

מדינת ישראל
מנהל התכנון – משרד האוצר
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון

1

2

3

4

5

בפני :

6

7

יו"ר הוועדה : עו"ד נילי בן משה-ידגר

8

9

חברי הוועדה : פרץ אוסנברג, מהנדס

10

עו"ד יעקב אברמוביץ', נציג ציבור

11

לירז רותם, נציג מתכנתת המחוז

12

13

העוררים : 1. גילי מולר

2. אלון מולר

-נגד-

המשיבים : 1. הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יקנעם עילית

2. דינה ברייטר

3. רחמני חנה

4. סליליך מברטו

14

15

החלטה

1. עניינו של ערר זה בהחלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יקנעם (להלן : "הוועדה המקומית") לדחות בקשה להיתר בניה שהגישו העוררים להריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש מכח תכנית ג/18486 "חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ביקנעם עלית", שאושרה מכח סעיף 23 לתמ"א 38 – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן בהתאמה : "תכנית החיזוק" ו- "תמ"א 38"), במקרקעין הידועים כגוש : 11093, חלק מחלקה : 87, תת חלקה : 6, ביקנעם (להלן בהתאמה : "הבקשה להיתר" ו- "המקרקעין" ו/או "החלקה").

2. על החלקה ששטחה הרשום 1,144 מ"ר, קיים בית משותף הבנוי כמבנה טורי ("רכבת"), הכולל 6 יחידות דיור צמודות זו לזו, בנות כ- 2 קומות כל אחת, כאשר לכל יחידה כניסה נפרדת (להלן : "המבנה" ו/או "הבית המשותף"). נציין, כי חישוב זכויות הבניה נעשה על בסיס שטח של כ- 842 מ"ר, המשקף את שטח החלקה ביעוד מגורים, בעוד שיתרת השטח מיועדת לדרך.

3. על פי נסח מלשכת רישום המקרקעין, ובהתאם לתקנון ותשריט הבית המשותף, חלקה של כל אחת מיחידות הדיור ברכוש המשותף הוא 1/6, ללא הצמדות של חלקים נוספים מהרכוש המשותף. עם זאת, בהמשכה של כל יחידה קיימת גינה/שטח קרקע (לכיוון מזרח), שעל פי הטענה כל יחידה עושה בשטח זה שימוש בלעדי, כך שחלק מהיחידות ביצעו תוספות בניה בשטח זה, ובעבר אף ניתן למי מהיחידות היתר בניה להרחיב את היחידה על חשבון שטח זה, אף שלא הוצמד לכל יחידה.

1

4. הבקשה להיתר מציעה הריסה של יחידת הדיור הדרומית ביותר בלבד בחלקה/בבית המשותף, המסומנת כתת חלקה 6, והקמת 2 יחידות דיור חדשות בנות 3 קומות, בתוספת קומה בנסיגה, ובסך הכל 4 קומות, כאשר חלק מהבניה מוצע על חשבון הגינה המשמשת יחידה זו, ושכאמור מהווה חלק מהרכוש המשותף.

2

5. המשיבה 2, אשר התנגדותה לבקשה להיתר נתקבלה באופן חלקי, היא בעלת הזכויות ביחידת הדיור הצפונית ביותר בחלקה/בבית המשותף, המסומנת כתת חלקה 1 בתשריט הבית המשותף. לטענת הוועדה המקומית, להתנגדות זו הצטרפו גם המשיבה 3, בעלת הזכויות בתת חלקה 2, והמשיב 4, בעל הזכויות בתת חלקה 3, כמסומן בתשריט הבית המשותף.

3

6. נציין, כי המשיבים 2-4 לא התייצבו לדיון שהתקיים בפנינו, אף שקיבלו הזמנה כדיון.

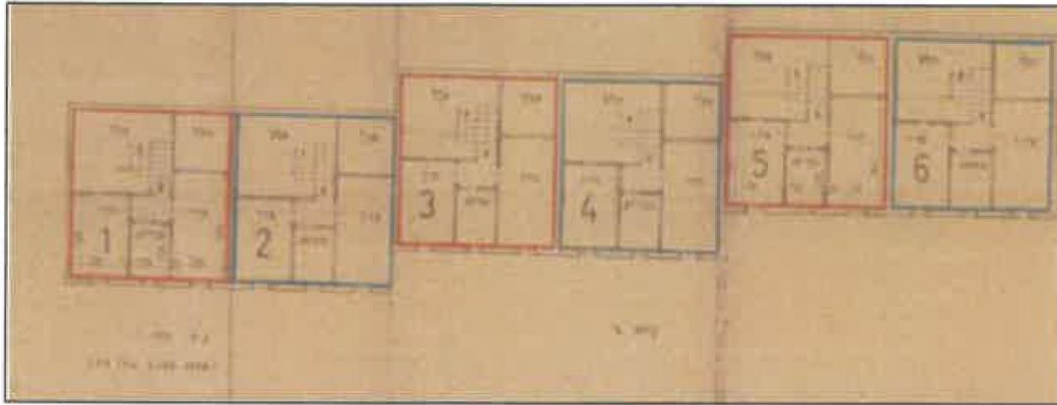
4

7. להלן תצלום מתוך מערכת ה-simplex הממחיש את מיקום יחידות הדיור במבנה:



5

8. להלן גם תצלום מתוך תשריט הבית המשותף, עם סימון תתי החלקות:



9. ביום 23.12.24 דנה הוועדה המקומית בבקשה להיתר והחליטה לדחותה, מהנימוקים הבאים:

לדחות את הבקשה מהנימוקים הבאים:

1. במסגרת תכנית להתחדשות עירונית למתחם הנייל הוחלט ובוועדה מס': 20240008 בתאריך 11.11.2024 לרשום לגביו הערה לפי סעיף 77-78 אשר מודיעה ומגבילה את האפשרות לבצע תוספת במתחם ולהוציא היתרים במתחם בהתחשב בכך שהיט מיועד להתחדשות עירונית כמתחם שלם מס' 3, בהתאם לתכנית אב מאושרת. הסעיף טרם פורסם וההערה טרם נרשמה בפועל ואולם ומתן היתר בשלב זה יאיים ו/או יגביל את תכנון המתחם במסגרת ההתחדשות העירונית לטובת כלל המבנה.

2. בנוסף ולמעלה מן הצורך ראוי לציין כי לפי סעיף 4.2.2 ב' בהוראות התבע מס' ג/18486 לעניין מרחב מוגן נקבע במפורש כי לא תותר תוספת בניה בתוכנית אלא אם היא תכלול בתוכה מרחב מוגן הן ליחידה הנוספת והן ליחידות הקיימות במבנה מבוקש לחזק יחיד את מתוך 6 קיימות בתחום החלקה.

3. פתרון חנייה לכל דיירי הבניין הינו תנאי למימוש תכנית תכנית מס' ג/18486 לפי סעיף 6.4.1. פתרון חניה מציג 12 חניות בתחום המגרש כלומר 12 כניסות מרת' יפה נוף, רחוב זה מהווה ציר תחבורה ללא כניסות לחניות לאורכו. כניסות ויצאות לרחוב זה מהוות הפרעה ועומס יתר לציר התחבורה.

4. מדובר בבנין משותף ממסמכי הבית המשותף כולל תקנות הבית המשותף שהומצא לוועדה לא עולה כי יש הצמדות או הכרזה על בית המורכב מאגפים נפרדים כמשמעותו בחוק ככלל הוועדה אינה דנה בשיקולים קניינים, ואולם היא נוהגת להתיר בנייה ברכוש משותף כאשר יש הסכמה (או אי התנגדות) של 75% מדיירי הבית המשותף. נכון למועד הדיון לא התקבלה הסכמה מאף דייר נוסף בבניין. הוגשה התנגדות ע"י דיירת אחת ושני דיירים הודיעו כי הם מצטרפים להתנגדות.

10. על המקרקעין חלה תכנית ג/9305 (להלן: "התכנית החלה"), שפורסמה למתן תוקף ברשומות בשנת 1999, ומטרתה הגדלת אחוזי בניה מ-80% ל-120% לצורך מתן היתרי בניה והרחבת דירות קיימות על פי תכניות אב טיפוס.

11. התכנית החלה מייעדת את המקרקעין לאזור "מגורים ב'", אשר התכליות המותרות בו הן כדלקמן:

א. אזור מגורים ב'
 ישמש להקמת בתי מגורים עד שתי קומות מעל הכביש עם אפשרות תוספת עד שלוש קומות מתחת לכביש.
 יותרו הקמת גגונים ומרפסות בתחום קו הבנין בהתאם לתכנית הבינוי והאב טיפוס אשר יוגשו כתנאי למתן היתר בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
 ניצול אחוזי הבניה לפי טבלת הזכויות יוגבל לצורך בניה ותוספת עפ"י תכנית אב - טיפוס מאושרת או תכנית אב טיפוס אשר תוגש לוועדה המקומית לפני הגשת היתר בניה ותאושר. לא תותר כל תוספת בניה מעבר לכך.

ב. מבני ציבור - עפ"י תכנית ג/6539

ג. ש.צ.פ. - עפ"י תכנית ג/6539

ד. מגורים א' - עפ"י תכנית ג/6539

ה. דרכים - עפ"י ג/6659

12. בסעיף 5 לטבלת זכויות והוראות בניה בתכנית החלה נקבעו הוראות בינוי החלות על החלקה, כדלקמן:

פרק ה' - טבלת זכויות בניה

שם האזור	גודל מגרש מ"ר	קו בנין			אחוזי בניה מכסימלי							
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס מפלס כניסה	מחלת מפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	כיסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות	סה"כ במטרים
מגורים ב'	400 מ"ר או כפי שקיים	3	4	5	80%	40%	110%	10%	50%	120%	2 קומות מעל מפלס כניסה	13.5

* ניצול אחוזי הבניה יוגבל לבניה עפ"י תכנית אב טיפוס בלבד המאושרת ע"י הועדה המקומית. לא תותר כל תוספת בניה מעבר לכך.
 במידה ולא אושרה תכנית אב טיפוס במבנה, יש להגיש תכנית זו כתנאי להוצאת היתר בניה.

** בשטח התכנית תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים.

13. עוד חלה כאמור על המקרקעין, תכנית החיזוק שפורסמה למתן תוקף ברשומות בשנת 2014, ומטרתה, בין היתר, קביעת הוראות שיאפשרו הריסת מבני מגורים קיימים הטעונים חיזוק בפני רעידות אדמה והקמת מבנים חדשים במקומם, עם אפשרות לתוספת זכויות.

14. תכנית החיזוק מסמנת את המקרקעין ב"מתחם ב' - יעוד ע"פ תכנית מאושרת". בסעיף 4.2.2 ה נקבעו התנאים לביצוע הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש במתחם זה, כמפורט להלן:

ה.	הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש במקומו
<p>ועדה מקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק מפני רעידות אדמה, ולהקים במקומו מבנה חדש, בהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>(1) סה"כ השטח המותר לבניה יהיה סכום כל השטחים המפורטים בסעיפים א"ד, להלן:</p> <p>א. סה"כ השטח המותר לבניה על פי התכניות המאושרות החלות על המקום (קודם אישור תכנית זו).</p> <p>ב. תוספת 25 מ"ר לכל יחידת דיור מאושרת ע"פ התכניות התקפות.</p> <p>ג. תוספת שטח של קומה מלאה הכוללת תוספת של 25 מ"ר לכל יחידת דיור שתתווסף ע"פ תכנית זו.</p> <p>ד. לכל יחידת דיור בקומה העליונה הנוספת תותר תוספת חדרים על הגג בשטח של 35 מ"ר, בתנאים המפורטים להלן בפסקה 3.</p> <p>(2) מספר הקומות יהיה כמספר הקומות על פי התכניות החלות על המקום בתוספת קומה אחת לכל מבנה מגורים. בנוסף לקומה זו, תותר תוספת קומה רק לצורך הקמת חדרים על הגג. כמפורט להלן:</p> <p>(3) על גג הקומה הנוספת תותר הקמת חדרים על הגג רק ליחידות הדיור שנמצאות בקומה העליונה בשטח שלא יעלה על 35 מ"ר לכל יחידת דיור, ובלבד שכל חדר על הגג כאמור יחובר ליחידת הדיור שמתחתיו. שאר הגג יהיה לשימוש כלל דיירי הבניין להתקנת דודי שמש, אנטנות, והמעבר לגג יהיה חופשי ומתוך חלל המדרגות.</p> <p>(4) קווי הבנין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבנין לפי התכניות המאושרות החלות על המקום. במידה וקווי הבנין המאושרים על פי התכנית התקפה החלה על המקום אינם מאפשרים את התוספת ו/או את החיזוק, יותר שינוי של קווי הבנין ובלבד שלא יקטנו מ-2.5 מ' לצד ו-2.5 מ' לאחור, (אלא אם קבעה התכנית החלה על מקום קווי בנין קטנים יותר).</p> <p>לא תותר חריגה בקו בנין קדמי אלא על פי האמור בסעיף 6.2.</p> <p>שינוי זה של קווי הבנין יהיה באישור הועדה המקומית לאחר שמצאה כי אין בכך פגיעה בעיצוב המבנה ונוכחה כי ההפרעה לגובלים תהיה מיזערית ככל הניתן.</p> <p>(5) החניה תוסדר בתחום המגרש. תותר בניית חניה תת-קרקעית עד לגבול המגרש ובלבד שימצא פתרון לניקוז במגרש. תותר הקמת יותר מקומות חניה אחת בתת-הקרקע, בהתאם למספר החניות שיידרשו במגרש על פי התקן. סה"כ השטחים לכל קומת חנייה תת-קרקעית יהיו עד 100%.</p> <p>(6) שטח יחידות הדיור בבנין לא יפחת מ- 80 מ"ר ליחידה, הצפיפות לא תעלה על 12 יחידות דיור לדונם נטו, והתכסית המירבית לא תעלה על 60% משטח המגרש, אלא אם אושרה תכסית גדולה יותר בתכניות קודמות.</p> <p>(7) עת תדון הועדה המקומית על הריסת המבנה, ובמספר יחידות הדיור המוצעות בבנין החדש, תשקול הועדה המקומית את התאמת הנגישות אל הבניין המוצע ואת הפתרונות הנדרשים לצורך כך.</p>	

15. בהיבט החניה, נקבע בסעיף 6.4 לתכנית החיזוק כדלקמן:

6.4 חניה	
6.4.1	תנאי לתוספת בניה או הקמת מבנה חדש, על פי האמור בתכנית זו, יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
6.4.2	פתרון החניה יקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספות הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה.
6.4.3	פתרונות החניה במתחם ב' ו-ג' יינתנו ככל האפשר בתחום המגרש. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר

הסדרתם מחוץ למגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות.	
אולם, במצב של הריסת מבנה הטעון חיזוק והקמת מבנה חדש במקומו, בכל המתחמים, פתרונות החניה הנדרשים על פי דין יינתנו בתחום המגרש.	
6.4.4 הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן ההיתר לתוספות בניה בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיוקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983.	
6.4.5 תוספת יחידת משנה במתחם א' מותנית במתן פיתרון חניה בתחום המגרש.	

16. במעמד הדיון שהתקיים בפנינו התברר כי ביום 24.6.25 החליטה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון (להלן: "הוועדה המחוזית") לאשר פרסום הודעה לפי סעיף 77 לחוק בדבר הכנת תכנית 222-1429539, שעניינה התחדשות עירונית במתחם הגיבורים, בו מצויים המקרקעין (להלן: "התכנית העתידית"), ולהטיל מגבלות על הליכי התכנון לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:

החלטה

לאחר שיערי התכנית ועקרונותיה ותשריט, שהוכן על ידי הוועדה המקומית יקנעם, הוצגו בפני הוועדה, הוועדה מחליטה לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק.

החלקות הכלולות בפרסום המבוקש הן:

גוש	מספר חלקות במלואן	מספרי חלקי חלקות
11093	104-112, 87-94,	266, 135, 114, 18-
	270, 263-265	412, 269, 267
11098	150-158, 135-144,	
	362, 359, 357, 309	

מטרת התכנית היא קביעת מסגרת תכנונית וסטטוטורית להתחדשות מתחם הגיבורים ביקנעם במתווה פיזי-בינוי, תוך שינויים בשלד הרחובות ומערך השטחים הציבוריים, תוספת יחידות דיור ושטחי בנייה למגורים, ותוספת שטחים למסחר, למשרדים ושטחים ציבוריים.

בהתאם לסעיף 78 לחוק התו"ב הוועדה מחליטה על תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום המקרקעין הכלולים בתכנית כדלקמן:

- לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכניות מאושרות בתחום התכנית ובהתאם לתחום המפורסם מלבד המקרים בהם הוועדה המקומית החליטה להתיר שיפוץ, תחזוקה, חיזוק מבנים קיימים כדין לצורך בטיחות, שטח עבור מיגון והנגשה.
- התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים ולא על בקשות להיתר שנדונו ושאושרו בתנאים על ידי הוועדה המקומית, שהחלטה בהם ניתנה טרם החלטה זו.
- הגבול הדרומי ידויק על ידי הרשות המקומית, הרשות להתחדשות עירונית ורשות מקרקעי ישראל.
- תוקף התנאים הוא שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מבין השניים.

17. בהקשר זה טענה הוועדה המקומית, כי בחודש אוגוסט 2024 אושרה על ידה תכנית אב להתחדשות עירונית, אשר קודמה לאור הצורך בחיזוק ומיגון השכונות הוותיקות בעיר (להלן: "תכנית האב"), וכי בכוונתה להפוך תכנית זו לסטטוטורית. תכנית האב כוללת 15 מתחמים להתחדשות, מתוכם 7 מצויים בשלבי תכנון מפורט, כשהמקרקעין נשוא הערר,

מצויים במתחם 3. עוד נטען, כי במסגרת קידומה של התכנית העתידית, הוצגו בפני הוועדה המחוזית עקרונות התכנון לפינוי ובינוי כולל של המתחם, הכוללים בין היתר, שינוי בגבולות המגרשים.

1

18. להשלמת התמונה נציין, כי בסיומו של הדיון התבקשו הצדדים לעזוב את אולם ועדת ערר לצורך קיום התייעצות פנימית בין חברי ועדת ערר, תוך שהיה בכוונתה של ועדת ערר להפנות את הצדדים לנסות ולהידבר ביניהם טרם מתן החלטה, אלא שבמהלך הדיון הפנימי התגלה לפתע לוועדת ערר, כי העוררים ועורך הבקשה להיתר, הותירו באולם מכשירים אלקטרוניים שבאמצעותם הוקלט הדיון הפנימי שערכה ועדת ערר.

2

19. בנסיבות אלה, הדיון בוועדת ערר הופסק. בסמוך לאחר הדיון הוגשה לוועדת ערר הודעת התנצלות על ידי ב"כ העוררים, ובקשה כי ועדת ערר תאפשר לצדדים להידבר ביניהם, וכשם שהיה בכוונתה של ועדת ערר להורות לצדדים טרם היוודע דבר הקלטת הדיון הפנימי.

3

20. ועדת ערר נעתרה לבקשת העוררים, ואף נתנה ארכה לצורך מיצוי ההידברות בין הצדדים, אלא שניסיון זה לא צלח, ומכאן החלטתנו.

4

טענות העוררים בתמצית

21. הבקשה להיתר סבירה, תואמת את התכניות החלות, ומשקפת הסכמה רבת שנים בין בעלי הדירות לפיה כל יחידת דיור עושה שימוש בלעדי בשטחים הסמוכים לה. בעלי הדירות, לרבות המשיבה 2, ביצעו תוספות בניה שאושרו על ידי הוועדה המקומית.

22. החלטת הוועדה המקומית לדחות את הבקשה להיתר בשל קידום התכנית העתידית התקבלה שלא כדין. במועד קבלת ההחלטה טרם פורסמו תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק, ומנוסחה עולה כי מדובר בהמלצה בלבד, שלא אושרה על ידי מוסד התכנון המוסמך.

23. מלשון החוק והפסיקה עולה כי אין להגביל מתן היתרי בניה טרם פרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק ברשומות. קל וחומר בענייננו, מקום בו הבקשה להיתר קודמה במשך שנים בתיאום עם הוועדה המקומית ובתמיכתה, תוך עמידה בדרישותיה, לרבות הגשת תכנית צל המציגה אפשרות לחיזוק ובינוי יתר יחידות הדיור במבנה.

24. באיזון בין האינטרסים, יש להעדיף את קידום הבקשה לחיזוק המבנה מכח תמ"א 38 על פני תכנית פינוי בינוי שאין ודאות למימושה. דחיית בקשה כאמור אפשרית מקום בו היא סותרת תכנון תקף, ולא תכנון עתידי ערטילאי. בענייננו, נראה כי אישור הבקשה לא ימנע את הכללת המקרקעין בתכנית העתידית.

25. הבקשה להיתר כוללת פתרון מיגון ליחידות הדיור החדשות, והדרישה להקמת ממ"דים לכלל יחידות המבנה אינה מתיישבת עם הוראות תכנית החיזוק. סעיף 4ב.2.2 אינו חל

במסלול של הריסה ובניה, אלא על חיזוק ותוספות בלבד. בנוסף, מדובר בדרישה שאינה סבירה בשים לב לאופיו של המבנה, הכולל יחידות עצמאיות הדומות באופיין לבתים צמודי קרקע, לגביהן הוצגה תכנית בינוי הממחישה היתכנות לתוספת ממ"דים בעתיד.

26. פתרון החניה המוצע, הכולל 2 חניות חדשות ו-12 חניות פוטנציאליות, תואם את דרישות הוועדה המקומית. הבקשה תוקנה כך שהכניסה לחניות תתבצע מרחוב יפה נוף גם ביחס ליתר היחידות, ככל שיבקשו לממש זכויות דומות. פתרון זה משפר את המצב הקיים ומאפשר חניה בתחום המגרש ולא ברחוב, שהינו רחוב ללא מוצא עם תנועה דלילה, ואינו צפוי לייצר עומס תחבורתי.

1

27. בנוסף, על פי סעיף 6.4.3 לתכנית החיזוק, בהריסת מבנה והקמתו מחדש יש לספק פתרונות חניה בתחום המגרש. בנסיבות אלה, חזקה על מוסד התכנון שיזם את התכנית כי לא התכוון לשלול את ישומה בחלקים נרחבים מהמתחם, לרבות ברחובות הגיבורים ויפה נוף. ככל שסברה הוועדה המקומית כי פתרון החניה יוצר עומס, היה עליה להתנות את ההיתר בתשלום לקרן חניה, פתרון מקובל בבקשות להיתר מכוח תמ"א 38.

2

28. לבקשה להיתר קיימים תימוכין קנייניים מספקים, הן מכוח סעיף 5 לתקנון הבית המשותף, והן מכח חלוקת השימוש הקיימת בפועל בין בעלי הזכויות. בנסיבות אלה, אין מקום לדרישת הסכמה מצד יתר בעלי הדירות.

3

29. העוררים מבקשים לנצל זכויות בניה בהתאם לחלקם היחסי בלבד, בשים לב לכך שאין מדובר בבית משותף סטנדרטי, אלא במבנן המורכב מאגפים נפרדים, אשר כל אחד מהם מהווה יחידה תכנונית עצמאית עם חצר המשמשת אותו בלבד.

4

30. בהתאם לפסיקה, אין מקום להתערבות הוועדה המקומית בסוגיות קנייניות או לעיכוב בקשה להיתר בהיעדר מחלוקת קניינית ממשית. הדרישה לרוב של 75% מבעלי הזכויות נעדרת בסיס בדיון, בשים לב להוראת סעיף 71ב(א)(1) לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), לפיו נדרשת הסכמה של 60% מבעלי הדירות להרחבת דירה הכוללת מרחב מוגן.

מכל מקום, הבקשה עומדת ברף הנדרש שעה שההתנגדות הוגשה על ידי המשיבה 2 בלבד.

31. בהקשר זה טענו העוררים במעמד הדיון כי בעלי הזכויות בתת חלקה 5 הסכימו לבקשה, וכי המשיב 3 כלל לא נכח בדיון שהתקיים בוועדה המקומית.

5

32. עוד לטענתם, דרישת הרוב על פי חוק המקרקעין או חוק החיזוק כהגדרתו להלן, עניינה במישור הקנייני, ונוגעת לאפשרות לפנות למפקח על הבתים המשותפים לצורך כפיית ביצוע עבודות, והיא אינה חלה על ההליך התכנוני לפי חוק התכנון והבניה. בענייננו, אין מדובר בהריסה כוללת של המבנה, אלא במימוש זכויות ביחידה תכנונית עצמאית המהווה אגף נפרד, כך שאין בסיס לדרישת רוב כאמור.

6

33. בהחלטת הוועדה המקומית לא ניתנה התייחסות לשאלת הצפיפות. כמו כן, הטענה בדבר גישה לחלקה דרך מקרקעין שאינם בבעלות העוררים הועלתה לראשונה רק במעמד הדיון. בנוסף, תכנית האב אינה תכנית סטטוטורית, וגם טענה זו היא טענה חדשה שלא בא זכרה בהחלטת הוועדה המקומית.

1

טענות הוועדה המקומית בתמצית

34. ככלל, בקשה להיתר בבית משותף הכרוכה ברכוש משותף תידון מקום בו קיימת הסכמה של 75% מבעלי הזכויות, בהתאם להוראות הדין. עם זאת, בפועל נוהגת הוועדה המקומית בגישה מקלה יותר, ומסתפקת בהיעדר התנגדות של למעלה מ-25% מבעלי הדירות.

35. בענייננו, במועד הדיון בבקשה להיתר לא היה בידי העוררים הרוב הנדרש. שלושה מבעלי הדירות המבנה, המהווים 50%, התנגדו לבקשה להיתר ולא הוצגה הסכמה של יתר בעלי הזכויות.

2

36. במעמד הדיון טענה הוועדה המקומית כי בין אם מדובר בהליך של חיזוק ובין אם בהריסה ובניה מחדש, נדרשת הסכמה של 2/3 מבעלי הזכויות כתנאי סף. דרישה זו הובהרה לעוררים כבר בשלב הראשוני, אך הם ביקשו לקדם את הבקשה להיתר תוך הנחה כי ההסכמות יושגו בשלב מאוחר יותר, בעוד שהוועדה המקומית ציפתה לקידום פתרון חידוש המבנה כולו. עוד נטען, כי מדובר בבקשה ראשונה מסוגה מכח תמ"א 38 בעיר יקנעם.

37. תקנון הבית המשותף אינו מייתר את הדרישה לקבלת הסכמת יתר בעלי הזכויות. סעיף 5 לתקנון מאפשר תוספת בניה ליחידה קיימת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף, אך אינו פוטר מהחובה לקבל הסכמה לפי הדין, בפרט מקום בו מדובר בשינוי מהותי, הכולל תוספת יחידת דור.

3

38. בהקשר זה נטען, כי התוספות השונות שאושרו לטענת העוררים בעבר במבנה, אינן לרוונטיות לענייננו. מדובר בבקשה להיתר שונה בהיקפה ובמהותה, ומכל מקום, ככל שנפלו טעויות בהחלטות קודמות, אין מקום להנציחן.

4

39. הבקשה להיתר אינה מתיישבת עם תכלית תכנית החיזוק, אשר עקרוניתה דומים במהותם לעקרונות תמ"א 38, והיא נועדה לחיזוק המבנה המשותף כולו, ולא לחיזוק של יחידה אחת בודדת.

5

40. במעמד הדיון טענה הוועדה המקומית כי תמ"א 38 אינה חלה על מבנים שהתכנית החלה בהם קובעת כי גובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחי הבניה מותרים בהם אינו על 400 מ"ר (עיקרי ושירות). לשיטתה, העוררים אינם יכולים לטעון מחד כי מדובר במבנה נפרד על מנת לייתר את הצורך בסכמת יתר הדיירים, ומאידך, לבקש ליהנות מתחולת התמ"א ותכנית החיזוק, כשלצורך כך "נשענים" הם על כל המבנה לעניין חישוב זכויות הבניה ובאופן העונה על התנאים הנדרשים לתחולת התמ"א.

41. הבקשה להיתר אינה עומדת בדרישת סעיף 4.2.4ב' לתכנית החיזוק, שכן אינה מספקת פתרון מיגון לכלל יחידות הדיור במבנה. בנוסף, הבקשה חורגת מהצפיפות המותרת אשר עומדת על 12 יח"ד לדונם. תוספת יחידות דיור רק לחלק מהדירות, יפגע בעקרון השוויון בין בעלי הזכויות.

42. פתרון החניה המוצע כולל 12 חניות עם כניסה נפרדת לכל יחידה, בהתבסס על תפיסה שגויה של יחידת הדיור של העוררים כבית צמוד קרקע. תכנון ראוי מחייב צמצום של מספר הכניסות לחלקה והפחתת הממשק עם הדרך, מטעמי בטיחות ולצורך שמירה על חניה ציבורית לאורך הרחוב.

2

43. אין מקום לאשר את הבקשה להיתר בשים לב לקידום הליכי התחדשות עירונית במתחם, המצויים בשלב מתקדם, לרבות פרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק. הבקשה אינה נותנת מענה כולל של חיזוק, מיגון ופתרון חניה לכלל יחידות הדיור במבנה, באופן המצדיק קידומה.

3

44. אישור הבקשה להיתר ייצור בינוי שאינו אחיד, ויפגע בזכותם של יתר בעלי הזכויות להשתלב בהליך התחדשות עירונית בעתיד. העוררים מנצלים את העובדה שבעלותם דירה חיצונית, בעוד שבעלי הדירות הפנימיות לא יוכלו לממש באופן מעשי את תכנית הבינוי ללא הריסה של היחידות הסמוכות.

4

45. במעמד הדיון טענה הוועדה המקומית כי העוררים הציגו גישה לחלקה דרך חלקה סמוכה שאינה בבעלותם, אלא בבעלות רמ"י. לא ניתן להסתמך על גישה כאמור בהיעדר הסכמה סטטוטורית.

טענות המשיבה בתמצית

46. המשיבה רכשה את הדירה בשנת 2021 במצבה הקיים, מבלי שביצעה תוספת בניה או הוסיפה יחידת דיור. מבדיקה שנערכה עולה כי בשנת 1983 אושרה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "יזרעלים" תוספת בניה בשטח 21 מ"ר בלבד.

47. תכנית החיזוק אינה מיועדת לחיזוק יחידת דיור אחת, אלא לחיזוק המבנה כולו. כך עולה ממטרות התכנית ומהוראותיה, וכן מהוראות סעיף 23 לתמ"א 38. בהתאם, תכנית החיזוק מחייבת פתרונות חניה בתחום המגרש, וכן פתרונות מיגון לכלל יחידות הדיור, הקיימות והחדשות.

5

48. סעיף 5 לתקנון הבית המשותף מתיר תוספת בניה בכפוף לקבלת היתר מהרשות המוסמכת ולהסכמת בעל הקרקע, והעוררים לא הציגו את הסכמת בעלי הדירות כנדרש. דיירי המבנה לא ביצעו שינויים מהותיים ברכוש המשותף, אלא לכל היותר הרחבות לדירות הקיימות, ללא תוספת יח"ד חדשות.

6

49. לעוררים אין את הרוב הנדרש לביצוע הבניה המבוקשת, והם אינם יכולים להסתמך על סעיף 71ב(א)(1) לחוק, אשר עוסק בהרחבת דירה קיימת, ולא בהוספת יחידת דיור חדשה בבית משותף.

1

דין והכרעה

50. לאחר ששמענו באריכות רבה את טענות הצדדים ועיינו בכתבי הטענות על כלל נספחיהם, הגענו לכלל מסקנה כי מבחינה תכנונית ובכפוף למספר תיקונים כמפורט להלן, אין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה להיתר, אולם זאת בכפוף להכרעה בסוגיות הקנייניות בפני הערכאות המוסמכות. ונבאר.

51. סעיף 5א(א) לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "**חוק החיזוק**") קובע את הרוב הנדרש לביצוע עבודה ברכוש המשותף, אשר מטרתה הריסה של מבנה והקמתו מחדש, כדלקמן:

2

"5א. (א) ביצוע עבודה ברכוש המשותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות; ואולם רשאי המפקח, אף אם לא התקבלה החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית משותף שיש בו ארבע דירות לפחות, ויותר משני בעלי דירות, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם (להלן – הרוב הדרוש לאישור ביצוע העבודה), ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו; בהחלטה כאמור ישקול המפקח, בין השאר, את הנסיבות המיוחדות שבהריסת דירתו של בעל דירה המתנגד לביצוע העבודה כאמור והשלכותיהן; הוראות סעיף 5(ב) ו-ג) יחולו לעניין זה, בשינויים המחויבים..".

3

52. בענייננו, על פניו, נראה כי העוררים אינם אווזים ברוב המינימאלי הנדרש, שעה שלא הוצגה הסכמתם של 2/3 מבעלי הדירות בבית המשותף, אשר 2/3 מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

4

5

6

7

53. נזכיר, כי אין די בהיעדר התנגדותם של בעלי הזכויות בבית המשותף, ויש צורך בהסכמתם הפוזיטיבית (עת"מ 70277-05-18 **קנרוב טליאט ואח' נ' ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב** (פורסם בנבו)). לפיכך בהיבט זה, אין כל נפקות לשאלה האם המשיבים 3-4 הצטרפו להתנגדות המשיבה כדין, או אם לאו.

8

9

10

11

12

54. כמו כן, ענייננו במבנה הרשום כבית משותף, כשעל פי נסח מלשכת רישום המקרקעין ובהתאם לתקנון ותשריט הבית המשותף חלקה של כל יחידת דיור ברכוש המשותף הינו 1/6, ללא הצמדות של הגינות או שטחי הקרקע הסמוכים לה. ולהבנת ועדת ערר אין בתקנון הבית

13

14

15

המשותף הוראה המתירה באופן מפורש בניה בשטח הרכוש המשותף ללא הסכמת בעלי הזכויות. כך שהבקשה להיתר כרוכה בשימוש ברכוש המשותף, ואף כוללת תוספת יחידת דיור חדשה לבית המשותף, שאישורה על פי חוק המקרקעין טעון הסכמה של כלל בעלי הזכויות בבית המשותף.	1 2 3 4
55. קושי נוסף המתעורר בהיבט הקנייני, נוגע לשאלת היתכנותה של תוספת יחידת הדיור המבוקשת, נוכח מגבלת הצפיפות שנקבעה בתכנית החיזוק, העומדת על 12 יח"ד לדונם. כך שבחלקה של 842 מ"ר כבענייננו, הצפיפות המותרת היא של כ-10 יח"ד לערך. מכאן, כי כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה, המחזיק בכ-1/6 מהמקרקעין, זכאי ל-1.66 יח"ד בלבד.	5 6 7 8 9
56. במצב דברים זה, הרי שהבקשה להיתר, הכוללת הקמת 2 יח"ד, חורגת מחלקם היחסי של העוררים, באופן המחייב, לכאורה, השלמה של כ-0.4 יח"ד מזכויותיהם של יתר בעלי הזכויות במקרקעין, מבלי שנתקבלה הסכמתם לכך.	10 11 12 13
57. אלא שלטענת העוררים, בנסיבותיו של מקרה זה, מתייתרת דרישת הסכמת בעלי הזכויות על פי החוק. זאת, נוכח מאפייניו של המבנה העונה על הגדרת "מבנה מורכב", כמשמעותו בסעיף 11 לחוק החיזוק ובסעיף 59 לחוק המקרקעין, הן לאור הסכמה רבת שנים בין בעלי הזכויות במסגרתה עושה כל אחד מבעלי הזכויות שימוש ייחודי בשטח הסמוך לדירתו, והן כי מדובר בבית משותף שמורכב ממבנים אחדים או אגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת.	14 15 16 17 18 19 20
58. להלן לשם הנוחות לשון סעיף 11 לחוק החיזוק:	21 22
"בית מורכב"	23 24
11. מבנה או אגף בבית מורכב כמשמעותו בסעיף 59 לחוק המקרקעין, יראו אותו לעניין חוק זה כבית משותף, ובלבד שהתקיימו שניים אלה:	25 26
(1) אין בביצוע העבודה במבנה או באגף כדי לפגוע בזכויותיו של בעל דירה במבנה או באגף אחר בבית המורכב;	27 28
(2) ניתן לבצע חיזוק מפני רעידות אדמה של המבנה או האגף, בלי לבצע חיזוק כאמור של מבנה או אגף אחר בבית המורכב."	29 30
59. ולשון סעיף 59 לחוק המקרקעין:	31 32
"בית משותף המורכב ממבנים או מאגפים"	33
59. (א) מקום שבו משותף מורכב ממבנים אחדים או מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים (להלן – בית מורכב) ובעלי הדירות קבעו בתקנון כי הרכוש המשותף, כולו או חלק ממנו, שבתחומי כל מבנה או אגף יהיה צמוד לדירות שבאותו מבנה או אגף, או שהחזקתו וניהולו יהיו נפרדים, תחול חובת ההשתתפות בהוצאות ההחזקה והניהול	34 35 36 37 38

- 1 של הרכוש המשותף כאמור, על בעלי הדירות שבאותו מבנה או אגף בלבד ;
- 2 בעלי הדירות רשאים לקבוע בתקנון שיקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת
- 3 לגבי אותו מבנה או אגף.
- 4 (ב). באין קביעה בתקנון כאמור בסעיף קטן (א), רשאי המפקח להורות כי
- 5 בית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) אם נוכח שנסיבות הענין מצדיקות
- 6 לעשות כן ; הורה המפקח כאמור, יקבע את חלקי הרכוש המשותף שיחול
- 7 עליהם סעיף קטן (א).
- 8 (ג). אין בקביעה שבית מורכב יתנהל כאמור בסעיף קטן (א) כדי לגרוע
- 9 מהוראות החוק החלות על הרכוש המשותף בבית כאמור, שהחזקתו וניהולו
- 10 לא הופרדו".
- 11
- 12 60. ואכן, על פני הדברים עולה כי ענייננו במבנה עם מאפיינים פיזיים ותפקודיים הכולל חלוקה
- 13 לאגפים נפרדים המתפקדים כיחידות עצמאיות נפרדות, שלכל אחת מהן כניסה נפרדת, וזאת
- 14 על בסיס חלוקת שימוש וחזקה המתקיימת בפועל לאורך השנים. בנסיבות אלה, **ייתכן ויש**
- 15 **פנים לעמדת העוררים לפיה ניתן לראות במבנה "בית מורכב", באופן העשוי לייתר את**
- 16 **דרישת הסכמת יתר בעלי הזכויות כנדרש על פי החוק.**
- 17
- 18 61. ואולם, ועדת הערר אינה הפורום המוסמך להכריע בסוגיות הקנייניות המורכבות
- 19 המתעוררות בענייננו, וביניהן, בשאלה האם נדרש רוב של 2/3 מבעלי הזכויות או שמא
- 20 מדובר בבית הראוי להירשם כבית מורכב או אז לא נדרשת הסכמת יתר בעלי הזכויות בכפוף
- 21 להתקיימות התנאים שנקבעו בסעיף 11 לחוק החיזוק; הכיצד יש להסדיר את הצפיפות
- 22 המבוקשת החורגת מחלקם היחסי; והאם העוררים רשאים לעשות שימוש בשטחי הגינה
- 23 שלא הוצמדו לדירתם בהתאם לתקנון ותשריט הבית המשותף. סוגיות קנייניות אלה, אינן
- 24 מצויות בסמכותנו, והן ידונו ויוכרעו על ידי המפקח על הבתים המשותפים, אשר לו הסמכות
- 25 והכלים להכריע בהן.
- 26
- 27 62. כמו כן, וממילא על פי המצב הרישומי כיום, על מנת לממש את הבניה ללא הסכמת כל בעלי
- 28 הזכויות, עדין נדרשת על פי חוק החיזוק פניה למפקח על הבית המשותפים, אשר הוא הגורם
- 29 המוסמך להכריע בהתנגדויות ולבחון את האפשרות לכפות את ביצוע העבודות גם על בעלי
- 30 זכויות שלא נתנו הסכמתם, הגם שבענייננו לא מבוקש הריסתם של כל יחידות הדיור ו/או
- 31 של המתנגדים.
- 32
- 33 63. במילים אחרות, כך או אחרת, "יאלצו" העוררים לפנות למפקח על הבתים המשותפים.
- 34 אולם, ככלל ועל מנת שניתן יהיה לפנות אל המפקח על הבתים המשותפים בבקשה כי יעשה
- 35 שימוש בסמכותו על פי סעיף 5א(א) לחוק החיזוק, נדרשת החלטת ועדה מקומית לאשר את
- 36 הבקשה להיתר.
- 37
- 38 64. משכך, ומשהגענו לכלל מסקנה כי קיימת אפשרות לראות במבנה כבית הראוי להירשם כבית
- 39 משותף, הרי שאף בהיעדר הרוב הנדרש לפי חוק החיזוק וחוק המקרקעין, אין בנסיבות

- 1 העניין, כדי לשלול בענייננו קיומם של תימוכין קנייניים לכאוריים, במידה המספקת לצורך
- 2 אישור הבקשה להיתר.
- 3
- 4 65. על משמעות המונח "תימוכין קנייניים", כפי שפורש בפסיקה, ראו, בין היתר, ערר 1049/25
- 5 **משפחת חממי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** (פורסם בנבו) והפסיקות
- 6 שאוזכרו שם:
- 7
- 8 **"תימוכין קנייניים** – בהיבט העקרוני נחזור ונדגיש כי הכרעה בשאלה
- 9 קניינית או במחלוקת חוזית בין צדדים אינה מצויה בגדר סמכויות מוסדות
- 10 התכנון. מכך נגזר הכלל שלפיו במקרה בו, על פני הדברים, יש למבקשי
- 11 ההיתר זכות קניין, ואף אם קיימת מחלוקת לגבי זכות זו, מוסד התכנון
- 12 יידון בבקשה להיתר מבלי שיהיה בכך הכרעה קניינית (או חוזית). מכלל זה
- 13 נגזר גם החריג שלפיו, ועל מנת להימנע מדיוני סרק במישור התכנוני, רשאי
- 14 מוסד תכנון לבחון את ה"תימוכין קנייניים" לבקשה. בהעדר תימוכין כאלו
- 15 רשאי מוסד התכנון (אך לא חייב) שלא לדון בבקשה להיתר [\(עע"מ 2832/09](#)
- 16 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ**, פורסם
- 17 בנבו, [בג"צ 1578/90 הלן אייזן נ. הוועדה המקומית תל אביב ואח'](#), פורסם
- 18 בנבו, [ערר \(ירושלים\) 89/08 הרבסט ואח' נ. הוועדה המקומית ירושלים](#),
- 19 פורסם בנבו). כוונת המונח "תימוכין קנייניים" היא, אפוא, שעל מבקש
- 20 ההיתר להראות כי על פני הדברים קיימת אפשרות קניינית סבירה שיהיה
- 21 באפשרותו לבצע את המבוקש בבקשה להיתר. כל עוד קיימת אפשרות
- 22 סבירה ואף שהיא שנויה במחלוקת קניינית כנה, יראה מוסד התכנון
- 23 במבקש ההיתר כבעל תימוכין קנייניים לביצוע המבוקש בהיתר הבניה (ערר
- 24 (ירושלים) 143/12 **סיון נ' ועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים**, פורסם
- 25 בנבו).
- 26
- 27 למוסדות התכנון נתון שיקול דעת להחליט האם לעכב את הדיון בבקשה
- 28 להיתר בנייה עד להכרעה במחלוקת קניינית או להחליט בבקשה להיתר
- 29 לגופה חרף קיומה של המחלוקת. בהקשר זה נקבע בהחלטות ועדות הערר,
- 30 כי במקרים בהם קיים "בלוק חוסם" במישור הקנייני, רשאי מוסד התכנון
- 31 שלא לדון בבקשה להיתר לגופה. זאת, מאחר שבמצבים אלה, האפשרות
- 32 הקניינית לבצע את הבקשה אינה סבירה, ולעיתים אף קלושה, ובהתאם לכך
- 33 ניתן לקבוע כי אין תימוכין קנייניים לדיון בבקשה להיתר (ראו, לשם
- 34 הדוגמא, החלטתנו בערר (י-ם) 1093/19 **משה כביר נ' הוועדה המקומית**
- 35 **לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו).
- 36
- 37 נוסף ונציין, כי הן בהלכת הלן אייזן והן בהלכת בני אליעזר, נפסק כי
- 38 למוסדות התכנון מסור שיקול הדעת האם לעכב את היתר הבנייה כאשר

קיימת מחלוקת קניינית, זאת בשים לב לנסיבות הספציפיות של הבנייה,	1
ובכל מקרה לא חלה עליהם החובה לנקוט בדרך מסוימת.	2
	3
זאת ועוד, במישור הקנייני וכצעד משלים ליישומה של תמ"א 38 נחקק חוק	4
המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) , תשס"ח-2008,	5
כשמטרתו העיקרית היא להקל על האפשרות להוציא אל הפועל פרויקטים	6
לפי תמ"א 38 באמצעות הורדת רף ההסכמה הדרוש על פי חוק המקרקעין,	7
התשכ"ט-1969, לשם ביצוע עבודות ברכוש משותף. לפיו רשאי המפקח על	8
המקרקעין לאשר את ביצוע העבודות על פי תביעה של בעלי דירות	9
שבבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהזכויות	10
ברכוש המשותף."	11
	12
66. אשר על כן, ובשים לב למכלול הנסיבות, ובכלל זה כי יש פנים לעמדת העוררים לפיה ניתן	13
לראות במבנה כ"בית מורכב", ובשים לב כי הבקשה להיתר מתייחסת <u>להריסת היחידה</u>	14
<u>שבבעלות העוררים בלבד, ואינה כרוכה בהריסה כוללת של המבנה כולו במובנו "הקלאסי"</u>	15
<u>לפי חוק החיזוק</u> , מצאנו כי קיימת היתכנות קניינית לכאורית לבקשה להיתר.	16
	17
67. מסקנה זו מתחזקת גם לאור המשקל שיש ליתן לאינטרס הציבורי המשמעותי בקידום	18
פרויקטים מכוח תמ"א 38, וכפי שנקבע לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס, בעת"מ-14532	19
07-25 מעדני הצפון בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב (להלן: "מעדני הצפון"),	20
(פורסם בנבו):	21
	22
"במקרה שלפני, אני סבור כי החלטת הועדה המקומית לאשר את הבקשה	23
להיתר הייתה החלטה נכונה, כאשר לאור חלוקת הזכויות במקרקעין,	24
קיימת היתכנות קניינית לבצע את הפרויקט, ומכאן קיימים תימוכין	25
קנייניים.	26
ברור, כי מדובר בהיתכנות קניינית בלבד ולא ניתן לבצע את הפרויקט ללא	27
הליך קנייני מלא, אולם לטעמי היתכנות זו די בה על מנת לדון ולאשר בקשה	28
להיתר בנייה, ללא הכרעה בזכות הקניינית.	29
	30
יש לזכור, כי קיים אינטרס ציבורי משמעותי לקידום פרויקטים של תמ"א	31
38, פינני בינוי ושיקום, פרויקטים אשר מאפשרים בניית דירות חדשות עם	32
מרחבים מוגנים ועם חיזוק בפני רעידות אדמה. לפיכך, יש לצמצם חסמים	33
תכנוניים, ולאפשר קידום ההליך התכנוני גם כאשר התמונה הקניינית אינה	34
ברורה, וזאת מבלי שיש בהליך התכנוני הכרעה בשאלה הקניינית	35
	36
לפיכך אני סבור כי דרך המלך, כאשר יש תימוכין קנייניים, וקיימת	37
היתכנות קניינית, על אף שאין וודאות קניינית, הינה לקדם את ההליך	

הרישוי, וזאת מבלי שיש בהליך הרישוי הכרעה בשאלה הקניינית, כך	1
שעשתה נכון לטעמי הוועדה המקומית במקרה שלפניי."	2
	3
68. להשלמת התמונה נבהיר, כי בעניין מעדני הצפון התווסף בהסכמת הצדדים במסגרת ערר	4
שהתקיים בוועדת ערר כנגד החלטת הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר, תנאי	5
המכפיף את ההיתר להסדרת הנושא הקנייני. בית המשפט מפי כב' השופט גלעד הס, הביע	6
ביקורת על קביעת תנאי זה, ואולם משהסעד שהתבקש לא כלל ביטולו של תנאי זה, התנאי	7
נותר על כנו.	8
	9
69. אלא שבניגוד למעדני הצפון, בעניינו לאור הקשיים הקניינים הרבים העולים ולאור	9
ייחודיותו של מקרה זה, ואף מתוך ראייה, כי אין להטיל את הנטל על בעל זכויות במקרקעין	10
שאינו מבקש לשנות את המצב החל במקרקעין, אנו סבורים כי נדרש להסדיר כתנאי למתן	11
היתר הבניה את כל הנושאים הקניינים, לרבות את סוגיית הצפיפות שבלעדיה אין למעשה	12
היתכנות קניינית ליחידת הדיור הנוספת.	13
	14
70. אשר לרציונאל העומד בבסיס התמ"א לחיזוק המבנה בשלמותו, אכן ככלל קיימת עדיפות	14
לחיזוק המבנה בשלמותו, בין אם בחלופת עיבוי ובין אם בחלופת הריסה. אלא שבעניינו	15
עסקינן במקרה ייחודי בו לא מדובר בבית משותף רב קומות "קלאסי", כי אם בבית משותף	16
המורכב מיחידות עצמאיות, באופן שניתן להרוס יחידה אחת ללא הריסת יתר היחידות	17
(בכפוף לאישור קונסטרוקטיבי) ולאפשר למצער התחדשות יחידה זו, כך שלפחות לגביה	18
תושג מטרת התמ"א.	19
	20
71. הדבר גם עולה עם הוראת סעיף 11 לחוק החיזוק שקובע כי ניתן לחזק אגף או מבנה נפרד	20
מבלי לחזק את יתר אגפי הבית המשותף.	21
	22
72. זו אף זו: על חשיבותה של התחדשות עירונית בנוסף למטרה המרכזית של התמא - חיזוק	22
מבנים כנגד רעידות אדמה, ניתן ללמוד מהשינוי שנערך בתמ"א 38 במסגרת תיקון 3, בדבר	23
החלת תמריצי התמ"א המלאים על מבנים נמוכים/קטנים (כהגדרתם בסעיף 12 לתמ"א)	24
בפועל כשעל פי המצב התכנוני החל ניתן להקים תחתיהם מבנים שאינם קטנים, וכפי	25
שהיטיבה לתאר זאת ועדת ערר חיפה, בערר 142/14 אורי חביה נ' הוועדה המקומית לתו"ב	26
חיפה (פורסם בנבו), שם נקבע כך:	27
	28
"טרם תיקון 3 לתמ"א 38, בניינים נמוכים (כהגדרתם בסעיף 12 להוראות	28
התמ"א), לא היו זכאים לסל הזכויות המלא, כי אם לזכויות מוגבלות בלבד.	29
הבחינה שבוצעה לצורך קביעת הזכויות המגיעות למבנה, נעשתה ביחס	30
למבנה הקיים על המגרש, שכן הוראת סעיף 12 התייחסה לנתונייהם הפיסיים	31
של המבנים בלבד. כלומר, באם אותו מבנה היה בן יותר מ- 2 קומות או שטחו	32
עלה על 400 מ"ר, אזי רק אז היה זכאי לתוספות הבניה מכוח סעיף 11 לתמ"א	33
38.	34

- 1 תיקון 3 שינה את המצב. בתיקון זה שונתה הוראת סעיף 12 לתמ"א ונקבע כי
- 2 לא ניתן לקבל את תוספות הבניה מכוח סעיף 11 "על בניינים שנקבע בתכנית
- 3 המפורטת שחלה עליהם שגובהם אינו עולה על 2 קומות ושטחם הכולל אינו
- 4 עולה על 400 מ"ר (עיקרי ושירות)... " (להלן: "**תנאי הסף**").
- 5 כלומר, לשונו הפשוטה והברורה של סעיף 12 בנוסחו דהיום, קובעת שהיקף
- 6 הזכויות אותו ניתן להעניק למגרש מכוח תמ"א 38, נבחן על פי הוראות
- 7 התכנית החלה על המגרש. בהתאם, למבנים הבנויים על מגרשים שהתכניות
- 8 המפורטות החלות עליהם, מעניקות זכויות העולות על תנאי הסף שנקבעו
- 9 בסעיף 12, ניתן להעניק זכויות בהתאם לסעיף 11 לתמ"א (בכפוף לשיקול דעת
- 10 הוועדה המקומית, כמובן). זאת, גם אם הבניין הקיים בשטח, הנו מבנה
- 11 "נמוך", שאינו עומד בתנאי הסף.
- 12 **אנו סבורים, כי בתיקון זה הבהיר המחוקק כי הוא שם לנגד עיניו, בנוסף**
- 13 **למטרתה העיקרית של התמ"א - חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, גם**
- 14 **מטרה של התחדשות עירונית, והגברת צפיפות במרכזי ערים. ולכן, גם**
- 15 **במקרים בהם מדובר ב"מבנים נמוכים", הבנויים במגרשים בהם קיימות**
- 16 **זכויות למבנים שאינם "נמוכים", אין מקום לטענה כי הזכויות המתקבלות**
- 17 **מכוח התמ"א, עולות באופן משמעותי על התמריץ הנדרש לחיזוק המבנים**
- 18 **הקיימים. טענה כזו אינה עולה עם לשון התמ"א או עם כוונת המחוקק".**
- 19 73. לפיכך, ומשעל פי התכנית החלה ניתן לאשר יותר משתי קומות ו- 400 מ"ר זכויות בניה, אנו
- 20 סבורים כי יש לאפשר התחדשות ליחידה בודדת זו, המעוניינת בהתחדשות עירונית, תחת
- 21 הותרת המצב על כנו לתקופה ממושכת כאבן שאין לה הופכין.
- 22 74. לכל זאת יש להוסיף את העובדה כי עסקינן בבקשה להיתר ראשונה ואחרונה, שהוגשה
- 23 לוועדה המקומית מכח תכנית החיזוק, כך שלא ניתן גם לייחס ו/או ליתן מעמד בכורה
- 24 לפרשנות הוועדה המקומית באשר לאופן יישום תכנית החיזוק שניזומה ואושרה על ידה,
- 25 והאם אכן כוונתה הייתה כי לא ניתן יהיה לממשה על יחידה בודדת מתוך מבנה הכולל מספר
- 26 יחידות דיור.
- 27 75. לא למותר לציין, כי ככל שסברה הוועדה המקומית, כי אין לאפשר הריסת יחידה בודדת
- 28 מתוך המתחם, לא ברור מדוע בחרה היא לקלוט את הבקשה להיתר מלכתחילה, ומדוע לא
- 29 הבהירה זאת לעוררים כבר בשלב הראשוני כתנאי סף לקליטתה, ולכלל המאוחר במסגרת
- 30 החלטתה לדחות את הבקשה להיתר, שגם במסגרתה לא בא זכרה של טענה זו. נציין, כי גם
- 31 ממכתבה של אדרכילית העיר מיום 26.2.22 ניכר כי היה מובן לוועדה המקומית שכוונת
- 32 העוררים לממש את תכנית החיזוק על היחידה שבבעלותם בלבד.
- 33 76. אשר לתחולת סעיף 12 לתמ"א 38 על ענייננו ולאחר שהמבנה יוכר כבית מורכב, נראה כי אין
- 34 טעם להקדים את המאוחר ושאלה זו תוכרע בזמן ובמועד הנכון. עם זאת, נציין כי התנאים
- 35 שנקבעו בסעיף 12 לתמ"א 38 ושהתקיימותם מבנים קטנים לא "ייהנו" מתמריצי התמ"א

1 המלאים הקבועים בסעיף 11 לתמ"א 38, ותחת זאת קובע סעיף 12 כי במבנים קטנים יינתנו
2 תמריצים מצומצמים יותר לעידוד חיזוקם והתאמתם לתקן 413, הינם תנאים מצטברים,
3 כך שדי כי תנאי אחד לא יתקיים לצורך תחולת תמריצי התמ"א המלאים. יפים לענייננו
4 הדברים שנקבעו בהחלטת ועדת ערר, בערר 8077-06-19 פרקינס סט אבן נ' הוועדה
5 המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו):

החלטה

בערר דנן עולה השאלה האם חל על המקרקעין סעיף 12 לתמ"א 38 ועל כן תמ"א 38 לא חלה עליהם. לדיון העקרוני בתכליות סעיף 12 ר' הכרעתנו בערר (י-ם) 8177-11-18 כהן איתמר נ' 6

7

התנאים לתחולת סעיף 12 הינם תנאים מצטברים. יחד עם זאת, התנאים מנוסחים על דרך השלילה, קרי די בכך שאחד התנאים אינו מתקיים כדי שסעיף 12 לא יחול על המקרקעין ועל כן תמ"א 38 כן חלה עליהם.

במילים אחרות – על העורר להוכיח אחת משתיים כדי שתמ"א 38 תחול עליו:

1. ניתן היה לבנות, בהתאם לתכניות התקפות, על המקרקעין מעל ל-400 מ"ר.
2. ניתן היה לבנות על המקרקעין מבנה העולה על שתי קומות.

אם לא ניתן היה לבנות למעלה מ-400 מ"ר ולא ניתן היה לבנות מעל ל-2 קומות הרי שהמקרקעין נכנסים בגדרו של סעיף 12 ולתמ"א 38 אין תחולה. ככל שלתמ"א 38 אין תחולה על המקרקעין הרי שאין מקום להמשיך ולבחון האם חל הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

8
9

10 77. אשר לסוגיות התכנוניות העולות מהבקשה להיתר, ראשית מושכלות יסוד הן כי את הגישה
11 למבנה יש להסדיר מתוך המגרש ולא באמצעות ו/או על חשבון מגרש סמוך שכלל אינו
12 בבעלות העוררים. משכך אנו מקבלים את טענת הוועדה המקומית וקובעים כי הבקשה
13 להיתר תתוקן והגישה ליחידות הדיור תהיינה מתוך תחום המגרש, אלא אם יוסכם אחרת
14 בין בעלי הזכויות במגרש הסמוך לבין העוררים והבקשה להיתר תתוקן בהתאם כך שתכלול
15 את המקרקעין הסמוכים.

16
17 78. אשר לאפשרות מיגון לכל יתר יחידות הדיור, העוררים הציגו תכנית צל המציגה מיקום של
18 ממ"דים לכל יחידות הדיור החלקה, שעל פניו, נותנת מענה ראוי. בהקשר זה נזכיר, כי
19 במעמד הדיון הובהר כי סעיף 4.2.2 ב' לתכנית החיזוק, אליו הפנתה הוועדה המקומית, אינו
20 רלוונטי לענייננו, שכן הוא מתייחס לבקשה לתוספות בניה לצורך חיזוק המבנה, ולא למסלול
21 של הריסה ובניה מחדש.

22
23 79. אשר לפתרון החניה הכולל 2 חניות חדשות -12 חניות פוטנציאליות, לטענת העוררים
24 הבקשה להיתר קודמה לאחר שהוצג נספח בינוי העונה על דרישות הוועדה המקומית, תוך
25 הצגת היתכנות לפתרון חניה לכל יחידות הדיור, כשהכניסה אליהן מתבצע דרך רחוב יפה
26 נוף שהינו רחוב ללא מוצא ולא מרח' הגיבורים המהווה ציר ראשי. מעיון במערכות העומדים
27 לרשותנו התרשמנו כי אכן וכנטען על ידי העוררים רח' יפה נוף בעל תנועה דלילה, כך

- 1 שהוספת כניסות/ויציאות לחניות (שממילא הינן פוטנציאליות) באופן שהכניסה אליהן
 2 תתבצע בנפרד מהכביש, אינו צפוי להכביד על התנועה בכביש. כמו כן לא שוכנענו כי תוספת
 3 יחידת דיור אחת תכביד על הרחוב, התנועה ועומסי התנועה שממילא לא הוכחו.
 4
 5 80. בנוסף, פתרון החניה משפר את המצב הקיים בכך שהוא מאפשר חניה בתחום המגרש ולא
 6 ברחוב כשם שמתבצע כיום, כך שגם איננו מקבלים את הטענה כי התוספת תכביד על החניה
 7 ברחוב. נזכיר כי על פי סעיף 17 לתמ"א וכן על פי סעיף 6.4.2 לתכנית החיזוק, נושא החניה
 8 הינו אחד הנושאים בהם מצא המחוקק ותכנית החיזוק להקל על פרויקטיים מכח תמ"א
 9 38, ולפיכך נקבע בסעיף 6.4.2 לתכנית החיזוק ובסעיף 17, בין היתר, כי פתרון החניה ייקח
 10 בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת
 11 מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. כך שעל פי הוראה זו, במסגרת פרויקט
 12 מכוח תמ"א 38, לא נדרש להוסיף מקומות חניה לדירות הקיימות, ככל שלא היתה להן
 13 חניה, אלא רק להשלים את תקן החניה בהתאם לתוספת הבניה מכוח התמ"א.
 14
 15 81. יחד עם זאת, אנו קובעים כי פתרון החניה לבניה המבוקשת וכן פתרון החניה הפוטנציאלי
 16 ליתר יחידות הדיור, יאושר על ידי יועץ התנועה של הוועדה המקומית.
 17
 18 82. אשר לטענות הנוגעות לפרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק - נודה על האמת, במעמד הדיון לא
 19 שוכנענו כי הבקשה להיתר עשויה לסכל את הרעיון התכנוני הנטען, שעה שלא כל כך הובהר
 20 לנו מהו אותו רעיון תכנוני מתגבש, למעט החלטה עקרונית לתחום אזור נרחב לצורך
 21 התחדשות עירונית. עם זאת, משמדובר בהליך המצוי בסמכות הוועדה המחוזית, הרי שאין
 22 אנו נדרשים להכריע בהשלכותיו במסגרת דיון זה. ככל שלעורר טענות בענין זה, מקומן
 23 להתברר בפני הערכאה המשפטית המוסמכת, לרבות האם יש לראות בהחלטתנו כעונה על
 24 התנאי שנקבע בהחלטת הוועדה המחוזית מכח סעיפים 77-78 לחוק, ולפיו בקשות להיתר
 25 שאושרו, מוחרגות מהחלטת הוועדה המחוזית.
 26
 27 83. לאור כל האמור, משמצאנו כי קיימת היתכנות קניינית לכאורית לבקשה להיתר, ומשהגענו
 28 לכלל מסקנה כי ניתן לאשר את הבינוי בכפוף לתיקונים הנ"ל, אנו מאשרים את הבקשה
 29 להיתר.
 30
 31 84. יחד עם זאת, ובשים לב לכך שמדובר במקרה המעורר קשיים קניינים שאין להתעלם מהם,
 32 ולכך שלוועדת הערר כאמור אין סמכות להכריע בהם, כאשר גם לשיטת העוררים בירורם
 33 מחייב פניה למפקח על הבתים המשותפים, אנו קובעים כי מתן היתר הבניה כפוף להכרעת
 34 המפקח על הבתים המשותפים בכלל ההיבטים הקנייניים שפורטו לעיל.
 35
 36 85. למען הסר ספק יובהר, כי בהחלטה זו אין משום הכרעה במחלוקות הקנייניות בין הצדדים,
 37 אשר יוכרעו על ידי הערכאות המוסמכות, וכי היא ניתנה על ידי ועדת ערר כמוסד תכנון,
 38 ובמישור התכנוני בלבד.
 39 86. סוף דבר, הערר מתקבל והבקשה להיתר מאושרת, בכפוף לתנאים המפורט לעיל.
 40



עו"ד ניילי בן משה-ידגר,
יו"ר ועדת ערר,
מחוז צפון



שרון מיסטר,
מזכירת ועדת ערר,
מחוז צפון