

ערר מס': ערר 1025/0522

**מדינת ישראל**  
**מחוז מרכז**  
**ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה**

בפני הוועדה: יו"ר: עו"ד מאיה אשכנזי

חברי הועדה: אדר' שמואל חכים

מר דודו כהן

מר ראים פאלח

נציגת מתכנתת המחוז: גב' מירה מוסקוביץ

העורר: משה קייקוב

-נגד-

- המשיבים: 1. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל  
 ע"י ב"כ עו"ד רותם ארביב-קופלניקוב ועו"ד גלעד אלון  
 2. שרה ושמואל בוכבזה  
 3. שרה מנדל יהודה  
 4. מרשה שרייבר

כתובת הנכס: רחוב יוני נתניהו 2 גבעת שמואל

גוש וחלקה: גוש 6369 חלקות 208 ו-359

תאריך הדיון: 31 ביולי 2022

כתבי עת:

חנוך דגן, "פרשנות בדיני קניין, הבית המשותף ובעיית הפעולה המשותפת", עיוני משפט, כ (תשנ"ו-תשנ"ז) 45  
 יהושע ויסמן, "יחד ולחוד בבית משותף", משפטים, טז (תשמ"ו-תשמ"ז) 197

ספרות:

דפנה לוינסון-זמיר פגיעות במקרקעין על-ידי רשויות התכנון

חקיקה שאוזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 1, 12א, 149, 151

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 - גירסא ללא שירטוטים  
 חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 11, 52, 53, פרק ו'  
 תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), תשע"ו-2016: סע' 36  
 תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002: סע' 4(א)(1)(ה)

מיני-רציו:

\* הקמת בריכות שחייה פרטיות בבניינים משותפים.

\* קניין – מקרקעין – בתים משותפים.

\* תכנון ובנייה – היתר בנייה – בריכה

העורר הגיש ערר על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל לדחות את בקשת העורר להיתר בנייה להוספת בריכת שחייה בחצר דירת גן. עיקר טענותיו של העורר הן כדלקמן: בריכת השחייה תואמת את מדיניות הוועדה המקומית לגבי הקמת בריכות שחייה בדירות גן. החלטת הוועדה המקומית נובעת משיקולים לא ענייניים, שהם כהונתו של העורר כחבר מועצת העיר מטעם האופוזיציה. בריכת השחייה הצרה דרושה לצורך טיפול בבנו של העורר, המקבל טיפולי שחייה שבועיים. העורר אינו יכול לבקר בבריכות ציבוריות בעיר מאחר שאין בהן הפרדה בין המינים.

ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה קבעה כלהלן:

על המקרקעין חלות תוכניות מפורטות שאושרו בעשור האחרון, בהן תוכנית העורר, שהיא כאמור תוכנית נקודתית שיזם העורר עצמו לצורך הרחבת שטח דירתו ופורסמה למתן תוקף בחודש נובמבר 2020. התוכניות הללו לא כללו התייחסות כלשהי להקמת בריכת שחייה בחצר דירת העורר. הבקשה להקלה לצורך הקמת בריכת השחייה הוגשה פחות משנה לאחר כניסת תוכנית העורר לתוקף.

מבחינה תכנונית, אין הצדקה להקמת הבריכה במיקום הצר והדחוק שנותר פנוי בחצר, בין פיר האוויר של החניון לבין קיר הבניין. מיקום זה אינו מתאים להקמת בריכת שחייה, ואף אינו בטיחותי כפי שציינה, בצדק, הוועדה המקומית.

ההקלה המבוקשת אינה מוצדקת תכנונית, עצימותה גבוהה ופגיעתה בסביבה ובשכנים עלולה להיות קשה ממשוא. בנסיבות אלו אין לאשר את ההקלה המבוקשת להקמת בריכת שחייה בחצר דירת הגן.

## החלטה

### רקע כללי

1. במסגרת הערר דנא שבה ועלתה סוגיית הקמת בריכות שחייה פרטיות בבניינים משותפים.
2. הערר הוגש על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל (להלן: "הוועדה המקומית") לדחות את בקשת העורר להיתר בנייה להוספת בריכת שחייה בחצר דירת גן

בבניין בן 13 קומות ברחוב יוני נתניהו 2 בגבעת שמואל גוש 6369 חלקות 208 ו-359 מגרשים A1 ו-A2 (להלן: "המקרקעין", "הבניין", "דירת הגן" ו"הבקשה להיתר").

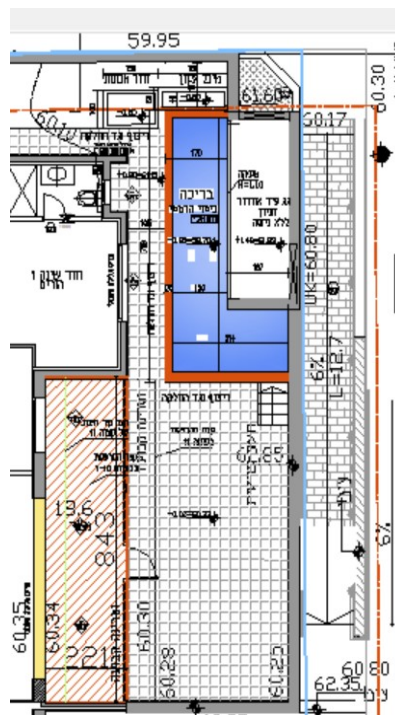
3. על המקרקעין חלה תוכנית מ/מ/3075/16/3 "בניין ברחוב יוני נתניהו – תוספת זכויות בניה" שפורסמה למתן תוקף ביום 14.11.2013. בהתאם לתוכנית זו נוספו יחידות דיור וזכויות בנייה בשני בניינים ואושרה בניית דירות גן בקומת העמודים בתא שטח 1.

4. היתר הבנייה לבניין ניתן ביום 22.12.2014 ואישור חיבור הבניין לתשתיות (טופס 4) נחתם ביום 30.8.2017.

5. ביום 9.11.20 פורסמה למתן תוקף ברשומות תוכנית 427-0731687 "תוספת זכויות יוני נתניהו 2 שינוי לתוכנית מ/מ/במ/3075" שיזם העורר (להלן: "תוכנית העורר"). תוכנית העורר נועדה להכשיר בדיעבד חריגות בנייה בהיקף של כ-18 מ"ר שהיו בדירת העורר וכן לתוספת שטח מעבר לכך.

6. בהתאם לתוכנית העורר נוספו לדירת העורר, ששטחה 98 מ"ר, 25 מ"ר שטח עיקרי על ידי סגירת שטח מקורה ותוספת של חלק שלא מקורה בצד מזרח, וסגירת מרפסת בצד צפון.

7. ביום 25.10.2021 הגיש העורר בקשה להיתר בנייה לתוספת שטח עיקרי מכוח תוכנית העורר ולתוספת בריכת שחייה בשטח של 16.3 מ"ר. להלן תוכנית הבריכה המוצעת מתוך הבקשה להיתר:



8. הוועדה המקומית גבעת שמואל אישרה מסמך מדיניות להקמת בריכות שחייה פרטיות. בהתאם למסמך המדיניות שאושר ביום 28.1.2021 (להלן: "מסמך המדיניות"), התנאים והעקרונות המנחים לדיון בבקשות להקמת בריכות שחייה פרטיות יהיו אלו:

8.1. בריכות השחייה סווגו לשלושה סוגים:

א. סיווג א' – בריכה קטנה בבנייה פרטית צמודת קרקע – שהיא בריכה שמימדיה אינם עולים על 15 מ"ר וכל שטח הבריכה מצוי בתחום קווי הבניין.

ב. סיווג ב' – בריכה בינונית בבנייה פרטית צמודת קרקע ובדירות גן בבנינים משותפים – שהיא בריכה בשטח של 15 – 30 מ"ר ו/או בריכה החורגת מקו הבניין.

ג. סיווג ג' – בריכה המתוכננת במרפסת גג בבניין שנבנה לאחר שנת 1990 וגודלה עד 30 מ"ר.

מסמך המדיניות קובע, כי בריכה בסיווג א' ניתנת לאישור בהליך רישוי רגיל, ללא צורך בהקלה; ואילו בריכות שחייה בסיווגים ב' ו' טעונות הליכי פרסום, יידוע ושמיעת התנגדויות מכוח [סעיף 149 לחוק](#).

8.2. מסמך המדיניות קובע גם הנחיות כלליות שיחולו על כל סוגי הבריכות:

1. הבריכה ממוקמת בתחום חצר פרטית או מרפסת גג של יחידת דיור ונועדה לשימוש פרטי בלבד של אותה יחידת דיור.

2. בבריכה לא תותקן מקפצה.

3. עומק הבריכה לא יעלה על 2 מ'.

4. סביב שפת הבריכה תישמר רצועה פתוחה למעבר ברוחב של 2.0 מ' לפחות בגבול עם חלקות פרטיות, וברוחב 1.0 מ' לפחות בגבול שטח ציבורי.

5. חלל למתקנים טכניים – תת קרקעי או משולב בבניה ו/או הפיתוח הקיים (עד שטח של 5 מ"ר) אינו ממוקם בגבול עם חלקה פרטית גובלת.

6. הבריכה עומדת בכל תקני הבטיחות הנדרשים על פי החוק.

7. אחוז שטח מחלחל שיוותר לאחר בניית הבריכה לא יפחת מ- 15% משטח החלקה / המגרש (לפי העניין).

8. לא תותר בריכה בשטח העולה על 30 מ"ר.

9. בניית בריכה תחייב התקנת גדר מסביב לכל הבריכה בגובה של 1 מ' וכן שער עם מנעול לכניסה למתחם הבריכה.

10. על פי דרישת הוועדה יותקנו אמצעים אקוסטיים לצמצום ומניעת רעש מלוות בחווי"ד ואישור יועץ אקוסטי.

11. הגשת בקשה להיתר בנייה לבריכת שחייה מכל סוג תחייב גם אישור יועץ בטיחות, הגשת חישובים סטטיים ואישור קונסטרוקטור והגשת תוכנית ניקוז.

9. לבקשה להיתר הוגשו התנגדויות מצד חלק מדיירי הבניין, אשר טענו בין השאר כי:
- 9.1. סביבת הבניין שקטה ומאופיינת בצפיפות גבוהה, והברכה תפגע באופי הבניין והאזור.
- 9.2. הברכה מתוכננת מתחת לחלונות חדרי השינה של דיירי הבניין, ותפגע באיכות חייהם, וזאת כאשר השכנים סובלים כבר כיום מרעש מכונות נמשך מהמקווה במגרש הצמוד לבניין.
- 9.3. העורר נוהג לקיים אירועים ציבוריים וכנסים פוליטיים בחצר דירתו עד שעות הלילה, דבר שמהווה מטרד מתמשך לשכנים, וקיים חשש שהברכה תוסיף למטרד זה.
10. הוועדה המקומית אישרה תוספת שטח עיקרי של 25 מ"ר מכוח תוכנית העורר, אך דחתה את הבקשה לתוספת בריכת השחייה בנימוקים הבאים:
- 10.1. הברכה המבוקשת אינה תואמת את מסמך המדיניות של הוועדה המקומית לאישור הקמת בריכות שחייה פרטיות, שכן לא נשמר מעבר של 1 מ' בין הברכה למעבר הציבורי, לא מופיעה בגדר בגובה 1 מ' סביב הברכה והמעבר בין הברכה לבין הבניין הינו בן 87 ס"מ בלבד, מה שיוצר מפגע בטיחותי וקרבה גדולה לחלונות המתנגדים. התקנת גדר תקטין עוד יותר את המרווח.
- 10.2. התכנון המוצע יהווה מטרד לשכנים לנוכח מיקום הברכה המבוקשת ושטח החצר הקטן, שאינו מאפשר תכנון במרחק סביר מהדירות העליונות בבניין המשותף.
- 10.3. הברכה תוכננה בצמוד לפיר אוורור של מרתף החניה המשותפת, היוצר מעין במה הצמודה לבריכה המוצעת ומייצר מפגע בטיחותי לילדים שיקפצו ממשטח פיר האוורור לבריכה ללא כל הגנה מהשפה הנגדית של הברכה הצרה.
11. על החלטה זו הוגש הערר שבפנינו.

### עיקר טענות העורר

12. בריכת השחייה תואמת את מדיניות הוועדה המקומית לגבי הקמת בריכות שחייה בדירות גן.
13. החלטת הוועדה המקומית נובעת משיקולים לא ענייניים, שהם כהונתו של העורר כחבר מועצת העיר מטעם האופוזיציה.
14. בריכת השחייה הצרה דרושה לצורך טיפול בבנו של העורר, המקבל טיפולי שחייה שבועיים. העורר אינו יכול לבקר בבריכות ציבוריות בעיר מאחר שאין בהן הפרדה בין המינים.

15. יש לדחות את הטענות לרעש מהסיבות הבאות:

- 15.1. המתנגדים לא נלחמו בשעתו כנגד בניית מקווה ענק עם חדר מכונות המשמיע רעשים חזקים בצמוד לבניין, מול דירותיהם ודירת העורר.
  - 15.2. חדר המכונות של הבריכה פונה לצד הצפוני של הבניין, שבו אין חלונות של דירות מעליו, והינו תת קרקעי.
  - 15.3. בריכת השחייה תמוקם בקצה החצר הפרטית של העורר, כאשר שניים מבין שלושת המתנגדים מתגוררים בצידו השני של הבניין והמתנגד השלישי מתגורר בקומה השנייה. בעלי הדירה בקומה הראשונה מעל ביתו של העורר לא הגישו התנגדות.
  - 15.4. בהתאם לחוות דעת אקוסטית שהוכנה עבור העורר וצורפה לערר, לא צפוי מטרד של רעש מהבריכה, ואין מניעה אקוסטית מלאשר את הבקשה להיתר.
16. קיים אבסורד בדחיית הבקשה להיתר שעה שלא נדרש כלל היתר להנחת בריכה מפלסטיק בשטח של 100 מ"ר שתכסה את כל שטח החצר (לפי סברת העורר).
17. הוועדה המקומית אישרה בעבר בריכות שחייה רבות בבניינים רבי קומות בגבעת שמואל, וזאת בקומות הפנטהאוז שבהן המנועים נמצאים מעל ראשי השכנים ומפריעים יותר.
18. בעקבות ההחלטה תוקנה הבקשה להיתר ושטח המעבר הורחב ל- 1 מ' במקום 87 ס"מ, אך הוועדה המקומית סירבה לקבלה בנימוק שיש ערר תלוי ועומד.
19. בהתאם [לתקנות התכנון והבנייה \(בקשה להיתר\)](#), תנאיו ואגרות) אין חובה לגדר את הבריכה, ודי בנקיטת אמצעים לתיחום השטח שסביב הבריכה. הוועדה המקומית הוד השרון מסתפקת בהנחת כיסוי חשמלי הרמטי מעל הבריכה. לכן הדרישה להתקנת גדר אינה חוקית. בכל מקרה, העורר מוכן להתקין גדר עם שער בכניסה לבריכה.
20. ניתן לסגור את הבמה הצמודה לבריכה בבנייה קלה שלא תאפשר כל גישה ממנה לבריכה.

### עיקר טענות הוועדה המקומית

21. החלטת הוועדה המקומית הינה החלטה תכנונית מקצועית, שאין כל קשר בינה לבין העובדה שהעורר מכהן כחבר מועצת העיר. כתב הערר נוצל על מנת להכפיש אישית את חברי הוועדה המקומית ועובדיה, וכלל ניסוחים פוגעניים וחמורים. יש למחוק את הערר מטעם זה בלבד, ולחלופין למחוק את פסקאות 2 – 38 לכתב הערר.
22. הבקשה להיתר מהווה תכנון מאולץ שמתעלם מהנתונים הפיזיים של המגרש והבניין, ומכך שגינת העורר אינה גדולה מספיק לצורך הקמת בריכה. העורר מתעלם מהקהילה, משל היה מתגורר בבית פרטי.

23. דירת העורר מצויה מעל שתי קומות של חניון תת קרקעי ותחומה על ידי מעבר ציבורי להולכי רגל. הבריכה תוכננה במעבר צר ומסביב לפיר אוורור של החניון התת קרקעי. קיים חשש ממשי שילדים יטפסו על מעקה הפיר ויקפצו לבריכה הצרה. לא ניתן לחסום את הפיר בבנייה קלה כפי שמציע העורר.
24. מן התגובה לערר עולה כי העורר כבר הגיש בקשה מתוקנת להיתר, תוך הגדלת המרווח סביב הבריכה, והוא מסכים לסגירת הבמה ומניעת הגישה אליה. מכאן שהעורר מודה בכך שהבקשה להיתר אינה תקינה, ודי בכך על מנת לדחות את הערר.
25. מסמך המדיניות הוכן מתוך הכרה וכוונה שכיום בריכת שחייה מהווה חלק מתבקש בבתים פרטיים ובבניינים משותפים בדירות הגג או בדירות גן בעלות חצר רחבה (רביעיות), שבהן הבריכה רחוקה מדירות השכנים. מדיניות הוועדה המקומית הינה שלא לאשר הקמת בריכות שחייה במקום שבו קיימת התנגדות של השכנים המתגוררים מתחת לקומת הגג. הבקשה להיתר הינה המקרה הראשון שבו התבקשה הקמת בריכת שחייה בדירת גן, ועד היום לא התבקשה ולא אושרה כזו בגבעת שמואל.
26. בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, בריכת שחייה בסיווג ב' טעונה פרסום ויידוע לפי [סעיף 149 לחוק](#). כאשר הבקשה להיתר אינה עומדת במסמך המדיניות של הוועדה המקומית יש לתת משקל משמעותי לעמדת השכנים.
27. לטענת המשיבים, העורר נוהג כבר היום לארח בביתו בשעות לא שגרתיות ציבור רב וכן לערוך כנסים וארועים ציבוריים, ובכך יוצר מטרדי רעש לא סבירים שאינם מתחשבים בשכניו ובאופי הסביבה. עובדה זו מהווה שיקול שיכול להצטרף לשיקולים האחרים ולהביא לדחיית הבקשה להיתר.
28. בניגוד לטענת העורר קיימות בגבעת שמואל בריכות שחייה ציבוריות עם שעות שחייה נפרדות לציבור הדתי, והעורר אף מחזיק במנוי לקאנטרי העירוני. בכל מקרה זו אינה סיבה מספקת לאשר את הבקשה להיתר במקרה זה.
29. קביעת אופן התחימה של הבריכה, שלא נקבע בחוק, מצוי בליבת שיקול הדעת של הוועדה המקומית, ואין בעובדה שוועדות מקומיות אחרות נוהגות אחרת כדי להקים עילה להתערבות בהחלטת הוועדה המקומית.

### הדיון בערר, סיור ועדת הערר במקום ודו"ח פיקוח שנערך לבקשת ועדת הערר

30. בפתח הדיון הודיע העורר כי הוא מקבל את הצעת ועדת הערר לוותר על טענות כלפי גורמים בוועדה המקומית ולהתמקד בטיעונים התכנוניים בלבד.

31. במהלך הדיון הובהר, כי הבקשה להיתר אינה מקטינה את שטחי החלחול במגרש מאחר שהיא מתוכננת מעל שטח החניון התת הקרקעי של הבניין.
32. העורר הבהיר כי להקמת הבריכה ניתן אישור על ידי הקונסטרוקטור המקורי של הבניין כולו. עוד הבהיר העורר, כי ניתן למנוע את בעיית הבטיחות שעליה הצביעה הוועדה המקומית באמצעות בנייה קלה שתחסום את הגישה לבריכה מהפיר וכי עיקר הבריכה מצוי במרחק של מעל 1 מ' מהמעבר הציבורי.
33. העורר טען כי גם שימושים אחרים בחצר דירת הגן, כמו מתקן כדורסל או טרמפולינה, עלולים לגרום לרעש לשכנים, כי הרעש מהמזגנים ומהמקווה הצמוד לבית הינו רב יותר וכי הבריכה לא תפעל בשבתות ובחגים.
34. עוד הצהיר העורר, כי אם תאושר הקמת הבריכה יהיה מוכן להפסיק את הפעילות הציבורית שהוא מקיים בחצר דירת הגן ולהעתיקה למועדון הדיירים בבניין.
35. מהנדסת הוועדה המקומית הבהירה בדיון, כי הוועדה אינה סבורה שיש לאסור באופן גורף הקמת בריכות שחייה בדירות גן בבנייה רוויה, אך יש להתייחס לגודל הבריכה ולמרחק מהדירות השכנות. בדירות פנטהאוז מאושרות בריכות שחייה, כולל חדרי מכונות בחללים שמעל לדירות תחתיהן, אם אין התנגדות מהדירות תחתיהן. המדיניות אינה גמישה ולא ניתן להקטין את המרווח בין הבריכה לבין המעבר הציבורי, שעומד על 1 מ' מטעמי בטיחות וצמצום הפרעות. מהנדסת הוועדה המקומית ציינה כי הבריכה המבוקשת אינה עומדת בתנאים שפורטו באישור יועץ הבטיחות שהוגש לוועדה, וכי כיסוי הבריכה אינו מהווה מענה בטיחותי מספיק.
36. הוועדה המקומית שבה וטענה, כי במקרה זה תכנון הבריכה מאולץ ואינו מתאים למבנה החצר, כי מספר שכנים התנגדו לבריכה וכי עוד טרם אישור הקמת הבריכה מצטיירת תמונה של שימוש לא סביר במגורים לפעילות ציבורית.
37. בדיון נכחו גם בעלי הזכויות בדירה בקומה השנייה, שחלון חדר השינה שלהם מצוי מעל לשטח שבו ביקש העורר להקים את בריכת השחייה. לטענתם הם סובלים באופן קבוע מפעילות מרעישה המתקיימת בשעות הלילה המאוחרות בחצר דירת העורר, ומיקום בריכה מתחת לחלון חדר השינה שלהם אינו הגיוני.
38. בהמשך לדיון יצאו חברי הוועדה לסיור במקרקעין ובסביבתם. הסיור נערך ביום 4.9.2022 בהשתתפות נציגי הצדדים, בהם המתנגדים לבקשה להיתר.
39. בעקבות הסיור הורינו על הגשת דו"ח פיקוח מטעם הוועדה המקומית. ביום 23.10.2022 הוגש לנו דו"ח פיקוח שנערך ביום 2.10.2022, ובו נמצא כי בוצעו במקרקעין עבודות נוספות ללא היתר: ביטול חלון בחדר הדיור, הוספת דלת במקום שמהווה יציאה לחצר חיזונית וקירווי היציאה על ידי סנטף:



40. ביום 3.11.2022 הוגשה תגובת העורר, שלפיה העבודות בוצעו לפני למעלה מחמש שנים בעת שהעורר היה אזרח מן השורה, וכללו את הפיכת חדר הכביסה לחדר שינה לבנו של העורר הסובל ממוגבלות, והחלפת חלון בחדר אחר בדלת יציאה לחצר.
41. העורר הסביר כי העבודות הנוספות שבוצעו ללא היתר נשמטו מן הבקשה להיתר "מסיבה שאיננה ברורה", והבקשה להיתר תתוקן בהתאם מייד לאחר ההחלטה בעניין הבריכה המבוקשת.
42. עוד טען העורר, כי כיסוי הפרגולה האחורית בסנטף, שמשקלו אינו עולה על 3.5 ק"ג למ"ר, מותרת על פי דין.
43. לבסוף עדכן העורר, כי מאז הדיון האחרון ו"לבקשת חברי הוועדה" הועברה פעילותו הציבורית מחצר הדירה לחדר האירועים בבנין.

### דיון והכרעה

#### החיים בבית משותף

44. שוק הדיור בישראל מתאפיין בשיעור גבוה יחסית של משקי בית המתגוררים בבתי דירות, המתנהלים כבית משותף לפי [פרק ו' לחוק המקרקעין](#), תשכ"ט – 1969 (להלן: "[חוק המקרקעין](#)"). רוב הדירות משמשות כמקום מגורים עיקרי (ולא כדירת נופש, למשל) ואחוז גבוה מאוד מבין הדיירים הינם בעלי הדירות. ראו: רחל אלטרמן [מיגדלים כושלים](#) – [בעיית התחזוקה ארוכת השנים במיגדלי מגורים](#) (המרכז לחקר העיר והאזור – הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים – הטכניון, חיפה), 2009 בעמ' 19.
45. [פרק ו' לחוק המקרקעין](#) מסדיר את החיים בבית המשותף במישור הקנייני. על קצה המזלג נציין, כי בפסיקה ובספרות המשפטית הוצגו מודלים קנייניים שונים לאפיון הסדר הבית המשותף. הבולטים בהם הם מודל הקניין כשיתוף ומודל הקניין כשליטה, שנותחו בהרחבה במאמרו של חנוך [דגן "פרשנות בדיני קניין, הבית](#) המשותף ובעיית הפעולה המשותפת (בעקבות [רע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף](#))" [עיוני משפט כ\(1\)](#) (ינואר 1996), עמ' 45. דגן, המצדד במודל הקניין כשליטה בהקשר של בית משותף, תיאר את הבית המשותף בעמ' 65 למאמרו באופן הבא:

"הבית המשותף הטיפוסי בישראל הוא פתרון "טכני" לשיכון ביחד של יחידות חברתיות-כלכליות נפרדות (יחידים ומשפחות) השואפות, ברוב המקרים, להיות לחוד, להשיג יחידות בעלות עצמאיות ("איים של שליטה"). הדירה היא פשרה: היא הדבר המתקרב ביותר לאידיאל הקנייני של בעליה (בית פרטי) בהינתן האפשרויות הכלכליות שלהם; הדירה היא

**תחליף לחלום, והמסגרת השיתופית שבאה עימה נתפסת כנטל הכרחי, לא כחלק מאותו חלום.**

ראו גם: יהושע [ויסמן "יחד ולחוד בבית משותף" משפטים ט"ז \(תשמ"ו\) 197](#), בעמ' 210:

**"הבית המשותף מגשים הן את המאוויים לרכישת בעלות ייחודית על מקום המגורים, והן את הצורך בהרמוניזציה של האינטרסים המתנגשים של דיירי הבית המשותף, בתחומים שבהם השיתוף כפוי עליהם. אולם, התכלית העיקרית שאותה רוכשי הדירות מבקשים להגשים בבית המשותף היא - להערכתנו - השגת בעלות ייחודית על דירה. לאור זאת, במצבים שבהם נאלצים לבחור בין הדגשת היסוד הייחודי ובין הדגשת היסוד המשותף נכוון, כמדומה, יותר לרצונם של הנזקקים למוסד הבית המשותף אם תינתן עדיפות ליסוד הייחודי - ל'דירה'."**

הן דגן והן ויסמן הפנו במאמריהם לדבריו של חבר הכנסת חנן רובין, יו"ר ועדת המשנה לחוק בתים משותפים, אשר סיכם את מטרת החוק בקריאה השניה והשלישית של הצעת החוק בשנת 1952:

**"מטרת החוק לבתים משותפים היא לאפשר, בהתאם למציאות שהתפתחה בארץ, בעלות על דירות בודדות."**

46. עם זאת, משמעות מודל הבעלות כשליטה אין פירושה שאדם רשאי לעשות בדירתו הפרטית - או ברכוש המשותף שיש לו חלק בו - ככל העולה על רוחו. כאמור, [חוק המקרקעין](#) קובע הסדר מפורט לניהול הבית המשותף, ואף מציע תקנון מצוי כברירת מחדל שתחול כאשר לא נקבע אחרת בתקנון מוסכם של בעלי הדירות הבניין.

47. עוד יצוין, שבהתאם [לסעיף 11 לחוק המקרקעין](#), הבעלות בשטח של קרקע "מתפשטת בחלל הרום שמעליו", בכפוף לזכויות מעבר בחלל הרום. [סעיף 52 לחוק המקרקעין](#) קובע, ש"כל הוראה בחוק זה, וכל דין החל על מקרקעין, יחולו גם על דירות בבית משותף, בשינויים המחוייבים."

48. הוראות חוק אלו נחקקו טרם התפשטותם של דפוסי הבנייה החדשים, הכוללים דירות גן, דירות דופלקס ודירות בעלי מרפסות שמש לא מקורות, שמעליהן דירות נטולות מרפסות. עם זאת, בפסק דין של בית המשפט המחוזי שניתן לאחרונה בע"א (ת"א) 46785-06-20 [רחל צירקין נ' פרופ' יהודה היס \(פורסם בנבו, 15.11.2022\)](#) נקבע, כי "השינויים המחוייבים" שנזכרים [בסעיף 53 לחוק המקרקעין](#) גוזרים הגבלה של הבעלות בחלל הרום שמעל מרפסות שמש.

כך ציין כב' הש' אטדגי בפיסקה 15 לפסק דינו:

**"ההיגיון מחייב, לדעתי, שתחום החלל ("הרום") השייך לבית המשיבים הוא עד גובה תקרת קומת המשיבים, כלומר עד גובה תקרת ביתם, והחלל שמעל גובה תקרה זו אינו שייך למשיבים, אלא לכל בעלי הדירות בבניין."**

זהו "השינוי המחויב" בהחלטת סעיף 11, אודות התפשטות הבעלות בחלל הרום, על הדירות בבית משותף, ולפיו תחום הבעלות של כל בעל דירה על החלל שמעל מרפסתו, או מעל כל שטח פתוח אחר בדירתו, הוא עד גובה תקרת דירתו.

כך, לא יעלה על הדעת, למשל, שבעל דירה שיש לו מרפסת תלויה חיצונית בקומה 3, ומעליו מרפסת תלויה חיצונית בקומה 6, יהיה הבעלים של כל חלל הרום שמעל מרפסת ביתו שבקומה 3 עד רצפת מרפסת קומה 6, יעשה בחלל זה שימוש כרצונו ויפקיע מבעלי הדירות האחרים את השימוש בחלל זה.

ובפיסקה 16 לפסק הדין:

"אמנם, החלל המדובר אינו חלק מוחשי כדוגמת חלקי הרכוש המשותף המפורטים בהגדרת "רכוש משותף" הנ"ל, אך אין הכרח לומר שחלקי הרכוש המשותף חייבים להיות מוחשיים. כך, למשל, החלל הפתוח בקומת עמודים מפולשת (שנמצאת בדרך כלל בקומת הקרקע), הרום שמעל החצר המשותפת או הגינה המשותפת בבית משותף, הרום שמעל גג הבניין, כל אלה בוודאי שהם בבעלות כל בעלי הדירות בבית משותף, משום שהם "מיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם", ולכן הם חוסים תחת הגדרת "רכוש משותף"."

וכב' הש' שבח הוסיפה בפיסקה 2 לפסק דינה שלה באותו עניין:

"היקף הרום בבית פרטי אינו כהיקף הרום בבית משותף, שאינו, מטבע הדברים, בלתי מוגבל, מכוח השקתו לדירות אחרות.

אף עלי מקובל שהחלל הפתוח המיוחד לבניין נושא הדיון, החורג בגובהו באופן ניכר מגובה תקרת דירת המשיבים [שהמערערות משווה אותו לחלל שבקומה מפולשת] הינו רכוש משותף, ולמצער, נכס המצוי בבעלות משותפת (כפי הגדרת הזכות לאחוזי בניה), ואין בעלים של דירה כלשהי יכול לנכס אותו לעצמו ולשימוש הייחודי. הדברים נכונים גם אם אותו הנכס ששייך לכלל הבניין הינו מרחב פתוח, שהרי נוכח התקנת הסוכך, נגרע החלל משטח המרחב הפתוח הכולל."

49. מפסיקה זו נובעת המסקנה, שבעלים של דירת גן הוא הבעלים של החלל המצוי מעל מקרקעי גינתו עד לגובה המקביל לגובה תקרת דירתו. החלל שמעבר לכך, קרי: מעל גובה תקרת דירת הגן, הינו חלק מהרכוש המשותף.

50. דירות גן ושאר הדירות ה"מיוחדות" המאפיינות את הבנייה הרוויה של השנים האחרונות מאתגרות את המרחב הבין-בנייני הרגיל. כאשר המרחב הבין-בנייני הוא ברור וקל לזיהוי, יש בו כדי לפעול לצמצום התופעה של ניכוס מרחבי על ידי בעל דירה ספציפית. עמד על כך יואב זילברדיק בפרק "בניין – ניכוס כההליך מעצב מרחב" שנכלל בספר **דפוסי תכנון - דירה, בניין, שכונה, מרכז, עיר, מטרופולין, מדינה** בעריכת טלי חטוקה (רסלינג, 2020), עמ' 70.

"השתייכותו של המרחב הבין-בנייני לכלל התושבים גורמת לחלקם לרצות להימנע מקונפליקט אפשרי ובכך מונעת את ניכוסם של שטחים אלו."

51. אולם, מאפייני הבנייה בשנים האחרונות, הכוללת חזיתות לא אחידות של בניינים, הקמת דירות גן ודופלקסים, מקשה לעתים על זיהוי המרחב הבין-בנייני. עובדה זו עשויה לעודד את תופעת הניכוס המרחבי של שטחי החלל המשותף לחלק מן הדירות. כך למשל, בעלים של דירת גן עשוי לסבור, כי כלל החלל שמעל חצרו, עד לרום השמיים, הינו בבעלותו הפרטית.
52. כאן המקום להבהיר, כי ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבנייה הפועלת מכוח [סעיף 12א](#) [לחוק התכנון והבנייה](#), התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") אינה מוסמכת לדון ולהכריע בסכסוכים קנייניים בין בעלי זכויות בבית משותף. עולמנו הוא עולם דיני התכנון והבנייה, ובמישור זה בלבד מצויות החלטותינו.
53. עם זאת, קיימת זיקה ברורה בין עולם דיני המקרקעין לעולם דיני התכנון והבנייה. כך למשל, מבקשים דיני התכנון והבנייה לוודא כי מבקש ההיתר הינו בעל זכויות במקרקעין, וכי ניתנה הסכמת בעלי זכויות אחרים במקרקעין לבקשה להיתר. ראו למשל: [תקנה 36 לתקנות התכנון והבנייה \(רישוי בנייה\)](#), תשע"ו – 2016.
54. הזיקה מתבטאת גם בהתמודדות של שתי מערכות הדינים עם אתגר קיום החיים המשותפים בסמיכות פיזית. כפי שדיני הבתים המשותפים מסדירים קניינית שיתוף כפוי במקרקעין של בעלי דירות בבית משותף, כך דיני התכנון מסדירים תכנונית שימושים המבוצעים במקביל במקרקעין סמוכים.
55. כידוע, אחד הצידוקים המרכזיים לקיומם של דיני תכנון הוא הרצון לצמצם [מראש](#) השפעות חיזוניות שליליות של שימושי קרקע על סביבתם, מתוך הבנה שקיימת תלות הדדית בין השווי של חלקות שכנות. כפי שהסבירה [דפנה לוינסון זמיר בספרה פגיעות במקרקעין על ידי רשויות התכנון](#) (המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע"ש הרי ומיכאל סאקר, הפקולטה למשפטים, האוניברסיטה העברית, תשנ"ה – 1994) בעמ' 36 - 37:

**"דיני התכנון שואפים לטפל בהשפעות חיזוניות שליליות על-ידי מניעתן מראש. בעיות של צפיפות או חסימת אור והאוויר מטופלות על-ידי קביעת גודל חלקה מינימלי, הגבלת אחוזי הבניה, שמירה על מרחיק מסוים בין המבנה וגבולות החלקה, וכדומה. דרך חשובה נוספת לצמצום השפעות חיזוניות היא על-ידי הפרדה בין סוגי שימוש שונים. כמובן, לא ניתן ולא רצוי למנוע כל השפעה חיזונית שלילית. כמעט לכל פעולה יש השפעה שלילית כלשהי על סביבתה. מרבית השימושים במקרקעין מגדילים במידה כלשהי את הצפיפות והרעש, או חוסמים אור, אוויר או נוף. קיים סף מסויים של נזק שכל אדם חייב לסבול, בין משום שהוא מהווה חלק בלתי-נפרד מהחיים בחברה ומהאינטראקציה של אנשים, ובין משום שעלות מניעתו עולה על הרווח מהקטנתו."**

56. דיני התכנון מגבילים במידת מה את זכות הקניין של פלוני ביחס למקרקעיו, אולם בה בעת הם מגנים על זכות הקניין של אלמוני ביחס למקרקעיו שלו. יתר על כן, דיני התכנון עצמם

תורמים לגיבוש הערך הצף (Floating Value) של חלקות מסוימות, בהתאם למדיניות שתינקט על ידי רשויות התכנון ולדרישת השוק לשימושי קרקע שונים (לוינסון - זמיר, עמ' 31).

57. הסדרה תכנונית של שימושים במקרקעין הכרחית כאשר מדובר בבית משותף, שבו חולקים ביניהם בעלי הזכויות שטח קרקע מצומצם, ומתגוררים בשכנות קרובה ביותר זה לזה. שימוש שנעשה בדירה אחת עשוי להשפיע באופן מיידי על איכות חייהם של בעלי הזכויות בדירות אחרות בבניין, ואף על שווין הכלכלי של שאר הדירות בבניין.

58. שרטוט והגדרה מדויקים של גבולות הזכויות הקנייניות בבית משותף עשויה לסייע למוסדות התכנון לזהות "גלישה" של שימושים מתחומי יחידה קניינית אחת לאחרת.

כך למשל עמדה ועדת הערר המחוזית, בערר (מרכז) 1035-04-20 טר"ם טיפול רפואי מיידי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקוה (פורסם בנבו, 23.7.2020), על הקושי הטמון בשימוש בקומת קרקע בבניין מגורים למרפאה לרפואה דחופה כאשר זה "נשען" במידה רבה על שימוש בשטחים המשותפים בבניין (פיסקאות 109-115 להחלטה):

**"בביקורנו במקום התרשמנו שחלל המרפאה קטן ומשרה תחושת צפיפות. המסדרונות צרים וחדר ההמתנה כולל מעט מאוד מקומות ישיבה. (...)**

**מגבלות אלו של הנכס משליכות במידה ניכרת על הצורך והנטייה של המבקרים במרפאה לשהות מחוץ לה במהלך הביקור בה, וזאת: בין בכניסה לבניין ובין ברחבה הצמודה לו, המהווה חלק מהרכוש המשותף, כפי שנטען בפנינו על ידי המשיבים 2 – 4 ולא נסתר על ידי העוררים.**

**זאת ועוד: הבניין משמש למגורים החל מהקומה הראשונה, כאשר חלונות הדירות פונים אל הרחוב ואל הרחבה הצמודה לבניין. המרחק בין חלונות הדירות המצויות בקומה הראשונה לבין הכניסה למרפאה הינו אפסי. בנוסף לכך, למרות שהכניסה אל המרפאה נפרדת מהכניסה לבניין המגורים, שתי הכניסות סמוכות זו לזו, ומגיעים אליהן דרך אותם שבילי גישה.**

**במהלך הדיון הוצגו בפנינו תמונות של מטופלים ומלוויהם הממתנינים ברחבת הכניסה לבניין ועל שבילי הגישה, כאשר חלק מן המטופלים מחוברים לעירווייס שונים.**

**בהתאם לנתונים שהציגו העוררים בדיון, מדובר בממוצע של כ- 45 מטופלים ביום חול ו- 105 מטופלים ביום שישי או ביום שבת. נתונים אלו אינם כוללים את המלווים של אותם מטופלים.**

**גם אם ניתן לקבוע נהלים מסודרים ויעילים יותר בנושאים כמו פינוי אשפה ופסולת רפואית, חניה ועוד, איננו סבורים כי קיימות דרכים אפקטיביות למנוע מהמבקרים במרפאה הקטנה להעביר את זמן ההמתנה והטיפול ברחבה הפתוחה, בשבילי הגישה למרפאה ומתחת לחלונות השכנים.**

**להתרשמותנו, הנתונים המצטברים של מרפאה הצרה מכדי להכיל את מטופליה ומלוויהם (בנוסף לעובדים ולציוד הרב במקום), יחד עם רחבת**

**כניסה לבניין המצויה מטרים בודדים מתחת לחלונות הדיירים המתגוררים במקום, שבילי גישה משותפים ופעילות המרפאה במשך 7 ימים בשבוע בשעות הלילה המאוחרות - גורמים סבל ומטרד משמעותיים ביותר לדיירי הבניין. על כן מדובר בבניין שאינו מתאים למטרה של מוקד לרפואה דחופה המשרת את כלל הציבור באזור."**

59. בבואנו לפרש ולהחיל את דיני התכנון והבנייה על מקרקעין המהווים חלק מבית משותף, ראוי כי נשווה לנגד עינינו את האילוצים הכרוכים בחיים משותפים על פיסת קרקע מצומצמת. אילוצים אלו מחייבים איזונים והסדרים מורכבים יותר ויותר ככל שהבנייה עולה לגובה, ורבים יותר חולקים את אותה פיסת קרקע. לשימוש שמתבצע בדירה אחת בבניין עשויות להיות השלכות שליליות על מספר רב של דירות המצויות מעל ומתחת לאותה דירה, חולקות איתה קומה או אגף, ולעתים אף השלכות על כלל הדירות בבניין – עשרות או מאות דירות במגדלי המגורים החדשים שנבנים בשנים האחרונות. המגורים בבניינים משותפים הם כורח המציאות; ויש להניח, כי לא פעם הם מהווים אילוץ יותר מאשר בחירה מועדפת עבור משפחות. הגידול באוכלוסייה, משאב הקרקע המוגבל במדינה, והשאפה לשמר את השטחים הפתוחים, מחייבים את המשך מגמת הציפוף והמעבר לבנייה רוויה. דווקא משום כך יש לוודא כי מובטחת לדיירי הבניינים המשותפים איכות חיים סבירה.

### התפתחות ההתייחסות התכנונית להקמת בריכות שחייה בבנייה רוויה

60. עם העלייה ברמת החיים הכללית בישראל, התפתחות תרבות הפנאי והספורט, ועל רקע האקלים החם שמאפיין את מדינתנו, הלכה והתרחבה בעשורים האחרונים התופעה של הקמת בריכות שחייה בחצרות בתים צמודי-קרקע, וזאת גם כאשר אין מדובר במגרשים גדולים במיוחד או בשכונות יוקרה.

61. פעמים רבות, ובפרט באזורי מגורים בערים ויישובים ותיקים שבריכות השחייה הפרטיות לא היו נפוצות בהם בעבר, אין בנמצא תוכניות מתאר המסדירות את הקמתן של בריכות השחייה הללו.

62. מצב דברים זה תואר על ידי ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבנייה תל אביב [בערר \(ת"א\)](#) זייגריך נילי ושלמה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן (פורסם בנבו, 4.12.2008):

**"עד לפני כעשור, בניית בריכות שחייה פרטיות היתה נחלתם של מיעוט קטן מבעלי יחידות מגורים צמודי קרקע, בעיקר בעלי מגרשים גדולים. עם עליית רמת החיים בארץ אנו עדים בשנים האחרונות ליותר ויותר בעלי בתים צמודי קרקע המבקשים לשדרג את איכות חייהם על ידי בניית בריכת שחייה בחצר ביתם, גם אם אין המדובר בחצר גדולה במיוחד ובבריכה צנועה במימדיה.**

תופעה זו הביאה בין היתר לקביעה בסעיף 4(1)(ה) לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) תשס"ב-2002, כי בניית בריכת שחייה לא מקורה בתוך מרווחי הבנייה לא תהווה סטייה ניכרת מתוכנית. מובן הדבר כי הוראה זו לא כוונה לבניית בריכות שחייה פרטיות בבתים עתירי קרקע, שהרי באלה אין כל צורך ואין כל הצדקה תכנונית להתיר את הקמת הבריכה בתוך מרווחי הבנייה אלא, התקנה באה בעקבות אותה מציאות שהולכת והופכת לנורמה מקובלת, של בניית בריכות שחייה פרטיות בחצרות בתים צמודי קרקע במגרשים בעיר שאינם גדולים במיוחד.

התהליך המתואר לעיל הופך בשנים האחרונות את בריכות השחייה הפרטיות לחלק אינטגרלי מהשימוש של מגורים צמודי קרקע.

תוכניות המתאר המקומיות החלות במקומות רבים הינן ישנות ועוד מלפני התקופה המתוארת לעיל שבה בריכות שחייה פרטיות הפכו לחלק אינטגרלי מבנייה צמודת קרקע, ולפיכך גם אין בהן אזכור לאפשרות לבנותן. באותן תוכניות מתעוררת השאלה האם ניתן להתיר מכוחן הקמת בריכות שחייה."

63. על רקע זה נקבע לא אחת בהחלטות ועדות הערר המחוזיות ברחבי הארץ, כי אין בעובדה שתוכנית המתאר שותקת לגבי אפשרות הקמת בריכות שחייה בייעוד למגורים כדי ללמד על כך שמדובר בשימוש אסור בייעוד זה; וכי בריכת שחייה מהווה שימוש אינהרנטי בייעוד למגורים, היינו: חלק מן השימוש הרגיל שיכול אדם לעשות בחצר ביתו.

ראו למשל: [ערר \(מרכז\) 30/00](#) עופר שמואלי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שוהם (פורסם בנבו, 19.6.2000); [ערר \(מרכז\) 4/03](#) חיים ואורלי סיני נ' הוועדה המקומית לתו"ב שרונים (פורסם בנבו, 22.5.03); [ערר \(מרכז\) 388/05](#) עו"ד יואל בורשטיין נ' הוועדה המקומית לתו"ב רעננה (פורסם בנבו, 18.1.06); וערר זייגריך הנזכר לעיל.

64. בתוך כך נוספה בשנת 2012 הוראה [לתקנות התכנון והבנייה \(סטייה ניכרת מתוכנית\)](#), תשס"ב – 2002 (להלן: "התקנות"), אשר הבהירה כי הקמת בריכת שחייה לא מקורה בחריגה מקווי בניין שנקבעו בתוכנית לא תהווה סטייה ניכרת לעניין [סעיף 151](#) לחוק [\(תקנה 4\(א\)\(1\)\(ה\) לתקנות](#).

65. משמעות הדבר הינה, שניתן לאשר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בחריגה מקווי בניין שנקבעו בתוכנית בהליך של הקלה. ראו: [ערר קר/12006/02220](#) אריה אונגר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריות (פורסם בנבו, 6.12.2020); [ערר \(י-ם\) 268/07](#) אסתי ויורם גרכט נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הראל (פורסם בנבו).

66. במהלך השנים אושרו עוד ועוד תוכניות שהסדירו הקמת בריכות שחייה פרטיות בחצרות בתים צמודי קרקע; אך מגמות הציפוף, התרחבות הבנייה לגובה והשיווק של דירות "מיוחדות" בבנייה רוויה המריצו את בריכות השחייה לכבוש יעדים חדשים, ואלו החלו להיות מוקמות גם בבניינים רבי קומות.

67. גם הפעם המציאות הקדימה את התכנון, והוראות שמסדירות את הקמתן של בריכות בבנייה רוויה אינן נכללות, על פי רוב, בתוכניות התקפות – אף לא במרחבי תכנון שכבר אושרו בהם תוכניות המתייחסות להקמת בריכות פרטיות במגרשים לצמודי קרקע.

68. מחלוקות בדבר אפשרות הקמת בריכות שחייה פרטיות בבנייה רוויה החלו להגיע לוועדות הערר המחוזיות. אלו קבעו, שכאשר קיימת תוכנית המתייחסת להקמת בריכות שחייה פרטיות במגרשים לצמודי קרקע, ניתן לאשר הקמת בריכות שחייה בבנייה רוויה בהליך של הקלה מתוכנית זו. כך למשל נקבע [בערר 5053/03](#) **נידר כוכב הצפון בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א** (פורסם בנבו, 14.7.2008):

**"במקרה דנן קיימת תוכנית מתאר המסדירה הקמת בריכות שחייה במרחב התכנון של העיר תל-אביב. אומנם נכון הוא הדבר כי תוכנית זו עוסקת בבתים צמודי-קרקע, ומנימוק זה פורסמה במקרה דנן הקלה על מנת לאפשר את החלת התוכנית גם על בית משותף."**

ובערר (מרכז) [220/15](#) **איל טוביס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון** (פורסם בנבו, 31.12.2015):

**"בענייננו חלה תכנית הבריכות המתייחסת לבריכות בבתים צמודי קרקע בלבד. אנו תומכים בפרשנות הוועדה המקומית כי במצב דברים זה יש צורך בהקלה להקמת בריכת שחייה על מרפסת גג בבניין מגורים. זאת להבדיל ממצב בו התכניות החלות שותקות לעניין בריכות שחייה או מתייחסות במפורש להקמת בריכות שחייה בבתים שאינם צמודי קרקע."**

ראו גם: **ערר (ת"א) 5572/14** **אשכנזי יובל נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון** (פורסם בנבו, 15.12.2016); **ערר (ת"א) 1179-12-19** **דני פדרמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת"א** (פורסם בנבו, 23.11.2020); **ערר (ת"א) 1184-12-20** **צמח אורי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב** (פורסם בנבו, 15.6.2022);

69. אלא שאין בעצם הנקיטה במסלול של הקלה כדי לספק מענה למכלול הסוגיות הכרוכות בהקמת בריכות שחייה בבנייה רוויה, בסמיכות רבה ליחידות דיור רבות אחרות ובמבנים שלא בהכרח הותאמו לכך מבחינת אקוסטיקה, קונסטרוקציה, ניקוז, עיצוב וכדומה. סוגיות אלו אינן מוסדרות בתוכניות להקמת בריכות בצמודי קרקע, ועל כן מסלול ההקלה מתוכנית לבריכות צמודות קרקע אינו מספק פתרונות מן המוכן לסוגיות הללו. התוצאה היא, שהמבקש להקים בריכת שחייה בבנייה רוויה בהליך של הקלה צועד בקרקע לא חרושה, שחוסר הוודאות בה רב.

70. כך למשל בערר **אונגר** נדחתה בקשה להקמת בריכת שחייה בדירת גן, במרחקים של כ- 1 – 1.2 מ' מקיר דירת הגן ומגבולות המגרש, על יסוד הנימוקים הבאים:

**"שקלול הנתונים שפורטו לעיל מוליך למסקנה, כי מדובר בהקלה שעצימותה גבוהה: כל שטח הבריכה חורג מקו הבניין האחורי, רבע משטח חורג גם מקו הבניין הצדי, והיא תמוקם בשטח צר יחסית**



ש"כלוא" בתוך בנייה רוויה. בנוסף לשטח הבריכה יהיה צורך גם בהקמת חדר מכונות ומקום נפרד לאחסון חומרים מסוכנים.

דווקא לאור מגמות הציפוף העכשוויות והחשובות אותן תיארונו קודם לכן - והעובדה כי הבנייה מנצלת כל שטח בנייה קיים בתוכנית ויותר מכך (תוך שימוש בהקלות מקווי בניין בכל ארבע פאותיו) - יש לייחס חשיבות גבוהה להותרת יתרת השטח בלתי מבונה, עם מרווחים מינימליים בין בניין לבניין, שטחים ירוקים, שטחי חלחול מספקים ו"אוויר" לנשימה. הקמת בריכת שחייה, חדר מכונות ומקום לאחסון חומרים מסוכנים, על מרבית שטח המרווחים האחורי והצדי אינה מתיישבת עם שאיפה זו, ואין תימה כי עוררה התנגדות מצד דיירי הבניינים הגובלים."

71. ועדות הערר ברחבי הארץ קראו לא אחת לוועדות המקומיות לעדכן את תוכניות הבריכות בתחומיהן, כך שיכללו התייחסויות מפורטות לנושא הקמת בריכות שחייה בבנייני מגורים משותפים. ראו למשל: ערר טוביס הנזכר לעיל; [ערר \(חיפה\) 12022-11-20](#) רבקה גבעון נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה קריות (פורסם בנבו, 7.2.2021); [ערר \(מרכוז\) 1014-03-22](#) חגי אסרף נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון (פורסם בנבו, 6.6.2022); [וערר \(מרכוז\) 1014-03-21](#) חיה דויטש נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעת שמואל (פורסם בנבו, 11.7.2021).

72. הוועדה המקומית גבעת שמואל מצאה לנכון להתייחס לסוגיית הקמת בריכות שחייה פרטיות בבנייני מגורים במסגרת מדיניות שקבעה. מסמך המדיניות של הוועדה המקומית תואר על ידינו בסעיף 8 לעיל, וניכר שהוועדה המקומית השקיעה מאמץ ומחשבה רבה בגיבושו, ויישמה במסגרתו הבחנות מתבקשות בין סוגי יחידות הדיור, שטחי הבריכות ועוד.

73. ברם, בשים לב להיקף שבו סוגיית הקמת בריכות שחייה פרטיות בבנייה רוויה ממשיכה להעסיק את ועדת הערר; לצורך המובן בהגברת הוודאות בנושא זה הן מצד בעלי הדירות (המבקשים או מתנגדים להקמת בריכות) והן מצד יזמים; ולעובדה כי מגמות הציפוף הופכות את הסוגייה לבעלת משמעות עבור יותר ויותר אנשים - מצאנו כי יש טעם להוסיף ולפרט את השיקולים שלפיהם תיבחן בקשה להיתר להקמת בריכה שכזו, וזאת כל עוד אין בנמצא תוכנית תקפה לאישור בריכת שחייה פרטיות בבנייה רוויה.

#### **אמות המידה לבחינת בקשה להיתר בנייה להקמת בריכת שחייה פרטית בבנייה רוויה**

74. בפתח הדברים יודגש, כי איננו מבקשים להכריע כעת במכלול הבקשות העתידיות שיוגשו לוועדה המקומית בנושא זה; וממילא נבצר מכוחנו לעשות כן, בשים לב למגוון הרחב - הקיים והעתיד - של סוגי הבניינים, החצרות, מרפסות הגג, הגגות והבריכות עצמן על מתקניהן השונים.

75. עוד נציין, כי לא מן הנמנע, שהכרעות מוסדות התכנון בעתיד יושפעו, במישרין או בעקיפין, גם מהתפתחות פסיקתן של הערכאות האזרחיות בסוגיות משיקות ומשלימות, הנוגעות להיבטים הקנייניים של השימוש בדירות מיוחדות (דירות גן, דירות גג ודירות בעלות מרפסות שמש מסוגים שונים).

76. אמות המידה שיפורטו להלן הן, לפיכך, בגדר קווים מנחים בלבד, שלאורם ראוי לבחון בקשה להיתר להקמת בריכת שחייה פרטית בבנייה רוויה למגורים שאינה תואמת תוכנית החלה על המקרקעין או הוראות מפורשות בדין.

77. ראשית נבהיר, כי כמו בכל מקרה שמתבקש היתר שאינו תואם תוכנית החלה על המקרקעין יש לפעול בהליך של הקלה מהוראות תוכנית (כפי שאף קבעה הוועדה המקומית במסגרת מדיניותה).

78. בהקשר זה, ומפאת חוסר בהירות שאנו נתקלים בה לעתים, נבקש להבהיר, כי אין מדובר בהליך של שימוש חורג מתוכנית, כהגדרתו [בסעיף 1](#) לחוק. כפי שנקבע בעניין [גבעון](#), עצם השימוש לבריכת שחייה - הן בבנייה צמודת קרקע והן בבנייה רוויה - הינו שימוש אינהרנטי למגורים, ולפיכך לא נדרשת קבלת היתר לשימוש חורג. אלא, שהעובדה שאין מדובר בשימוש חורג אין פירושה שלא נדרשת הקלה מהוראות התוכנית החלה על המקרקעין, קרי: הרשאה לבצע עבודה טעונת היתר בסטייה מהוראות תוכנית שאין בה משום שימוש חורג ([סעיף 1](#) לחוק).

79. החלטות ועדות הערר ופסיקת בתי המשפט פירטו את הקריטריונים שלאורם תיבחן בקשה להקלה מהוראות התוכנית, ובהם: קיומה של הצדקה תכנונית לאישור הסטייה המבוקשת, מועד התכנון המאושר, היקף ועצימות הסטייה מהוראות התכנית והפגיעה בסביבה ובצדדים שלישיים.

ראו: [ע"מ 9929-10-17 עיריית קרית גת נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות](#) (פורסם בנבו, 22.3.2018); [ע"ר \(דרום\) 6055/08 איתן כחל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אשדוד](#) (פורסם בנבו, 15.12.2008), [ע"ר \(מרכז\) 396/14 ראובן אגסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה](#) (פורסם בנבו, 11.05.2015); [ע"ר \(חי\) 1215-11-19 א.מ.ן. פיננסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית טבעון](#) (פורסם בנבו, 18.3.2018); [ע"ר \(חיפה\) 12006-03-21 בירנבוים רחל נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה כרכור](#) (פורסם בנבו, 6.7.2021); [ע"ר \(חי\) 12020-06-21 סלטי טוייס בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה](#) (פורסם בנבו, 21.11.2021); [ע"ר \(מרכז\) 1029-06-22 גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים](#) (פורסם בנבו, 16.11.2022).

80. בכל הנוגע למועד התכנון המאושר יש לבחון מתי אושרה התוכנית החלה על המקרקעין ואינה כוללת התייחסות להקמת בריכות שחייה בבנייה רוויה. ככל שמדובר בתוכנית

שאושרה במועד מאוחר יותר, ובפרט בשנים האחרונות ממש, כך תפחת הנטייה לאשר הקלה מהוראות התוכנית.

81. בכל הנוגע להצדקה התכנונית - ומבלי לגרוע מערכן הרב של בריכות שחייה באקלים החם השורר למדינתנו ובתרומתן לאיכות החיים של בעליהן - יש לבחון את קיומה במיקום המסוים שבו מתבקשת הקמת הבריכה, בשים לב גם למאפייני הבינוי המאושר ולמאפייני הבריכה המבוקשת. אלו עשויים להשפיע כמובן גם על בחינת עצימות הסטייה מהוראות התוכנית.

82. לבסוף יש לבחון את עוצמת הפגיעה שתיגרם לצדדים שלישיים, ככל שתיגרם, בעקבות אישור ההקלה. יש לוודא ככל האפשר, שפעילות בדירה אחת אינה בעלת השלכות שליליות קבועות ומשמעותיות, שחורגות מתחומי הדירה והחלל הצמוד לה, אשר מפריעה לשימוש הסביר ולהנאת כלל בעלי הזכויות מדירותיהם-הם או מהרכוש המשותף. דברים אלו נכונים ביחס לכל בקשה להקלה מהוראות תוכנית ביחס למקרקעין שהם חלק מבית משותף, והם נכונים גם לבריכות שחייה פרטיות.

83. בין השיקולים הרלבנטיים ניתן למנות את כל אלו:

83.1. מועד אישור התוכנית החלה על המקרקעין – כאמור, ככל שמדובר בתוכנית שאושרה במועד מאוחר יותר, ובפרט בשנים האחרונות ממש, כך תפחת הנטייה לאשר הקלה מהוראות התוכנית.

83.2. האם הבקשה להקמת בריכת שחייה מוגשת כחלק מהיתר הבנייה הכולל של הבניין או מוגשת לאחר שהבניין הושלם ואוכלס. ככל שתכנונה של בריכת שחייה בבניין ידוע מראש לרוכשי הדירות בבניין, וכן ככל שניתן לתכנן מראש את הבניין באופן שיאפשר למזער את השפעותיה השליליות של בריכת השחייה כלפי שאר בעלי הזכויות בבניין - כך יקל לאשר את הקמת הבריכה הפרטית בבניין.

83.3. צפיפות הבנייה בסמוך לבריכת השחייה, ובפרט מספר הדירות בבניין הנכללות במרחב ההשפעה של בריכת השחייה. ככל שדירות רבות יותר עשויות להיות מושפעות מפעילות הבריכה כך תפחת הנטייה לאשר את הקמת בריכת השחייה בהליך של הקלה.

83.4. המרחק בין מתקני הבריכה לבין גבולות המגרש, הבניין עצמו ובניינים המצויים במגרשים גובלים. יש מקום להבחנה בין הקמת בריכה במרחק ניכר ממרפסותיהם וחלונותיהם של דירות אחרות לבין הקמת בריכה בצמוד אליהם.

83.5. שטח הבריכה המבוקש, הן באופן מוחלט והן ביחס לשטח החצר או מרפסת הגג. ככלל, ככל ששטח הבריכה גדול יותר, או אף גדול ביחס לשטח החצר או המרפסת שבו היא מיועדת להקמה, כך תפחת הנטייה לאשר את הקמתה בהליך של הקלה.

83.6. מספר יחידות הדיור בבניין שבהן יש שטח פנוי המתאים פיזית להקמת בריכת שחייה. למספר זה יש חשיבות לצורך בחינה ההשפעה המצרפית של הקמת בריכות שחייה בכל יחידות הדיור הללו, הן על מערכות הבניין והן על איכות חייהם של המתגוררים בבניין ובבניינים סמוכים.

83.7. מיקום חדר המכונות הנלווה לבריכת השחייה, ועוצמת הרעש הנלווה להפעלתו השוטפת, בהתאם לסוג הבריכה המבוקש. ככלל, נכון למקם את חדר המכונות וכלל המתקנים הדרושים להפעלת הבריכה בחלל תת קרקעי בגינה או בשטח שהותאם לכך מראש בבניין - עדיף בסמוך לגלעין הבניין או מעל קומת הממ"דים ולא מעל שטח עיקרי המשמש את הדירה שמתחת.

83.8. ביחס לבריכה שמבוקש להקים על גג דירה או במרפסת גג יש לבחון האם הדירה שמתחת לבריכה היא זו שעבורה מבוקשת הבריכה (כמו בדירת גג). כאשר הבריכה המבוקשת הינה על גג הדירה שאותה היא נועדה לשרת – השפעתה עשויה להתמקד בבעלי הזכויות באותה דירה עצמה, ולכן יקל לאשר את ההקלה המבוקשת.

83.9. השפעת הבריכה המבוקשת על חזות הבניין, ובפרט הצורך בהקמת מבנים נלווים לבריכה או נובעים ממנה, כגון: הגבהת מעקות בדירות גג, קירוי קבוע הנדרש לבריכה ועוד. ראו והשוו: [ערר \(מרכז\) 1009-04-22 אלציון עולה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון](#) (פורסם בנבו, 19.6.2022).

83.10. קיומם של מטרדים או מפגעי רעש נוספים בסביבת הבניין, העשויים למסך את עוצמת הרעש מן הפעילות הרגילה בבריכה מחד, או להפוך את בריכת השחייה להכבדה יתרה שקשה לסופגה - מאידך. אמנם, המתגורר בלב עיר או בשכונה צפופה, הכוללת מוקדי רעש משמעותיים, אינו יכול לצפות לסביבת מגורים שקטה ופסטורלית. עם זאת, קיומם של מטרדים בלתי נמנעים בקרבת הבניין אינו מצדיק בהכרח אישורה של בנייה נוספת, שעלולה להוות מוקד רעש נוסף, שיעצים את הקושי. יש להבחין בין מוקדי רעש משמעותיים שהינם הכרחיים לבין מוקדי רעש משמעותיים שאינם כאלו.

83.11. השוואת המטרד הצפוי כתוצאה מפעילות הבריכה לשימושים חלופיים בשטח שבו מבוקשת הקמתה, כגון מתקני ספורט ומשחקים לשימוש בני הבית, אירוח וכדומה. ככלל, יש להשוות בין שימוש סביר בבריכה לבין שימוש סביר אחר בחצר הבית, ולא בין שימוש בלתי סביר בבריכה לבין שימוש בלתי סביר בחצר הבית.

83.12. שיקולי בטיחות, כגון הבטחת גישה לבריכה מכל צדדיה, הגבלת גישת ילדים קטנים לבריכה, מניעת קפיצה מסוכנת לבריכה, הגבלת עומק הבריכה, אחסון בטוח של חומרים מסוכנים וכדומה.

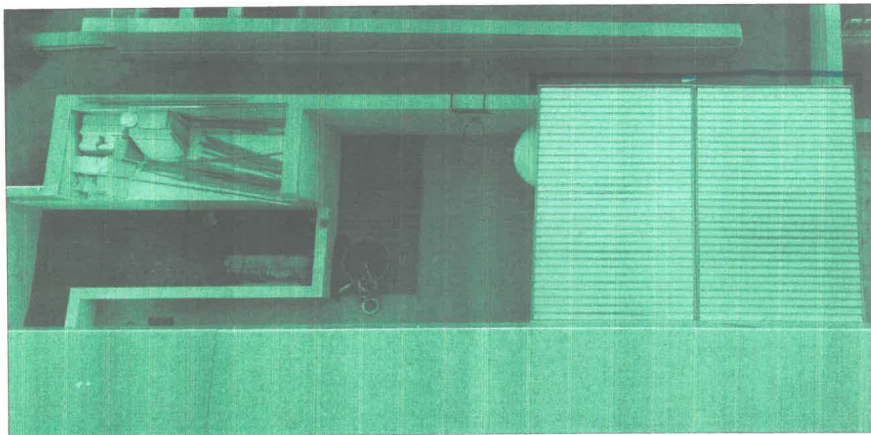
84. לא למותר לציין, שאישור בקשה להיתר בנייה להקמת בריכת שחייה מחייב, בכל מקרה, המצאת כל אישורי הבטיחות הדרושים כדון, ובכלל זה אישורים הנוגעים להשפעת על הבריכה על מערכות הבניין ומתקניו ועל סביבתו, מבחינת קונסטרוקציה, אקוסטיקה, ניקוז, שטחי חלחול מספקים, מאצרות למקרה של דליפת מים מהבריכה וכיוצא באלו.

### מון הכלל אל הפרט

85. לאחר שבחנו את בקשת העורר להקמת בריכת שחייה בשטח הגינה הצמודה לדירתו בקומת הקרקע של הבניין, שמענו את העורר בהרחבה ואף סיירנו בשטח, אנו סבורים כי **אין מקום להתערב בהחלטת הוועדה המקומית לדחות את הבקשה בכל הנוגע לבריכה.**

86. על המקרקעין חלות תוכניות מפורטות שאושרו בעשור האחרון, בהן תוכנית העורר, שהיא כאמור תוכנית נקודתית שיזם העורר עצמו לצורך הרחבת שטח דירתו ופורסמה למתן תוקף בחודש נובמבר 2020. התוכניות הללו לא כללו התייחסות כלשהי להקמת בריכת שחייה בחצר דירת העורר. הבקשה להקלה לצורך הקמת בריכת השחייה הוגשה פחות משנה לאחר כניסת תוכנית העורר לתוקף.

87. חלק גדול מחצר דירת העורר כבר נבנה: בהתאם לתוכנית העורר, שנועדה להכשרה בדיעבד של בנייה שבוצעה בפועל, נוספו לדירת העורר 25 מ"ר שטח עיקרי על חשבון שטח החצר. שטח נוסף של החצר נסגר וקורה על ידי העורר בפועל, כפי שעולה גם מדו"ח הפיקוח שערכה הוועדה המקומית. כל אלו משאירים שטח פנוי צר למדי בחצר הדירה, שאת מרביתו מבקש העורר לכסות כעת בבריכה. נפנה בהקשר זה לתמונה שצירף העורר עצמו לכתב הערר:



88. מבחינה תכנונית, אין הצדקה להקמת הבריכה במיקום הצר והדחוק שנותר פנוי בחצר, בין פיר האוורור של החניון לבין קיר הבניין. מיקום זה אינו מתאים להקמת בריכת שחייה, ואף אינו בטיחותי כפי שציינה, בצדק, הוועדה המקומית.
89. בין שטחי הבריכה לבין המעבר הציבורי לא נשמרה רצועה פתוחה של 1 מ', כנדרש במסמך המדיניות של הוועדה המקומית: הבריכה המוצעת תהא צמודה לגדר המגרש שמעברו השני מצוי שביל ציבורי להולכי רגל.
90. הבריכה המבוקשת תהא צמודה לפיר אוורור של חניון הבניין שמתחת לדירת העורר. פיר זה עשוי לשמש כמקפצה מאולתרת לבריכה, שרוחבה יעמוד על כ- 1.5 מ' לאורך מרביתה. בהקשר זה נזכיר כי מדיניות הוועדה המקומית אוסרת על הקמת מקפצות בבריכות שחייה פרטיות. הצעת העורר לחסום את הגישה לפיר באמצעות בנייה קלה תפגע בחזות הבניין - הן כלפי חוץ והן ממרפסות יתר דיירי הבניין, ואינה פתרון הולם לבעיה.
91. נוסף, כי הבקשה להיתר לא כללה התקנת גדר מסביב לכל הבריכה בגובה של 1 מ' וכן שער עם מנעול לכניסה למתחם הבריכה, כמתחייב מכוח מסמך המדיניות של הוועדה המקומית. העורר לא שכנע בטענתו כי דרישה זו אינה הכרחית, בפרט לאור הסמיכות העצומה של הבריכה לדירה עצמה. איננו סבורים כי בנסיבות המקרה, התקנת כיסוי הרמטי לבריכה, אותו יש לזכור לסגור בכל פעם שבה אין השגחת מבוגר בבריכה, שקולה להתקנת גדר קבועה בגובה 1 מ' עם שער נעול; על אחת כמה וכמה כאשר מתגורר בדירה ילד עם צרכים מיוחדים.
- כפי שנאמר: "כִּי תִבְנֶה בַּיִת חֲדָשׁ וְעָשִׂיתָ מַעֲקָה לְגִגְדְּךָ וְלֹא תִשֵּׂים דְּמַיִם בְּבֵיתְךָ כִּי יִפֹּל הַנֶּפֶל מִמֶּנּוּ" (דברים כב, ח').
92. המרווח האופקי בין הבריכה המבוקשת לבין קיר הבניין הינו 1 מ' בלבד. מדובר בקרבה גבוהה ביותר של הבריכה לדירות השכנים, שחלונות חדרי השינה שלהם נמצאים ממש מעל המיקום המבוקש להקמת הבריכה.
93. הבקשה להיתר הוגשה על ידי העורר לאחר שהבניין הוקם ואף אוכלס, והיא עוררה התנגדויות קשות של בעלי זכויות אחרים בבניין, כולל כאלו המתגוררים מעל דירת העורר. יצוין כי מעל לחצר דירת הגן של העורר מצויות דירות רבות, ב- 12 קומותיו הנוספות של הבניין. שתי דירות בכל קומה פונות לעורף הבניין, שבו מבוקשת הקמת הבריכה.
94. כל הצדדים הסכימו, שהדירות הפונות לעורף הבניין סובלות כבר כיום מרעש רב כתוצאה מפעילות חדר המכונות של מקווה ציבורי הצמוד לבניין. איננו סבורים כי הסכנת דיירי הבניין עם רעש מכונות זה מצדיקה את הנחתו של העורר, כי יש לראותם כמי שהסכימו מראש עם כל מטרד רעש אחר.

95. אכן, חצר של דירת גן הינה מקום שעשויה להתקיים בו פעילות רועשת מסוגים שונים; ואת הרעש הצפוי מהבריכה יש לבחון אל מול הרעש הצפוי משימושים חלופיים בחצר דירת הגן, כגון מתקני ספורט ומשחק ואירות. עם זאת, בשים לב למיקום השטח המיועד לבריכה ומימדיו הצרים, ניכר כי הרעש הצפוי מפעילות סבירה של בריכת שחייה במיקום זה יעלה עשרות מונים על זה שניתן להפיק משימושים חלופיים סבירים באותו מיקום צר ומוגבל.
96. עולה מן המקובץ, שההקלה המבוקשת אינה מוצדקת תכנונית, עצימותה גבוהה ופגיעתה בסביבה ובשכנים עלולה להיות קשה מנשוא. בנסיבות אלו אין לאשר את ההקלה המבוקשת להקמת בריכת שחייה בחצר דירת הגן.

### סיכום

97. אשר על כן הערר נדחה.
98. הבקשה להיתר תתוקן על ידי העורר בהתאם, תתווסף בה כל בנייה מבוקשת התואמת את התוכניות החלות על המקרקעין שלא ניתן עבורה היתר כדין בעבר, ותסומן בה להריסה בנייה קיימת שלא מתבקש עבורה היתר כדין.
99. אנו מקווים כי כלל דיירי הבניין המשותף ימצאו את הדרך לחיות בצוותא, מבלי לקפח איש את זכותו של רעהו למגורים שקטים ושלווים.

**ההחלטה ניתנה היום: ג' כסלו תשפ"ג, 27 נובמבר 2022.**

מאיה אשכנזי, עו"ד  
יו"ר ועדת ערר  
ועדת ערר לתכנון ולבנייה  
מחוז מרכז

נורית גור  
מזכירת ועדת ערר  
ועדת ערר לתכנון ולבנייה  
מחוז מרכז

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

מאיה אשכנזי 54678313-/  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה