

ערר מס': ברו 1540-07-23

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

בפני חברי הוועדה:

עו"ד ברק נ. שוורץ, יו"ר
אדר' בוריס דיקרמן, נציג לשכת האדריכלים
גב' אורית חפר רוגובין, נציגת מתכננת המחוז
עו"ד חנה קציר, נציגת ציבור

בעניין:

1. זהבה עמרני ת.ז. xxxxxxxxxx

2. גולן עמרני ת.ז. xxxxxxxxxx
ע"י עו"ד יאיר אבני

העוררים

-נגד-

1. וועדה מקומית לתכנון ובניה יישובי הברון
ע"י עו"ד אמיר מזאוי, ממשרד רינה לפידות

2. שי לוי ת.ז. xxxxxxxxxx

3. איילת גורן ת.ז. xxxxxxxxxx

4. עוזי שראל ת.ז. xxxxxxxxxx

5. לינת שראל ת.ז. xxxxxxxxxx

6. עופר דים ת.ז. xxxxxxxxxx

7. שרית דים ת.ז. xxxxxxxxxx

8. ארקדי קמפינסקי ת.ז. xxxxxxxxxx

9. הלנה קמפינסקי ת.ז. xxxxxxxxxx

10. מיכאל מדבדב ת.ז. xxxxxxxxxx

11. יוליה מדבדב ת.ז. xxxxxxxxxx

12. יונתן מדבדב ת.ז. xxxxxxxxxx
כולם ע"י עו"ד נעם קולודני

המשיבים

כתובת הנכס: רח' ברק 4א, שכונת נוה שרת, זכרון יעקב

גוש וחלקה: 11298/106

תאריך הדיון: 19.2.2024

חקיקה שאזכרה:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 145(א), 149, 151, 236, 243(ב), 243(ה)

פקודת בזיון בית המשפט: סע' 6(1)

תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002: סע' 2(15), 2(2), 4(א)(1)(ה)

תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992: סע' 9(י), 13

תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014: סע' 2(4), 12

תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש"ל-1970 - גירסא ללא שירותים: סע' 2.1.1.1, 2.1.4.6, חלק כא

תקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), תשכ"ז-1967

תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשכ"ז-1967

מני-רציו:

* ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה קיבלה באופן חלקי את ערר העוררים על החלטת הוועדה המקומית, בה נדחתה בקשה להיתר שעיקרה הכשרת עבירות בניה שנעשו בבית מגורים. נקבע, כי לא היה מקום להחלטת הוועדה המקומית לדחות את הבקשה להיתר בשלמותה על כל רכיביה, מבלי שביצעה הבחנה עניינית בין הרכיבים השונים שהתבקשו במסגרתה.

* תכנון ובניה – היתר בנייה – בריכה

* תכנון ובניה – שימוש חורג – בריכת שחייה

* תכנון ובניה – תכניות – שימוש שלא הותר

* תכנון ובניה – תכניות – פירושן

* תכנון ובניה – תכניות – הקלות

* תכנון ובניה – ועדות התכנון והבניה – שיקוליהן

* תכנון ובניה – שיקול דעת – ועדת תכנון ובניה

.

העוררים הגישו ערר על החלטת הוועדה המקומית, בה נדחתה בקשה להיתר שהוגשה על שם העוררת 1, אימו של העורר 2, שעיקרה הכשרת עבירות בניה שנעשו בבית מגורים.

.

ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה קבעה כלהלן:

לא היה מקום להחלטת הוועדה המקומית לדחות את הבקשה להיתר בשלמותה על כל רכיביה, מבלי שביצעה הבחנה עניינית בין הרכיבים השונים שהתבקשו במסגרתה. בכלל זאת, על פי "מבחן המגרש הריק" יש לאשר את הבקשה להיתר בעיקרה. זאת בכפוף לשינויים ותנאים.

מקרה זה הוא מקרה חמור של בנייה בלתי חוקית החורגת ועבירות הבנייה. יחד עם זאת, שיקול ההגנה על שלטון החוק ואי עידוד עבריינות "לעולם אינו השיקול היחיד".

על מוסד התכנון להפעיל את שיקול דעתו על יסוד מכלול השיקולים הפרטיקולאריים שלפניו, כשאינטרס ההגנה על שלטון החוק – מבלי לגרוע מעוצמתו – הוא אך אחד משיקולים אלה.

בפסיקה נקבע המבחן המכונה "מבחן המגרש הריק", לפיו יש לבחון אפוא האם מבחינה תכנונית כשלעצמה הבקשה הייתה מתאשרת, אלמלא קיומה של הבנייה הבלתי חוקית. מבחן זה נקבע אומנם אגב מקרה שעסק בהכשרת בנייה בלתי חוקית באמצעות תוכנית סטטוטורית, אך הוא יפה ויושם כמוכח גם ביחס לבקשה להיתר.

לא היה מקום להחלטת הוועדה המקומית לדחות את הבקשה להיתר בשלמותה, אלא נדרשה בחינה של כל פריט בבקשה בפני עצמו, על פי "מבחן המגרש הריק".

העובדה שהוועדה המקומית נקטה בפרשנות מסוימת בעבר אינה הופכת את פעולותיה באופן מיידי לחוקיות, והיה ואכן פעולותיה היו בניגוד לחוק, הרי העובדה שהמשיבה נהגה באופן בלתי חוקי בעבר אינה מכשירה פעולה בלתי חוקית דומה בעתיד.

יש לבחון קיומה של הצדקה תכנונית בכל הקלה לגופה, ביחס למגרש המסוים ונסיבותיו על פי הקריטריונים המנחים שנקבעו לבחינה ואישור הקלה מהוראות תוכנית.

כאשר מתעורר חשד שהיתר הבניה ישמש בפועל לשימוש בלתי חוקי מוסד התכנון חייב לוודא כי היתר הבנייה יותאם לשימוש החוקי. מוסד תכנון רשאי להתנות מתן היתר בהריסת בנייה חוקית במטרה למנוע תוצאה בלתי חוקית. אם כך נקבע לגבי הריסת בינוי קיים ומאושר בהיתר, קל וחומר שהוא הדין בענייננו שבו מדובר בהריסה של בינוי קיים שנבנה ללא היתר כלל, כתנאי לאישור הבקשה להיתר.

החלטה בערר

רקע בתמצית

1. ענייננו בערר שהוגש על החלטת הוועדה המקומית יישובי הברון (להלן – **הוועדה המקומית**) מיום 13.6.2023, בה נדחתה בקשה להיתר שהוגשה על שם העוררת 1, גב' זהבה עמרני, אימו של העורר 2, גולן עמרני (להלן בהתאמה – **העוררת והעורר**), שעיקרה הכשרת עבירות בניה שנעשו בבית מגורים ברחוב ברק 4א, זכרון יעקב, בחלק מן המקרקעין הידועים כגוש 11298 חלקה 106 (להלן – **המקרקעין**). כפי הנראה העוררת היא החוכרת של המקרקעין (ס' 1 לפסק הדין בת"א 66454-08-21 [פורסם בנבו] מיום 17.7.2023). אך אין חולק שהשולט במקרקעין בפועל והעומד מאחורי היתר הבניה שבפנינו הוא העורר (עמ' 24 לפרוטוקול).

2. בדיון בפנינו עלה שהעורר התגורר במקרקעין כ-25 שנים עם משפחתו. העורר ובא כוחו אישרו בדיון בפנינו, כפי שעולה גם מפסקי דין חלוטים שניתנו בעניין, כי במהלך שנת 2020, "בזמן הקורונה", העורר החליט "להשכיר את המקרקעין באייר-בי-אנד-בי" (עמ' 24 ש' 7-4 לפרוטוקול). פעילות זו של העורר במקרקעין כמו גם במקרקעין אחרים שבשליטתו, שימשה החל מאמצע שנת 2021 כר להליכים משפטיים למכביר, פליליים ואזרחיים ועוד, אותם יזמו כנגד העורר הוועדה המקומית והמשיבים 12-2 (ראו ס' 12-8 להלן). אין חולק שהחל מיום 26.7.2022 נכנס לתוקף צו האוסר על העורר לעשות שימוש במקרקעין לאירוח מלונאי וכי הוא הפר צו זה (עמ' 10 ש' 29 לפרוטוקול בפנינו; רע"פ 1124/23 עמרני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "יישובי הברון", פס' 12 (נבו, 21.05.2023)).

3. הבקשה להיתר ראשיתה בבקשה שהגישו העוררים ב**פברואר 2022** להכשרה של בריכת שחיה, ג'קוזי ושני חניות טוריות מקורות שכולן מהוות עבירות בניה, וכן ביטול מחסן מהיתר קודם והקמת מחסן במיקום אחר. הבקשה להיתר כללה בקשה להקלה מקווי בניין צידי ואחורי עבור בריכת השחיה והקלה לניוד שטחים עבור החניות המקורות ולכן ביום 22.2.2022 בוצע פרסום לפי [סעיף 149 לחוק התכנון והבניה](#), התשכ"ה-1965 (להלן גם – **החוק**). בהתאם לכך, הוגשו שתי התנגדויות לבקשה: האחת מטעם המשיבים 12-2 (להלן גם – **המשיבים**), המתגוררים לפי הנטען בשכנות למקרקעין; והאחרת מטעם ה"ה אבנר ומרגלית מגנזי.
4. הוועדה המקומית שמעה את התנגדויות הצדדים ביום **10.5.2022** וביום **28.6.2022** החליטה לשוב ולדון בבקשה "לאחר תיקון הבקשה להיתר תוך הכללת כל המתקנים במצב הקיים", שנטען שלא נכללו בתוכנית המדידה להיתר. כן נקבע באותה החלטה, שהוועדה המקומית תיתן התייחסותה לעבירות שימוש שהוכח בפניה שנעשו במקרקעין באותם ימים "כווילת אירוח ומלונאות". בעקבות החלטה זו, ב**יולי 2022** הגישו העוררים ערר קודם, שנמחק בהסכמה בהחלטה מיום 7.11.2022 לאחר שהוועדה המקומית הבהירה לעוררים שהחלטתה האמורה אינה החלטה סופית (בר' 1539-07-22).
5. כפי הנראה, ביום **5.8.2022** הגישו העוררים בקשה מתוקנת להיתר. ב**פברואר 2023** שוב הגישו העוררים ערר קודם כנגד הימנעות הוועדה המקומית מקבלת החלטה בבקשה המתוקנת שהגישו (בר' 1506-02-23). גם ערר זה נמחק בהסכמת העוררים, בהחלטה מיום 17.4.2023, בטרם נשמע, משהודיעה הוועדה המקומית שהטיפול בבקשה להיתר יקודם על ידה "במסלול רישוי" בהתאם לקבוע בדיון.
6. ביום **16.6.2023** שבה ודנה הוועדה המקומית בבקשה ובהתנגדויות שהוגשו לה פעם נוספת. ביום **27.6.2023** החליטה הוועדה המקומית לדחות את הבקשה לחלוטין, על כל חלקיה, על בסיס "מבחן המגרש הריק" ומאחר וסברה שהתבקש היקף בינוי חריג המשנה את אופי הסביבה, מבלי שהוצג נימוק תכנוני לכך ותוך חריגה מהיקף שטחי השירות המותרים במקרקעין.
7. על כך הוגש הערר שבכותרת. דיון בערר התקיים בפנינו ביום **19.2.2024**, בו שמענו בפירוט ובאריכות את טענות כל הצדדים (ההפניות לעיל ולהלן אל "הפרוטוקול" הן אל פרוטוקול הדיון בפנינו ביום 19.2.2024).

הליכים משפטיים קודמים – פליליים, אזרחיים ועוד

8. מאחר ובין הצדדים שבפנינו התנהלו מספר הליכים משפטיים כאמור, הנוגעים למקרקעין ולמבוקש על פי הבקשה להיתר שבפנינו, נפרט בקצרה עניינם של הליכים אלו, ככל שהדברים עולים מן המסמכים שהגישו הצדדים בפנינו ומפסקי הדין המצויים במאגרים המשפטיים.
9. **הליך התביעה האזרחית** – ביום **22.8.2021** המשיבים הגישו לבימ"ש השלום בחיפה תביעה אזרחית כנגד העוררים וכנגד אבי העורר, שבה התבקשו צו מניעה וצווי הריסה בנוגע למקרקעין נשוא הערר שבכותרת, תוך שהותר למשיבים פיצול סעדים ביחס לנזקיהם הכספיים (תביעה זו הוגשה במקור גם כנגד הוועדה המקומית, המועצה המקומית זכרון-יעקב וכנגד מדינת ישראל, אך התביעות כנגד כל אלו נדחו או נמחקו בהסכמה, בפסקי דין שניתנו בעניינם בשלבים שונים של ההליך).

ביום **17.7.2023** ניתן פסק דין בהליך האזרחי (ע"י כ"י הש' א' סלמה) בו התביעה התקבלה ביחס לצווי המניעה שהתבקשו, כך (ת"א 66454-08-21 לוי נ' עמרני (נבו, 17.07.2023)) :

"מחומר הראיות עולה כי הווילה הופעלה, במשך פרק זמן לא מבוטל (בין שנה וחצי לשנתיים), כבית הארחה לצרכי פנאי, נופש ועריכת אירועים, והיא הושכרה למתארחים מזדמנים ולתקופות קצרות, לעתים של ימים בודדים או לסופי שבוע.

הפעילות במקום היתה בעלת תוצרי לוואי האופייניים למהות הפעילות, כולל המולח של קבוצות של אנשים בשעות שונות של היום (לרבות בשעות הערב ואחרי חצות), ובימים שונים של השבוע, לרבות (שאם לא לומר במיוחד) בסופי שבוע, בחגים ובאירועים שונים, וכן היתה מלווה ברעשים שבקעו באופן טבעי מפעילויות מסוג זה, כגון מוסיקה, דיבור של קבוצות גדולות של אנשים, שירה, וצקקות של ילדים.

...

הנתבעים עיוולו כלפי התובעים בעוולות של מטרד ליחיד והפרת חובה חקוקה, באופן המזכה אותם בצווי מניעה.

ניתן בזאת צו המורה לנתבעים, ביחד ולחוד, כדלקמן :

נאסר על הנתבעים 1 עד 3, ביחד ולחוד, בין בעצמם ובין באמצעות אחרים, להשכיר את הווילה **כבית הארחה למטרות נופש**, פנאי או לצרכי עריכת מסיבות ואירועים, ונאסר עליהם לאפשר, במישרין או בעקיפין, שימוש בוילה לצרכים אלה.

ככל שהנתבעים 1 עד 3, כולם או מי מהם, ישכירו את הווילה לפרק זמן שפוחת מחודשיים ימים, עליהם **לאסור באופן מפורשת על השוכרים ואו אורחיהם לעשות כל שימוש בבריכה ואו בג'קוזי**, בכל עת שהיא, ועליהם לדאוג **להחתמת השוכרים**, טרם מסירת החזקה בוילה, על התחייבות בכתב להימנע משימוש בבריכה ואו בג'קוזי.

כמו כן, ובמקרה של שכירות לתקופה כאמור, על הנתבעים לדאוג **לאכוף**, בשקידה ובאמצעים סבירים, את האיסור לעשות שימוש בבריכה ואו בג'קוזי.

אני מחייב את הנתבעים 1-3 לשלם לתובעים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 30,000 ₪, סכום אשר ישולם בתוך 30 ימים, אחרת יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק עד מועד התשלום בפועל"

באשר לשימוש שנעשה במקרקעין עד מועד מתן פסק הדין **ביולי 2023**, צוין כך (פס' 21 ו-54 לפסק הדין) :

"גם היום **קיימות תהיות** וספקות ביחס לאופן השימוש בוילה, והגם שהיא מפורסמת כווילה להשכרה למטרות מגורים, כאשר הנתבע טוען שהיא מושכרת למשפחה למשך שנה, **עדיין קיימות תהיות** בנדון"

באשר לבריכה ולג'קוזי, בימ"ש קבע בפסק הדין שאין הצדקה לתת את הצווים שהתבקשו להריסתם, מחד נוכח האפשרות שאלו יינתנו במסגרת ההליך הפלילי (להלן), שכבר אז היה "תלוי ועומד, ואין לדעת מה יוליד יום לגביו"; ומאידך נוכח האפשרות שיעלה בידי העוררים להכשיר בדיעבד את קיום הבריכה והג'קוזי בהליכי התכנון, כש"קיימת אפשרות שדרכם תצלח, באופן מלא או חלקי", כך (פס' 51-52 לפסק הדין) :

"במקרה דנן עומד הנתבע לדין על בניה לא חוקית של הבריכה והג'קוזי, כאשר אחד האמצעים שנתבקשו כלפיו בנדון הוא הריסת מבנים אלה. ההליך הפלילי עודנו תלוי ועומד, ואין לדעת מה יוליד יום לגביו.

במקביל, הנתבעים לא אמרו נואש ביחס להכשרה בדיעבד של הברכה והג'קוזי, ואף שניסיונותיהם בנדון טרם נחלו הצלחה, קיימת אפשרות שדרכם תצליח, באופן מלא או חלקי. בנסיבות אלה, אין הכרח ואין הצדקה למתן צו, בהליך שלפניי, באופן שיורה על הריסה הברכה והג'קוזי.

ככל שיינתן צו כאמור בהליך הפלילי, תושג מטרת התובעים בנדון. ככל שלא, ו/או ככל שיוכשר קיום הברכה והג'קוזי בהליכי התכנון והבניה, לא תהיה הצדקה לתת צו הריסה, כאשר בד בבד יהיה עדיין קיים צו מניעה כפי שפורט לעיל.

פסק דין זה כונה ע"י העורר ובא כוחו בדיון בפנינו "פסה"ד של סלאמה" (עמ' 23 ש' 11 ו-28, עמ' 24 ש' 8 לפרוטוקול) והם ציינו לגביו: "החלטנו שאנחנו לא מערערים עליו" (עמ' 22 ש' 19 לפרוטוקול).

הליך זה יכונה להלן – **ההליך האזרחי**.

10. **הליך צו הפסקת השימוש** - ביום 16.6.2022 הועדה המקומית הגישה לבימ"ש לעניינים מקומיים בחדרה בקשה למתן "צו הפסקה שיפוטי" כנגד העורר לפי [סעיף 236](#) לחוק, למניעת שימוש של מלונאות, לרבות בהשכרה קצרת טווח לאירוח - הן במקרקעין נשוא הערר שבכותרת, והן במקרקעין אחרים שגם הם בשליטת העורר ברחוב קדושי שואה 3 בזכרון יעקב (גוש 11301 חלקה 77). דיון בהליך זה התקיים ביום 11.7.2022 ובסופו ניתן הצו המבוקש כנגד העורר, בהסכמתו בהתאם להמלצת ביהמ"ש (כב' השופט י' הלר), תוך שנשמרו טענות העורר "בהליך פלילי או אזרחי שננקט נגדו" במקביל. כניסת הצו לתוקף נקבעה ב"דחייה קלה" ליום 26.7.2022, מהטעם ש"מדובר באחד ההליכים הראשונים" באזור שבהם ניתן צו מסוג זה ([בב"נ 34719-06-22](#); נספח 6 לתשובת המשיבים).

חרף הסכמתו לצו הפסקת השימוש שניתן כנגדו כאמור, העורר פתח במספר הליכים שנועדו להביא לביטול הצו, ללא הצלחה. ביום 20.7.2022 הגיש העורר ערעור על ההחלטה למתן צו הפסקת שימוש ובמקביל בקשה לעיכוב ביצוע הצו ([עפ"א 40598-07-22](#)). בהחלטה מיום 11.8.2022 דחה ביהמ"ש המחוזי בחיפה (כב' הש' י' ליפשיץ) את בקשת העורר לעיכוב ביצוע הצו האמור. זאת הן מאחר ונקבע שהצו ניתן בהסכמת העורר והן לגוף בקשת העיכוב, תוך שביהמ"ש הטעים בין היתר כך ([עפ"א 40598-07-22 עמרני נ' ועדה מקומית לתכנון שומרון](#) (נבו, 11.08.2022)):

"המערער הוא המחזיק בפועל שלשני בתי מגורים צמודי קרקע בזכרון יעקב – הראשון, ברחוב ברק 4 (גוש 11298 חלקה 63), והשני ברחוב קדושי שואה 3 (גוש 11301 חלקה 77). אין חולק שהמערער אינו מתגורר בנכסים, והוא מציע אותם להשכרה לתקופות קצרות טווח, כולל על בסיס יומי ולסופי שבוע. ...

... צודקת המשיבה בצינה כי אזור בתב"ע המוגדר למגורים, מתוכנן אחרת מכזה המוגדר ל"תעסוקה", ל"תיירות", ו"עירוני מעורב", וכיוצא. מיעוד האזור נגזרות דרישות שונות וכן נקבע אופי האזור"

לאחר זאת העורר הגיש לבימ"ש לעניינים מקומיים שנתן כנגדו את צו הפסקת השימוש, בקשה לאפשר לו "חזרה מהסכמה למתן צו איסור שימוש ולחילופין בקשה לצמצם ו/או להבהיר את צו הפסקת השימוש". בהחלטה מיום 18.8.2022 דחה ביהמ"ש גם בקשה זו, ובין היתר הטעים כך ([בב"נ 34719-06-22 ועדה מקומית לתכנון שומרון נ' עמרני](#) (נבו, 18.08.2022)):

"חבל שבשם המאבק על 'זכותו' להמשיך ולנהל עסק של אירוח במקרקעין המיועדים למגורים נתפס מר עמרני לאי אמירת אמת, ואף שונה ומשלש בה כעת, עד שהדבר נעשה לו כהיתר. 'מדבר שקר תרחק' (שמות כג 7)"

העורר לא השלים עם החלטות אלו והגיש הליכי ערעור והשגה לבית המשפט המחוזי חיפה (כב' הש' י' קראי-אירון), כנגד צו הפסקת השימוש. אלו נדחו בפסק דין שניתן ביום **12.1.2023**, במאוחד עם הליכי בזיון צו בית המשפט שיתואר להלן (עפ"א **1494-10-22 עמרני נ' ועדה מקומית לתכנון שומרון** (נבו, 12.01.2023)). העורר לא אמר נואש והגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון, שנדחתה בפסק דין שניתן ביום **21.5.2023** (כב' הש' י' אלרון), בו הוטעם כך (רע"פ **1124/23 עמרני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יישובי הברון** (נבו, 21.05.2023)):

"המבקש למעשה אינו חולק עוד על כך שחל בעניינו צו האוסר עליו לעשות שימוש בוויילות למטרות מלונאות. הוא גם אינו חולק על קביעות הערכאות הקודמות כי הפר צו זה. כעולה מהחלטות הערכאות קמא, 'כללי האצבע' שקבע בית המשפט לעניינים מקומיים אינם אלא 'אינדיקציה' למקרים עתידיים"

הליכים אלו יכוננו להלן - **הליך צו הפסקת השימוש.**

11. **הליך בזיון צו הפסקת השימוש** - ביום **12.9.2022** הועדה המקומית הגישה לביהמ"ש לעניינים מקומיים בקשה לפי פקודת ביזיון בימ"ש בגין הפרת צו הפסקת השימוש ע"י העורר באירוע שתועד ביום **23.8.2023** בנכס האחר ברחוב קדושי השואה 3. ביום **29.9.2022** ניתן פסק דין, בו התקבלה הבקשה לפי פקודת ביזיון ביהמ"ש, תוך שנקבע ביחס לשני הנכסים שבשליטתו בין היתר **"כללי אצבע"**, כך (בב"נ **34719-06-22 ועדה מקומית לתכנון ובניה יישובי הברון נ' עמרני** (נבו, 29.9.2022)):

"נוכח אלה, מצאתי לנכון להיעתר לבקשה במובן זה שיינתן על ידי צו צופה פני עתיד, בהתאם לסמכותי לפי **סעיף 6(1) לפקודת בזיון בית משפט.**

אני מורה אפוא כי על כל יום שבו יימצא כי המשיב עושה שימוש לצורכי אירוח במי **משני הנכסים שהצו חל עליהם**, ייקנס בקנס של 8,000 ₪ (זאת על כל שימוש יומי באחד משני הנכסים נושא תיק זה).

בשלב זה, לא מצאתי להיעתר לבקשה למתן צו כניסה למקרקעין מראש. ברי כי בכל חשד להפרה תוכל הוועדה המבקשת לעתור למתן צו כאמור.

טרם חתימה, אוסיף: התרשמתי היא כי המשיב עושה כל שביכולתו להתחמק ממילוי אחר הצו שניתן בתיק זה.

...

"הבעיה", על פי התרשמותי, אינה באי הבנה מצד המשיב של מה שנאסר עליו. המשיב מבין היטב שאת ניהול עסק האירוח שלו, למצער במתכונתו הנוכחית, עליו להפסיק, ולא בדרך מלאכותית של החתמת אורחיו על "חוזה שכירות", כי אם במובן המהותי. הבעיה היא בנסיונו החוזר ונשנה של המשיב לחתור תחת הצו בנימוקים מנימוקים שונים, מגוונים ומחוכמים כולם, שרק כנות חסרה בהם.

על מנת שלא יהיה עוד ספק להבא, אם אכן יש למשיב ספק כלשהו מהו השימוש שנאסר עליו אתן בידי המשיב לפחות **שלושה 'כללי אצבע'**: העמדת הנכסים לשכירות קצרת טווח, ולצורך העניין שכירות של פחות משלושה חודשים היא שכירות קצרה; העמדת הנכסים לשימוש של אורחים המתארחים בזכרון יעקב למטרות בילוי או נופש משפחתי; העמדת הנכסים לשימוש על

ידי אורחים מתחלפים בלא שידור במקום דייר או שוכר קבוע במשך יתרת השנה – כל אחד מאלה הוא אינדיקציה לשימוש בנכסים לצורכי אירוח או נופש, להבדיל משימוש למגורים. אם אכן סובל המשיב מאי בהירות כלשהי, דומני ששלושת כללי האצבע לעיל יוכלו לסייע בידו לכלכל צעדיו להבא"

העורר הגיש ערעור לבימ"ש המחוזי בחיפה גם ביחס לפסק דין זה. הערעור נדחה בפסק דין מיום 12.1.2023, שניתן כאמור במאוחד עם הליכי הערעור וההשגה בהם נקט העורר כנגד צו הפסקת השימוש עצמו (עפ"א 1494-10-22 עמרני נ' וועדה מקומית לתכנון ושימור (נבו, 12.01.2023)). גם בקשת רשות ערעור שהגיש העורר לבימ"ש העליון נדחתה בפסק דין שניתן כאמור ביום 21.5.2023, שציטוט ממנו הובא לעיל (רע"פ 1124/23 עמרני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "יישובי הברון" (נבו, 21.05.2023)).

הליכים אלו יכוננו להלן - **הליך בזיון צו בימ"ש**.

12. **הליך האישום הפלילי** – עוד ביום 6.10.2021 הועדה המקומית הגישה לבימ"ש לעניינים מקומיים בחדרה **כתב אישום** כנגד העורר המייחס לו שני אישומים של עבירות על **חוק התכנון והבניה**, בנוגע לשני נכסי מקרקעין שבשליטתו בזיכרון-יעקב. האישום הראשון נוגע למקרקעין נשוא הערר שבכותרת, לגביהם יוחסו לעורר עבירות של ביצוע עבודה אסורה לפי **סעיף 243(ב)** לחוק ושימוש אסור במקרקעין לפי **סעיף 243(ה)** לחוק, שמהותו הפעלת עסק מסוג "וילת אירוח" **החל מחודש אוגוסט 2020**, ללא היתר ובניגוד לייעוד המקרקעין למגורים בלבד. האישום השני עניינו הנכס האחר שבשליטת העורר ברחוב קדושי השואה 3 בזיכרון-יעקב לגבי יוחסה לעורר עבירה של שימוש אסור במקרקעין שגם שם מהותו הפעלת "וילת אירוח" החל מחודש אפריל 2020. ביום 6.12.2022 הגישה הועדה המקומית כתב אישום **מתוקן** כנגד העורר המייחס לו **המשך** שימוש אסור במקרקעין נשוא הערר שבכותרת והנכס האחר וזאת במהלך התקופה שלאחר הגשת כתב האישום המקורי ועד להגשת כתב האישום המתוקן, קרי אוקטובר 2021 ועד **דצמבר 2022** (כמתואר בתו"ב 13346-10-21 הועדה המקומית לתכנון ובניה יישובי הברון נ' עמרני (נבו, 30.11.2023)).

בדיון בפנינו ביום 26.2.2024 נמסר שההליך הפלילי היה מצוי אז בשלב הוכחות (עמ' 21 ש' 22 ועמ' 22 ש' 11-12 לפרוטוקול). מאז, ביום 6.3.2024 כבר ניתנה הכרעת הדין על יסוד הודאתו של העורר וגזר דין על יסוד הסדר טיעון שהושג בין הצדדים שם, בו ניתן כנגד העורר בין היתר צו הריסה, שביצועו עוכב עד ליום 6.3.2025 "על מנת לאפשר [לעורר] להוציא היתר בניה" בתקופה זו (כב' הש' נ' הרצמן אבי-יצחק). בין שיקולי גזר הדין לאימוץ הסדר הטיעון שהושג שם צוינה "לקיחת האחריות" ע"י העורר וכך שהוא "מכבד את הצווים" שהוצאו כנגדו בהליך האזרחי "והפסיק את השימוש האסור בשני הנכסים" (תו"ב 13346-10-21 וועדה מקומית לתכנון ושימור ועדות מקומיות לתכנון נ' עמרני (נבו, 06.03.2024)).

הליך זה יכונה להלן – **ההליך הפלילי**.

טענות הצדדים בהליך שבפנינו

טענות העוררים

13. השימוש העסקי הבלתי חוקי ועבירות הבנייה - בדיון בפנינו ב"כ העוררים והאדריכלית מטעמם טענו ש"מדובר בבקשה רגילה ללגליזציה" וביקשו מאיתנו ל"דון תכנונית בקשר למבנה קיים" (עמ' 7 ש' 13 לפרוטוקול). לטענתם "בכל נושא המטרדים התנהלו דיונים משפטיים וניתן צו שאוסר עלינו לעשות שימושים מסחריים, כלומר ביהמ"ש הגדיר את השימושים שאנחנו רשאים לעשות מבחינת השכרת הנכס כך שהטענות האלה כלפינו ירדו מהשולחן" (עמ' 9 ש' 13-16 לפרוטוקול). לדידם "מה שעומד לפנינו היום זו בקשה תכנונית. אין ענייני שימוש. לגבי השימוש, בין תכנוני ובין עוולתי, יצא לגביו פס"ד **וזה מאחורינו**" (עמ' 3 שק 6-10 לפרוטוקול).

בהקשר זה, בדיון בפנינו שהתקיים כאמור ביום 19.2.2024 העוררים ובא כוחם חזרו מספר פעמים על כך ש"מזה שנתיים משכירים את הבית בשכירות לטווח ארוך למגורים" שהיא מותרת לכל הדעות (עמ' 3 ש' 6-7 לפרוטוקול). ודוק: לטענתם "התחלף דייר כל שנה. שני דיירים בשנתיים שחלפו" (עמ' 10 ש' 26 לפרוטוקול). ב"כ העוררים טען בדיון בפנינו כי "**מאז פסה"ד של סלאמה** לא שמענו מהם ואדוני יכול לקבל זאת כסימן אמין שאנחנו עושים שימוש שתואם את פסה"ד" שניתן בהלך האזרחי. יוצא שלטענת העוררים, ככל שהבנו אותה נכון, אין חולק שבמשך כ-7 חודשים מיולי 2023 לערך ("מאז פסה"ד של סלאמה"), העורר "שב למוטב" ושוב אינו מבצע במקרקעין שימושים שלא למגורים (הגם שלא מדובר בדיוק בתקופה של "מזה שנתיים" אחורנית ממועד הדיון בפנינו).

14. שטחי השירות - לטענת העוררים התבקשו בבקשה להיתר 49.38 מ"ר שטחי שירות בלבד, לפי הפירוט הבא: מחסן 6 מ"ר; חניה טורית מקורה לשני רכבים 26.5 מ"ר; כניסה מקורה 4.88 מ"ר; ממ"ד 12 מ"ר. שטחי השירות המותרים עפ"י התוכנית החלה הם 50 מ"ר. לטענת העוררים בהעדר חריגה בשטחי השירות המותרים, היה על הוועדה המקומית לאשרם (ס' 9-15 לכתב הערר).

15. חניה טורית מקורה לשני כלי רכב – על פי הבקשה להיתר מבוקשת חניה טורית מקורה עבור שני כלי רכב בקו בניין צידי אפס. העוררים מלינים על כך שהוועדה המקומית דחתה את הבקשה להיתר בשלמותה, כשהיה "עליה לאשר לפחות חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר" קבוע בתוכנית ובהעדר נימוק המונע זאת (ס' 16-22 לכתב הערר). לטענת העוררים תקן החניה הרלוונטי הוא 2 מקומות חניה במקרקעין וסעיף 9.3.3 להוראות התוכנית החלה קובע שיש להציג בבקשה להיתר "לפחות חניה אחת מקורה". על פי הנטען, אלו מהווים "נימוק תכנוני להגדלת שטח החניה" שהתבקשה - 26.5 מ"ר עבור שני רכבים (במקום 15 מ"ר עבור חניה אחת קבוע בתוכנית). העוררים עמדו על "טעות חישוב" שנפלה לטענתם בטבלת השטחים בבקשה להיתר שהציגה שטח חניה של 35.29 מ"ר, במקום 26.5 מ"ר שהתבקשו בפועל. לטענתם "טעות זו תוקנה תוך כדי הדיון בוועדה" המקומית (ס' 16-22 לכתב הערר).

באשר למספר החניות המבוקש - בדיון בפנינו ב"כ העוררים טען שאישור החניה הנוספת שהתבקשה בקו צידי אפס אינו מהווה סטייה ניכרת לפי [תקנה 152](#) [לתקנות התכנון והבניה](#) ([סטייה ניכרת מתכנית](#)), תשס"ב-2002 (להלן – [תקנות סטייה ניכרת](#)). זאת לטענתם מאחר ואין בתוכנית הוראה האוסרת על חניה נוספת, אלא היא קובעת מינימום שתי חניות (עמ' 4 לפרוטוקול). ב"כ העוררים הציג בדיון כך: "אנחנו ביקשנו חניה לשני רכבים טוריים. נסכים לזה שוועדת הערר תתקן לחניה לרכב אחד בשטח הזה [26.5 מ"ר]" (עמ' 3-4 לפרוטוקול). עורכת הבקשה מטעם העוררים חידדה

ש"הטענה שלנו היא ש-26 מטר חניה הם עבור חניה אחת מקורה. זה רכב אחרי רכב" (עמ' 5 ש' 29 לפרוטוקול).

בדיון בפנינו, בא כוח העוררים טען שיש בידיהם להראות "היתרים במגרשים אחרים שאישרו אך לפני חודשים מעטים אותו דבר. אותה ועדה מקומית אישרה חניה מקורה אצל שכן גם בקו אפס" (עמ' 3-4 לפרוטוקול). נעיר שמלבד טענה זו בעלמא וציון היתר כלשהו של "משפחת לבנת" (עמ' 4 לפרוטוקול), לא הוגשו לתיק ועדת הערר דוגמאות להיתרים כאלו שנטען שניתנו במגרשים אחרים.

16. **הבריכה** – לטענת העוררים גודל הבריכה המבוקש הוא 28.06 מ"ר, בעוד שתוכנית הבריכות מתירה בריכה של עד 30 מ"ר. נטען שבריכה מהווה שימוש אינהרנטי למגורים ולכן אינה משנה את אופי הסביבה.

תוכנית הבריכות שחלה קובעת קווי בניין צידי ואחורי 2 מ'. נטען שהועדה המקומית "מאשרת כעניין שבשגרה הקלות משמעותיות" מקווי בניין אלו וכי "בבקשות רבות הותרה הקלה ל-1 מ' במקום 2 מ' המותרים". לכן, כך נטען, ההקלה שהתבקשה מקווי הבניין עבור הבריכה של העוררים – 1.9 מ' בקו בניין צידי ו-0.83 מ' קו בניין אחורי, במקום 2 מ' – "אינה בעצימות גבוהה". בתוך כך נטען שאין בהקלה המבוקשת בכדי לפגוע במי מן המתנגדים וכי "השכנים הגובלים בבריכה באזור ההקלה המבוקשת (משפחת טפטיאן) כלל לא הגישו התנגדות". העוררים הלינו על כך שהועדה המקומית לא נימקה די הצורך לטעמם את החלטתה לא לאשר את הבריכה, זולת נימוק כללי שהבריכה מהווה סטיה ניכרת המשנה את אופי הסביבה (ס' 27-34 לכתב הערר).

בכתב הערר, העוררים טענו ש"להקלה המבוקשת יש הצדקה תכנונית **לאור מבנה המגרש**" ולא הוסיפו (ס' 31 לכתב הערר). בדיון בפנינו האדריכלית מטעם העוררים הסבירה ש"מדובר בבריכה קיימת שמיועדת לגלציה. אנחנו מנסים לאשר מצב קיים. זו תשובתי התכנונית. נדרשת הקלה למיקום הבריכה בחריגה מקווי הבניין, **על מנת להסדיר מצב קיים**" (עמ' 8 ש' 3-4 לפרוטוקול).

17. **הג'קוזי** – לטענת העוררים הבקשה להיתר כוללת בקשה לג'קוזי בשטח של 4.31 מ"ר בתוך קווי הבניין של חלקה 106. גם במקרה זה העוררים מלינים על כך שהועדה המקומית דחתה את הבקשה להיתר בשלמותה, מבלי שנימקה החלטתה שלא לאשר לפחות את הג'קוזי (ס' 37 לכתב הערר).

18. **המחסן** – העוררים מלינים על כך שהועדה המקומית דחתה את הבקשה להיתר בשלמותה, לרבות המחסן, אותו הם היו מחויבים להציג על פי התוכנית החלה (ס' 35-36 לכתב הערר).

תשובת הועדה המקומית

19. **השימוש העסקי הבלתי חוקי ועבירות הבנייה** – לטענת הועדה המקומית, בהחלטתה לדחות את הבקשה להיתר היא הפעילה את מבחן "המגרש הריק" שנקבע בפסיקה. לטענתה החריגות שהתבקשו מהוראות התוכנית "לא מאושרות כדבר שבשגרה" ויש בהן בכדי לשנות את אופי הסביבה (ס' 5.1-5.5 לתשובתה).

בדיון בפנינו, מהנדס הועדה המקומית פתח דבריו והסביר שהועדה המקומית אינה צריכה "לצאת מגדרה לאשר חריגות בנייה" (עמ' 2 לפרוטוקול):

"מן הידועות והמוסכמות, גם לפי פסיקת עליון, שאל לוועדה המקומית לצאת מגדרה על מנת לאשר חריגות בנייה כאשר המבחן הוא מבחן המגרש הריק, לפיו אם לא היו נבנות אותן חריגות האם הוועדה הייתה מאשרת.

החריגות והבקשות להקלות, קו בניה של 0.83, אנחנו אוסרים אותו בכל הבקשות כי המיני שאנחנו מאפשרים במקרים המתאימים זה קו בניין של מטר עבור הברכה, כדי שלמי שרץ מסביב לברכה יהיה מקום לעמוד מבחינה בטיחותית. יש ג'קוזי, אשר לא הוצג בהתחלה. בחישובי השטחים בבקשה הם לוקחים דברים בנויים ורוצים לקצץ מהקיים. איך אפשר לקצץ מבואה מקורה? זה לא יקרה"

ב"כ הועדה המקומית בתורו הקפיד שלא להתייחס לשימושים הבלתי חוקיים לכאורה שביצע העורר במקרקעין, וטען כך (עמ' 15 לפרוטוקול): "לא נתייחס כרגע לעניין השימוש. יש הליכים שמתנהלים. ההחלטה שלנו שהתקבלה לא התייחסה לכך. ... במצב הקיים כפי שהתקבלה ההחלטה על ידי הוועדה, לא התייחסנו לעניין השימוש במקרקעין במצב הקיים. יש צו נגד העורר לעניין השימוש".

20. **שטחי השירות** – לטענת הועדה המקומית נתבקשו שטחי שירות בהיקף של 58 מ"ר, שהם 8 מ"ר מעבר למותר על פי התוכנית החלה. לטענתה הבינוי המבוקש מהווה סטייה ניכרת לפי [תקנה 2\(2\)](#) לתקנות סטייה ניכרת באשר הוא "משנה את אופייה של הסביבה הקרובה" (ס' 5.7 לתשובתה).

21. **חניה טורית מקורה לשני כלי רכב** – לטענת הועדה המקומית, האדריכלית מטעם העוררים לא הציגה הצדקה תכנונית למיקום ולשטח החניה המבוקשים ולניוד השטחים שהתבקשו עבורה לשם כך (ס' 5.3 לתשובתה). סעיף 9.3 להוראות התוכנית מתיר "חנייה מקורה אחת בקו בניין צדדי אפס". לטענת הועדה המקומית, הבקשה לשתי חניות טוריות בקו בניין אפס מהווה סטייה ניכרת לפי [תקנה 2\(15\)](#) לתקנות סטייה ניכרת, האוסרת על סטייה מהוראות תוכנית הקובעות מספר מקומות חניה (ס' 5.6 לתשובתה).

בדיון בפנינו מהנדס הועדה טען שהועדה המקומית אינה מאשרת "חניות טוריות כי חניה טורית חוסמת את החניה שאחר כך. ב-99% הרכבים לא חוסמים אחד את השני אלא מחנים ברחוב" לדבריו, הוראת ה"חניה הכפולה במרווח" הקבועה בסעיף 9.3.6 להוראות התוכנית מאפשרת "רק חניה אחת ליד השנייה" במרווח ולא טורית (עמ' 11-12 לפרוטוקול). לשאלתנו, ב"כ הועדה המקומית הסביר שהחניות המבוקשות בקו בניין אפס "זה לא עניין של חזות" ונראה ששאלת החזות והשפעתה על הרחוב כלל לא נבחנה, אלא לדידו המגבלה נובעת רק מכך שמדובר בסטייה ניכרת לפי [תקנה 2\(15\)](#) האמורה (עמ' 16 ש' 11-17 לפרוטוקול).

22. **הברכה** - לטענת הועדה המקומית הברכה ממוקמת בחריגה מקווי הבניין, מבלי שהוצג נימוק תכנוני להצדקת הקלות שהתבקשו לשם כך, זולת הצורך בהכשרת בנייה קיימת (ס' 5.1 ו-5.8 לתשובתה).

23. **הג'קוזי והמחסן** – בכתב התשובה מטעם הועדה המקומית לא מצאנו התייחסות מפורשת לג'קוזי או למחסן כשלעצמם.

תשובת המשיבים 12-2

24. **השימוש העסקי הבלתי חוקי ועבירות הבנייה** - לטענת המשיבים, מתקנים כדוגמת בריכה וג'קוזי נועדו במובהק לשימוש מלונאי. לטענתם, התכלית האמיתית של הבקשה להיתר היא שימוש עסקי במקרקעין למלונאות קצרת טווח בניגוד לתוכניות החלות ולכן "יש לראות בבקשה להיתר כבקשה לשימוש חורג" ויש לדחותה (ס' 36-42 לתשובתם).

בדיון בפנינו המשיב 2 הסתייג מטענת העורר שבשנתיים האחרונות הוא "שב למוטב" ומשתמש במקרקעין רק למגורי "משפחה נורמטיבית". עם זאת, המשיב 2 אישר שהמטרדים אינם "כמו פעם", כך (עמ' 21 ש' 5-15 לפרוטוקול):

"לשאלת היו"ר, האם בשנתיים האחרונות היה שימוש שלא למגורים, אני משיב שבשנה האחרונה היו 4 חודשים עבריינים שהפעילו עסק לא חוקי וברגע ששלחו מפקח לבדוק ברחו באותו יום.

לשאלת היו"ר, מה זה עסק לא חוקי, אני משיב שאיני יודע, הם התעסקו במחשבים, הגיעו אנשים במהלך היום 8-10 אנשים לתוך הבית, ביום שבו שלחו פקח לבדוק מה השימוש הם ברחו באותו יום. אח"כ זה עמד ריק במשך חודש.

זה לא שיש מישהו שגר שנה רצוף ועומד ופותח את הדלת ומראה שזו המשפחה שלו. מקסימום 3 חודשים כל פעם מגיע לפעמים אדם בודד.

לשאלת היו"ר, מה לגבי המסיבות והרעש, אני משיב שלפעמים, לא אומר שיש השכרה על בסיס יומי כמו פעם, אבל אין השכרה רציפה למשך שנתיים למשפחה נורמטיבית. זה לא מתקיים"

25. **חניה טורית מקורה לשני כלי רכב** – על פי חישוב שטחים שערכו המשיבים, "לא ברור" להם מקור זכויות הבנייה המבוקש לנייד עבור החנייה המקורה. לטענתם, החנייה המקורה "מיועדת כפי הנראה למגורים" (ס' 78 לתשובתם).

26. **הבריכה** – לטענת המשיבים, ההקלות המבוקשות לחריגה מקו בניין "יגרמו ליצירת מטרד רעש חמור, לפגיעה חמורה בפרטיות המתנגדים, בקניינים, ברווחתם ובהנאה שלהם מן המקרקעין". לטענתם "על הוועדה לקחת כמובן מאליו את העובדה שהבינוי הנוכחי טורדני, ולכן אישור בקשות ההקלה בדיעבד רק יחמיר את המצב", בעוד שלצורך אישור הבקשה על הוועדה להשתכנע כי החריגה אינה מהווה מטרד. לדידם קו בניין 2 מ' שנקבע בתוכנית עבור בריכה מהווה איזון ראוי שאין להפחית ממנו (ס' 43-55 לתשובתם). לטענת המשיבים, ההקלה המבוקשת מקווי הבניין אינה עומדת בפרמטרים שנקבעו לבחינת אישורה של הקלה מאחר ולא קיימת הצדקה תכנונית, ההקלה המבוקשת היא בעצימות גבוהה ויש בהקלות לפגוע במשיבים שביתם גובל במקרקעי העוררים (ס' 59-72 לתשובתם). ביחס לחדר המכוונות של הבריכה טוענים המשיבים שאף הוא בנוי בחריגה מקווי הבניין (ס' 23 לתשובתם) וכי הוא מוסיף "רעש ומטרדים נוספים נלווים לבריכה, אשר גם אותם יש להרחיק ולהקטין" (ס' 54 לתשובתם).

ביחס לגדר קלה הקיימת בקצה המערבי של הבריכה, נטען שהיא ממוקמת בפועל במרחק של כ-0.6 מ' בלבד מקצה הבריכה, ולא במרחק של כ-4 מטר כמוצג באופן מטעה בתוכנית הבקשה להיתר. כן נטען שהמרחק של 0.6 מ' בלבד מנוגד ל"תקנות רישוי לבריכות" (ס' 79 לתשובתם).

27. **הג'קוזי** – נטען שהג'קוזי נמצא "בחריגה מקו בניין" ו"נראה כי מידות הג'קוזי כפי שהן מופיעות בתשריט... אינן תואמות את מידותיו בפועל" (ס' 24 לתשובתם).

28. **המחסן** – לטענת המשיבים, המחסן המבוקש "חורג מקיר הבניין" בגובה של 0.74 מ', מעבר לגובה החומה שבין המקרקעין לחלקה הגובלת שבבעלות אחד המשיבים, באופן ש"ישנה את הנראות מחצר" אותו משיב ו"מהווה מטרד נוף" (ס' 81 לתשובתם).

דיון והכרעה

29. נפתח מהסוף.

אנו סבורים שלא היה מקום להחלטת הוועדה המקומית לדחות את הבקשה להיתר בשלמותה על כל רכיביה, מבלי שביצעה הבחנה עניינית בין הרכיבים השונים שהתבקשו במסגרתה. בכלל זאת, על פי "מבחן המגרש הריק" ראינו לאשר את הבקשה להיתר בעיקרה. זאת בכפוף לשינויים ותנאים כפי שנפרט עתה.

השימוש העסקי הבלתי חוקי ועבירות הבנייה

30. אכן, "הכל מסכימים שככלל מוסד התכנון רשאי לשקול את ההגנה על שלטון החוק ואי עידודה של עבריינות במניין שיקוליו... . ראוי לחייב את מוסדות התכנון לשקול במניין שיקוליהם את אינטרס ההגנה על שלטון החוק וליתן לו משקל הולם (ראו גם: "שינוי תוכניות של גורמים שעברו עבירות בניה" חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 1/04, עמ' 11 (8.1.2004) (החוזר מנחה את רשויות התכנון לשקול שיקול זה כעניין שבחובה)). עמדה זו עולה בקנה אחד עם התפיסה הרווחת בפסיקתנו שלפיה שיקול דעתן של רשויות התכנון אינו מוגבל להסדרת תכנון "פזי" גרידא, ועליהן להביא בחשבון גם שיקולים בעלי אופי רחב וצופה פניעית, ובהם שיקולים כלכליים, חברתיים וסביבתיים... . אינטרס ההגנה על שלטון החוק והרתעת עבריינות הוא בבחינת עקרון יסוד בשיטתנו המשפטית... . שומה על מוסדות התכנון להקנות לעקרון השמירה על שלטון החוק משקל ראוי והולם בין יתר השיקולים הנשקלים על ידם" ([בג"ץ 8171/09 יוסף נ' מועצת התכנון העליונה במינהל האזרחי](#) (נבו, 20.11.2011) (להלן – בג"ץ יוסף)).

31. המקרה שבפנינו הוא מקרה חמור של בנייה בלתי חוקית החורגת מקווי הבניין, שכללה גם שימוש בלתי חוקי לאירוח ולמלונאות קצרת טווח עסקיים - שהיוו מטרד חמור ביותר לסביבה בכלל ולדיירים בחלקות הגובלות בפרט, וכל זאת לתקופה ממושכת ביותר של מספר שנים. לפחות החל מאוגוסט 2020 (היא "תקופת הקורונה" בלשון העורר בפנינו ועל פי האמור בכתב האישום בו הודה), וכנראה עד יולי 2023 (עת ניתן "פסה"ד של סלאמה" בהליך האזרחי, לפי דברי העורר בפנינו). מדובר בשימושים אסורים שיש להניח שהניבו לעורר רווחים נאים. חומרה יתרה נודעת לעובדה שאין מדובר בנכס היחיד שבשליטת העורר בתחומי הוועדה המקומית שבו נעשה על ידו שימוש בלתי חוקי כאמור, לאירוח מלונאי עסקי באזור שייעודו מגורים בלבד. אי החוקיות הפכה לכאורה חמורה שבעתיים עת העורר המשיך במעשיו על אף שניתן כנגדו צו שיפוטי שאסר את השימושים האסורים החל מיום 26.7.2022, ותוך שהעורר מפר צו זה. כל אלה הן בבחינת עובדות שהעורר ובא כוחו אישרו בפנינו, הן נקבעו במספר פסקי דין חלוטים ע"י מספר ערכאות שונות לרבות ביהמ"ש העליון, ולאחרונה גם בהליך הפלילי על פי הודאת העורר.

32. על כן, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית, כפי שהוצגה במיוחד ע"י מהנדס הוועדה בדיון בפנינו, לפיה היה מקום לייחס משקל ניכר לשיקול ההגנה על שלטון החוק ולהרתעה מפני בנייה

ושימוש ללא היתר, ובלשונו "אל לוועדה המקומית לצאת מגדרה על מנת לאשר חריגות בנייה" (נעמ' 2 ש' 23-22 לפרוטוקול). כך במיוחד נוכח מעורבותו האישית של העורר שהורשע ונקנס בגין אי החקיות, והוא העומד בפועל מאחורי הבקשה להיתר שבפנינו. לכך נוסף נדבך נוסף של התנהלות קלוקלת מצד העורר, כשבשלב ראשון הבקשה להיתר הוגשה על ידו באופן פגום וחסר, מבלי שהציגה את כל הקיים בפועל בשטח הטעון היתר בנייה. כן, יש לציין את העובדה שבפסק הדין שניתן כנגד העורר בהליך האזרחי ביולי 2023 נקבע ש"גם היום קיימות תהיות וספקות ביחס לאופן השימוש בוילה".

33. עם זאת, אנו סבורים כאמור, שנראה שהועדה המקומית הרחיקה לכת. שכן, שיקול ההגנה על שלטון החוק ואי עידוד עבריינות "לעולם אינו השיקול היחיד" (בג"ץ יוסף לעיל, פס' 28).

34. האיזון הראוי בין ההיבט התכנוני לבין ההגנה על שלטון החוק, סוכם בבג"ץ יוסף, כך (פס' 28): "על מוסד התכנון להפעיל את שיקול דעתו על יסוד מכלול השיקולים הפרטיקולאריים שלפניו, כשאינטרס ההגנה על שלטון החוק – מבלי לגרוע מעוצמתו – הוא אך אחד משיקולים אלה ... כיצד תיערך מלאכת האיזון בין אינטרס השמירה על שלטון החוק לבין השיקולים האחרים? מתווה עקרוני להפעלת שיקול הדעת בהקשר זה מצוי בדברי השופטת מ' נאור:

"לטעמי, כדאי במקרים רבים כשנשקלת השאלה האם 'להכשיר' בניה בלתי חוקית שחברי מוסד התכנון יציגו לעצמם תחילה את השאלה – בהנחה שאין בניה בלתי חוקית שהכשרתה מתבקשת, האם, מבחינה תכנונית היה מקום לאשר את התוכנית אם לאו. בחינה זו רואה כביכול את השטח 'כאילו' לא קיימת בו כל בניה בלתי חוקית. על בחינה זו אמונים חברי מוסדות התכנון. אם התשובה היא בשלילה, דהיינו שאין התוכנית ראויה, תהא הנטייה שלא להכשיר את הבניה הבלתי חוקית ולא לאשר את התוכנית. יחד עם זאת, כיון שהמדובר בהפעלת שיקול דעת בוודאי שאין לומר כי לעולם לא תוכשר בניה בלתי חוקית. לא אנסה כוחי בקביעות מוחלטות בהקשר זה. העניין ייגזר בהתאם לנסיבותיו של כל עניין ויש להתוות את הדרך ממקרה למקרה" (עניין איגור, בפסקה 30; ראו גם עניין פורום ערים, בפסקה 111).

בהקשר קרוב לענייננו שגם בו נעשה שימוש חורג אסור, נקבע בעע"מ 388/12 כראדי נ' מדינת ישראל - משרד החקלאות, פס' 11 (נבו, 30.05.2013), כך:

"גם אם נקבל את עמדת המשיב, כי שימוש חורג שנעשה בעבר על-ידי המבקש במבנה שנהרס (כמו במקרה דנא), או במבנה אחר שבשטח המשק החקלאי של המבקש, הוא שיקול ענייני לצורך המלצה על מתן היתר לבניה מחדש של מבנים חקלאיים (או מתן אישור לכך), ואף אם קיים חשש סביר מפני שימוש חורג בעתיד, הרי שאין זה שיקול ענייני יחיד והוא אינו יכול לעמוד לבדו. לטעמי, קיומו של השימוש החורג אינו שולל מניה וביה את האפשרות כי תינתן המלצה לחדש את היתר הבניה, ויש לבחון כל מקרה בהתאם לנסיבותיו המיוחדות. אכן, "ניסיון העבר" שהיה לרשויות עם המערער, כמו גם הילוכו לעת הזו, עלולים לבסס אצל חשד לפיו במבנה שהמערער מבקש להקים ייעשה שימוש שאינו חקלאי. הרשויות רשאיות להתייחס לחשד זה, ככל שהוא מבוסס ולהביאו בגדר מכלול השיקולים הרלוונטיים"

35. אכן, בעע"מ 9057/09 איגור נ' השמורה בע"מ, פס' 30 [פורסם בנבו] (20.10.2010) נקבע המבחן המכונה מאז "מבחן המגרש הריק", לפיו יש לבחון אפוא האם מבחינה תכנונית כשלעצמה הבקשה הייתה מתאשרת, אלמלא קיומה של הבנייה הבלתי חוקית.

מבחן זה נקבע אומנם אגב מקרה שעסק בהכשרת בנייה בלתי חוקית באמצעות **תוכנית** סטטוטורית, אך הוא יפה ויושם כמובן גם **ביחס לבקשה להיתר** (ראו למשל [ערר פת' 1001-02-19](#) **כהנוביץ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקווה** (נבו, 24.2019); [ערר ת"א 1087-08-19](#) **טל בר בנייה ופיקוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים**, פסק 13 (נבו, 10.02.2020)). בדומה, נראה שמבחן זה שנקבע ביחס **לבנייה** ללא היתר, יפה גם ביחס ל**שימוש** כזה, בשינויים המחויבים.

36. נדמה שבשל כך, בהחלטתה מיום 13.6.2023 נשוא הערר שבפנינו ובכתב תשובתה לערר, הועדה המקומית ניסתה לשוות לעמדתה בעיקר שיקולים תכנוניים במובן ה"צר" כביכול, שחייבו לדעתה את דחיית הבקשה להיתר במלואה ובשלמותה, ללא הבחנה של ממש בין פרטיה השונים. זאת אף בניגוד לעמדה המקצועית שהוצגה ע"י מהנדס הועדה ביום 10.5.2022 ביחס לנוסח הקודם (והפגום) של הבקשה להיתר, לפיה מבחינה תכנונית מהנדס הועדה המקומית סבר אז שניתן היה לאשר את הבקשה ההיא.

37. לזכותו של העורר יש לציין שבגזר הדין שניתן בעניינו החודש בהליך הפלילי, נקבע שהוא נטל אחריות ו"מכבד את הצווים" שהוצאו כנגדו בהליך האזרחי "והפסיק את השימוש האסור בשני הנכסים", באופן התואם לכאורה גם את הדברים שהשמיעו העורר והמשיב 2 בדיון בפנינו כאמור.

38. אם כן, אנו סבורים שלא היה מקום להחלטת הועדה המקומית לדחות את הבקשה להיתר בשלמותה, אלא נדרשה בחינה של כל פריט בבקשה בפני עצמו, על פי "מבחן המגרש הריק", וכך נעשה עתה.

שטחי השירות המבוקשים

39. על המקרקעין חלה תוכנית ש/445 "שכונת נווה שרת בזכרון יעקב", שפורסמה לאישור ביום 2.9.1993. סעיף 16.2 להוראות תוכנית זו קובע שהשטח המותר ל"בנייני עזר" הוא עד 5% משטח המגרש. ואולם, על המקרקעין חל גם חלק א' של תוכנית ש/1121 "קביעת הוראות בניה ובינוי ותנאים להוצאת היתרי בניה", שפורסמה לאישור ביום 17.4.2005 (ראו סעיף 9.1 להוראות תוכנית זו לעניין תחולתה על כל "שטח השיפוט של זכרון יעקב ובמרחב התכנון המקומי "שומרון").

40. סעיף 9.3 להוראות תוכנית ש/1121 (להלן גם – **תוכנית ההיתרים**), עוסק ב"מחסנים וחניות", כך:

9.3	מחסנים וחניות:
9.3.1	שטח מחסנים וכל ההנחיות למיקומם, צורתם, גודלם המינימלי יהיה עפ"י תוכנית ש/מק/950 / א
9.3.2	תותר חניה מקורה אחת בקו בנין צדדי אפס.
9.3.3	כל בקשה להיתר תציג לפחות חניה אחת מקורה. שטח החניה זו הינו חלק מזכויות הבניה המותרות. ניתן להציג את החניה הנ"ל כבניה עתידית ובלבד שישמרו זכויות הבניה לקירוי החניה.
9.3.4	במגרשים הנמצאים מתחת למפלס הכביש הגובל ואשר משטח החניה יוצר חלל שגובהו מעל 1.80 מ' מפני קרקע סופית יותר ניוך שטח עיקרי במסגרת השימושים המותרים בתוכנית החלה על השטח, אל מתחת למשטח החניה. שטח זה לא יעלה על 25 מ"ר ויכלל במניין השטחים העיקריים המותרים.
9.3.5	בבניה חדשה חומרי הגמר למחסנים יהיו בהתאם לחומרי הגמר של המבנה העיקרי המוצע.
	בהיתר למחסן כתוספת למבנה קיים, חומרי הגמר יהיו לפי המבנה העיקרי הקיים או בגמר של חומרים קשיחים וחזות נאה ולפי שיקול דעת הוועדה תוך התאמה לאופי המבנה והסביבה.
9.3.6	במקרים בהם מבקשים להקים חניה כפולה במירווח – הוועדה המקומית, לאחר קבלת חוות דעת המועצה המקומית, תשקול את השפעת המבנה על חזות הרחוב והפרטים הנדרשים. הוועדה המקומית רשאית לדחות בקשה זו מטעמים של הכבדה על חזות הרחוב והמירווחים השונים, המהווים פגיעה חזותית ו/או אחרת בגובלים או במשתמשים בדרך או בשביל.

41. סעיף 9.7 להוראות תוכנית ההיתרים עוסק בהיקף "שטחי השירות" בכללותם, המגיעים יחד ל-50 מ"ר, כלהלן:

9.7	שטחי שירות:
	בכל מקום בו לא נקבעו שטחי שירות בתוכניות מאושרות או שלא נקבעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 13 "הוראות מעבר" של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) "תשנ"ב 1992, שטחי השירות יהיו כדלקמן: לכל יחידת דיור תותר חניה מקורה אחת בגודל עד 15 מ"ר, ממ"ד עפ"י תקן ומחסן דירתי עד 8.00 מ"ר, בליטות ושונות עד 15 מ"ר.
	סעיף זה לא כולל יעודי קרקע של מגורים ג' על סוגיהם.

יוער. כפי הנראה הוועדה המקומית לא קיבלה במליאתה החלטה לפי [סעיף 13](#) לתקנות המוזכרות בסעיף 9.7 לתוכנית ההיתרים, ולכן על פי הקבוע בסעיף זה - שטחי השירות לפיו חלים על המקרקעין בענייננו. בכל אופן, נראה שזו היא עמדת הוועדה המקומית (סי' 3.3 ו-5.7 לתשובתה).

42. לגופו של עניין. הצדדים הסכימו שהתוכניות החלות מאפשרות 50 מ"ר שטחי שירות במקרקעין, ושבהתאם לפרסום שנעשה לפי [סעיף 149](#) לחוק, ניתן בהקלה לנייד שטחי שירות שנועדו לשימוש מסוים (כדוגמת "בליטות ושונות") לטובת שטחי שירות לשימוש אחר (כדוגמת חניה מקורה), וכי אין מניעה לנייד שטחים עיקריים לצורך שטחי שירות בהקלה (עמ' 12 ש' 12-13 לפרוטוקול). אף אנו מסכימים לכך.

43. מחלוקת מיותרת התגלעה בין הצדדים באשר להיקף השטח המבוקש לחניה הטורית עבור שני כלי רכב. בטבלת השטחים בבקשה להיתר צוין שמבוקש 35.29 מ"ר. אך העוררים ועורכת הבקשה מטעמם הסבירו שמדובר בטעות קולמוס, מאחר ובפועל שטח החניה המבוקש הוא 26.5 מ"ר בלבד. כך עולה גם ממידות האורך והרוחב של החניה שנרשמו על גבי תוכנית הבקשה להיתר. עניין זה הוביל לפער מיותר של 8.79 מ"ר בין הצדדים (26.5-35.29). לשאלת החניה המקורה המבוקשת לגופה, נתייחס בנפרד בהמשך (ס' 56-0 להלן). בשלב זה, די לנו שלצורך חישוב ההיקף הכולל של שטחי השירות - מבוקש 26.5 מ"ר בלבד לצורך חניה מקורה.

למעשה, עיון מעמיק העלה שחרף טענות הוועדה המקומית (ס' 5.7 לתשובתה) – הרי שאין מחלוקת אמיתית בין הצדדים על כך שהיקף שטחי השירות המבוקשים אינו עולה על 50 מ"ר, כמפורט בטבלת השטחים שנכללה בתוכנית הבקשה להיתר (בתיקון השטח המבוקש לחניה המקורה כאמור).

44. אלא, שמצאנו ששני הצדדים שגו בכך שלא הביאו בחשבון את שטח **חדר המכונות** המבוקש לבריכה. סעיף 9.4 לתוכנית הבריכות קובע במפורש ש"שטח חדר המכונות יחשב במנין שטחי השירות המותרים לבניה במגרש", כלהלן:

9.4 ביתן מערכות:

ביתן מערכות עילי: חדר בנוי המיועד להכיל את המתקנים הדרושים לשם הפעלת הבריכה, כגון משאבות סינון ומשאבות אחרות, גנרטורים וכד'. ממדי החדר הם לפי הנדרש בתקנות ו/או לפי דרישת הרשויות. שטח חדר המכונות **יחשב במנין שטחי השירות המותרים** לבניה במגרש, ובתאם לזכויות הבניה שנקבעו בתוכנית התקפה החלה על השטח.
ביתן מערכות **תת-קרקעי**: כניל אולם בנוי מתחת למפלס הקרקע, כשכל עבריו קבורים בקרקע. הגישה אל חדר זה תהיה מלמעלה, בדלת נפתחת כלפי מעלה. לא תותר כניסה אחרת לחדר זה, ומפלס הגג יתמוזג עם הפיתוח בחצר, בכפוף להוראות תוכנית זו.

מכאן, שיש לתקן את טבלת השטחים בבקשה להיתר ולכלול בה את שטחי השירות הדרושים לחדר המכונות של הבריכה.

45. בהקשר זה נזכיר ש"העובדה ש[הוועדה המקומית] נקטה בפרשנות מסוימת בעבר [לעניין שטח חדר המכונות] אינה הופכת את פעולותיה באופן מיידי לחוקיות, והיה ואכן פעולותיה היו בניגוד לחוק, הרי העובדה שהמשיבה נהגה באופן בלתי חוקי בעבר אינה מכשירה פעולה בלתי חוקית דומה בעתיד" [\(ע"ר 6052/11 סולאר ביי יורסלף בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אילות \(נבו, 20.06.2011\)\)](#).

מלבד זאת, כמפורט להלן (ס' 105 להלן), על מבקש ההיתר להרחיק את חדר המכונות מהגבול הקנייני עם השכן מצפון, מטעמים של ציפוף והפנמת המטרד על מבקש ההיתר הנהנה ממנו.

46. **הפרגולה** - על פי הבקשה להיתר מבוקשת פרגולה בשטח של 51.30 מ"ר. אומנם, בניית פרגולה פטורה בתנאים מסוימים מהיתר בניה [\(תקנה 12 לתקנות התכנון והבניה \(עבודות ומבנים הפטורים מהיתר\), תשע"ד-2014\)](#). אך גם עבודות הפטורות מהיתר מחייבות זכויות בניה לביצוען [\(תקנה 42\) לתקנות האמורות](#).

בדיון בפנינו לא הוברר לנו האם נבחנה עמידת שטחי הפרגולה [\(בתקנה 9\) לתקנות התכנון והבניה \(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים\)](#), תשנ"ב-1992 (להלן – **תקנות חישוב שטחים**), המקנה שטחים לפרגולה בשטח של עד 50 מ"ר או ¼ משטח החצר בלבד, כלהלן:

"(י) על אף האמור בתקנת משנה 4(א) לא יראו שטח מצללה כשטח מקורה, ובלבד שהמצללה עומדת בתנאים האלה:

- (1) היא הוקמה בחצר, בגג, במרפסת, או במרפסת גג;
- (2) שטח המצללה – 50 מטרים רבועים או $\frac{1}{4}$ משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול יותר;
- (3) עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במניין שטחי השירות"

אם כן, ככל שקיימת חריגה בשטח הפרגולה מן המגבלה הקבועה בתקנות חישוב שטחים, יש להביא את העודף במניין שטחי השירות המותרים והמבוקשים בטבלת השטחים בבקשה להיתר, כקבוע בתקנות אלו. ככל שלא קיימת יתרת זכויות בניה מתאימות, יש לסמן את העודף להריסה בהתאם.

47. **הקטנת הכניסה המקורה** - על פי טבלת השטחים בבקשה להיתר, מבוקש להקטין כביכול ב-2.5 מ"ר את שטח הכניסה המקורה הקיימת עפ"י ההיתר המאושר (7.38 מ"ר), במטרה "לשחרר" שטחי שירות עבור החניה המקורה המבוקשת. בדיון בפנינו, מהנדס הועדה המקומית הלן על כך שמדובר בבקשה מלאכותית, כך (עמ' 2 ש' 28-29 לפרוטוקול):

"בחישובי השטחים בבקשה הם לוקחים דברים בנויים ורוצים לקצץ מהקיים. איך אפשר לקצץ מבואה מקורה? זה לא יקרה"

אכן, יש טעם לפגם בבקשה להיתר בכל הנוגע להפחתת שטחים קיימים עפ"י ההיתר המאושר, אך זאת בעיקר באופן בו ההצגה והסימון בבקשה להיתר. יש לסמן בתוכנית הבקשה להיתר בבירור הן את המצב הקיים של הכניסה המקורה, הן את המצב על פי ההיתר המאושר והן את המצב המבוקש עתה. זאת כך שיובן היטב מה הוא השטח המקורה שמבוקש לבטלו בכניסה זו, ובאופן שיאפשר ביצוע פיקוח בהתאם.

48. לאור כל האמור, סכמנו בטבלה שלהלן את היקף שטחי השירות המותרים מול השטחים המבוקשים להבנתנו בבקשה להיתר:

פריט	מותר לפי תוכנית ההיתרים ש/1121 או התקנות	שטח שירות שהתבקש
מחסן	8 מ"ר	6 מ"ר
חניה מקורה	15 מ"ר (עבור חניה אחת)	26.5 מ"ר (עבור שתי חניות)
ממ"ד	12 מ"ר	12 מ"ר
בליטות ושונות	15 מ"ר	ניוד
כניסה מקורה	-	4.88 מ"ר (ע"י ביטול 2.5 מ"ר שטח מקורה עפ"י היתר מאושר ועפ"י הקיים בפועל)
חדר מכונות (חדר מערכות)	"במניין שטחי השירות המותרים"	3.15 מ"ר
פרגולה	"50 מ"ר או $\frac{1}{4}$ משטח החצר", ו"העודף במניין שטחי השירות"	לא ברור
סה"כ:	50 מ"ר	52.53 מ"ר

49. מכאן, שהבקשה להיתר כוללת חריגה של 2.53 מ"ר **לפחות**, משטחי השירות המותרים, באופן המחייב את צמצומם. זאת מבלי שכללנו את שטחי הפרגולה (ככל שגם בהם יש עודף) ולא את מלוא שטחי הכניסה המקורה בפועל.

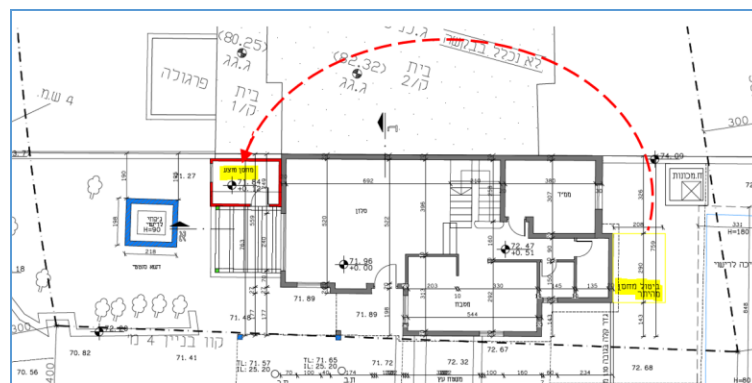
המחסן

50. סעיף 9.3.1 להוראות תוכנית ש/1121/א קובע כי "שטח מחסנים וכל ההנחיות למיקומם, צורתם, גודלם המינימאלי יהיה עפ"י תוכנית ש/מק/950/א". תוכנית ש/מק/950/א "הקמת מחסנים דירתיים בתחום תכנון ועדה מקומית "שומרון" פורסמה לאישור ביום 23.4.2002 (להלן – **תוכנית המחסנים**). סעיף 6 להוראות תוכנית זו עוסק בחובת הקמת מחסן ומידותיו, כלהלן:

6. מירוט הוראות התכנית:
 חובת הקמת מחסן דירתי במגרשים המיועדים למגורים צמודי קרקע באיזורי מגורים א, א1, א2, א' מיוחד, מגורס ב, ב1, ב2, ב' מיוחד במרחב תכנון "שומרון" בתנאים הבאים:
 א. שטח המחסן לא יפחת מ-6.00 מ"ר ושטח זה יכלל במנין שטחי השירות המותרים עפ"י התוכנית הקובעת.
 ב. גובה תקרת המחסן יהיה עד 2.20 מ' מדוד מרצפתו.
 ג. תותר הקמת מחסן בנפרד מהמבנה בהתאם להוראות בסעיף 8 שלהלן.

מכאן שבקשה להיתר אכן חייבת להציג מחסן בגודל מינימאלי של 6 מ"ר, שגובהו עד 2.2 מ', על חשבון שטחי השירות המותרים.

51. בהיתר **המאושר** קיים מחסן בגודל של 6.51 מ"ר ממזרח למבנה המרכזי (בצמוד לבריכה הקיימת ללא היתר). בדיון בפנינו, הסבירה עורכת הבקשה מטעם העוררים שבפועל מחסן זה לא נבנה מעולם ע"י הקבלן (עמ' 7 ש' 22 לפרוטוקול). בבקשה להיתר שבפנינו התבקש לבטל את המחסן המאושר במיקומו האמור, ותחת זאת מבוקש להקים מחסן בגודל של 6 מ"ר בלבד ממערב למבנה המרכזי. דהיינו, מבוקש רק שינוי במיקום המחסן המאושר והקטנתו ב-0.51 מ"ר, כלהלן (המעבר סומן על ידינו בחץ אדום מקווקו):



52. בדיון בפנינו מהנדס הועדה המקומית הודה שאין לוועדה המקומית "טענות לגבי המחסן" המבוקש במיקום החדש (עמ' 15 ש' 8 לפרוטוקול).

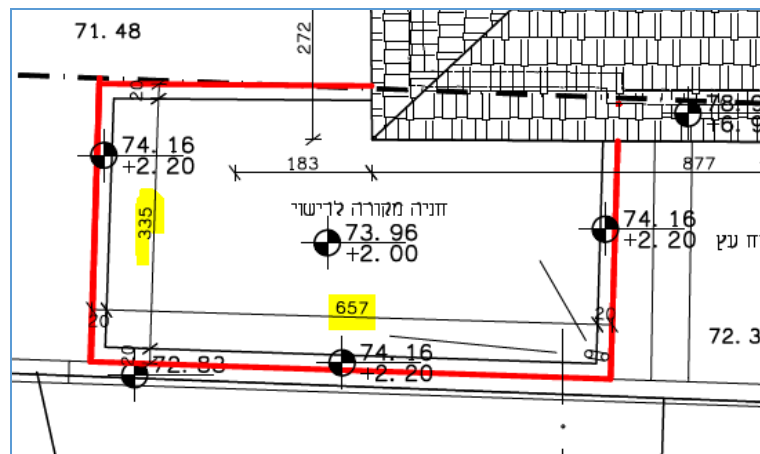
53. מכאן, שאיננו רואים מניעה לאשר את המחסן המבוקש, במיקומו ובגודלו.

יתרה מזאת. נראה שהעברת המחסן לצידו המערבי של המבנה המרכזי, תפנה מקום להצמדת הבריכה לצד המזרחי של המבנה המרכזי, באופן שיאפשר להימנע מהחריגה של הבריכה מקווי הבניין (ראו סעיף 87 לעיל).

54. עם זאת, יש לקבל בחלקה את טענת המשיבים כנגד **גובהו של המחסן** המבוקש (ס' 81 לתשובתם). אומנם, אין למשיבים זכות קנויה לשימור הנוף (במיוחד לנוף המשקיף אל תוך השטח של העוררים). אך סעיף 6.6 להוראות תוכנית המחסנים קובע כאמור שגובה תקרת המחסן לא יעלה על 2.2 מ', בעוד שעל פי החתכים בתוכנית הבקשה להיתר הגובה המבוקש למחסן הוא 2.52 מ'. על כן יש לתקן את הבקשה להיתר בהתאם למגבלת הגובה הקבועה בסעיף 6.6 לתוכנית המחסנים.
55. יוער. אפשר שסעיף 6.8 לתוכנית המחסנים מגביל את מיקום המחסן בקו הגבול האחורי, ומתנה זאת באישור השכן. אלא, שנראה שבענייננו מדובר בקו גבול קנייני פנימי ולא בהכרח גבול סטטוטורי. מאחר והמשיבים לא טענו דבר לעניין מיקום המחסן (להבדיל מגובהו), הרי שלא ראינו להכריע בסוגייה זו במקרה זה.

חניה טורית מקורה לשני כלי רכב

56. בבקשה להיתר מבוקשת חנייה טורית מקורה עבור שני כלי רכב בקו צדדי אפס, בשטח של 26.5 מ"ר. גם במקרה זה מדובר בבנייה קיימת ללא היתר בניה, שהעוררים מבקשים להכשיר בדיעבד.
57. סעיף 16.4 להוראות תוכנית ש/445 קובע ש"תותר הקמת חניה מקורה לכל קוטג' מעבר לקו בניין קדמי בשטח ברוטו של 15 מ"ר..."; סעיף 9.7 להוראות תוכנית ש/1121 קובע ש"לכל יחידת דיור תותר חניה מקורה אחת בגודל עד 15 מ"ר". סעיף 9.3.2 לתוכנית זו קובע ש"תותר חניה מקורה אחת בקו בנין צדדי אפס" וסעיף 9.3.3 מחייב ש"כל בקשה להיתר תציג לפחות חניה אחת מקורה". סעיף 9.3.6 לתוכנית זו מאפשר "חניה כפולה במרווח", בכפוף לשקילת השפעתה על חזות הרחוב ו/או במקרקעין גובלים.
58. אנו נוטים לקבל את עמדת הוועדה המקומית שאין מקום לעודד חניות טוריות, שאינן מעשיות כפי שהוסבר ע"י מהנדס הוועדה המקומית בדיון בפנינו (עמ' 11-12 לפרוטוקול).
59. אך בנסיבות תיק זה אנו מקבלים את טענת ב"כ העוררים בדיון בפנינו לפיה יש לאשר את אותו שטח של 26.5 מ"ר עבור חניה מקורה אחת (עמ' 3-4 לפרוטוקול).
- על פי הנחיות משרד התחבורה אורך חניה תקנית הוא 5 מ' ורוחבה 2.4 מ' (ראו "הנחיות לתכנון חניה" משרד התחבורה, פרק ד' סעיפים 4-5 (פברואר 2000)). מכאן שחנייה **טורית** עבור שני רכבים, מחייבת **אורך** של לפחות כ-10 מטר. אורך החניה המבוקשת הוא 6.57 מ' בלבד, שממילא אינו מאפשר חנייה טורית של שני רכבים בזה אחר זה. כלהלן (החניה מסומנת באדום במקור):



רוחב החניה המבוקשת הוא 3.35 מ' בלבד, שאינו מאפשר גם חנייה מקבילה של שני רכבים זה לצד זה. חניה מקבילה כזו של שני רכבים מחייבת על פי התקן **רוחב** של לפחות 4.8 מ'.

60. מכאן שלא ראינו צורך להכריע במקרה זה בטענת הוועדה המקומית לתחולת תקנות סטייה ניכרת על מקרה שבו מבוקשות שני חניות מקורות, בסטייה לכאורה מהוראות התוכנית בדבר חניה מקורה אחת. עם זאת נציין שאנו דוחים את טענת העוררים באשר לרלוונטיות תקן החנייה בזיכרון-יעקב (ס' 16-19 לכתב הערר), באשר התקן מתייחס לחניות שאינן מקורות בהכרח וממילא אינו עוסק בזכויות בניה.

61. בענייננו פורסמה הקלה לעניין ניוד שטחים עבור חניה מקורה, בשטח העולה על 15 מ"ר (נספח 1 לתשובת המשיבים).

כידוע, יש לבחון קיומה של הצדקה תכנונית בכל הקלה לגופה, ביחס למגרש המסוים ונסיבותיו על פי הקריטריונים המנחים שנקבעו לבחינה ואישור הקלה מהוראות תוכנית (ראו: [עת"מ 9929-10-17](#) **עיריית קרית גת נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות**, פס' 46-56 (נבו, 22.3.2018); [ערר-06-1029](#) **גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים**, פס' 56 (נבו, 16.11.2022)).

בענייננו, על פי הקריטריונים המנחים, נראה לנו שיש מקום לאישור ההקלה המבוקשת מהשטח הקבוע בתוכנית לחניה מקורה. בכלל זאת:

מבחינת **הצדקה תכנונית** הרי שתקן מידות החניה הוא תקן מינימום, שאינו נותן בהכרח תנאים אופטימאליים לכל הדגמים של הרכבים שמידותיהם גדולות יותר מהסטנדרט. אין גם מניעה שחניה תאפשר מרחב כניסה ויציאה נוחים יותר עבור הרכב, ממנו ואליו; **מועד אישור** תוכנית ש/445 הוא בשנת 1993 ומועד אישור תוכנית ההיתרים הוא בשנת 2005, כך שאפשר שההוראה בנוגע לשטח המותר לחניה מקורה איבדה מנפקותה; **היקף ועצימות** הסטייה מהוראות התכנית אינו חריג, בהתחשב בכך שנראה שגם בשטח של השכן הגובל בחזית הרלוונטית יש קירוי בהיקף דומה בקו בניין אפס; גם **היקף הפגיעה בסביבה ובצדדים שלישיים** שתיגרם מאישור ההקלה לכאורה לא נראים גבוהים במקרה זה, אם בכלל, בין היתר מאחר ולא מדובר בחזית קדמית הפונה לרחוב.

62. אומנם שטח החניה המקורה כבר נבנה ללא היתר, אך על פי מבחן המגרש הריק מבחינת השיקול התכנוני במובן ה"צר", נראה שמלכתחילה לא הייתה מניעה לאשר את המבוקש, לרבות בהקלה. בנסיבות אלו, לא מצאנו שבמקרה זה יש בשיקול ההגנה על שלטון החוק והרתעה מפני עבריינות בנייה בכדי למנוע את אישור שטח החניה המבוקש. אף עם החשש המוצדק לכאורה ששטח החניה המקורה ישמש בעתיד למטרות אחרות, לרבות מטרות עיקריות (ס' 78 לתשובת המשיבים), יש לדעתנו להתמודד במקרה כזה, ככל שיהיה צורך בכך, בכלים של אכיפה ופיקוח.

63. אם כן, אנו קובעים שיש לאשר את השטח המבוקש של 26.5 מ"ר עבור חניה מקורה אחת, אך זאת בכפוף לעמידה במגבלת סך שטחי השרות המותרים במקרקעין (סעיף 49 לעיל).

הבריכה

64. על פי תוכנית ש/445 "שכונת נווה שרת בזכרון יעקב" (2.9.1993) המקרקעין מצויים ב"אזור מגורים מיוחד". טבלת השטחים בסעיף 16.7 לתוכנית זו קובעת באזור מגורים מיוחד קו בניין קדמי של 5 מ'; קו בניין צדדי של 4 מ'; וקו בניין אחורי של 5 מ'. תוכנית זו אינה מתייחסת באופן מפורש להקמה ושימוש של בריכות באזור שהיא ייעדה למגורים.

65. עם זאת, ביום 24.2.2022 פורסמה לאישור תוכנית ש/מק/383 א "הוראות להקמת בריכת שחיה במרחב התכנון המקומי השומרון", העוסקת בהסדרת הקמתן והפעלתן של בריכות במרחב (לעיל ולהלן גם – **תוכנית הבריכות**).

66. תוכנית הבריכות ביקשה "להקל" על הקמת בריכות ביחס לקבוע בתוכנית ש/445, בכל הנוגע לקווי הבניין. הטבלה בסעיף 14.1 להוראות תוכנית הבריכות קובעת קו בניין צדדי ואחורי של 2 מ' בלבד וקו בניין קדמי של 3 מ' בלבד לבריכה (במקום 4-5 מ' כאמור על פי תוכנית ש/445). הטבלה גם קובעת קו בניין של 3 מ' לחדר המכונות של הבריכה, ככל שהוא תת-קרקעי.

67. אלא, שעל פי הבקשה להיתר מבוקשת הקלה אף מקווי הבניין "המקלים" הקבועים בתוכנית הבריכות: מבוקשת הקלה בקו בניין צידי 1.9 במקום 2 מ'; והקלה בקו בניין אחורי 0.83 מ' במקום 2 מ'. אנו סבורים שאין מקום לאישור החריגות המבוקשות הללו. נפרט.

68. **הקלה מקווי הבניין** - כטענת המשיבים "אין הקלה אוטומטית" (ס' 51 לתשובתם), בוודאי כשמדובר בהכשרת עבירת בניה. עמד על כך בית המשפט העליון בע"מ 7380/14 הנד' נ' מועצה מקומית פרדיס, פס' 10 (נבו, 19.04.2016):

"מתן הקלה הוא עניין שבשיקול דעת, ואל לו למוסד תכנון לצאת מגדרו כדי לתת הקלות שנועדו להכשיר בניה בלתי חוקית, ולהתייחס לבניה בלתי חוקית כ"אילוץ" שיש להכשירו בכל מחיר. והדברים אמורים במיוחד כאשר הקלות מעין אלה אינן תואמות את התכנון הטוב ולא היו ניתנות מלכתחילה; אדרבא, העובדה שהקלה מתבקשת בדיעבד, לאחר עשיית דין עצמי ולא בטרם ביצוע העבודה, לרוב בעקבות נקיטת הליכים פליליים נגד העברין, יש לתת לה משקל בגדר שיקול הדעת של מוסד התכנון לקידום התכליות של שמירת שלטון החוק והימנעות מעידוד עבריינות בניה. ובוודאי שדינו של מבקש הכשרת עבירות בניה לא צריך להיות עדיף מדינו של אזרח שומר חוק המבקש הקלה בטרם ביצוע העבודה המבוקשת"

69. מבחינת השיקול התכנוני במובן ה"צר", על פי הקריטריונים המנחים שנקבעו בפסיקה לבחינת הקלות, נראה לנו שאין מקום לאישור ההקלות המבוקשות בענייננו מקווי הבניין הקבועים בתוכנית הבריכות, ובכלל זאת:

לא נמצאה הצדקה תכנונית לאישור ההקלות המבוקשות, באשר לטענת העוררים הן נועדו לשרת לכל היותר מטרה "עיצובית" (ס' 70-72 להלן). רצון העורר להכשיר מצב קיים אינו מהווה שיקול תכנוני כמובן; מועד אישור תוכנית הבריכות הוא בשנת 2002 אומנם, אך מדובר בתוכנית ייעודית העוסקת בנושא ספציפי מאוד - בריכות - ונראה שלכן לא נס לחה של עיקר הוראותיה, בדגש על קווי הבניין המקלים שנקבעו בה ביחס לתוכנית ש/455; היקף ועצימות הסטייה מהוראות התכנית נראה צורם וחריג, בהתחשב בכך שקווי הבניין הקבועים בתוכנית הבריכות כבר מהווים מעין הקלה ביחס לקווי הבניין הקבועים בתוכנית ש/455, ובמיוחד בהתחשב במפגע הבטיחותי הכרוך

בחריגה המבוקשת (ס' 73-77 להלן); היקף הפגיעה **בסביבה ובצדדים שלישיים** שתיגרם מאישור ההקלה אף הוא גבוה, ובמיוחד בשכנים שמבוקש להצמיד לשטחם את הברכה וליצור באמצעות ההקלות מקווי הבניין רחבה מקסימאלית על שפת הברכה (ס' 81-84 להלן). נפרט.

70. **העדר הצדקה תכנונית** - בדיון בפנינו, **עורכת הבקשה** מטעם העורר, אדריכלית במקצועה, הסבירה ש"נדרשת הקלה למיקום הברכה בחריגה מקווי הבניין, **על מנת להסדיר מצב קיים**". זו הייתה לדבריה "תשובתי התכנונית" להקלה המבוקשת (עמ' 8 ש' 3-4 לפרוטוקול).

71. עורכת הבקשה הוסיפה ואישרה כי אין מניעה אדריכלית או פיזית לתכנן את הברכה המבוקשת בתוך קווי הבניין לחלוטין. לדבריה, "הכל אפשרי", אלא שלטענתה "זה פוגע בעיצוב" לכל היותר, כך (עמ' 8 לפרוטוקול):

"ברגע שאתה מזיז את הברכה ממיקומה הקיים, אתה **פוגע בעיצוב** הבית כי היא מתקרבת לבית ואין יציאה מהסלון. ... הייתי ממליצה להישאר בקו בניין צדי מטר כדי לאפשר ישיבה מסביב לברכה ויציאה מהבית. אם אני לוקחת את הברכה ומזיזה 2 מטר זה יהיה גבולי. **מכסח את האזור האחורי**. זה מצב נתון כרגע"

72. דהיינו, להצדקת החריגה המבוקשת מקווי הבניין, עורכת הבקשה מטעם העוררים הציגה לכל היותר שיקול "**עיצובי**" של שמירה על יציאה נוספת מהבית דרך הסלון. מדובר בשיקול מסדר נמוך יחסית, ואף טיעון זה אין בידנו לקבל לגופו. שכן, בניגוד לטענת עורכת הבקשה, גם שמירה על קו בניין "מקל" של 2 מ' כקבוע בתוכנית הברכה, לא תמנע לדעתנו את היציאה מסלון הבית (ס' 85 להלן).

73. **שמירת מעבר בטיחות מסביב לברכה** - חלק כ"א לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר), תנאו ואגרות, תש"ל-1970 (להלן - **תקנות בקשה להיתר**), שכותרתו "ברכות שחייה" כולל בין היתר הוראות בטיחות ותברואה החלות על בניית והפעלת בריכות שחייה. סעיף 21.1.2.12 לתקנות אלו שכותרתו "ניקוז וחיפוי סביב בריכת שחיה" מסדיר בין היתר את המעבר המינימאלי שיש לשמור מסביב לכל פאות הברכה, כך:

(א) **בריכת שחיה תוקף מכל עבריה בשטח מחופה המיועד למעבר ושהייה של בני אדם, שרוחבו לא יפחת מ-2.5 מטרים** והחלל שמעליו עד לגובה של 2.2 מטרים לפחות, יהיה פנוי מכל מכשול.
(ב) על אף האמור בפרט משנה (א), בבריכת שחיה המתוכננת בבניין קיים, יחולו כללים אלה:
(1) רוחב שניים מצדי בריכת השחיה (להלן – שני הצדדים), יכול שיפחת מ-2.5 מטרים אך לא יפחת מ-1.8 מטר – ובלבד שצד אחד לפחות משני הצדדים האמורים, לא יהיה צד הכניסה לבריכת השחיה ולא אחד מן הצדדים הצמודים לצד הכניסה לבריכת השחיה;
(2) הוועדה המקומית רשאית להתיר שרוחב צד אחד מן הצדדים האמורים בפסקה (1) יהיה קטן מ-1.8 מטר ובלבד ש-

(א) ישמש לתחזוקה וייחסם למעבר הציבור;
(ב) ייוסף לצדדים האחרים שטח שסכומו הוא מכפלת אורכו של הצד שהותר צמצומו, בהפרש שבין 2.5 מטרים לרוחב אותו צד שהותר צמצומו כאמור, אלא אם כן אישרה הוועדה המקומית אחרת.
(ג) בבואה להפעיל את שיקול דעתה לפי פרט משנה (ב)(2) תשקול הוועדה המקומית, בין השאר, את יכולת תפקודם של בעלי התפקידים בבריכת השחיה בשטח המחופה.

74. לענייננו, [סעיף 2.1.1.1](#) לתקנות מגדיר "בריקה פרטית", כך: "בריקה שחייה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יחידות דיור או ארבע יחידות אירוח". [סעיף 2.1.4.6](#) לתקנות אלו קובע "הסדר מקל" בכל הנוגע ל"בריקה פרטית", אך גם בבריקה כזו חובה לשמור מעבר ראוי מסביב לבריקה על פי שיקול דעת הוועדה המקומית, כך (ראו בעיקר סעיף קטן 7):

- "הוראות חלק זה לא יחולו על בריקה פרטית; ואולם בבריקה פרטית שעומקה מעל 60 סנטימטרים ושטחה מתחת ל-10 מטרים רבועים יותקנו אמצעים לתחמית המגרש כך שלא תתאפשר כניסה בלתי מבוקרת של בני אדם למגרש, ובבריקה פרטית שעומקה מעל 60 סנטימטרים ושטחה מעל 10 מטרים רבועים (להלן בפרט זה – בריקה), יחולו הוראות אלה:
- (1) **המבנה והגימור של אתר הבריקה יבטיחו את בטיחות המשתמשים בו** ותנאי תברואה נאותים (להלן – המטרות); מרכיבים שונים כגון סמלים וקישוטים המשולבים באתר הבריקה, לא יפגעו במטרות;
 - (2) פרט 21.1.2.3 יחול על הבריקה, ואולם הוועדה המקומית רשאית לפטור מתחולת פרט 21.1.2.3 (א) ומהחובה שחיפוי הבריקה יהיה בהיר;
 - (3) בבריקה יותקן לפחות אמצעי אחד של עליה וירידה למים, מסוג מדרגות או סולם, ואולם המהנדס רשאי לפטור מאמצעי עליה וירידה למים אם ראה שאין בכך צורך בנסיבות העניין;
 - (4) פרט 21.1.2.9 יחול על בריקה, ואולם לעניין פתחי יניקת מים, רשאית הוועדה המקומית לאשר פתח יניקת מים אחד אם השתכנעה כי אין בכך כדי לפגוע במטרות;
 - (5) מיתקן למניעת זרימה חוזרת יותקן בקו אספקת המים לבריקה;
 - (6) בבריקה יותקנו אמצעים לסחרור, לרבות אמצעי פינוי מים עיליים, סינון וחיטוי המים, ויוקצה מקום מתאים להתקנת המערכות הנדרשות להפעלת אמצעים אלה;
 - (7) **הוועדה המקומית תורה את היקף השטח המחופה סביב בריקה;**
 - (8) פרט 21.1.2.13 (א) יחול על בריקה, למעט הדרישה שהחיפוי מונע ההחלקה יהיה במרקם שאינו צובר לכלוך וניתן לניקוי וחיטוי בקלות;
 - (9) בבריקה יוקצה מקום נפרד לחומרים מסוכנים המשמשים לטיפול במים;
 - (10) בבריקה יותקנו אמצעים לתחמית השטח **סביב הבריקה**, המקום שבו מותקנות מערכות ההפעלה, ומקום החומרים המסוכנים, באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם, ובכלל זה ילדים ופעוטות, לבריקה ולמקומות האמורים;
 - (11) פרטים 21.1.2.6, 21.1.3.1, 21.1.3.6, 21.1.3.7, 21.1.5.5 עד 21.1.6.2 יחולו על בריקה, ואולם המהנדס רשאי לפטור מתחולת פרט 21.1.2.6 ופרט 21.1.3.1 אם אין בכך כדי לפגוע בבטיחות המשתמשים בבריקה;
 - (12) תאורה שתותקן באתר הבריקה לא תגרום להפרעה לסביבה.

75. בענייננו סעיף 16 לתוכנית הבריקות קובע במפורש שההיקף המחופה סביב הבריקה לא יפחת ממטר אחד, כלהלן:

16. בטיחות:

יש להראות את סידורי הבטיחות הנדרשים על פי כל דין, כולל ריצוף סביב הבריקה ברוחב 1.0 מ' לפחות, מדרגות גישה נוחות ומעקות בטיחות.

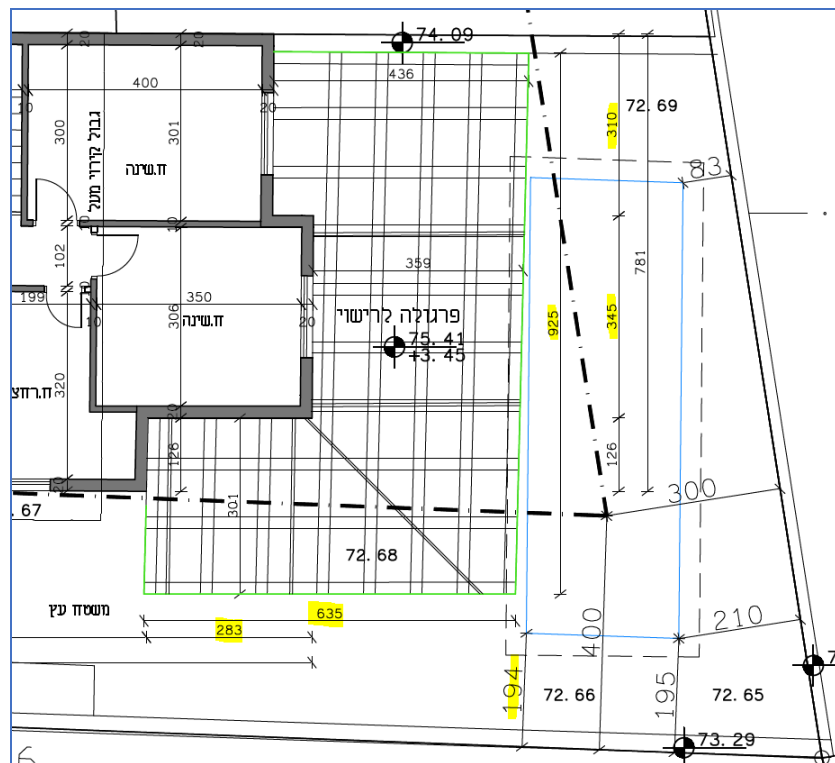
ספק אם ניתן לאשר הקלה מהוראה תב"עית בטיחותית, בכל אופן בענייננו לא התיימרו לפרסם הקלה מהוראת סעיף 16 לתוכנית הבריקות. ולא בכדי. בדיון בפנינו, מהנדס הוועדה הבהיר "מעולם לא אישרנו פחות" ממטר, מטעמי בטיחות (עמ' 2 ש' 25-27 ועמ' 12 ש' 5-7 לפרוטוקול).

76. בענייננו, בחלק מהחזית האחורית, מבוקש להותיר **0.83 מ'** בלבד (!), בטענה שמדובר ב"מעשה עשוי" כביכול, מבלי שהוצג כל טעם תכנוני אמיתי לבקשה חריגה זו.
77. נראה שהעוררים ניסו להמעיט בעצימות חריגה זו המבוקשת על ידם מקווי הבניין (ס' 30 לכתב הערר). אלא שקטע צר שבו "חסר" מרווח בטיחות של **0.17 מ'** נוספים, עשוי לייצר הבדל משמעותי ולהפוך מעבר בטיחותי למעבר שאינו כזה. זאת בוודאי בהינתן שתוכנית הבריכות קבעה מרחק של **2 מ'**, כך שבפועל "חסר" בבקשה להיתר **1.17 מ'**, וזאת ללא כל הצדקה תכנונית כאמור.
78. יוער עוד. אף עורכת הבקשה מטעם העוררים, סבורה שמבחינה תכנונית יש מקום לאשר חריגה בקו הבניין עבור הבריכה - של עד מטר אחד בלבד (עמ' 8 לפרוטוקול). בניגוד למבוקש בבקשה (0.83 מ'). לא הוצגה בפנינו ולו דוגמא אחת שבה אושרה חריגה מקווי הבניין שהותירה פחות ממטר אחד, וזאת גם בדוגמא היחידה שצורפה לכתב הערר (נספח 3) ושבו "כ העוררים ביקש להציג במהלך הדיון בפנינו (עמ' 4 לפרוטוקול).
79. **קו בניין 2 מ' כקבוע בתוכנית הבריכות** - מקובלת עלינו עמדת מהנדס הועדה המקומית כפי שהוצגה על ידו בדיון בפנינו לפיה, ככלל, הועדה המקומית דורשת שהבריכה לא תחרוג מקו בניין של **2 מ'**, כקבוע בתוכנית הבריכות. כדבריו, רק במקרים מיוחדים יש לאשר חריגה נוספת, עד מטר לכל היותר (עמ' 4 לפרוטוקול).
- ואכן, לא קשה למצוא מקרים שבהם ועדות ערר לתכנון ובניה דחו מטעמים שונים בקשות להיתר, בהן בוקש להותיר מטר אחד בלבד משפת הבריכה (ראו למשל [ערר 1025-05-22](#) קייקוב נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל (נבו, 27.11.2022)).
80. אם כן, השימוש בכלי של הקלה מקווי הבניין שנקבעו בתוכנית הבריכות נועד להפעלה במקרים שבהם לא ניתן למקם בריכה סבירה בתחום קווי הבניין המקלים ממילא שנקבעו בתוכנית הבריכות, וכי בכל מקרה לא ניתן לחרוג באופן שיותר מעבר שהוא קטן ממטר אחד, מטעמי בטיחות.

81. **רחבה בין הבריכה לבית המרכזי** - לטענת עורכת הבקשה מטעם העוררים "אם אני לוקחת את הבריכה ומזיזה 2 מטר זה יהיה גבולי. **מכסח את האזור האחורי**" (עמ' 8 לפרוטוקול). להבנתנו, "האזור האחורי" אותו מבוקש לשמר הוא הרחבה שנוצרה בין שפת הבריכה לבין הבית המרכזי, כמוצג למשל בתמונה שלהלן (במבט מכיוון צפון):



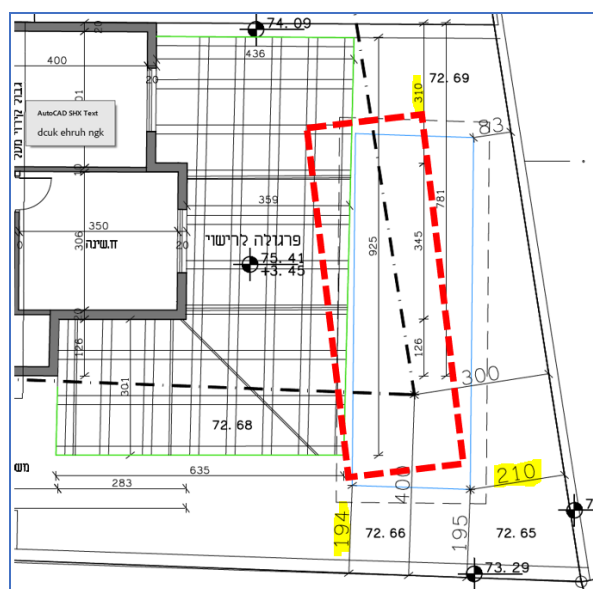
82. על פי חישוב גס שביצענו באמצעות המידות החלקיות שנכללו בתוכנית הבקשה להיתר, עולה שמדובר ברחבה של למעלה מ-52 מ"ר משפת הברכה ועד לקירות החיצוניים של הבית המרכזי שעיקרה מקורה במצללה, כלהלן $(6.35 \times 1.94 + 6.35 \times 9.25) \times 2.83$ פחות $(3.45 + 3.10) \times 2.83$:



83. כלומר, החריגה המבוקשת מקווי הבניין מרחיקה את הברכה מבית המגורים המרכזי, באופן שמבקש ליצור למעשה שטח חצר מקסימאלית לרווחת הדיירים, מקורה במצללה. זאת על חשבון שיקולי בטיחות ותוך הגברת המטרד לסביבה בכלל ולמקרקעין הגובלים בפרט. כמובן שיש ברחבה כזו בכדי להגביר החשש לשימוש עתידי לאירועים אסורים (ס' 89-0 להלן).

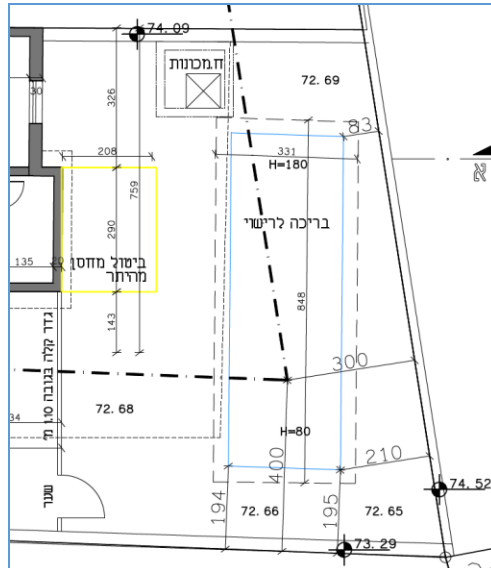
84. אין בידינו לקבל את טענת עורכת הבקשה ששמירה על קו בניין 2 מ' "מכסה את השטח האחורי". אנו סבורים כאמור, שבמקרה שבפנינו שמירה על קו הבניין הקבוע בתוכנית הבריכות (2 מ'), מותירה די והותר שטח ל"רחבה" סבירה ומספקת בין השפה המערבית של הברכה לבין הבית המרכזי.

כך למשל סימנו את התנוחה הנכונה לדעתנו של הבריכה על גבי הקטע הרלוונטי מתוך תוכנית הבקשה להיתר, כלהלן (בקו מקווקו בצבע אדום):



86. כך נקבע למשל בערר [332/12 זריהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה](#) (נבו, 22.04.2013):
 "אנו סבורים כי תכנון הבריקה במקרה דנן אינו מיטבי, ניתן להכניס את הבריקה בקווי הבניין
 או לפחות בקווי הבניין של תכנית הבריקות אם **תמוקם באופן שונה** ולא בקו הבניין הצדדי אלא
 סמוך יותר לבית המבקשים"

87. **ביטול המחסן מפנה מקום לבריכה** – הצמדת הבריכה לכיוון הבית המרכזי והרחקתה מגבול החלקה, לרבות ע"י שינוי התנוחה של הבריכה כאמור, מתבקש ונכון גם נוכח הבקשה ל"ביטול מחסן מהיתר" מאושר. ביטול המחסן מפנה מקום באזור זה, כמוצג בקטע שלהלן מתוך תוכנית הבקשה להיתר:



88. **פגיעה בסביבה** - בחינת הסביבה הקרובה של המקרקעין מ"מבט על" מעלה בבירור שההיצמדות של הבריכה אל הגבול והרחבה המקורה במצללה שלצידה הם חריגים, באופן שיוצר מעין "השתפכות" ו"זליגה" של הבית המרכזי במקרקעין לכיוון חלקה 65 הגובלת ממזרח, עד כדי תחושה של "צמידות דופן".
כך צילום אוויר מאתר הועדה המקומית:



89. **החשש משימוש אסור עתידי** - לשיקולים התכנוניים עד כה מצטרף בענייננו גם השיקול של ההגנה על שלטון החוק והרתעה מפני עבריינות בנייה ועבריינות שימוש. שיקול זה, ובעיקר החשש

משימוש אסור **בעתיד** לאירוח אירועים או אירוח מלונאי עסקיים – מטים את הכף, עוד יותר, שלא להשלים עם תוצר המציאות שהבנייה הקיימת ללא היתר ניסתה לקבוע בשטח. מציאות זו כפי שהיא, כאמור, לא הייתה מתאשרת מלכתחילה בהעדר כל הצדקה תכנונית לאישורה, אף לשיטת עורכת הבקשה (עמ' 8 לפרוטוקול).

90. אכן, הפסיקה עמדה על כך שהחשש משימוש אסור בעתיד הוא בהחלט שיקול רלוונטי בבחינת בקשה להיתר, לעצם אישורו ובוודאי להיקף ההקלות שראוי לאשר במטרה להתמודד או להפיג את אותו חשש עתידי.

91. אך לאחרונה בנסיבות קרובות, נדחה היתר תואם תוכנית (!), מחשש שהבנייה על פיו תשמש **לאירוח מלונאי** אסור באזור שייעודו למגורים.

כך בערר 1067/23 ה.ל. היגיינה וקוסמטיקה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה אילת (נבו, 16.01.2024):

"ברור, אפוא, כי למשיבה קיימת סמכות לסרב לאשר בקשה להיתר על בסיס הנימוק **שהשימוש העתידי אינו תואם את התוכנית**. היתרון במתן הסמכות ברור – תחת אכיפה בדיעבד של עבירות שימוש אסור, מניעה מראש של יצירת התשתית להן. מובן, כי מדובר בשיקול דעת שיש להפעיל באופן מידתי וזהיר נוכח הזכות של בעל המקרקעין לממש את התוכנית החלה, ועל כן מניעת הזכות יכולה להיעשות בצמצום וכחריג.

...

השימוש האסור הוא שימוש שיש בו יתרון כלכלי על פני השימוש המותר. ברור כי אם השימוש האסור הוא שימוש נחות כלכלית מהשימוש המותר, הרי שהחשש לעשיית שימוש אסור פוחת, ומנגד אם השימוש האסור בעל יתרון כלכלי על פני השימוש המותר הרי שטבעי שהוא יהיה השימוש שיבוצע.

...

התופעה של מבני אירוח למיניהם, היא תופעה שיש בה כדי לפגוע בשגרת חיי התושבים המתגוררים בסמוך ויש בה כדי לסכל הלכה למעשה את התכנון התקף. על פי התוכניות החלות במקרקעין (תוכנית 73/101/02/2, 417/מק/2) מדובר בשכונת מגורים. השימוש המלונאי הוא שימוש שמייצר מפגעים משמעותיים ביחס לסביבת מגורים ולמעשה מקשה מאוד על הדיירים הסמוכים בהיבטים שונים, כגון רעש וחניה. התשתית הציבורית שתוכננה לשכונה אינה מיועדת לשימוש מלונאי וברורה התנגדות המשיבה לשימוש זה בשכונת המגורים.

בסיכומו של דבר מצאנו כי צדקה המשיבה בדחותה את הבקשה להיתר במקרה זה, הגם שבקשה זו עומדת מבחינה פורמאלית וטכנית בהוראות התוכנית. מדובר במבנה שאינו מתוכנן כבית מגורים שגרתי, אשר מתאים לשימוש מלונאי לא פחות ואולי אף מתאים יותר לעומת שימוש למגורים"

92. אם כך נקבע לגבי היתר תואם תוכנית שלא היה כרוך בעבריינות בניה, במטרה למנוע שימוש עתידי אסור לאירוח מלונאי, הרי שהדברים יפים מקל וחומר לענייננו – שבו, ההיתר המבוקש אינו תואם תוכנית כלל ועיקר והתבקשו במסגרתו הקלות חריגות להכשרה בדיעבד של עבריינות בנייה.

93. בדומה, בע"א 482/99 בלפוריה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאלים, פס' 8 (נבו, 29.11.2001) קבע בית המשפט העליון כי כאשר

מתעורר חשד שהיתר הבניה ישים בפועל לשימוש בלתי חוקי מוסד התכנון חייב לוודא כי היתר הבניה יותאם לשימוש החוקי:

"מושכלות יסוד הם כי היתר בנייה צריך להינתן בהתאם לתכנית המיתאר. תכנית זו קובעת את ההגבלות על הבניה הן מבחינת הביטוי הפיזי של הבניה, על כל היבטיו, והן מבחינת השימושים המותרים הנקבעים בה ביחס למקרקעין שבתחומה. על-כן בדרך העניינים הרגילה אין הליך נפרד לקבלת היתר לשימוש, ובעת קבלת היתר הבניה נבחנת גם ההתאמה של השימוש המתוכנן בבניין לייעוד הקבוע בתכנית המיתאר. כך, למשל, מובן מאליו כי לא יינתן היתר בנייה למרכז מסחרי או לחנויות במקום שבו הייעוד על-פי התכנית הוא למגורים בלבד, ולא יינתן היתר למגורים באזור שעל-פי התכנית נועד למטרה אחרת. מובן כי בדיקת הייעוד תיעשה תמיד אל מול תכנית קונקרטית, וכאשר בתכנית מפורטת מוגדר השימוש באופן פרטני, ייבחן ההיתר על-פי הפירוט האמור (ראו בג"ץ 53/86 ירמיהו עייני בע"מ – חברה לבניה נ' ראש עיריית קריית-מוצקין [פורסם בנבו] [2]). היתר לשימוש יינתן בנפרד רק אם מדובר בשימוש הנזכר בתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר). תקנות אלה קובעות רשימה סגורה של שימושים ועבודות הטעונים היתר, והשימוש היחיד הנזכר בהם הטעון היתר מיוחד הוא "שימוש חורג". מטעם זה, כאשר ניתן היתר בנייה למגורים והשימוש בבניין למגורים הוא בהתאם לקבוע בתכנית המיתאר הן מבחינת הייעוד והן מבחינת יתר התנאים, סיימה הוועדה את תפקידה עם מתן ההיתר ואינה נזקקת עוד לדון בנפרד בשימוש שיעשה במבנה. בקשה מאוחרת לשימוש אפשרית, כמובן, כאשר מבוקש שינוי השימוש. עם זאת גם בשלב מתן ההיתר, כאשר מתעורר חשד מבוסס בקרב מוסד התכנון הרלוונטי כי ההיתר המבוקש נועד לבנייה לצורך שימוש חורג מתכנית המיתאר שבתוקף, והמבקש אינו מצהיר על שימוש כזה, רשאי המוסד התכנוני ואף חייב לוודא כי היתר הבניה יותאם לשימוש החוקי.

...

בחינת שאלת סוג השימוש במבנה שביחס אליו מבוקש היתר בנייה, בטרם מתן ההיתר, מהווה חלק מהותי מתפקידה של הוועדה המקומית"

94. בעע"מ 9311/11 יובל נ' ועדת הערר לתכנון ובניה מחוז ת"א (נבו, 12.02.2013) קבע בית המשפט העליון כי מוסד תכנון רשאי להתנות מתן היתר בהריסת בנייה חוקית (!) במטרה למנוע תוצאה בלתי חוקית:

"הוועדה המקומית היתה רשאית להתנות את מתן ההיתר בהריסת גרם המדרגות החיצוני למרות שנבנה בזמנו כדין. מתן ההיתר כפי שנתבקש על ידי המערער, יביא לבנייה העומדת בניגוד לתוכנית החללה על האזור, והוועדה רשאית הייתה לשקול במסגרת שיקוליה התכנוניים את המצב שיווצר לאחר הבניה.

בנימוקה, הדגישה ועדת הערר כי החלטה להתנות את מתן ההיתר בהריסת המדרגות אינה נובעת מחשד שמא בעתיד יכשיר המערער את הקומה השניה כיחידת דיור נוספת, אלא כתוצאה בלתי נמנעת מכך שבפועל נוצרות שתי יחידות, כל אחת עם כניסה נפרדת, בניגוד לתוכניות החללות על המקרקעין. עוד נאמר בהחלטה כי התוספת של קומה שניה מייטרת את הצורך במדרגות אשר הובילו לגג ולאחר הבניה אין למערער עוד שימוש בהן. קביעות עובדתיות אלו של ועדת הערר מעוגנות בשכל הישר ואיני מוצא טעם להתערב בהן"

95. אם כך נקבע לגבי הריסת בינוי קיים ומאושר בהיתר, קל וחומר שהוא הדין בענייננו שבו מדובר בהריסה של בינוי קיים שנבנה ללא היתר כלל, כתנאי לאישור הבקשה להיתר.

96. בענייננו: הרחבה שמבקשים ליצור על שפת הבריכה באמצעות ההקלות המבוקשות מקווי הבניין "המקלים" הקבועים בתוכנית הבריכות, מהווה אפוא תכנון שלא מן הנמנע שישמש לאירוח אירועים ואירוח מלונאי אסורים. לרחבת האירועים האמורה על שפת הבריכה, מצטרף גם הג'קוזי המבוקש באזור אחר של המקרקעין ומהווה למעשה בריכה שנייה לאותו מגרש, באופן שמעצים את החשש שהמקרקעין לא יישמשו בעתיד לבית מגורי קבע נורמטיביים.
97. **ברכת שחייה רק לשימוש פרטי** - לא למותר להזכיר כי בעבר בריכה בחצר מקרקעין המיועדים למגורים לא נתפסה כשימוש סביר, אלא אם הדבר הותר במפורש בתוכנית החלה. כך למשל [בעת"מ 1048/00 נוימרק נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה](#) (נבו, 16.1.2001) בוטל היתר בניה שניתן לבריכה תוך שנקבע כך: "היתר לבניית ברכת השחייה איננו עונה על דרישות החוק והואיל ואיננו נזכר בתכנית. ההחלטה בדבר מתן ההיתר לבניית ברכת השחייה מהווה חריגה מסמכות הוועדה המקומית על-פי החוק, ונגועה היא באי-חוקיות ודינה להתבטל".
- ואולם, ברבות השנים השתרשה התפיסה ש"השימוש בחצר בית פרטי לבריכה בגודל סביר לצרכים פרטיים של בעלי המקרקעין, הינו שימוש לגיטימי ואינו עולה במטרדיותו על שימושים אלטרנטיביים בחצר כזו גם ללא היתר" ([ערר 22/09 רוזנבאום נ' הוועדה המקומית לתו"ב שרונים](#) (נבו, 23.04.2009); ראו גם [ערר 4/03 סיני נ' הוועדה המקומית לתו"ב שרונים](#) (נבו, 22.05.2003)).
- היה זה ביוני 2002, עם ביטול [תקנות התכנון והבניה \(סטיה ניכרת מתכנית\), תשכ"ז-1967](#) והתקנת תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, שנקבע לראשונה שהקמת בריכה לא מקורה בחריגה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית אינה מהווה סטייה ניכרת אסורה לפי [סעיף 151 לחוק](#), באופן שאפשר לאשר חריגה זו בהליך של הקלה ([תקנה 4\(א\)\(1\)\(ה\)](#)) לתקנות סטייה ניכרת האחרונות). "על רקע זה נקבע לא אחת בהחלטות ועדות הערר המחוזיות ברחבי הארץ, כי אין בעובדה שתוכנית המתאר שותקת לגבי אפשרות הקמת בריכות שחייה ביעוד למגורים כדי ללמד על כך שמדובר בשימוש אסור ביעוד זה; וכי בריכת שחייה מהווה שימוש אינהרנטי ביעוד למגורים, היינו: חלק מן השימוש הרגיל שיכול אדם לעשות בחצר ביתו" ([ערר 1025-05-22 קייקוב נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל](#) (נבו, 27.11.2022) והאסמכתאות שם; לתיאור התפתחות התפיסה ביחס לבריכות שחייה בבתי מגורים ראו גם [ערר 5107/08 זייגר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן](#) (נבו, 4.12.2008)).
98. במהלך השנים אושרו במרחבי תכנון שונים תוכניות רבות שהסדירו הקמת בריכות שחייה פרטיות בחצרות בתי מגורים, ובכלל זאת תוכנית הבריכות של מרחב תכנון יישובי הברון ש/מק/383/א, שחלה בענייננו (היא תוכנית הבריכות).
99. ואולם, המקרה שבפנינו מזכיר שאפילו שמקובלת היום התפיסה ש"ברכת שחייה מהווה שימוש אינהרנטי ביעוד למגורים" הרי שיש להישמר שמא "הגולם יקום על יוצרו". דהיינו, יש להישמר ממצב שבו הטמעת בריכות שחייה באזורים ביעוד למגורים בלבד, לא תהפוך את אזורי המגורים לאזורי אירוח ואירועים המאפיינים בריכות.

100. כך נקבע במפורש בסעיף 9.2 להוראות תוכנית הבריכות ש/מק/383/א בענייננו, שטרחה להגדיר "בררכת שחיה", כך:

9.2. בריכת שחיה:

מיכל מים מתועש או בנוי במקום, המיועד לשימוש לצורכי פנאי ונופש, ולא לשימוש מסחרי, הנבנה בחצר בית המיועד למגורים, ומשמש את בעלי המגרש או בעלי הזכויות במגרש.

101. דהיינו, תוכנית הבריכות בענייננו קובעת במפורש שהיא אינה חלה ביחס לבריכה שמיועדת לשימוש בלתי סביר לאורחים של בעל הזכויות במגרש, כי אם רק לשימוש בעל הזכויות עצמו. בריכה לשימוש בעלי המגרש - תותר. בריכה לשימוש בלתי סביר של אורחים - לא תותר.

102. לא זו אף זו. סעיף 11.3 להוראות תוכנית הבריכות, מוסיף וקובע גם מגבלת בריכה אחת לכל יחידת מגורים במגרש, בשטח של עד 30 מ"ר לכל היותר. תכליתה של הוראה זו, אף היא נועדה כמובן להבטיח שהאפשרות להקים בריכה באזור מגורים, לא תהפוך את אחד ממגרשי המגורים ל"מועדון בריכות".

103. אנחנו סבורים שבנסיבות שבפנינו, יש בצבר הוראות אלו בכדי להשליך גם על אופן הפעלת שיקול הדעת התכנוני בבואנו לאשר את ההקלות המבוקשות.

104. **הגדר סביב בריכת השחיה** - אנו דוחים את טענת המשיבים לעניין אי עמידת הגדר הקיימת בדרישת "תקנות הרישוי לבריכות" (ס' 79 לתשובתם). שכן, [סעיף 21.1.3.4](#) לתקנות בקשה להיתר, שכותרתו "כניסה מבוקרת לבריכת שחיה" מחייב גדר בגובה 1.1 מ' בקצה השטח המחופה שלפי [סעיף 21.1.2.12](#) יש כאמור לשמור סביב הבריכה. אך [סעיף 21.3.4](#) אינו חל על "בריכה פרטית", לגביה חל בעניין זה [סעיף 21.1.4.6\(10\)](#), המסתפק בקביעה כללית המחייבת רק התקנת "אמצעים לתחית השטח שסביב הבריכה".

105. **מיקום חדר המכונות של הבריכה** - אנחנו דוחים את טענת המשיבים לפיה חדר המכונות חורג מקווי הבניין הקבועים בתוכנית (ס' 23 לתשובתם). חדר המכונות ממוקם אומנם בגבול אפס עם השטח הצפוני שבעלות אחד מן המשיבים, אך לא מדובר בגבול סטטוטורי, כי אם בגבול קנייני בלבד (להבחנה בין שני אלו ראו למשל [עמ"מ 317/10 שפ"ר נ' יניב](#), פס' 24 (נבו, 23.08.2012)).

עם זאת, אנו סבורים שמן הראוי לחייב את מבקש ההיתר להרחיק בכל זאת את חדר המכונות לפחות 1.5 מ' מהגבול הקנייני, מטעמים של ציפוף והפנמת המטרד על מבקש ההיתר הנהנה ממנו (ראו למשל [ערר 1022-05-22 מעיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל](#), פסקה 45.6 (נבו, 14.12.2022), שעסק בבית משותף).

106. אם כן, אנחנו קובעים שיש להעמיד הבריכה ובמידת הצורך גם להקטין אותה, באופן שישמור על קו בניין 2 מטר לפחות משפת הבריכה לגבול המגרש, בחזית הצדדית והאחורית, כקבוע בתוכנית הבריכות. כך מתחייב משיקולים תכנוניים במובן ה"צר" שנסקרו לעיל ואף בהתעלם מן הבנייה והשימושים האסורים שנעשו במקרקעין ללא היתר. יש לסמן את המרחקים האמורים בצורה ברורה בבקשה להיתר בכל חזית ובכל חתך.

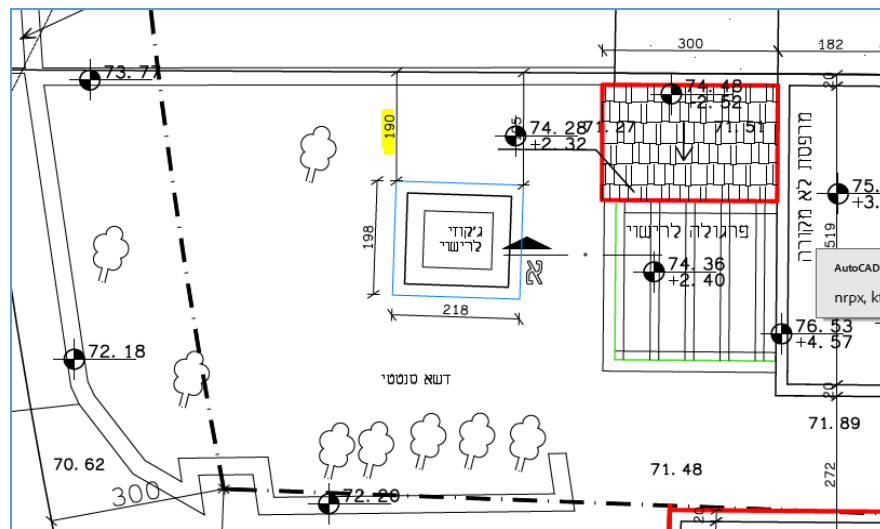
נדגיש שוב. החלטתנו שלא לאפשר חריגה של הבריכה בקווי הבניין הקבועים בתוכנית הבריכות אינה נובעת רק מחשד שמא בעתיד העורר ישוב לעשות במקום שימוש לאירוח אירועים או אירוח מלוואי, כי אם מן העובדה שבפועל אין הצדקה תכנונית לחריגה מקווי הבניין וליצירת רחבה בלתי

סבירה על שפת הבריכה. העמדת הבריכה בתנוחה נכונה כאמור, ממילא מייתרת את הצורך לחרוג מקווי הבניין. שיקול ההגנה על שלטון החוק הוא אך שיקול נוסף כאמור, שחזק את התוצאה אליה הגענו ממילא על פי השיקול התכנוני במובן ה"צר".

הג'קוזי

107. במסגרת הבקשה להיתר מבוקש ג'קוזי בשטח של 4.31 מ"ר בצידם המערבי של המקרקעין, וזאת בנוסף לבריכה מבוקשת בשטח של 28.06 מ"ר בצידם המזרחי.

108. להלן הקטע הרלוונטי מתוך הבקשה להיתר:



מדובר גם במקרה זה במבנה קיים, ולהלן תמונה להמחשתו (נספח 5 לתשובת המשיבים בסעיף 11):



109. נוכח הערות שנשמעו בדיון בפנינו (עמ' 14 לפרוטוקול), יש להבהיר שמבנה ג'קוזי כבענייננו, שאין ספק שיש כוונה סובייקטיבית ואובייקטיבית למקמו במקרקעין באופן קבוע מחוץ לבינוי המאושר בהם, הוא מבנה שמצריך היתר בניה לפי [סעיף 145\(א\) לחוק התכנון והבניה](#). זאת אף שהמבנה עשוי מבנייה קלה מתועשת [\(רע"פ 5086/97 בן חור נ' עיריית תל-אביב-יפו, פס' 7-6 \(נבו, 18.9.1997\); עת"מ 8636-05-23 קוזמינסקי נ' מועצה מקומית עומר, פס' 5 \(נבו, 06.02.2024\); ת"א 57544/04 זליה נ' אסתר, פס' 3.5 \(נבו, 17.12.2008\).](#)

110. **הוראת מגבלת בריכה אחת** - סעיף 11.3 להוראות תוכנית הבריכות קובע ש"תותר הקמת בריכת שחיה אחת" וכי "תותר הקמת בריכות שחיה כמספר היחידות המותרות במגרש".

בדיון בפנינו מהנדס הועדה המקומית הבהיר שהועדה המקומית מפרשת הוראה זו באופן שמתיר הקמה של ג'קוזי, נוסף על בריכה באותו מגרש. לדבריו מאחר ומדובר באותו שימוש "אנחנו רואים את זה כחלק מהבריכה העיקרית" (עמ' 14 ש' 18-21 לפרוטוקול). פרשנות סבירה אחרת של הוראת סעיף 11.3 יכולה להיות שיש למנוע הקמה של ג'קוזי בנוסף לבריכה באותו מגרש.

עם זאת, אנו סבורים שיש להעדיף את הנוהג הפרשני הקיים של הועדה המקומית, באשר אף הוא סביר ויש לתת משקל להתנהגות בפועל של מוסד התכנון ככל שהיא חוקית (השוו [ערר 1064/21](#) שופרסל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה, פס' 93 (נבו, 30.01.2024)).

111. **הגודל המצרפי של הבריכות** - במקרה שבפנינו הגודל המצרפי של הבריכה והג'קוזי צריך לעמוד לדעתנו בגודל המקסימאלי הקבוע בסעיף 11.3 להוראות תוכנית הבריכות – עד 30 מ"ר. גם מהנדס הועדה המקומית אישר בדיון בפנינו שלא היה מקום להתעלם מהיקף הכולל שנקבע בתוכנית הבריכות לשטח הבריכה (עמ' 14 ש' 20-21 לפרוטוקול).

112. בנוסף, בנסיבות, אין לדעתנו לאפשר הקלה מגודל זה (שכלל לא נתבקשה), גם נוכח שיקול ההגנה על שלטון החוק ואי עידודה של עבריינות בנייה, כמו גם מניעת שימוש עתידי אסור.

שכן, השילוב של בריכה וג'קוזי כשני מתקנים נפרדים באזורים אחרים במקרקעין, לצד רחבה בלתי סבירה על שפת הבריכה כמו גם שטח רחב ידיים באזור הג'קוזי – מעלה חשש לשימוש במקרקעין לאירוח בלתי סביר, החורג לטעמנו מאירוח נורמטיבי במגורים. לא בכדי הצו שהוצא כנגד העורר בהליך האזרחי חייב אותו לאסור על שוכרים לתקופות קצרות לעשות "כל שימוש בבריכה ו/או בג'קוזי" (דווקא (ס' 9 לעיל). כאמור, לדעתנו מגבלת הגודל הקבועה בסעיף 11.3 להוראות תוכנית הבריכות נועדה אף היא להבטיח שהאפשרות להקים בריכה באזור מגורים, לא תהפוך את אחד ממגרשי המגורים ל"מועדון בריכות".

113. מכאן שאנחנו קובעים שלא ניתן לאשר את הג'קוזי, אלא אם יצומצם שטחו או שטח הבריכה העיקרית המוצעת, כך ששני אלו יחד לא יעלו על 30 מ"ר בהתאם לתוכנית הבריכות.

לסיכום

114. הבקשה להיתר תתוקן בהתאם לקביעותינו בהחלטה זו, ובכלל זה:

- (א) **הבריכה** – יש להעמיד הבריכה ובמידת הצורך גם להקטין אותה, באופן שישמור על קו בניין 2 מטר לפחות משפת הבריכה לגבול המגרש, בחזית הצדדית והאחורית, כקבוע בסעיף 14.1 להוראות תוכנית הבריכות. יש לסמן את המרחקים האמורים משפת הבריכה בצורה ברורה בבקשה להיתר בכל חזית ובכל חתך.
- (ב) **הג'קוזי** – יש לבטל את הג'קוזי, אלא אם יצומצם שטחו או שטח הבריכה העיקרית המוצעת, כך ששני אלו יחד לא יעלו על 30 מ"ר כמצוין בתוכנית הבריכות.

(ג) **המחסן** - יש להנמיך את המחסן המבוקש לגובה של 2.2 מ"ר, כקבוע בסעיף 6.6 להוראות תוכנית המחסנים.

(ד) **סך שטחי השירות** - הבקשה להיתר כוללת חריגה של 2.53 מ"ר לפחות משטחי השירות המותרים על פי סעיף 9.7 להוראות תוכנית ש/1121א (זאת מבלי שכללנו את שטחי הפרגולה ואת מלוא שטחי הכניסה המקורה בפועל), באופן המחייב את צמצומם וסימון העודף להריסה בבקשה להיתר, בצורה ברורה.

(ה) **הכניסה המקורה** - יש לסמן בתוכנית הבקשה להיתר בבירור הן את המצב הקיים של הכניסה המקורה הן את המצב על פי ההיתר המאושר והן את המצב המבוקש עתה. זאת באופן שיובן היטב מה הוא השטח המקורה לביטול בכניסה, ושניתן יהיה לבצע פיקוח בהתאם.

(ו) **חדר המכונות** - יש להרחיק את חדר המכונות של הברכה מן הגבול הקנייני הפנימי עם השכן לפחות 1.5 מ', ויש להביא את שטחו בחשבון שטחי השירות המבוקשים בטבלת השטחים, כקבוע בסעיף 9.4 להוראות תוכנית הברכות.

(ז) **החניה המקורה** - השטח המבוקש של 26.5 מ"ר עבור חניה מקורה אחת, יאושר בכפוף לעמידה במגבלת סך שטחי השרות המותרים במקרקעין כאמור.

(ח) **הפרגולה** - יש לוודא עמידה של שטחי הפרגולה המבוקשים [בתקנה 9\(ו\)](#) לתקנות חישוב שטחים, וככל שיש חריגה יש להביא את העודף במניין שטחי השירות המותרים והמבוקשים בטבלת השטחים בבקשה להיתר, כקבוע בתקנות אלו. ככל שלא קיימת יתרת זכויות בניה מתאימות, יש לסמן את היתרה להריסה בבקשה להיתר בהתאם, באופן ברור.

115. מהנדס הועדה המקומית יוודא את הגשת הבקשה מתוקנת על פי הוראותינו האמורות, ויאשרה בהתאם.

116. בנסיבות אלא לא יעשה צו להוצאות.

ניתנה היום: י"א אדר ב תשפ"ד, 21 מרץ 2024.

ברק נ. שוורץ, עו"ד
יושב ראש הועדה
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז חיפה

חנה נפתלייב
מזכירת ועדת הערר
ועדת ערר לתכנון ובניה
מחוז חיפה

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

ברק נ. שוורץ 54678313/-
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה