

## תכנון ערים ע"פ חז"ל - הלכה למעשה

- המשנה במסכת בבא בתרא אומרת, שאסור לאדם לקחת בית, אשר פתחו מופנה לכיוון חצר מסוימת, ולשפץ את הבית, כך שמעתה הפתח יהיה לכיוון חצר אחרת. הגמ' מסבירה את האיסור בכך, שיכולים בני החצר שאליה הופנה פתח הבית לטעון, "שמרבה הוא עליהם את הדרך". המשנה בהמשך אומרת, שניתן לבנות עליה ע"ג ביתו, ולהוסיף תוספות בניה לביתו. על כך מקשה הגמ', שלכאורה גם באופן זה מרבה על בני החצר את הדרך, היינו שמוסיף עוד אנשים שיעברו דרך חצר זו, אם כן, גם ע"י תוספות בניה ויחידות דוור, יהיו עוד תושבים בחצר, ובבניין המשותף. הגמ' מתרצת את הסתירה בין תחילת המשנה לסופה בכך, שתוספת בניה שלא ניתן לשאר בני החצר והבניין המשותף לטעון כנגדם דבר, הינם כאשר האדם שמשפץ דירתו, מחלק את חדרו הקיים לשניים. הראשונים נחלקו בהבנת תירוץ הגמ', כיצד ע"י חילוק החדר לשנים, אין טענת ריבוי נכנסים ויוצאים ברכוש המשותף. להבנת הרשב"ם גם כאשר חולק את החדר לשניים, למעשה, יכול לעשות בתוך שלו מה שרוצה, ויכול גם להוסיף עוד דיירים נוספים בביתו. כשם שיכול אדם שיהיו לו עוד ילדים, ולא יכולים השכנים למנוע את הגדלת המשפחה, כך יכול הוא להוסיף עוד דיירים אחרים בביתו, אך מסייג הרשב"ם זאת ע"פ תירוץ הגמ' ואומר, שאסור להוסיף תוספות בנייה, ולעשות לצורך כך שינוי בגודל הבית. לעומתו לדעת הרשב"א, כל הוספת דיורים אינה לגיטימית, גם אם הינה ללא תוספת בניה. להבנתו תירוץ הגמ' הינו, שניתן להוסיף תוספות בניה, אך יש לוודא שתוספות אלו יהיו פתוחים לתוך ביתו, ולא לתוך החצר, והבניין המשותף. באופן זה, לא סביר שאדם יכניס דיורים נוספים לתוך ביתו, אם אינם חלק ממשפחתו. לעומת זאת, אם יוסיף תוספות בניה ויפתח להם פתחים חיצוניים, כך שיוכלו להיכנס ולצאת דרכם ישירות לחצר, ישנה סבירות גבוהה יותר, שמעוניין למעשה לבנות לו יחידת דוור נוספת, ולהשכירה לאחרים. באופן זה יכולים השכנים למנוע בעדו מלעשות כן, ע"מ שלא יכנסו דיירים נוספים מעבר למה שהיה נהוג לפני כן. נראה שנקודת מחלוקת הראשונים בהבנת תירוץ הגמ' הינה, האם ניתן לאדם בתוך שלו לעשות כרצונו, משום שזהו ביתו, וכל עוד לא עשה תוספת בניה לביתו, יכול להכניס שם כמה דיירים שרק רוצה, אך הוספת דוור כלשהיא אסורה, כהבנת הרשב"ם. או שגם בתוך ביתו אין האדם יכול לעשות כרצונו, ולהוסיף דיורים, ותשובת הגמ' הינה לעניין הסתברות הוספת הדיורים כתוצאה ממתן אישורי בנייה, שכאשר יפתח את תוספת בנייה לתוך ביתו, מסתבר שלא יכנסו עוד דיורים, אך כאשר הפתח יהיה ישירות לכיוון החצר, מסתבר שמעוניין להוסיף יחידת דוור, כדעת הרשב"א. השו"ע מביא להלכה את דעת הרשב"א, ואומר במפורש שיכולים השכנים למחות בשכן שלהם אם הביא דיירים נוספים לתוך ביתו, אפילו אם לא הוסיף כל תוספת בנייה שהיא. לעומת זאת, הרמ"א מביא את דעת הרשב"ם להלכה, ואומר שאדם יכול למלא את ביתו בדיירים כרצונו, כל עוד לא מוסיף כל תוספת בנייה. בהבנת דברי הרשב"א, המחלק בין הוספה של בני ביתו הסמוכים על שולחנו לבין אנשים זרים נראה לומר, שכל עוד אדם מתנהל בצורה רגילה ומכניס לביתו אנשים, אשר הינם אורחיו או משפחתו, אין בכך כל בעיה, ואף מצווה יש בדבר, וממילא אין שכניו יכולים למנוע בעדו מלעשות כן. לעומת זאת, כאשר מעוניין להכניס דיירי משנה, אף אם עושה זאת תוך ביתו ממש, כיוון שעושה זאת לצורך אינטרס כספי מסוים, או טובת הנאה שתצא לו מכך, אין זה לגיטימי שאר בני החצר והבניין המשותף יסבלו מכך. באופן זה נראה שישנה הסכמה עקרונית בין הרשב"א לרשב"ם, לפיה אדם בתוך שלו יכול להתנהל בצורה רגילה, ולעשות שימוש סביר בנכס שבבעלותו. במידה וחורג מכך, יכולים שכניו למנוע ממנו לעשות כן ולכך נראה שגם הרשב"ם, הסובר שמותר להכניס דיירים נוספים תוך ביתו כרצונו יסכים. מחלוקתם הינה בהגדרת השימוש הסביר בביתו, אם ניתן להוסיף בתוכו דיירים כרצונו כדברי הרשב"ם, או שכל שמעוניין לעשות עסק מהוספת דיירי המשנה, ולקבל מהם שכר, או שאר טובות הנאה, אין זה נחשב כשימוש לגיטימי במבנה המיועד למגורים.
- המשנה במסכת בבא בתרא אומרת, שאסור לאדם לפתוח חנות בבניין מגורים, ויכולים השכנים למנוע ממנו לעשות כן, בטענה שאינם יכולים לישון מקול הנכנסים והיוצאים. לעומת זאת אומרת המשנה, שיכול אדם לעשות מלאכות בתוך ביתו כרצונו, אפילו שהינן רועשות מאוד, כגון נגריה וכדומה, אך יקפיד שלא יבאו בעקבות כך קונים ומוכרים לבית המלאכה שלו. באופן זה לא יכולים השכנים למנוע ממנו מלעשות כן, אע"פ שעושה בתוך ביתו רעש גדול מאוד. בהסבר החילוק בין הרעש שבתוך ביתו, לבין הרעש הנוצר ע"י האנשים הנוספים הבאים לקנות בחנות, אמרו הראשונים מספר חילוקים. להבנת המאירי הכל הולך לפי הנהוג והמסתבר, וכיוון שנהוג ומסתבר שאדם יוכל לעשות בתוך ביתו כרצונו, כפי שבארנו לעיל בסוגיית תוספות הבנייה, לכן יכול לעשות רעש בתוך ביתו ולא לחשוש לשכניו, אך להפוך אזור מגורים לשוק ואזור מסחרי, הינו דבר שאינו נהוג ואינו מסתבר. לכן, אע"פ שיכול להיות שהרעש של בית המלאכה גדול יותר, מ"מ כיוון שיש מנהג לעשות כן מותר. לעומת זאת, פתיחת אזור מסחרי בתוך שטח המיועד למגורים, אינו נהוג ואינו מסתבר, ולכן יכולים השכנים למחות, אע"פ שאין בכך רעש גדול כל כך. הרשב"א סובר שהבעיה אינה בעוצמת ברעש, אלא בהדירה לפרטיות ולשלווה המאפיינת שכונת מגורים, אך בתוך ביתו של אדם יכול הוא לעשות רעש.

נראה שגם לשיטתו, החילוק הינו מפאת הרצון לתת לאדם לעשות כרצונו בתוך תחום ביתו, כפי שבארנו לעיל בדעתו, אך גם הוא יודה שכאשר הרעש קיצוני, יכולים השכנים למחות, ולא ניתן יהיה לומר שהרעש אינו נחשב נזק, כפי שיבואר בהמשך, אלא הכל תלוי בנהוג והמקובל בשכונות מגורים. אולם בכל הנוגע לתחום המרחב המשותף, ישנה טענה יותר משמעותית לשכנים, בדבר הרצון לשמור על שלווה שכונת המגורים, ע"י הוספת אנשים זרים, אשר הולכים ושבים ולא דווקא מרעישים, אלא מוסיפים לכלוך, בלאי לציוד המשותף, ומוסיפים היזק ראייה לעיתים וכדומה. לעומת זאת נראה שהרמב"ם מבין אחרת את הסוגיה, וסובר שהרעש נחשב היזק, ועוצמתו חשובה למדוד אם ישנו היזק או לא. בנוסף סובר, שאין הבדל מהותי בין הרעש הנעשה בתוך ביתו של האדם, לבין הרעש בתחום הרכוש המשותף, כפי שהבינו הראשונים הנ"ל. לדעתו, גם הרעש הנעשה בתוך ביתו של אדם, נחשב נזק משמעותי שאדם יכול למחות כנגדו. לכן לא ניתן כלל לפתוח בית מלאכה באזור מגורים, אפילו כאשר אין כתוצאה מכך ריבוי אנשים הנכנסים ויוצאים. אולם להבנתו, רעש הנובע מתוך ביתו של אדם, אם החזיק המזיק לעשות רעש זה זמן מה, לא יכולים עוד השכנים למחות על כך. לעומת זאת, לדעת הרמב"ם כפי שמסביר הנתביבות הרעש הנוצר כתוצאה מהנכנסים והיוצאים לחנות הנפתחת באזור מגורים, הינו נזק גדול השייך לקבוצת הנזקים, שגם אם החזיק המזיק בנזק זה זמן מסוים, יכולים השכנים למחות כנגדו, בכל זמן. לכאורה להבנת הרמב"ם שגודל הנזק נמדד לפי איכות הרעש עולה השאלה, מדוע כאשר הרעש הינו תוך ביתו, אין הוא נחשב כנזק גדול שאין עליו חזקה, כמו רעש הנוצר מהבאים ושבים לחנות. הרי כפי שאמרנו לעיל, יכול להיות שהרעש היוצא מבית המלאכה גדול עשרת מונים, מהרעש של אנשים רבים שאינם תושבי המקום הבאים לחנות. אלא שנראה לומר, שגם הרמב"ם מסכים עקרונית עם כלל הראשונים הנ"ל, וסובר אף הוא שישנה יותר לגיטימציה לאדם לעשות רעש בתוך ביתו שלו, אף אם נוצר מכך נזק לחברו, מאשר שיפתח חנות שתגרום לכך שהנזק הישיר יהיה בתחום הרכוש המשותף. לכן, למרות שלדעתו הנזק המדובר כאן הינו רעש ותו לא, מ"מ רעש הנוצר מתוך ביתו של אדם הינו סביר ומתקבל על הדעת יותר, מאשר רעש שמקורו בתחום הרכוש המשותף. נראה שיוצא שישנה מחלוקת מהותית בין שיטת הרמב"ם לרשב"א. מתוך נסיונם להסביר מדוע ישנו הבדל בין קול הפטיש לקול הנכנסים והיוצאים, מבין הרשב"א שהרעש לכשעצמו אינו מוגדר כנזק כלל, אלא אם הינו חורג מהנורמה המקובלת. לעומת הרמב"ם, בתיורצו לחילוק בין סוגי הרעש הנ"ל, מבין שרעש הינו נזק מוגדר, וחלקו אף מוגדר כנזק גדול שאין עליו חזקה למזיק כלל, ובכל רגע יכול הניזק למחות עליו, לפחות על זה הנוצר בתחום הרכוש המשותף. השו"ע נקט להלכה כדעת הרמב"ם ולכן יש להתייחס לרעש כנזק לכל דבר ולהגדיר גבולותיו בחוק, לפי הזמנים והמקומות. למרות שהרמב"א הביא דברי הרשב"א וסיעתו להלכה, ולפיהם הרעש לכשעצמו אינו נחשב נזק, אם בוקע מתוך ביתו של אדם. מ"מ כיוון שמדובר על סוגיה ציבורית, אשר בה צריך להתחשב בכל הדעות כאשר ניתן, ובפרט כפי שיבואר לקמן שגם לשיטתו יש רעש המוגדר כנזק, לכן ראוי לקבוע תקנות בחוק בצורה מסודרת ע"פ מומחים באקוסטיקה, להגבלת הרעש גם לשיטת הרמב"א, ההולך בעקבות הרשב"א וסיעתו. בנוסף נראה שהמושג "איני יכול לישון מקול הנכנסים והיוצאים" המופיע בגמ', יוצר את המושג השגור בימינו - "גזל שינה". שכפי שנראה מהגמ', אין כאן גזל, אלא נזק שצריך גם הוא להימדד ולהיקבע בחוק, עד איזו שעה מותר לעשות רעש חריג, ומתי הרעש נחשב "גזל שינה".

הגמ' בהסברה לסוגית האיסור, על אחד השכנים להרבות דיירים נוספים בבניין המשותף, אומרת שטענת השכנים כנגדו הינה: "שלא ירבה להם הדרך". בראשונים מובא, שהכוונה באמירה זו הינה, שע"י אנשים רבים הנכנסים ויוצאים, נוצר נזק לשאר בני הבניין המשותף והחצר. לעומת זאת, באיסור פתיחת חנות בחצר אומרת המשנה במפורש, שטענת השכנים נגד פתיחת עסק זה הינה, שבאופן זה לא יוכלו לישון מפאת ריבוי הנכנסים והיוצאים. לכאורה, כיוון שלהבנת הראשונים הטענה של השכנים בשתי הסוגיות הינה דומה, מדוע לא נקטה הגמ' גם בסוגיית תוספות הבנייה את לשון המשנה, שאינם יכולים לישון עתה מפני ריבוי הנכנסים והיוצאים. נראה שההסבר לכך, הינו הסיבה למחלוקת בהבנת הסוגיה הנ"ל בין הרמב"ם לרשב"א וסיעתו. להבנת הרשב"א, ועוד יותר מכך להבנת הרשב"ם בסוגיית תוספות הבנייה הנ"ל, ישנו הבדל מהותי בין אנשים קבועים הנכנסים לתוך ביתו של אדם, ומהווים חלק בלתי נפרד מהתושבים במקום, לבין נזק הנוצר כתוצאה מפתיחת עסק בשכונת מגורים. לכן, למרות שע"י כך שמתרבים בני הבית ע"י דיירים נוספים נגרם נזק לשכנים, לא ניתן לכלול נזק זה עם נזק של פתיחת חנות בשכונת מגורים. משום שיש בפתיחת החנות, משום שינוי של כוונת התכנון העירוני הנדרש ע"פ חז"ל, להפריד בין אזורים מגורים, למרכזים מסחריים. אי לכך, למרות שבסוגיית תוספת הבנייה דעת הרשב"ם הינה, שמותר לאדם בתוך ביתו לעשות כרצונו, וגם הרשב"א מסכים עקרונית לכך, כפי שבארנו, ורק חולק על גבולות היתר זה, לכל הדעות בפתיחת חנות, אע"פ שאין כל שינוי והגדלה של השטח הבנוי מלפני כן, יכולים השכנים לטעון לסגירת החנות. בגלל השוני המהותי זה בין שתי הסוגיות, מבינה הגמ', שלא ניתן לחבר בין שני סוגי הנזק, אע"פ שלמעשה בשניהם תוצאת הנזק הינה זהה - ריבוי עוברים ושבים, המפריעים לשלוות השכנים. מכאן מובן חילוקו של השו"ע, בין האיסור של תוספות דיורים אף תוך ביתו, לבין אנשי ביתו של אדם ושאר הסמוכים על שולחנו. משום שמי שבונה יחידת דיור, או מכניס אנשים זרים לביתו, למעשה פותח עסק לכל דבר ועניין

בתוך ביתו. ולמרות שאם כל העסק מתחיל ונגמר בין כותלי ביתו, מותר לפתוח בית מלאכה, בלא עוברים ושבים הקונים בחנות בתוך ביתו, מ"מ כיוון שכאן יש גם ריבוי הנכנסים והיוצאים ע"י הוספת דיירי המשנה, מבין השו"ע שאין זה מקומו של עסק זה להיפתח בשכונת מגורים, אע"פ שאין שינוי מהותי בתפקודו של המבנה, שהרי ס"ס משמש לדיור. לעומת זאת, הרמב"ם, שהיה קשה לו קושיה זו, בדבר הבדלי הניסוח בין שני המקרים הנראים לכאורה זהים, הבין שמכיוון שהגמ' לא נוקטת לשון דומה לזו של המשנה, משמע שמדובר על שני סוגי נזק שונים. לכן סובר הוא, שבהקמת חנות בשטח מגורים ישנו נזק משום הרעש הנוצר מכך, ומכח זאת מגדיר הוא את הרעש כנזק לכל דבר, אפילו זה שבתוך ביתו. לעומת זאת, בסוגיית תוספת הבנייה מבין, שאין ההקפדה בגלל הרעש, אלא מצד עצם הפרעת השלווה, ושאר הנזקים הנוצרים, כתוצאה מכך שישנה עוד משפחה בבניין, כגון לכלוך וכדומה. נזק זה נכלל בדבריו בעניין זה, שההקפדה בתוספת דיורים, הינה על כך שמוסיף שכנים נוספים על הקיימים, אמירה זו כוללת בתוכה, כל הנזקים העלולים לקרות כתוצאה מריבוי שכנים זה.

- הריב"ש מבין ע"פ הגמ', שלמרות שמותר לאדם להרעיש בתוך ביתו, מ"מ כאשר ישנו שכן חולה, או כאשר ידוע שרעש זה גורם לו נזק חריג, שלא כמו שאר האנשים שהרעש מפריע להם ותו לא, או אז יכול לכפות על שכנו להימנע מרעש זה, אע"פ שעושה הרעש בתוך ביתו. לכאורה להבנת הרשב"א לעיל, שכלל אין נזק ברעש הנעשה בתוך ביתו עולה השאלה, מדוע כשמדובר בשכן שהינו רגיש מאוד, ניתן לכפות על השכן להפסיק את הרעש, הרי אין זה נזק כלל. נראה לומר בהסבר הדבר, שלא כל רעש מחייב את השכן להפסיקו, אפילו אם מדובר באדם רגיש מאוד לרעש, אלא רק אם הרעש הינו רעש חריג, אז יכולים השכנים לטעון שאינם יכול לסבול רעש כזה. אולם ברעש רגיל, כגון רעש של תינוקות וכדומה, יכול מי שמרעיש להמשיך במנהגו, כיוון שנהוג כרגיל. נמצא שגם לשיטת הרשב"א, הסובר שבד"כ אין רעש מוגדר כנזק, כאשר אדם משנה מן המנהג, ומרעיש בזמן לא ראוי, או בעוצמה לא ראויה, יכול שכנו למנוע ממנו זאת, כ"ש לשיטת הרמב"ם שהרעש הינו נזק לכל דבר. לכן כפי שאמרנו לעיל, יש לתקן תקנות ולקבוע נורמות, מתי הרעש הינו נורמטיבי ומידתי לפי הזמן, הצורך והמקום, ומתי הרעש הינו מוגזם.
- ע"פ דברי הגמ' והראשונים, וכן ע"פ פסקי השו"ע והרמ"א, מובן שכאשר מתכננים ערים, יש להעדיף את קיומם של מרכזי קניות, ע"פ פיזורם של חנויות שונות בתוך אזורי המגורים, ויש אף לאכוף בצורה אפקטיבית את אי מתן האפשרות של פתיחת עסקים אלו, בין בתי המגורים. לעומת זאת, כפי שניתן לראות מדברי הראשונים, אי פתיחת עסקים בין בתי המגורים הינה מפאת העובדה, שמסברא לא לצורך כך עומד הבניין באזור זה. לכן בימינו, שישנן חנויות שיש לציבור יתרונות רבים בקיומם בסביבת המגורים, כגון מכולות למיניהן, הסברא מתהפכת, ובהחלט ראוי בתכנון העיר והשכונות, לראות איך באופן מסודר, מותרים מקום לעסקים אלו באזורי המגורים. מאידך גיסא, למרות שבמשנה מובא במפורש, שיכול אדם לפתוח בית מלאכה בתוך ביתו, וכפי שאמרו הראשונים, שהסיבה לכך הינה, המנהג שאדם יכול לעשות בביתו כרצונו, וכל עוד אין בכך הפרעה ישירה בתחום המשותף, מותר לו לעשות כן. כיוון, שכפי שהוכחנו, תלוי הדבר במנהג הנהוג, ומכיוון שנהוג בימינו לא להפוך בתי מגורים לבתי מלאכה, וממילא גם הרעש הנוצר ממקומות אלו, הינו רעש חריג לשכונות מגורים. לכן בימינו יש לדאוג לכך שאדם לא יפתח גם בתי מלאכה בתחומי המגורים, אלא אם מדובר בסטודיו לציור וכדומה, אשר גם לא גורם ללקוחות להגיע אליו, משום שהחנות מצויה במקום אחר, וגם לא נוצר כתוצאה מנוכחותו בבניין מגורים, רעש חריג כלל.
- הכלל היוצא מכל דברי הראשונים הינו, שיש לתת לאדם לעשות בתוך שלו כרצונו, אפילו במידה ומתוך כך מזיק לסביבתו ע"י רעש וכדומה, ואין דומים נזקים הנגרמים מתוך רשותו של אדם, שצריך שיגרם נזק משמעותי, ע"מ שניתן יהיה לכפותו לסלקם, לנזק הנגרם בתוך התחום המשותף, וכ"ש ברשות הרבים, שלנזק כזה אפילו הינו זניח יחסית, יש להתייחס בחומרה רבה יותר, אם השכנים והציבור מתנגדים לו, אפילו כאשר כוונת המזיק הינה רק לעשות לטובתו, ולא להזיק כלל.