

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

מס' תיק: 1044/19
מס' בקשה: 2017/0930.01

בפני: יו"ר הועדה: **עו"ד שרית אריאלי בן שמחון**

חברי הועדה: מר מנחם בלומנטל, נציג ציבור
אדרי' עליזה וסרטייל, נציגת עמותת האדריכלים
אדרי' עלא המאר, נציג מתכנתת המחוז

העוררים: עליזה בן מחה
ע"י ב"כ עו"ד שיר פרומין

-נגד-

- המשיבים:**
1. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
ע"י ב"כ עו"ד ליאור דורות
 2. מרב גבריאלי
 3. שמואל הדר
 4. חנוך הלוי
 5. סרגיי מילמן
 6. ציון שבו
 7. בוריס שטרקר

חקיקה שאוזכרה:

- [חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965: סע' 1, 79, 151\(ג\), 19\(ב\)\(9\)](#)
[חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1951: סע' 11, 11ב, 14, 14\(ג\)](#)
[תקנות התכנון והבניה \(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים\), תשנ"ב-1992: סע' 9\(ד\)\(1\)](#)
[תקנות ההתגוננות האזרחית \(מפרטים לבניית מקלטים\), תש"ן-1990: סע' 1, 197, 201, חלק ג'](#)
[חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 71א, 71ב](#)
[תקנות התכנון והבניה \(סטייה ניכרת מתכנית\), תשס"ב-2002: סע' 4\(א\)\(1\)\(ג\)](#)

החלטה

1. ענייננו בבקשה שמספרה 2017/930.01 להרחבת דיור על גג ובנית מרפסות זיז, בבית משותף המצוי ברחוב משה סנה 13, נווה יעקב (להלן: **הבקשה**).

2. המדובר במבנה בן 4 קומות המחובר לשלושה בניינים נוספים הבנויים על אותו מגרש, כאשר לכל בניין כניסה נפרדת ומחבר ביניהם קיר משותף אחד (להלן: **הבניין**).
3. על הבניין חלה תכנית מספר 3907 שתוקפה מיום 23.8.1991 ומטרתה הרחבות דיור בשכונת נווה יעקב (להלן - **התכנית**). הבניין מסומן כמספר 709 בתשריט התכנית.
4. במסגרת הבקשה אשר נפתחה בחודש יוני 2018, התבקשו הרחבות הדיור כדלקמן:
- א. בקומה ד': בדירה 48 מרפסת זיז בחזית הצפונית ובדירה 62, תוספת שטח עיקרי בחזית מערבית ובחזית דרומית התבקשו שתי מרפסות זיז.
- ב. בקומת הגגות, נתבקשה תוספת קומה לדירה 62 וכן לדירה 48 בהתאם להוראות התכנית, כמו כן, התבקשה תוספת עבור חדרים מחוזקים.
5. במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: הרחבה על הגג בהיקף של 25 מ"ר בהתאם לתכנית וללא נסיגה של 1.20 מ'; בניית חדר מחוזק 12 מ"ר על גג המבנה; תוספת קומה על הגג בהתאם לתכנית התקפה; בניית מרפסת זיז בתחום קו הבניין בשונה משלבויות הביצוע הקבועה בתכנית; בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ', 40% מקו המגרש.
6. הצוות המקצועי בוועדה המקומית חיווה דעתו כי אין לאשר את המרפסת המצויה בחזית הצפונית (עבור דירה 48), שכן היא אינה עומדת בהנחיות המרחביות והומלץ לבטלה. בהתייחס למרפסות בחזית הדרומית (עבור דירה 62) הצוות המקצועי מצא כי הן חורגות בשטחן מהמותר בתקנות ועל כן יש לצמצם את שטחן בהיקף שלא יעלה על 12 מ"ר. בהתייחס לתוספות על הגג, הומלץ לאשרן, שכן המדובר בתוספות התואמות את התכנית; בהתייחס לתוספת עבור חדר המחוזק ומרפסת הגג, נקבע כי אין מניעה לאשרן, וזאת בהתאם למדיניות מהנדס העיר ובלבד שתינתן הסכמה של 2/3 מבעלי הדירות בבניין.
7. הבקשה תוקנה בהתאם להמלצות הצוות המקצועי, המרפסת בחזית הצפונית לדירה 48 בוטלה וצומצם שטחן של המרפסות בחזית הדרומית לדירה 62. כמו כן, המליץ הצוות המקצועי להתנות את אישור הבקשה, בהפקדת התחייבות להריסת המרפסת המערבית בחזית הדרומית, ככל והדירה מתחת תבקש לממש את תוספות הבנייה.
8. העוררת הגישה התנגדות לבקשה, בטענה כי תוספות הבנייה יביאו להסתרה של קרני השמש וכי בנייתו של חדר מחוזק על הגג, תפגע ביציבות המבנה.
9. ביום 11.2.19, ועדת המשנה של הועדה המקומית קיימה דיון בבקשה במעמד הצדדים, ואלו נשמעו בפניה באריכות. בתום הדיון, החליטה הועדה המקומית לדחות את ההתנגדויות וכן הורתה כי דודי השמש של המתנגדים יוצבו על גג תוספת הבנייה המוצעת על הגג, כדלקמן:

"...ענין החדר המחוזק - המתנגדים טענו כי הם חוששים ליציבות הבניין שנבנה לפני 40 שנה במיוחד בנית חדר מחוזק על הגג, יצוין כי הבניה תלווה ע"י מהנדס קונסטרוקציה, אשר מחובתו להבטיח את יציבות הבניין, לכן ההתנגדות נדחת לעיין זה.

המתנגדים טענו כי לאור הצורך בהעתקת הדודים הם חוששים שלא יגיע די שמש לדודים וכי אינם מסכימים לעלות לגג בסולם.
הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ומורה כי הדודים של המתנגדים ימוקמו מעל התוספת שתבנה עם אפשרות גישה ראויה ובטוחה אליהם ובמיקום שיקבל מספיק אור שמש.

...
כיוון שבנוסף לתוספת תואמת תב"ע מבקשים גם חדר מחוץ ומרפסת גג, דרושה הסכמת 2/3 מהבעלים בחלקה עבור אישור הבקשה.

תמצית טענות הצדדים בערר:

10. במסגרת כתב הערר, העוררת הגב' עליזה בן מחא והמשיב מר בוריס שטרקר, שבו על טענותיהם כפי שעלו בהתנגדויות בפני הוועדה המקומית. לטענתם, הפתרון המוצע על ידי הוועדה המקומית לשינוי מיקום הדודים ו/או קולטי השמש על גג הבינוי החדש אינו ראוי, שכן לא תתאפשר גישה נאותה למיקומם החדש. הגב' בן מחא ומר שטרקר שבו והעלו חששות בדבר יציבות המבנה בהינתן תוספת חדר מחוץ על הגג. כמו כן, לעמדתם לא ניתן אישור של 2/3 מבעלי הדירות עבור תוספת החדר המחוזק.
11. הוועדה המקומית הגישה תגובה מטעמה, לפיה יש לדחות את הערר. לעניין הסתרת דודי השמש, נטען כי הוועדה המקומית נתנה מענה לטענות המתנגדים, כך שהדודים יוצבו על גבי תוספת הבינוי החדשה עם אפשרות גישה ללא גרימת פגיעה כתוצאה מהבינוי המבוקש. המדובר בתוספת בינוי התואמת את הוראות התכנית התקפה, וטענות כנגד בינוי זה מקומן בהתנגדויות לתכנית ואין מקומן בהליך הרישוי בשלב הוצאות ההיתר. בהתייחס לטענות אודות יציבות המבנה, הנושא מקבל מענה, שכן במסגרת הבקשה מוגש תצהיר מהנדס שלד, המתחייב ליציבות המבנה. לעניין הרוב הנדרש עבור תוספת חדר מחוץ על הגג, במסגרת הדיון בפני הוועדה המקומית, הובהר כי חסרה חתימה של דיירת אחת בלבד ועל כן, לא מן הנמנע שאכן קיימת התכנות קניינית לבקשה.
12. המשיב מסי' 3, מר שמואל הדר, הגיש כתב תגובה מטעמו, במסגרתו חזר על עיקרי עמדת הוועדה המקומית. המשיב 3 הוסיף וטען כי הבינוי ילווה על ידי מהנדס קונסטרוקציה ובכלל זה הבינוי עבור החדר המחוזק, בהתאם לדרישת הג"א. אין מניעה לאשר תוספת חדר מחוץ בנוסף להרחבות הדיור מכוח התכנית עצמה, אשר אינה מציעה פתרונות חיזוק.

ההליך בפני ועדת הערר:

13. ביום 22.9.19 התקיים דיון בוועדת הערר, במסגרתו נשמעו הצדדים באריכות בכתב ובעל פה. לדיון בפנינו, הגיעו העוררים עם ייצוג משפטי, באמצעות עו"ד פרומין. הובהר בפנינו כי העוררים אינם מתנגדים לבינוי עבור המרפסות, אלא לבינוי המוצע על הגג הבינוי מכוח הוראות התכנית והן לבינוי עבור תוספת הבינוי לחדר המחוזק.

14. במסגרת הדיון בפנינו, צוינה החלטת ועדת ערר במחוז מרכז, בעניין ערר (תל אביב) בב/0218/1023 שורץ בילה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה – בני ברק מיום 8.1.2018 (פורסם בנבו) (להלן - עניין שוורץ). בעניין שוורץ, נקבע כי הוראת [סעיף 151\(ג\)](#) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה, 1965 (להלן – החוק) מאפשרת תוספת שטחי שירות עבור ממ"ד בלבד ולא עבור פתרון מיגון חלופי כגון חדר מחוזק. הועדה המקומית טענה כי תוספת החדר המחוזק התקבלה בהתאם למדיניות מהנדס שאושרה בשנת 2014. לעמדתה, מדיניות זו הייתה מקובלת על ועדת ערר זו במותבה הקודם, בהתאם לדרישה ואישור הגורמים המוסמכים בהג"א. סוגיה זו הועלתה במסגרת עררים נוספים שנדונו לאחרונה בפני ועדת הערר והוועדה המקומית ביקשה להשלים טיעוניה בכתב בהקשר זה. ב"כ העוררת ציינה בפנינו כי היא סומכת ידה על עמדת ועדת הערר, בעניין שוורץ לעיל. ב"כ העוררת, טענה כי המדובר בטענה משפטית שלא הועלתה על ידי העוררת במסגרת ההתנגדויות, משלא הייתה מיוצגת, ואין למנוע דיון בטענה זו שכן המדובר בפרשנות הנכונה של הדין. בסיום הדיון אפשרנו לוועדה המקומית להגיש השלמת טיעון מטעמה בהתייחס למדיניות מהנדס העיר, ובינוי חדר מחוזק על הגג, תוך מתן התייחסות להוראת [סעיף 151\(ג\)](#) לחוק ולהחלטת ועדת הערר בעניין שוורץ.

15. הועדה המקומית הגישה השלמת טיעון מפורטת מטעמה, במסגרתה ביקשה לסקור את הרקע הנורמטיבי לתיקון [סעיף 79 לחוק התכנון והבנייה](#), וכן להגדרת מרחב מוגן כפי שנקבעה [בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית](#), התשי"א-1951. הועדה המקומית הפנתה להחלטות של ועדת ערר זו, במותבה הקודם, בדבר עדיפות קיומו של ממ"ד על פני מקלט ([ערר 25/09 לנג גבריאל נ' רשות הרישוי לתכנון ובניה ירושלים](#)]פורסם בנבו)) להלן: "עניין לנג", כך גם הפנתה להחלטת וועדת הערר ירושלים [ערר 316/10](#), ברסלם נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן "עניין ברסלם"), במסגרתה נקבעה חשיבות עידוד הקמת חדרים מוגנים גם בבניינים בהם קיים מקלט משותף. לעמדת הועדה המקומית, ועדת ערר זו במותבה הקודם ראתה לנכון להשוות בין ממ"ד תקני לחדר מחוזק, וזאת הן לעניין החשיבות הרעיונית בהקמת פתרון מיגון דירתי, חלף מקלט והן לתכולתו של תיקון 79 באמצעות תוספת שטחי שירות. הועדה המקומית הוסיפה והפנתה לחוות דעת משפטית שהתקבלה מאת יועמ"ש פיקוד העורף, מיום 21.3.11. לעמדת הועדה המקומית, במסגרת חוות דעת זו, צוין בפירוש כי המדיניות הברורה של פיקוד העורף, היא העדפת מרחב מוגן דירתי על פני מקלטים שהכניסה אליהם היא כניסה חיצונית ונפרדת מהמבנה. עוד נטען כי במסגרת חוות דעת זו, הובהר על ידי פיקוד העורף כי במקרים בהם קיימת מניעה הנדסית לבניית ממ"ד, יתאפשר מתן פטור אשר יותנה בביצוע שיפור מיגון כדוגמת חדר מחוזק. הועדה המקומית הוסיפה וטענה ביום 12.6.13 קוימה ישיבה בהשתתפות גורמי הרישוי בוועדה המקומית והגורמים המקצועיים בפיקוד העורף, בסיומה סוכם כי יש לעודד הקמת מבנים

מחוזקים על ידי מתן הקלות המנויות בחוק עבור ממ"ד, גם לשיפורי מיגון כדוגמת חדר מחוזק.

16. הועדה המקומית הוסיפה ומציינת, כי יש לאבחן את ענייננו מההחלטה בעניין שוורץ, ראשית, משום שהחלטה זו אינה מחייבת את הועדה המקומית בירושלים; כנגד החלטה זו תלויה ועומדת עתירה מינהלית, אשר במסגרתה נתבקשה גם עמדת היועמ"ש לממשלה, נציין כבר כעת, וכפי שיובהר להלן העתירה כנגד החלטת וועדת הערר נדחתה; שנית, בעניין שוורץ התכנית אשר חלה על המבנה, התירה תוספת בינוי על הגג, בהיקף של כ-40 מ"ר וקבעה כי חריגה משטחים אלה תהווה סטייה ניכרת. בענייננו אין סטייה ניכרת בתוספת שטחים על הגג. כך גם, בעניין שוורץ, לא הוצגה אסמכתא מאת פיקוד העורף לכך שהחדר המחוזק מהווה תחליף למרחב המוגן הדירתי, כאשר בענייננו, קיים אישור עקרוני ברור של פיקוד העורף בהתאם לסיכומי הדיון שהוצגו לעיל.

דיון והכרעה:

17. הועדה המקומית טוענת כי העוררים לא העלו טענות במסגרת התנגדותם כנגד יישום ופרשנות הדין בהתייחס למדיניות מהנדס העיר המאפשרת תוספת שטח שירות, עבור בינוי ליחיד מחוזק. על כן, אין לאפשר לעוררים מקצה שיפורים בסוגיה בדיון בפני וועדת הערר, המדובר בהרחבת חזית ודין טענה זו להימחק, ראה בהקשר זה [עע"מ 9264/10 נ.י.ל.י. נדל"ן בע"מ נ' עיריית גבעת שמואל](#) (פורסם בנבו). ב"כ העוררת ציינה בפנינו כי היות ומדובר בסוגיה משפטית מהותית הרלוונטית לפרשנות הנכונה של הוראת [סעיף 151\(ג\)](#), וועדת הערר אינה יכולה להתעלם מדיון ענייני בסוגיה העקרונית.

18. עקרונית, צודקת הועדה המקומית כי טענות שלא הועלו על ידי עורר במסגרת התנגדותו מהוות הרחבת חזית אסורה. יחד עם זאת, אין פירוש הדבר שוועדת הערר אינה מוסמכת לשמוע טענות שלא הועלו בהתנגדויות, מקום בו היא סבורה שמדובר בטענות מהותיות. בענייננו מצאנו כי טענות העוררות בהתייחס לפרשנות הוראת [סעיף 151\(ג\)](#) לחוק, מצדיקות חריגה מהכלל ובחינה מהותית של מדיניות מהנדס העיר לעניין תוספת בינוי עבור חדרים מחוזקים.

19. טרם נתייחס להוראות הדין ופרשנותו, והיות והעוררים הבהירו כי הם מתנגדים לתוספות הבינוי על הגג בלבד, נבקש להתייחס ראשית לתוספת הבינוי המבוקשת מכוח הוראות התכנית התקפה.

20. הוראת סעיף 10 (ה) לתכנית התקפה קובעת כדלקמן:

**"הועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג, זאת בתנאי שהתוספת לא תפגע במראה הבנין.
שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנייה של 1.2 מ' לפחות מהבנין הקיים.."**

21. רוצה לומר, הוראות התכנית התקפה בבניין מאפשרות תוספת בינוי על הגג בהיקף של 25 מ"ר, אולם התכנית הותירה בידי הוועדה המקומית שיקול דעת בהליכי הרישוי, לוודא כי אין בתוספת לפגוע במראה הבניין. הדבר עולה במפורש מהוראות התכנית, כך שלמעשה המדובר בזכות מוקנית מותנית בשיקול דעת הוועדה המקומית. ראה והשווה בדבר מתחם שיקול הדעת של הוועדה המקומית לעניינים נוספים [\(ערר \(י-ם\) 161/15\)](#) **שגב שבתאי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**; ערר (י-ם) **תמרה יונגרווב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו).

22. הוועדה המקומית בחנה את הבינוי המוצע בגג המבנה מכוח הוראות התכנית התקפה, הפעילה שיקול דעתה, והגיעה לכלל מסקנה כי אין מניעה תכנונית לאשרו. בהקשר זה, צודקת הוועדה המקומית כי האפשרות להוספת תוספת בינוי על הגג, נדונה ואושרה על ידי הוועדה המחוזית לעת אישור התכנית התקפה. ככל שהעוררים מבקשים להתנגד לעצם קיומה של בנייה על הגג, ובכלל זה טענותיהם בדבר שינוי מיקום קולטים או דודי שמש, היה עליהם לעשות כן לעת ההתנגדויות לתכנית ולא לעת הליכי הרישוי.

23. בהתאם להבחנה זו השקלא והטריא התכנוני מתבצעים בשלב התכנון בעת הליכי אישור התוכנית, ואילו בשלב הרישוי, קרי שלב הוצאת היתר הבניה מיישמים את האמור בתוכנית, זאת במסגרת שיקול הדעת המצומצם של מוסדות התכנון להתערב בשלב זה. עקרון הפרדה האמור לעיל, מעוגן כמובן בהוראות [חוק התכנון והבניה](#). עם זאת, הפרדה האמורה אינה דיכוטומית לגמרי וקיימת "זליגה" של נושאי תכנון לשלב הרישוי. זליגה זו נובעת הן מכוח הוראות החוק, לאור חריגי: "הקלה" ו- "שימוש חורג". חריגים המאפשרים לוועדה המקומית לשנות את התכנון החל על המקרקעין וזאת שלא באמצעות הכנת תוכנית, אלא במסגרת הליך הרישוי. זה אינו המקרה בענייננו.

24. לגופם של דברים, שוכנענו כי הבינוי על הגג, מכוח הוראת התכנית התקפה, אין בו משום פגיעה בעוררים. כך גם לעניין מיקום הקולטים ודודי השמש, הוועדה המקומית, הייתה קשובה לטענות העוררים וניתן להם מענה בכך שהדודים שלהם יוצבו על גבי תוספת עם אפשרות גישה אליהם ולא תיגרם להם פגיעה כתוצאה מהבקשה.

תוספת 12 מ"ר עבור שיפור מיגון והוראת סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבניה

25. סוגיה נפרדת ומרכזית, הינה תוספת הבינוי על הגג על ידי תוספת חדר מחוזק על הגג, וזאת כשטח שירות נוסף, מכוח הוראות [סעיף 151\(ג\)](#) לחוק. אין חולק כי הוראות הסעיף מאפשרות תוספת שטח שירות עבור בניית מרחב מוגן בדירה, היינו עבור מרחב מוגן דירתי - ממ"ד. לעמדת הוועדה המקומית פרשנות הוראות הסעיף ותכליתו, מאפשרות תוספת שטח שירות גם עבור חדר מחוזק, כשיפור מיגון, מקום בו לא מתאפשר בינוי עבור מרחב דירתי מוגן.

26. במסגרת הערר שפנינו עלינו להכריע, אם כן, מה מהותו של 'החדר המחוזק' המוצע במסגרת הבקשה להיתר מושא הערר. ככל שחדר זה מהווה 'מרחב מוגן' כמשמעו ב**חוק ההתגוננות האזרחית**, הרי שניתן להחיל על שטחי בניה אלו (12 מ"ר) את הוראות **סעיף 151(ג)** לחוק התכנון, ולאפשר הוספתם מעבר לתוספת הבינוי המתאפשרת על הגג מכוח התכנית התקפה. כמפורט לעיל, זו עמדת הוועדה המקומית אשר עוגנה לעמדתה גם בהחלטות של וועדת ערר זו במותבה הקודם, ובאה לידי ביטוי במסגרת מדיניות מהנדס העיר. עם זאת, ככל שאין המדובר בחדר העומד בהגדרות החוק של 'מרחב מוגן', אין מקום להחיל את הוראת **סעיף 151(ג)** לחוק, ואין לאפשר את הוספת שטח מעבר לשטחי הבניה המותרים מכוח התכנית התקפה.

27. המדובר בסוגיה משפטית בדבר הפרשנות הראויה להוראות **סעיף 151(ג)** לחוק בבחינת הצהרה על הדין.

28. **סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבנייה**, שהוסף במסגרת תיקון מס' 79 לחוק, הקובע כדלקמן –

"תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי **חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951 – לא ייחשבו כסטיה מתכנית" (הדגשה של ש.אבש).**

29. בהתאם **לתקנה 9(ד)(1) לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)**, התשנ"ב - 1992 (להלן: "**תקנות חישוב שטחים**"), שטחים של מקלט ומרחב מוגן דירתי מוגדרים כ"שטחי שירות".

30. קרי, תוספת שטחי בנייה עבור 'מרחב מוגן' (בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון) **לא ייחשבו כסטייה מתכנית**, כך שככלל ניתן יהיה לאשרם גם מעבר לשטח הבינוי המקסימאלי האפשרי על פי התכניות החלות, במקרים בהם התכניות החלות לא כללו בהן כבר שטחי בנייה עבור בניית מרחב ממוגן.

31. **סעיף 151(ג) לחוק** מאפשר אם כן, להתגבר על הוראות תכנית ולאפשר תוספת שטחי בנייה גם כאשר אלו מהווים "סטייה ניכרת" מאותה תכנית, במקרים בהם התכנית לא כללה כבר שטחים אלו כאמור. אין חולק, כי הטבה תכנונית זו נועדה להגשים את תכלית החוק שהיא לעודד הקמתם של **מרחבים מוגנים**. אלא, כפי שיובהר להלן, זה אינו המצב בענייננו.

32. כמפורט לעיל, בבקשה מושא הערר, אישרה הוועדה המקומית בנייה של 25 מ"ר עבור בינוי על הגג + תוספת של כ-12 מ"ר מעבר לכך בגין "שיפור מיגון" (חדר מחוזק). קרי, סה"כ היקף בנייה של כ-12 מ"ר, מעבר למקסימום האפשרי של 25 מ"ר, וזאת כשהיא

- נשענת לצורך כך על הוראת [סעיף 151\(ג\)](#) לחוק, הקובע כי אין מדובר כאמור בסטייה ניכרת מהוראות התכנית התקפה.
33. נדמה, כי אין חולק, גם לשיטת הוועדה המקומית עצמה, כי אותו שיפור מיגון בדמות יחדר מחוזק' שנכלל בבקשה מושא הערר אינו עונה להגדרה של ממ"ד על פי דין.
34. לאור זאת, נבחן כעת, האם הוראות הדין מאפשרות, במקרה זה, להסתמך על [סעיף 151\(ג\)](#) לחוק ולאשר את תוספות הבנייה שהתבקשו, מעבר ל-25 המ"ר המותרים לפי התכנית התקפה.
35. [סעיף 151\(ג\)](#) נוקט במונח של "מרחב מוגן", המוגדר [בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה](#) (סעיף ההגדרות) כדלקמן –
- "מרחב מוגן" – מקלט כהגדרתו בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, במתכונת מרחב הבנוי בתוך מעטפת המבנה, המיועד להגן על החוסים בו מפני התקפה והמתוכנן בהתאם להוראות לפי החוק האמור.."**
36. קרי, [חוק התכנון והבנייה](#) מפנה בעניין זה להגדרות הקבועות [בחוק ההתגוננות האזרחית](#), התשי"א - 1951 להלן - [חוק ההתגוננות האזרחית](#). [סעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית](#) מגדיר "מקלט" כ"מבנה או מקום אחר שהותקן לשמש מקלט, הכל לפי התכנית שהרשות המוסמכת אישרה אותה". כאשר ה"רשות המוסמכת" לעניין זה, כקבוע באותו סעיף, היא ראש הגא, מפקד הגא מחוזי או כל אדם שהוסמך על ידי ראש הגא (כאשר סמכויות שירות הג"א הוקנו זה מכבר לפיקוד העורף).
37. [סעיף 111 לחוק ההתגוננות האזרחית](#) קובע כי הרשות המוסמכת לא תאשר תכנית להתקנת מקלט, אלא אם התכנית מתאימה למפרטים הטכניים ולמפרטים האחרים שנקבעו בתקנות. קרי, בסמכותה של הרשות המוסמכת לאשר מקלט, שהוא למעשה גם מרחב מוגן, רק אם הוא מתאים למפרט הטכני הנדרש כפי שייקבע בתקנות.
38. בהמשך לכך, ומכוח [חוק ההתגוננות האזרחית](#), הותקנו [תקנות ההתגוננות האזרחית \(מפרטים לבניית מקלטים\)](#), התש"ן - 1990 (להלן - [תקנות המפרטים](#)). תקנות המפרטים מגדירות בין היתר מהו "מרחב מוגן" ומהו "מרחב מוגן דירתי" (ממ"ד) וכן קובעות מפרט להקמתו של מרחב מוגן דירתי או קומתי ([סעיף 1](#), סעיף ההגדרות לתקנות, מגדיר "מרחב מוגן" גם כן "כמקלט").
39. מכל האמור לעיל עולה, כי "מרחב מוגן" [בסעיף 151\(ג\) לחוק התכנון והבנייה](#) צריך להיות, בהקשר הרלוונטי לנו, מרחב מוגן דירתי (או קומתי) שנבנה בהתאם למפרט הטכני הקבוע בתקנות המפרטים ואושר על ידי הרשות המוסמכת. כפי שכבר הוזכר לעיל, אין ולא היה חולק, כי אותו יחדר מחוזק' המוצע בבקשה מושא הערר אינו עומד בהוראות מפרטים אלו.
40. בהקשר זה יובהר, כי תיקון מס' 79 [לחוק התכנון והבנייה](#) נעשה כחלק ממכלול, הכולל בין היתר את תיקון מס' 28 [לחוק המקרקעין](#), בו תוקן [סעיף 71ב](#), העוסק ברוב הדרוש

לצורך הוספת "מרחב מוגן" (רוב מופחת מהרוב הדרוש בדרך כלל), כאשר הוראות [סעיף 71א](#) לחוק המקרקעין נוקטות בהגדרה זהה למונח "מרחב מוגן" לזה הקיים בחוק התכנון והבנייה ומפנות גם הן להוראת [סעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית](#).

41. בהקשר זה ראה והשווה החלטת בית המשפט המחוזי בעש"א 61803-03-15 [דסטגר נ' גלברג](#) (פורסם ב"נבו", להלן: "עניין דסטגר"), שם עלתה השאלה מה הרוב הדרוש לבנייתו של חדר מחוזק. בית המשפט ניתח את הגדרת 'מרחב מוגן' לצורך בחינת השאלה מהו הרוב הדרוש לעניין בניית 'חדר מחוזק' לפי הוראת [סעיף 71ב לחוק המקרקעין](#). לאחר בחינת הוראות החוק הנ"ל, בית המשפט פסק כי הרוב הדרוש הינו הרוב ה"רגיל" של 75% ולא רוב של 60% לפי [סעיף 71ב לחוק המקרקעין](#), זאת לאחר שהגיע למסקנה כי 'חדר מחוזק' איננו אותו 'מרחב מוגן' אליו מתייחס [סעיף 71ב](#).

42. עוד יצוין, כי הוראת [סעיף 14\(ג\) לחוק ההתגוננות האזרחית](#), קובעת כי לא יינתן היתר להקמת בית או מבנה או תוספת להם, אלא אם ההיתר כולל התקנת או הגדלת מקלט, כפי שהרשות המוסמכת אישרה, או שניתן פטור להקמת או הגדלת מקלט, לפי סעיף זה, כאשר הגדרת "מקלט" כוללת כאמור גם מרחב מוגן דירתי. קרי, באפשרותה של הרשות המוסמכת (בעלי התפקידים בפיקוד העורף) גם לפטור מחובת הקמת או הגדלת מרחב מוגן דירתי במקרה של בינוי או תוספת בינוי. כך או כך, בכל מקרה של בנייה או תוספת בנייה, נדרש אישור של הרשות המוסמכת ל"מקלט" או ל"מרחב המוגן" הכלולים בבקשה להיתר או מתן פטור מבנייתו.

43. האמור לעיל מלמדנו, כי מקום בו ניתן אישור של הרשות המוסמכת (פיקוד העורף) להיתרי הבנייה, כאשר הבקשות להיתר כוללות כולן שיפור מיגון בדמות של 'חדר מחוזק' בלבד, שאינו עונה להגדרות ולמפרט של מרחב מוגן דירתי, הרי שמשמעותו של אישור זה הינו למעשה מתן פטור מחובת הקמת המקלט בהתאם [לסעיף 14 לחוק ההתגוננות האזרחית](#). אין משמעות אישור הפטור כי אותו 'חדר מחוזק' הוא בגדר 'מרחב מוגן'.

44. בהקשר זה נבקש להתייחס לעמדת הוועדה המקומית כפי שהוצגה בהשלמת טיעונה. הוועדה המקומית מפנה להחלטות שונות שיצאו תחת ידה של וועדת ערר זו במותבה הקודם בשנים 2009 – 2010. לעמדת הוועדה המקומית, בהחלטות אלו קבעה וועדת הערר כי תיקון 79 לחוק ביקש לאפשר תוספת שטחי שירות עבור חדר מחוזק, וביקרה את הוועדה המקומית שלא אפשרה זאת. כפי שיובהר להלן, הדברים אינם מדויקים.

45. עיון בהחלטות וועדת הערר בערר [25/09 לנג גבריאל נ' רשות הרישוי לתכנון ובניה ירושלים](#) (פורסם בנבו ביום 16.3.2009) (להלן - עניין לנג) אליה מפנה הוועדה המקומית, מלמד כי לא נדון שם כלל בינוי עבור חדר מחוזק. בעניין לנג סירבה הוועדה המקומית לאשר תוספת בינוי עבור מרחב מוגן דירתי (אשר אין חולק שמהווה "מרחב מוגן" ומתאפשר בהתאם להוראת [סעיף 151\(ג\) לחוק](#)) משום שבבניין היה קיים מקלט.

וועדת הערר ביקרה את התנהלות הוועדה המקומית וציינה את חשיבות תיקון 79 לחוק [התכנון והבנייה](#), והעדפה עבור קיומו של ממ"ד בתחום הדירה.

46. הוועדה המקומית הפנתה להחלטת וועדת הערר במותבה הקודם בערר 1-316/10 **ברסלם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (פורסם בנבו) (להלן – **עניין ברסלם**). שם הוגשה בקשה להיתר במסגרתה התבקש לאשר חיזוק חדר קיים בדירה, כאשר בבניין קיים מקלט, וכן ניווד זכויות שנוצרו בחדר המחוזק עבור בינוי על הגג. הוועדה המקומית התנגדה לבקשה משלושה טעמים: פגיעה ארכיטקטונית, העדר הצדקה להפיכת חדר בדירה לחדר מחוזק כאשר קיים בבניין מקלט וכי לא ניתן לנייד זכויות לגג. וועדת הערר, במותבה הקודם, חזרה על קביעתה לפיה יש לאפשר בניית ממ"ד בדירה גם כאשר קיים מקלט משותף כמפורט לעיל בעניין לנג; עוד ציינה וועדת הערר את החשיבות שראה המחוקק עבור בניית **ממ"דים** במסגרת 79 לחוק, ותוספת הזכויות שניתנה עבור כך במסגרת הוראת [סעיף 151\(ג\)](#) לחוק (סעיפים 30 – 39 להחלטה) כאשר וועדת הערר מציינת מפורשת כי עידוד הקמת ממ"דים יש לסייג בשני סייגים חשובים כלשונה:

”...

הסייג הראשון הינו כי הג"א (או פיקוד העורף) אכן אישרו כי החדר המחוזק מהווה פתרון של מרחב מוגן דירתי, אשר יגן על תושבי הבית.

הסייג השני הינו כי הטבה זו מוענקת רק למי שמוסיף ממ"ד או מחזק חדר קיים, כלומר הופך דירה ללא ממ"ד לדירה עם ממ"ד. אולם היא אינה מוקנית למי שבביתו כבר קיים ממ"ד. במקרה שכזה, כאשר קיים כבר היתר בניה, הכולל שטחי ממ"ד, וקיים ממ"ד בפועל, אין מקום לערוך חישוב שטחים רטרואקטיבי ללא שמתווסף בפועל ממ"ד.

”...

47. וועדת הערר לא קיימה דיון ענייני בסוגיה האם נכון וראוי לראות ב'חדר מחוזק' מרחב מוגן. ולמעשה, ועדת הערר כלל לא נדרשה לשאלה המשפטית המתעוררת בהקשר זה. בסיום החלטתה קבעה וועדת הערר, כי על העוררים לתקן את בקשתם, ולאחר קבלת אישור הג"א (או פיקוד העורף) לעניין החדר המחוזק, היא סבורה כי יש לאשר את הבקשה (סעיף 78-80 להחלטה). כפי שיובהר להלן, כאשר וועדת הערר נדרשה בהמשך לסוגיה המשפטית האם ניתן לראות ב'חדר מחוזק' כ'מרחב מוגן', היא לא הכריעה בנושא וקבעה כי קביעה כאמור נדרשת לעשות על ידי הרשות המוסמכת הג"א או פיקוד העורף.

48. עוד הפנתה הוועדה המקומית לחו"ד שניתנה מטעם פיקוד העורף, ביום 21.3.2011 ממנה מבקשת הוועדה המקומית ללמוד כי עמדת פיקוד העורף הינה כי 'חדר מחוזק' הינו 'מרחב מוגן'. נתייחס לדברים.

49. קראנו את חוות הדעת ואין אנו שותפים למסקנה אליה הגיעה הוועדה המקומית. במסגרת חוות הדעת מציינת היועצת המשפטית למחלקת מיגון בפיקוד העורף, כי

בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית לא יינתן היתר להקמת "בית" או "מפעל" אלא אם תכנית הבנייה עליה יינתן ההיתר כוללת התקנת מקלט או שניתן פטור מחובה זו לפי הוראות הדין. עוד הובהר כי ממ"ד (מרחב מוגן דירתי בתוך מעטפת המבנה, המיועד להגן על החוסים בו בפני התקפה בהתאם להוראות [חלק ג' לתקנות](#) המפרטים) – עונה על הגדרת מקלט. וכן צוין הברור מאליו כי ביחס בין פתרון מקלט לממ"ד "ישנה העדפה לבניית מרחבים ממוגנים דירתיים", אשר הכניסה אליהם היא פנימית, על פני מקלטים שהכניסה אליהם הינה חיצונית ונפרדת מן המבנה...". עוד הובהר, כי לצד החובה לבנות מרחב מוגן בעת בניית בית מגורים או הרחבת בית מגורים קיים, ניתן ליתן פטור מחובה זו בהתאם לקריטריונים שנקבעו בחוזר מנכ"ל. בהתייחס לבניה חדשה לא ניתן כל פטור למרחב מוגן, בהתייחס לבניית תוספת על הקיים אשר לא עולה על 12 מ"ר ברוטו, ניתן לאשר פטור ממקלוט מקום בו מדובר בתוספת ראשונה לנכס. עוד נקבע, כי ביתר המקרים יחויב הבינוי המבוקש בבניית מרחב מוגן, קרי מקלט או מרחב דירתי מוגן, בכפוף לקיומה של יכולת הנדסית לעשות כן. בהתאם למדיניות פיקוד העורף "...במקרים בהם קיימת מניעה הנדסית לבניית ממ"ד, תישקל האפשרות ליתן פטור מבניית ממ"ד אך הפטור יותנה בביצוע שיפור מיגון...".

50. הינה כי כן, חוות דעת זו מלמדת אותנו כי 'חדר מחוזק' המהווה 'שיפור מיגון' אינו עולה בקנה אחד עם 'מרחב מוגן' כהגדרתו בתקנות ההתגוננות - קרי מקלט או ממ"ד, ורק ככל שאין התכנות הנדסית לבינוי ממ"ד, יתאפשר במסגרת מתן פטור עבור תוספת "מרחב מוגן", ביצוע שיפור מיגון בדמות חדר מחוזק. האמור בחוות הדעת מיום 21.3.2011 מחזק את מסקנתנו, כי 'חדר מחוזק' אינו בבחינת 'מרחב מוגן' כהגדרתו בחוק.

51. עמדה משפטית זו הוצגה על ידי הוועדה המקומית ובאת כוחה, במסגרת הדיון בערר 35/12 שמואל שולמן ואח' נ' וועדת המשנה לתכנון ובניה ירושלים, להלן (עניין שולמן) (אשר לא נזכר במסגרת תגובתה של הוועדה המקומית) ביום 17.1.2012. וכך ציינה ב"כ הוועדה המקומית:

"בהחלטה האחרונה של וועדת הערר, היא דנה בסעיף 151 שהוא כותב שתוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן לא תחשב...העוררים הגישו אישור של פיקוד העורף ולא כתוב שזה ממ"ד. וזה לא יהיה ממ"ד. חדר מחוזק הוא לא מרחב מוגן. כתוב חדר מיגון והוא לא מרחב מיגון דירתי. חדר שצריך להבנות. אני מבקשת לומר כי לא קיבלתי את ההחלטה הזו. אם הייתי יודעת הייתי מעלה על הכתב. לא יודעת אם יש לוועדת הערר את מסמך הג"א שמסבירה מה זה חדר מחוזק מתי נולד. ברחל בתך קטנה. הג"א נותן פטור ומחייב אותו בעשיית שיפורי מיגון וזה המקרה שלנו, שיפורי מיגון. אין מחלוקת ששיפורי המיגון זה לא ממ"ד תיקני ולא יהיה תקני זה אפשרות לאנשים שחייבים לממ"ד לתת להם למגן חדר להוסיף שיפורי מיגון או לחדר שיבנו לצורך זה. זה

קיים רק לגבי חדר שחייבים ממ"ד אנשים מגישים בקשה בלי שנדרשים לפעמים כשיש מקלט בבניין. זה ישרא- בלוף. מדובר בתוספת של שני חדרים ועוד חדר שהוא חדר מחוזק. זה גם לא עומד בסעיף 151. זה שיפור מיגון שנעשה בדירה זו. אני מבקשת להגיש תשתית המשפטית לבניית שיפורי מיגון שנכתב על ידי הג"א. זה מסמך ישן יחסית 3/11, שם יועמ"ש של הג"א מסבירה מה זה חדר מחוזק, מתי דורשים אותה וכו'. אני מגישה את המסמך לוועדת הערר. יש לקרוא את המסמך הזה על מנת להבין. גם אנשי פיקוד העורף ברחל בתך הקטנה, הוא לעולם לא יוכל להיות מרחב דירתי מוגן. זה לא ממ"ד. יש תקנות שאומרות איך בונים ממ"ד.

....

סעיף 151ג' מטרתו היתה לעודד בניית ממ"דים. ואנחנו לא מתכוונים לחדר הזה על הגג (מצביעה). ראשית יש לנו את המסמך של הג"א שמסביר שזה לא מקלט, זה פטור ממקלט. אני אומרת זאת על סמך אישורים של הג"א, קיבלתי מסמך כזה מהג"א, התשתית המשפטית לשיפורי מיגון, ברחל בתך קטנה, זה לא מקלט, זה פטור ממקלט, שתיקח חדר ותחזק אותו, תוסיף חלון, דלת זה מה שכתוב שם. נכון שאני הוועדה המקומית והג"א מסביר את זה מתי הוא עושה את זה. באיזה מקרים הוא פוטר ממקלטו אך מתנה בשיפורי מקלוט. הם לא מרחב מיגון דירתי. חשוב להבין מה קורה פה, המחוקק ותיקון סטייה ניכרת כל ההוראות האלה באות לעודד אנשים לפי דרישות ונהלי הג"א שמרחב המוגן יבנה מהמסד כלפי מעלה שהקירות הן מבטון כפול. זה לא הקטנת דלת או חלון הדף. ברגע שמוסיפים להם זכויות, אז אדם שיש לו חדר מחוזק הוא לא יטרח ולא יעשה יותר מדי, יתקין חלון וכו' לא יהיו ממ"דים אין תמריץ.. [הדגשות שלי ש.א.בש].

52. רוצה לומר, הוועדה המקומית אף היא סברה, כי עמדת פיקוד העורף המוצגת בחו"ד יועמ"ש מטעמה מחודש מרץ 2011, מלמדת כי אין לאפשר תוספת שטחי שירות מכוח הוראת סעיף 151(ג) לחוק עבור 'חדר מחוזק'.

53. בהחלטתה בעניין שולמן הנ"ל, קבעה וועדת הערר (בהעדר הגשת כתב תגובה מטעם הוועדה המקומית בהליך שם) כדלקמן:

"בכל מקרה וועדת הערר הבהירה בעבר, כי חדר מחוזק אינו מקנה זכות לקבלת שטחי שירות, מכוח סעיף 151 או מכוח התקנות.

על מנת שאזרח יזכה לתוספת השטחים שמקנה תיקון 79 לחוק, עליו להראות כי מדובר במרחב מוגן, אשר רק מרחב מוגן הוא זה המזכה בתוספת השטחים. מרחב מוגן מוגדר בחוק התכנון והבניה כמקלט בהגדרתו בסעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית. מקלט בהגדרת סעיף 11 לחוק ההתגוננות האזרחית הינה מה שאישר פיקוד העורף כמקלט. עם זאת, פיקוד העורף לא רשאי לאשר ללא שיקול דעת מקלטים, אלא כפוף לתקנות,

כאשר התקנות מתירות שיקול דעת מסוים לפיקוד העורף לעניין אישור מקלטים, אשר כזכור משמעותם מרחבים מוגנים [בחוק התכנון והבנייה](#). בשורה התחתונה הסמכות לקבוע האם חדר מחוזק מסוים בבקשה להיתר מהווה מרחב מוגן, כמשמעותו בתיקון 79 [לחוק התכנון והבנייה](#), הינה של פיקוד העורף ולא של מוסדות התכנון. במקרה שבפנינו הציג העורר אישור, במסגרתו נכתב כי "החדר המחוזק" מוכר כ"חדר מיגון העונה על דרישות והתקנות שבחוק". יובהר כי פיקוד העורף לא קבע כי מדובר בחדר מחוזק, אשר אינו זכאי לתוספת השטחים, אלא כחדר מיגון העונה על הדרישות והתקנות שבחוק. כאשר בפני מוסדות התכנון עומדת החלטה כזאת של פיקוד העורף, עליהם לכבד זאת ולהעניק את הזכויות המוקנות למרחב מוגן. היה והוועדה המקומית סוברת כי האישור אינו חוקי, או אינו האישור למרחב מוגן, עליה לפנות בעצמה לפיקוד העורף על מנת לבקש הבהרה. יתירה מכך לוועדה המקומית גם הסמכות להגיש ערר על החלטת הרשות המוסמכת מטעם פיקוד העורף, וזאת לוועדה המפורטת [בחוק ההתנגונות האזרחית](#). אולם הליך זה הוא הליך חיצוני להליך הרישוי. אשר על כן, כל עוד עומד מכתבה של הרשות המוסמכת מטעם פיקוד העורף, יש לתת את הזכויות בגין כך.

...

אנו סבורים כי טוב יהיה אם הוועדה המקומית תסדיר נושא זה מול פיקוד העורף, על מנת למנוע אי ודאות, אשר גורמת סבל לאזרח. בכל מקרה כל הסדר אחר אם יתקבל בין הוועדה המקומית לפיקוד העורף לא יחול על תיק זה, ובתיק זה יש לתת למבקש את ההיתר המיוחל. .."

54. הינה כי כן, אין חולק גם וועדת הערר במותבה הקודם קבעה כי **חדר מחוזק אינו מקנה זכות לקבלת שטחי שירות, מכוח סעיף 151(ג) או מכוח התקנות**. יחד עם זאת, הובהר כי הגורם המוסמך לקבוע האם תוספת בינוי של חדר מחוזק עונה על דרישות התקנות והחוק עבור "מרחב מוגן" הוא פיקוד העורף, וככל שניתן אישור כאמור מוסדות התכנון ממחויבים לו. באותו עניין ניתן אישור מטעם פיקוד העורף כי החדר המחוזק שהוצג בבקשה עונה על הגדרות החוק והתקנות לעניין מרחב מוגן. הנושא נדרש להסדרה מול הוועדה המקומית.

55. עמדה ברורה זו של וועדת הערר ניתנה גם במסגרת החלטתה מיום 12.2.2012 בערר 1-059/19 הנ"ל משקבעה כדלקמן:

אין מחלוקת, כי בבניין האמור אין זכויות בניה עודפות, לא שטחים עיקריים ולא שטחי שירות.

בנסיבות אלו, הדרך היחידה להוספת "חדק מחוזק" מעבר לתוספת המבוקשת, הינה מכוח תיקון 79 לחוק התכנון והבניה, אשר במסגרתו שונה נוסח סעיף 151(ג), לחוק התכנון והבניה, לנוסח הבא:

"(ג) תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח כאמור בסעיף 158(א1)(ג) - לא ייחשבו כסטיה מתכנית."

מכאן, היה והחדר המחוזק מהווה "מרחב מוגן" כמובנו בחוק, הרי ניתן להקימו אף אם אין שטחי שירות או שטחים עיקריים עודפים בתכנית.

לעומת זאת, היה ואין מדובר במרחב מוגן, לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר.

הקביעה האם החדר המחוזק מהווה מרחב מוגן או לא, הינה של פיקוד העורף (הג"א) וזאת בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית.

יוכרה, כי חוק התכנון והבניה בהגדרת "מרחב מוגן", מפנה לחוק ההתגוננות האזרחית וזה קובע כי הסמכות לקבוע האם חדר מסוים מהווה מרחב מוגן הינה של פיקוד העורף בלבד.

לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי החלטה הועדה המקומית שלא לאשר את החדר המחוזק בהעדר שטחי שירות נכונה כל עוד לא קבע פיקוד העורף כי מדובר במרחב מוגן.

לעומת זאת, היה ופיקוד העורף יכיר בחדר המחוזק כמרחב מוגן, הרי אין מניעה להוספת השטחים.

אשר על כן, הערר מתקבל בכך, שחבקשה להיתר מאושרת גם לגבי החדר המחוזקים, אולם זאת אך ורק במידה ויומצא אישור של פיקוד העורף, כי הוא מכיר בחדר המחוזק המבוקש בהיתר הבניה כמרחב מוגן כמשמעותו בסעיף 151(ג) לחוק.

נציין, כי וועדת הערר קבעה זה מכבר (ר', למשל, ערר (ירושלים) 316/10 ברסלם נ. הועדה המקומית ירושלים (פורסם באתר נבו)) כי כאשר פיקוד העורף יאשר פוזיטיבית כי "החדר מהחוזק" מהווה מרחב מוגן, הרי אישור זה מחייב את מוסדות התכנון ואין למנות את שטחו במסגרת שטחי הבניה או שטחי השירות.

56. בהקשר זה יוער, כי ככל הנראה, המסמך אשר הוצג על ידי נציג פיקוד העורף בערר בעניין שולמן הנ"ל, לא תאם את עמדת היועץ המשפטי של פיקוד העורף מיום 21.3.2011. לפיה הבינוי עבור 'חדר מחוזק' אינו מהווה 'מרחב מוגן' כמשמעותו בתקנות המפרטים.
57. במסגרת תגובתה, ציינה הוועדה המקומית כי בהתאם להנחיות וועדת הערר כי פנתה בזמנו להסדרת הנושא אל מול פיקוד העורף. לתמיכה בעמדתה צורף סיכום ישיבה מיום 12.6.2013.
58. עיון בסיכום הישיבה מלמד כי נכחו בה נציגים מטעם הרישוי בוועדה המקומית והייעוץ המשפטי לה, וכן רמ"ד הנדסה מיגון וחילוץ מטעם פיקוד העורף. במסגרת הישיבה צוינה עדיפות פיקוד העורף לפתרון של ממ"ד חלף מקלט. עוד נמסר (סעיף 2 לסיכום הדיון) כי **"...יחד עם זאת חדר מחוזק הינו פתרון שיפור מיגון ראוי, הולם וממולץ אשר מאושר ע"י פיקוד העורף במקרים מתאימים כתחליף לממ"ד..."** [הדגשות שלי ש.א.ב.ש.]. עוד נמסר על ידי נציג פיקוד העורף בישיבה, כי מדיניות פיקוד העורף הינה להמליץ על חדר מחוזק כאשר אין אפשרות לבנות ממ"ד מבחינה הנדסית, כאשר הבניה המבוקשת הינה מעל הקרקע וכאשר ישנה הפרדה בבעלות בין השטח המבוקש לבניה לבין קומת הקרקע. כן נמסר כי ממולץ לתת את אותן הקלות גם לממ"ד וגם לשיפור מיגון (חדר מחוזק). עוד נמסר במסגרת הישיבה כי **מדיניות פיקוד העורף מפורסמת ומתעדכנת באתר האינטרנט של פיקוד העורף**. בישיבה לא נכח נציג מטעם הייעוץ המשפטי של פיקוד העורף, ולא ניתנה התייחסות לחו"ד המשפטית מיום 21.3.2011.
59. סיכום הדיון לא הציג עמדה אופרטיבית בנוגע לעמדה המשפטית הפרשנית להוראות החוק והתקנות בהתייחס ל'מרחב מוגן'.
60. על בסיס סיכום דיון זה, גובשה מדיניות הוועדה המקומית מיום 4.2.2014 לפיה שטחי שירות יתאפשרו כתוספות מכוח הוראות [סעיף 151\(ג\)](#) גם עבור חדר מחוזק. במסגרת המדיניות נקבע כי "הפתרון המיגוני המועדף הוא ממ"ד. יחד עם זאת, חדר מחוזק הינו פתרון מיגוני תיקני, ראוי והולם אשר ממולץ ע"י פיקוד העורף במקרים בהם לא ניתן מבחינה הנדסית לבנות ממ"ד...".
61. אין אנו יכולים, לעת זו, להתחקות באופן ברור אחר הדין ודברים שהתקיים בזמנו אל מול גורמים בפיקוד העורף, ונציגי הרשות המוסמכת אשר הביאו לגיבוש המדיניות ע"י הוועדה המקומית בשנת 2014. יחד עם זאת, לטעמנו חוות הדעת המשפטית מטעם הרשות המוסמכת באותה עת (מחודש מרץ 2011) הבהירה כי 'חדר מחוזק', אינו עונה ואינה יכול לענות בשל מאפייני בנייתה על הוראות החוק והתקנות לעמידה בקריטריונים עבור 'מרחב מוגן'.
62. עיון במדיניות באתר פיקוד העורף, תחת הכותרת 'מדיניות הפטורים - התנאים והכללים בדבר מתן פטור מהקמת מקלט או הגדלתו', מציג הפניה לטיוטת תקנות

בעניין זה (המהוות את מדיניות פיקוד העורף בנוגע למתן פטור מהקמת מקלט או הגדלתו). במסגרת מדיניות זו, מפורטת האפשרות לקבל פטור מהקמת מקלט במקרה של מניעה הנדסית או נסיבות אחרות המצדיקות זאת, במקרה של תוספת לדירה בתנאי שיוקמו בה "שיפורי מיגון". המסמך מגדיר "שיפורי מיגון" כ "חדר חיזוק..." - קרי "שיפור מיגון" איננו בגדר מרחב מוגן, אלא הוא נדרש במקרה בו ניתן פטור מבניית מרחב מוגן.

63. בהקשר זה, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית כפי שהוצגה בדיון מיום 17.2.2012 בערר בעניין שולמן לפיה מטרת החוק הינה לעודד בניית ממ"ד ולא שיפור מיגון בדמות 'חדר מחווק'. תיקון מס' 79 לחוק התכנון והבנייה נועד לעודד בנייה של "מרחבים מוגנים", כהגדרתם, וזאת בשל חשיבות המיגון שמעניק פתרון זה, ולצורך כך נתן את אותה "הטבה" לפיה תוספת הבנייה בגין כך לא תיחשב כ"סטייה ניכרת" מתכנית. מדובר בהטבה תכנונית, משמעותית, והיא לא נועדה בעבור כל פתרון מיגון או חיזוק שהוא, גם אם הוא כשלעצמו מהווה שיפור כלשהו במיגון. קיימים הבדלים משמעותיים, הן מבחינת איכות המיגון והן מבחינת עלות ביצוע המיגון, בין 'מרחב מוגן' ובין 'חדר מחווק' כפי שהוצע בבקשות להיתר, וכי הבדלים אלו עמדו ככל הנראה בבסיס קביעת המחוקק כי ההטבה התכנונית תינתן רק עבור פתרונות מיגון מסוימים.

64. כמפורט לעיל, על החלטת וועדת ערר תל אביב בעניין שוורץ בילה, הוגשה עתירה מנהלית לבית המשפט לעניינים מנהלים בתל אביב. במסגרת תשובת הפרקליטות לעתירה הוצגה עמדת הלשכה המשפטית מטעם פיקוד העורף מיום 28.1.2019. ולהלן תוצג תמצית הדברים:

סעיף 14 (ג) לחוק ההתגוננות האזרחית, קובע את החובה לפיה לא יינתן היתר בניה להקמת בית או תוספת לו, אלא אם תכנית הבניה כוללת מקלט או מרחב מוגן, בהתאם לדרישות ההנדסיות הקבועות בתקנות המשפטיות או אם הרשות המוסמכת אישרה פטור ממקלט או מרחב מוגן. מדיניות הפטורים כפי שגובשה אפשרה מתן פטור מהקמת מקלט ובכלל זה 'מרחב מוגן' רק אם הוכח לרשות המוסמכת שבשל תנאי המקום או בשל נסיבות אחרות לא ניתן להקים במבנה או בסמוך אליו מקלט או ממ"ד. במקרה זה, הפטור יוענק בתנאי שבמקום המקלט או המרחב המוגן יבוצעו שיפורי מיגון. בהתאם למדיניות הפטורים, 'שיפורי מיגון' מוגדרים כחיזוק חדר בבית, אשר נועד לשפר את האפשרות לשהות בחדר כמחסה מפני התקפה, בהתאם למפרט מיוחד לחיזוק חדרים בבניה קיימת או לבניה של חדר חדש. המפרט שפורסם על ידי פיקוד העורף לשיפורי מיגון כולל, בין היתר, דרישה לעובי קירות, התקנת חלון הדף ודלת הדף, מערכות אוורור וסינון, ומרכיבי מיגון נוספים, אך איננו מחייב עמידה בכלל הדרישות המנויות בתקנות המפרטים ביחס להקמת מקלטים ומרחבים מוגנים. עוד צוין, כי שיפורי מיגון מבוצעים רק במקרים בהם שוכנעה הרשות המוסמכת שאין אפשרות

מבחינה הנדסית להתקין או לבנות מקלט או מרחב מוגן תקני. מבחינת משמעויות ההכרה בשיפורי מיגון כמרחב מוגן, ובהתייחס לקבוע בהוראת [סעיף 9\(ד1\)](#) לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), התשנ"ב 1992, ובנוסף [סעיף 151\(ג\)](#) לחוק **עמדת פיקוד העורף הינה כי "שפור מיגון" אינו מתאים להגדרה של "מרחב מוגן" או "מרחב מוגן דירתי" בתקנות. שיפור מיגון הוא מונח היונק את חיותו ממסמך מדיניות למתן פטור ממרחב מוגן או מקלט, ולא מתקנות המפרטים עצמן.** לפיכך לא ניתן להגדיר שיפור מיגון כמרחב מוגן, וכן עמדת פיקוד העורף הינה כי לא ניתן להחשיב את שיפור המיגון בדירה לשם בניית ממ"ד, שכן חדר עם שיפורי מיגון אינו עומד בדרישות ההנדסיות [שבתקנות 197 ו- 201](#) לתקנות המפרטים.

65. לאור כל האמור לעיל, ובהינתן העמדה הברורה של פיקוד העורף, הגענו לכלל מסקנה כי הוראת [סעיף 151\(ג\) לחוק התכנון והבנייה אינה חלה על פתרון מיגון בדמות "חדר מחוזק", כפי שהוצע במסגרת הבקשה להיתר מושא הערר. על כן, לא ניתן לאשר בגינו תוספת בנייה מעבר לבינוי המקסימאלי האפשרי על פי הוראות התכנית התקפה על הגג \(שכן הדבר יהווה "סטייה ניכרת" מהתכנית\).](#)

66. לא נעלם מעינינו כי במסמך הנלווה למדיניות הוועדה המקומית, מיום 23.2.2014 בנושא ממ"ד וחדרים מחוזקים צוין כי מסמך המדיניות הוצג ליו"ר וועדת הערר דאז וקיבל את אישורו וברכתו. יש להניח כי הסכמה כאמור הינה המשך ישיר להחלטות וועדת הערר לפיה הקביעה האם 'חדר מחוזק' יחשב כ'מרחב מוגן' הינה בסמכות הרשות המוסמכת ופיקוד העורף, ובתנאי שניתנה הסכמתה של הרשות המוסמכת.

67. בהינתן כל האמור לעיל, אין אנו יכולים להסכים עם המסקנה והתוצאה הסופית אליה הגיעה וועדת הערר במותבה הקודם, ולאפשר תוספת שטחי שירות מכוח הוראת [סעיף 151\(ג\)](#) לחוק עבור בינו 'חדר מחוזק'. יוסף בהקשר זה, כי וועדת הערר במותבה הקודם קבעה בהחלטותיה כי ככל שהרשות המוסמכת תקבע כי 'חדר מחוזק', אינו מרחב מוגן, הרי שאין לאפשר תוספת שטחי שירות מוכח [סעיף 151\(ג\)](#) לחוק. אין חולק כי במסגרת העררים אשר נדונו בפני וועדת הערר במותבה הקודם, עמדתה משפטית של הרשות המוסמכת, לא עמדה בפניה, והיא התנתה את מתן התוספת עבור שטחי שירות באישורה.

68. וועדת הערר היא מוסד תכנון – גוף מינהלי שיפוטי. כגוף מינהלי, הרי כלל בסיסי במשפט המנהלי הוא שגוף מינהלי רשאי לעיין פעם נוספת בהחלטה שנתקבלה על ידו וכי בדרך כלל אין לראות בהחלטה מנהלית שנתקבלה משום "סוף פסוק" שהגוף המינהלי יהא מנוע מלחזור ולעיין בה [\(בג"צ 123/64 סאיסנאס טאני קליופי נ' הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר, תל-אביב-יפו, פ"ד יח\(3\) 533; בג"צ 28/74 עזיזו שעשע נ' ועדת העררים לענייני מוניות, פ"ד כח\(2\) 652, 656-657](#). כלל זה עשוי לחול במקום בו הנסיבות אשר עמדו בבסיס ההחלטה הראשונה נשתנו או כאשר הרשות מבקשת

להעריך הערכה חדשה את הנסיבות הקיימות (עע"מ 1386/04 המועצה הארצית לתכנון ובנייה נ' עמותת נאות ראש העין, פורסם ב"נבו").

69. הדברים הנ"ל נכונים באופן ספציפי גם ביחס למוסדות תכנון. הלכה היא כי מוסדות התכנון ובכלל זה וועדת הערר, אינם כפופים לכללי סופיות הדיון והם רשאים תמיד לחזור ולעייין מחדש בהחלטותיהם עקב שינוי נסיבות או הערכה מחודשת של הנסיבות הקיימות (ע"מ (מרכז) 46342-05-15 הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה נ' ועדת ערר מחוז מרכז, פורסם ב"נבו").

ראה גם בבג"צ 318/75 רוברט חדג'ס נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, פ"ד ל(2) 133

"ההלכה הרווחת בפסיקת בית משפט זה היא כי ועדת תכנון ובניה מוסמכת לעיין מחדש בהחלטותיה ולחזור בה מהחלטה קודמת, ותורת "מעשה בית דין" הנוהגת בהחלטותיהן של רשויות שיפוטיות אינה נוהגת כלפיה. רשות תכנון רשאית מבחינה עקרונית לשנות את דעתה אם לטובת האזרח, ואם לרעתו, כאשר השתנו הנסיבות מאז קבלת ההחלטה הראשונה ... וכן היא יכולה להעריך את הנסיבות הקיימות הערכה חדשה אם היא מוצאת לנכון לעשות כן מטעמים חשובים הנוצצים בטובת הציבור"

ובבע"מ 8354/04 האגודה לסיוע והגנה על זכויות הבדואים בישראל נ' המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדת המשנה לערעורים, פורסם ב"נבו".

70. בנסיבות אלו, וועדת הערר מוסמכת ומחויבת לבחון את הפרשנות הראויה והנכונה של הדין גם בהינתן החלטות קודמות של וועדת ערר זו במותבה הקודם.

71. בתגובתה ביקשה הוועדה המקומית לאבחן את עניין שוורץ ונסיבותיו (הוראות תכנית הגות בבני ברק), בין היתר בשל העובדה כי תוספת השטחים המבוקשת בענייננו, הינה מכוח תכנית שאושרה קודם לאישורן של תקנות ההתגוננות. אכן נסיבות הבקשה כפי שנדונה בעניין שוורץ לעצם הבינוי המוצע התכניות החלות על המקרקעין, שונות מענייננו. יחד עם זאת, אין בשוני עובדתי זה לשנות מהמסקנה המשפטית אליה הגיעה וועדת הערר בעניין שוורץ בהתייחס לפרשנות הראויה והנכונה של הדין, כפי שפורט לעיל.

72. הוועדה המקומית מוסיפה וטוענת, כי בעניין שוורץ לא הוצגה בפני וועדת הערר אסמכתא מאת פיקוד העורף לכך שהחדר המחוזק מהווה תחליף למרחב מוגן דירתי תקני (סעיף 47 לתגובת הוועדה המקומית), וכי בענייננו אסמכתא כאמור הוצגה. נבקש לדייק את הדברים. ראשית, החלטת וועדת הערר בעניין שוורץ לא התייחסה להיותו של חדר מחוזק תחליף למרחב מוגן דירתי. וועדת הערר קבעה כי "...הוועדה המקומית לא הציגה בפנינו אסמכתא לכך שהרשות המוסמכת סבורה ש'חדר מחוזק' הוא בגדר 'מרחב מוגן...'" [הדגשות שלי ש.א.בש.]. שנית, במסמך אשר צורף לתגובת הוועדה המקומית בענייננו מאת פיקוד העורף, הוצג אישור להוצאת ההיתר מאת הרשות המוסמכת. יחד עם זאת, כמפורט לעיל, אישור כאמור הרשות המוסמכת נדרש כתנאי להוצאת ההיתר, בין אם מדובר בבנינוי עבור מ"ד או בין אם מדובר בבנינוי עבור חדר מחוזק מכוח מדיניות

הפטורים, וזאת בהתאם לדרישות הדין. אין בכך להעיד כי הבינוי המוצע עבור החדר המחוזק עומד בתקנות המפרטים לעניין 'מרחב מוגן'.

73. הוועדה המקומית הוסיפה וטענה כי במסגרת העתירה המנהלית שהוגשה על ההחלטה בעניין שוורץ, נדרשה המדינה להציג את עמדת היועץ המשפטי לממשלה גם משום החלטות סותרות שהתקבלו במחוז תל אביב בסוגיה (כך למשל [ערר 5169/08 הנרי הרון ואטקה פלדמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק](#) (פורסם בנבו). בהליך זה המדינה הגישה הודעת עדכון לפיה, לאחר עיון בעתירה בעניין שוורץ ובכתב התשובה מטעם וועדת הערר המחוזית ושירות ההתגוננות האזרחית הג"א, המשנה ליועמ"ש תומך בהחלטת וועדת הערר בעניין שוורץ לאור הטעמים והנימוקים המפורטים בהחלטתה.

74. למען שלמות התמונה העובדתית, נציין כי ביום 14.6.2020 נתקבל פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהלים בתל אביב בעניין שוורץ, במסגרתו נדחתה העתירה, משום הצהרת העותר שם כי עמדת המשנה ליועץ המשפטי היא הקובעת מבחינתו.

75. הוועדה המקומית מוסיפה וטוענת (בשולי הדברים כדבריה) כי לשינוי המדיניות עלולות להיות השלכות רוחב, וזאת לבד מהותרת התושבים ללא הגנה. לעמדתה, שינוי המדיניות יביא לכך כי מבנים שנבנו, זה מכבר, מכוח הקלה שניתנה עבור שטחי השירות יהפכו בין לילה לסטייה ניכרת" ויחייבו את בעליהם בהוצאת תכנית. בנוסף נטען כי הדבר יוביל לחיוב רטרואקטיבי בהיטל השבחה. אין אנו שותפים למסקנות אליהן הגיעה הוועדה המקומית. לטעמנו, אין כל חשש מהעדר מיגון של התושבים. החובה על פי דין, לפיה תנאי למתן היתר לתוספת בינוי למבנה קיים מחייב מתן פתרון עבור מרחב מוגן או לחלופין שיפור מיגון, נותרת על כנה. כך למעשה, ככל שלא יתאפשר בינוי ממ"ד, מבקש ההיתר יהיה מחייב ליתן מענה מיגוני במסגרת שיפור מיגון (ככל שיינתן פטור מתאים). מענה כאמור, יתאפשר במסגרת השטחים המתווספים להרחבת הדירה מכוח התכנית או על ידי חיזוק אחד החדרים הקיימים בדירה.

76. שנית, פרשנות הדין אכן מהווה הצהרה על הדין, על כל המשתמע מכך. יחד עם זאת, לטעמנו, בנסיבות ענייננו אין מקום להחילה על מקרי עבר. החלה רטרואקטיבית עלולה להוביל, בין היתר, לאכיפה של תוספת בינוי שנבנתה על סמך היתרי בניה שהוצאו על ידי הרשות בתום לב, ובהתאם לפרשנות שניתנה על ידי הוועדה המקומית לדין באותה עת. התנהלות כאמור עלולה להביא לפגיעה משמעותית בעיקרון ההסתמכות של האזרח (ראה והשווה [עע"מ 6738/13 מדינת ישראל נ' ש.י. שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ](#) (פורסם בנבו) (סעיף 9 לפסה"ד). אשר על כן, לטעמנו, אין מקום לדרוש מבעלי דירות 'הכשרת הבניה' במסגרת תכנית. כך גם, אין מקום להידרש בנסיבות אלו לסוגיית היטל ההשבחה, אשר ככל שתעלה בעתיד, תתברר בפני ועדת הערר לפיצויים, בשים לב לנסיבות כמפורט לעיל, ולכל מקרה לגופו.

77. מעבר לכל האמור, נוסף ונציין כי אף אם היה מקום לקבל את עמדת הוועדה המקומית, לפיה "חדר מחוזק" הוא בבחינת "מרחב מוגן דירתי", (וכאמור אין זה כך) עדיין לטעמנו אין מקום לאשר בינוי מעבר לשטח הבנייה המקסימאלי של 25 מ"ר לפי המאושר במסגרת התכנית התקפה, אף בהינתן שתכנית זו אושרה קודם לתקנות ההתגוננות האזרחית. פרשנות הוראת [סעיף 151\(ג\)](#) לחוק כמפורט לעיל אינה פוגעת או מאיינת אפשרות להגיש בקשה להיתר התואמת את הוראות התכנית החלה על המקרקעין לעניין תוספת הבינוי המאפשרת.

78. סיכומם של דברים – תיקון 79 לחוק התכנון נועד לעודד בניית 'מרחב מוגן' וזאת בין השאר בשל חשיבות המיגון שמעניק פתרון זה. לא נעלמה מעיננו העובדה שקיומו של 'חדר מחוזק' מהווה שיפור מיגון מסוים עבור דיירי הדירה, וזאת לעומת חדר בבניה קונבנציונלית. לא נעלם מעיננו גם האינטרס לעודד צמצום פגיעה בדיירים, גם במקרים בהם לא ניתן לבנות 'מרחב מוגן', וזאת באמצעות פתרון מיגון אחר, גם אם פחות ביעילותו. עם זאת, לא ניתן להתעלם מקיומם של הבדלים משמעותיים, הן מבחינת איכות המיגון והן מבחינת עלות ביצוע המיגון, בין 'מרחב מוגן' לבין 'חדר מחוזק' כפי שמוצע בעניינו. הבדלים אלו היו ככל הנראה בבסיס הקביעה שההטבה המעוגנת במסגרת הוראות [סעיף 151\(ג\)](#) לחוק תחול¹ על פתרונות מיגון מסוימים בלבד, הכל כמפורט לעיל. ככל שהמחוקק יסבור שאיכותו ועלותו של מיגון אחר מהמפורט בתקנות המפורטים למקלטים (לרבות באמצעות 'חדר מחוזק') מצדיקים הטבות כאלו ואחרות, בסמכות המחוקק לקבוע זאת ולעגן במפורש.

79. לאור כל האמור לעיל, הגענו למסקנה שהוראות [סעיף 151\(ג\)](#) לחוק התכנון המאפשרות תוספת של שטח שירות עבור בניית 'מרחב מוגן' אינן חלות על ה'חדר מחוזק' המוצע במסגרת הבקשה להיתר מושא הערר.

חשש ליציבות המבנה

80. העוררים הוסיפו וטענו כי הם חוששים ליציבות המבנה כתוצאה מתוספת הבינוי, במסגרת דיון בפנינו לא הובהר האם לעת הגשת הבקשה להיתר, נדרש מבקש ההיתר להציג תצהיר מטעם קונסטרוקטור מטעמו ובו התייחסות לסוגיה האם התוספות המבוקשות דורשות את חיזוק המבנה בהתאם להוראות תקן 413. במסגרת החלטת הוועדה המקומית נקבע כי "הבניה תלווה ע"י מהנדס קונסטרוקציה אשר מחובתו להבטיח את יציבות הבניין...". מן האמור לעיל אנו למדים, כי לא הוצגה בפני הוועדה המקומית תכנית חיזוקים, ככל שזו נדרשת. במצב דברים כאמור, ונוכח הוראות סעיף 13א לתמ"א 38, נדרשים מבקשי ההיתר, להציג תצהיר של מהנדס קונסטרוקציה

¹ הטבה נוספת בעניין מעוגנת בהוראות סעיף [19\(ב\)\(9\)](#) לתוספת השלישית לחוק התכנון, הקובעות פטור מהיטל השבחה במקרה של השבחה בשל בניית 'מרחב מוגן'. כמו-כן מעוגנת הטבה מכוח תקנה [4\(א\)\(1\)\(ג\)](#) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, הקובעת שסטייה מקווי בניין לצורך בניית מקלט או מרחב מוגן דירתי לא תהווה סטייה ניכרת.

מטעמים אשר יחוה דעתו בהתייחס לסוגיה האם התוספת המבוקשת מצדיקה את חיזוק כלל המבנה ומהו החיזוק הנדרש. ראה בהקשר זה החלטותינו [בערר \(י-ם\) 1138/19](#) אביגיל ודוד גבאי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים; ערר 1102/19 פחימה נועם ועדית נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו). את התצהיר יש להעביר ליתר בעלי הזכויות במבנה ואלו יהיו רשאים להגיש התייחסותם לוועדה המקומית בתוך 15 יום. ככל שבמסגרת התצהיר יתברר כי נדרשת תכנית חיזוקים, הרי שאף היא תוגש לוועדה המקומית ולבעלי הזכויות במבנה לקבלת התייחסותם.

81. תכנית החיזוקים והתאמתה למפורט בתצהיר מהנדס הקונסטרוקציה והוראות הדין תבחן על ידי הצוות המקצועי בוועדה המקומית בהתאם לנוהל שנדרש להיקבע על ידי מהנדס העיר, כמפורט בהחלטתנו [בערר 1106/19](#) דביר יהודה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. ככל שיוגשו התנגדויות בהיבט זה בלבד על הועדה המקומית יהיה לדון בטענות אלו. ככל שלא תוגש התנגדות מטעם בעלי הזכויות, אין מניעה להוצאת ההיתר בהתאם להנחיות המהנדס ותכנית החיזוקים. למען הסר ספק יובהר כי שמיעה חוזרת של טענות המתנגדים תעשה רק לצורך נושא החיזוק בלבד, וזאת ככל שיהיה צורך בדבר. נזכיר בהקשר זה כי מעבר להיבט הבטיחותי, לתכנית החיזוקים יכולה להיות משמעות גם בהיבט האדריכלי ועל הועדה המקומית לתת דעתה גם לכך.
82. מבקשי ההיתר יגישו תכנית חיזוקים מטעמים בהקדם האפשרי, ככל שימצא כי הדבר נדרש. ככל שיוגשו התנגדויות ויעלה הצורך בקיום דיון בפני הועדה המקומית, הדיון יתקיים בתום 45 יום מהמועד האחרון להגשת ההתנגדויות.

סוף דבר

83. הערר מתקבל בחלקו כמפורט בסעיף 79 לעיל.
84. כמו כן, על מבקש ההיתר והוועדה המקומית יהיה לפעול כמפורט בסעיפים 80-84 לעניין יציבות המבנה.

ניתנה היום כ"ד בסיון תש"פ, 16 ביוני 2020.

שרית אריאלי בן שמחון, עו"ד
יו"ר ועדת ערר
מחוז ירושלים

אלה גורדון, עו"ד
מזכירת ועדת ערר
מחוז ירושלים

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

שרית אריאלי בן שמחון 1044/19-54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה