

בתי המשפט

עת"מ 002110/04	בבית המשפט המחוזי תל – אביב יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כב' השופטת ש. גדות

בעניין:

1. תמר (מזרחי) אריאלי

2. ד"ר דוד אריאלי

העותרים

ע"י ב"כ עו"ד ד"ר אברהם ציון

נגד

1. הועדה המקומית לתכנון ולבנייה "זמורה"

ע"י ב"כ עו"ד יצחק גורדון

2. תמיר ורמוס

3. דגנית ורמוס

המשיבים

ע"י ב"כ עו"ד אליעזר גריסרו

לבקשה בעליון (17.5.06): [ברם 2577/06 תמר אריאלי מזרחי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"](#),

א' א' לוי

כתבי-טענות: [תצהיר תגובה מטעם המשיבים 2 ו-3](#), עו"ד אליעזר גריסרוכתבי-טענות: [בקשה לחילוט עירבון](#), עו"ד אליעזר גריסרו**פסק דין**

1. זוהי עתירה מנהלית לביטול או להצהרה על בטלותו של היתר בניה שניתן למשיבים 2 ו-3, מהטעם שניתן לא כדין ובניגוד לתכניות בנין עיר החלות על האזור, או לחלופין, בסטייה ניכרת מהן.

עובדות

2. העותרת הינה בעלת זכויות במגרש 220, מגרש משנה ג' (עפ"י תכנית מתאר מקומית זמ/263/2) במזכרת בתיה. העותר הוא בעלה של העותרת.
3. המשיבים 2 ו-3 הינם בעלי הזכויות במגרש 220, מגרש משנה ב'.
4. ביום 25.9.03 אישרה המשיבה 1 למשיבים 2 ו-3 את בקשתם להיתר בניה, בכפוף למספר תנאים לרבות הסכמת שכניהם.
5. ביום 16.10.03 חתמה העותרת על טופס הצהרת שכן, לפיו היא מסכימה למתן היתר בניה למשיבים 2 ו-3 כמפורט בבקשה להיתר, ומצהירה כי הוצגו בפניה התכניות הנוגעות לבקשה (ר' נספח ט' לתגובת המשיבים 2 ו-3).
6. ביום 12.5.04 ניתן למשיבים 2 ו-3 היתר הבניה נשוא העתירה (ר' סעיף 42 לתגובת המשיבים 2 ו-3).
7. ביום 22.6.05 הוגשה העתירה נשוא פסק דין זה.
8. ביום 12.7.04 ניתן (ע"י כב' השופט ע. פוגלמן) צו ביניים האוסר על המשיבים בנייה במרחק קטן מ-3 מ' מביתם של המבקשים ([בש"א 32337/04](#)).

דין

9. לטענת העותרים חתימת העותרת על טופס הצהרת השכן ניתנה מבלי שידעה כי לפי היתר הבניה והתכנית המצורפת לו נצמד ביתם של המשיבים 2 ו-3 לביתה, וכי עובדה זו הועלמה ממנה. עוד מוסיפה העותרת כי חתימתה נעשתה מכוח מחויבותה לאפשר בניה לפי הסכם השיתוף בין בעלי מגרש 220, אך לא היה בכוונתה לחתום על תכנית המצמידה את בית המשיבים לביתה. בעניין זה ראוי לציין כי העותרת חתמה גם על העתק הבקשה להיתר בניה.

10. עוד טוענים העותרים כי אין בכוחה של הסכמת העותרת להכשיר את היתר הבניה מאחר וזה מנוגד לתכנית החלה על מגרש 220, תכנית זמ/263/2 (להלן: **"התכנית"**) ולפיכך איננו חוקי. הוראות התכנית ותשריט התכנית צורפו **כנספחים א' ו-ב'** לעתירה.
11. ביתר פירוט טוענים העותרים כי היתר הבניה סותר את התכנית, מאחר ולפיו נצמד בית המשיבים 2 ו-3 לביתם, בניגוד ל**"נספח הבינוי המנחה"** המהווה אחד ממסמכי התכנית. מנספח הבינוי המנחה עולה, על פי קנה מידה, כך לטענת העותרים, כי המרחק בין בית המשיבים 2 ו-3 לבית העותרים צריך להיות 3 מ"ר. נספח זה מהווה, כיתר מסמכי התכנית, **"חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה"** (ר' סעיף 2.8 להוראות התכנית).
12. היצמדות הבתים אמנם נוגדת את נספח הבינוי המנחה, כפי שטוענים העותרים. עם זאת, סעיף 3.3.1 להוראות התכנית קובע כי **"הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בנספח הבינוי חוץ מגובה המבנים, קו בניין, מס' יח"ד, זכויות בנייה תוך שמירה על רוח הבינוי ועקרונות התכנון"**.
- לפיכך, רשאית היתה המשיבה 1 לאשר שינוי בנספח הבינוי המנחה לפיו יוצמד בית המשיבים 2 ו-3 לבית העותרים. שינוי זה הותנה ע"י משיבה 1 בהסכמת העותרת. משהוצגה בפניה הסכמת העותרת, רשאית היתה משיבה 1 לאשר את השינוי בנספח הבינוי למנחה.
13. לטענת העותרים הסעיף האמור אינו מועיל למשיבים מאחר ומשיבה 1 לא שינתה את נספח הבינוי המנחה אלא נתנה היתר באופן המנוגד לנספח זה.

דין הטענה להידחות.

בנסיבות העניין שינוי נספח הבינוי המנחה נוגע למגרש 220 בלבד, ומסעיף 3.3.1 להוראות התכנית עולה כי אין שינוי נספח זה כרוך במגבלות כלשהן ואינו מחייב כל הליך פרסום ו/או דיון בהתנגדויות. לפיכך, ובהינתן הסכמתה של העותרת, לא היתה המשיבה 1 מנועה מלאשר את ההיתר, המהווה הלכה למעשה שינוי של נספח הבינוי המנחה, מבלי להקדים שינוי בנספח עצמו.

14. העותרים מוסיפים וטוענים כי אין בסעיף 3.3.1 האמור כדי להועיל, משום שאין הוא מאפשר שינוי אשר אינו **"תוך שמירה על רוח הבינוי ועקרונות התכנון"**.

מתן היתר להצמדות הבתים אינו מנוגד לרוח הבינוי ועקרונות התכנון. עניין זה נתון לשיקול דעתה של משיבה 1 והעותרים לא הוכיחו כי בנושא זה הפעילה משיבה 1 את שיקול דעתה בחסר סבירות. אם תוסיף לכך את הסכמת העותרת לאותה בניה – כי אז גם דין טענה זו להידחות.

15. לא מצאתי גם כי במתן ההיתר יש משום סטייה ניכרת מהתכנית, כפי שטוענים העותרים.

הצמדת הבתים אינה מהווה **"בניה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית, שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה"** (לשון תקנה 2(10) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, אליה מפנים העותרים) (ההדגשה אינה במקור – ש.ג).

בעניין סטייה ניכרת ניתן להשליך גם מתקנה 4(2) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 לפיה **"בניית שני בניינים צמודים על שני מגרשים גובלים, בהסכמת הבעלים, לא תהווה סטייה ניכרת מתכנית ובלבד שהקירות של שני הבניינים הבנויים על הגבול המשותף חופפים"**.

בענייננו מדובר בשני בתים באותו מגרש, ומשהסכימה העותרת לבניה – אין מדובר בסטיה ניכרת מהתכנית.

16. העותרים מוסיפים וטוענים כי ההיתר מנוגד גם לתכנית גופה, ולא לנספח הבינוי המנחה בלבד, אותו כאמור, המשיבה 1 מוסמכת לשנות.

בהוראות התכנית מוגדרים שלושה אזורי מגורים שונים: אזור מגורים א', אליו משתייך מגרש 220, אזור מגורים ב' ואזור מגורים ג'.
לטענת העותרים הצמדה של שלושת יחידות הדיור במגרש 220 מהווה למעשה שינוי ייעוד המגרש מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב', זאת מאחר ובמגרשים בהם שלוש יחידות דיור באזור מגורים א', ישנן 2 יחידות צמודות ואחת נפרדת, בעוד שבמגרשים בהם שלוש יחידות דיור באזור מגורים ב', היחידות הן צמודות.
שינוי ייעוד נטען זה מהווה, לטענת העותרים, שינוי של התכנית.

ההבחנה עליה מצביעים העותרים, לפיה אזורי המגורים נבדלים האחד ממשנהו באופן הצמדת יחידות הדיור במגרשים בהם 3 יחידות דיור עולה מנספח הבינוי המנחה בלבד, ולא מהוראות התכנית.
לפיכך שינוי הצמדת יחידות הדיור אינו מהווה שינוי של התכנית גופה.

יתירה מכך - אופן הצמדת יחידות הדיור במגרשי 3 יחידות הדיור, אשר כאמור אינו נזכר בתכנית גופה, אינו מהווה מאפיין מרכזי המבחין בין אזורי המגורים השונים.

אזורי המגורים השונים נבדלים האחד ממשנהו במאפיינים אחרים נוספים הקבועים בתכנית (ר' סעיפים 4.2 ו- 4.3 להוראות התכנית).
לפיכך, לא מצאתי ולא הוכח כי שינוי אופן הצמדת היחידות במגרש בו 3 יחידות כשלעצמו משנה את ייעוד המגרש מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'.

17. אשר על כן, לאור סמכות המשיבה 1 לשנות את תכנית הבינוי, ומשהוצגה בפני הועדה הסכמתה של העותרת, לא נמצא פגם במתן היתר הבניה ע"י משיבה 1.

18. ככל שלעותרים טענות כנגד המשיבים 2 ו-3 בעניין החתמת העותרת על ההסכמה, אין מקומן של טענות אלה בעתירה מנהלית זו.
- ככל שהדבר נוגע למשיבה 1 – לא נטען ולא הוכח כי הובא לידיעתה של משיבה זו, במועדים הרלוונטים, אי הסכמתה של העותרת לבנייה צמודה לבית העותרים או אי ידיעתה של העותרת את פרטי תכנית הבניה של המשיבים.
- משום כך אין מקום לתקוף את החלטת משיבה 1 בגין הטענה של אי הסכמת העותרת לתכניות הבניה.
19. מאחר והעתירה נדחית לגופו של עניין לא מצאתי מקום לדון בטענותיהם המקדמיות של המשיבים.
20. אשר על כן ולסיכום העתירה נדחית.
21. בנסיבות העניין אין צו להוצאות.
22. **המזכירות תשלח העתק מפקס דין זה לצדדים.**

ניתן היום ט"ז בשבט, תשס"ו (14 בפברואר 2006) בהעדר הצדדים.

בבית המשפט המחוזי תל אביב יפו 54678313-2110/04

גדות שרה, שופטת

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן](#)