



הפרויקט שווה, השטחים שונים

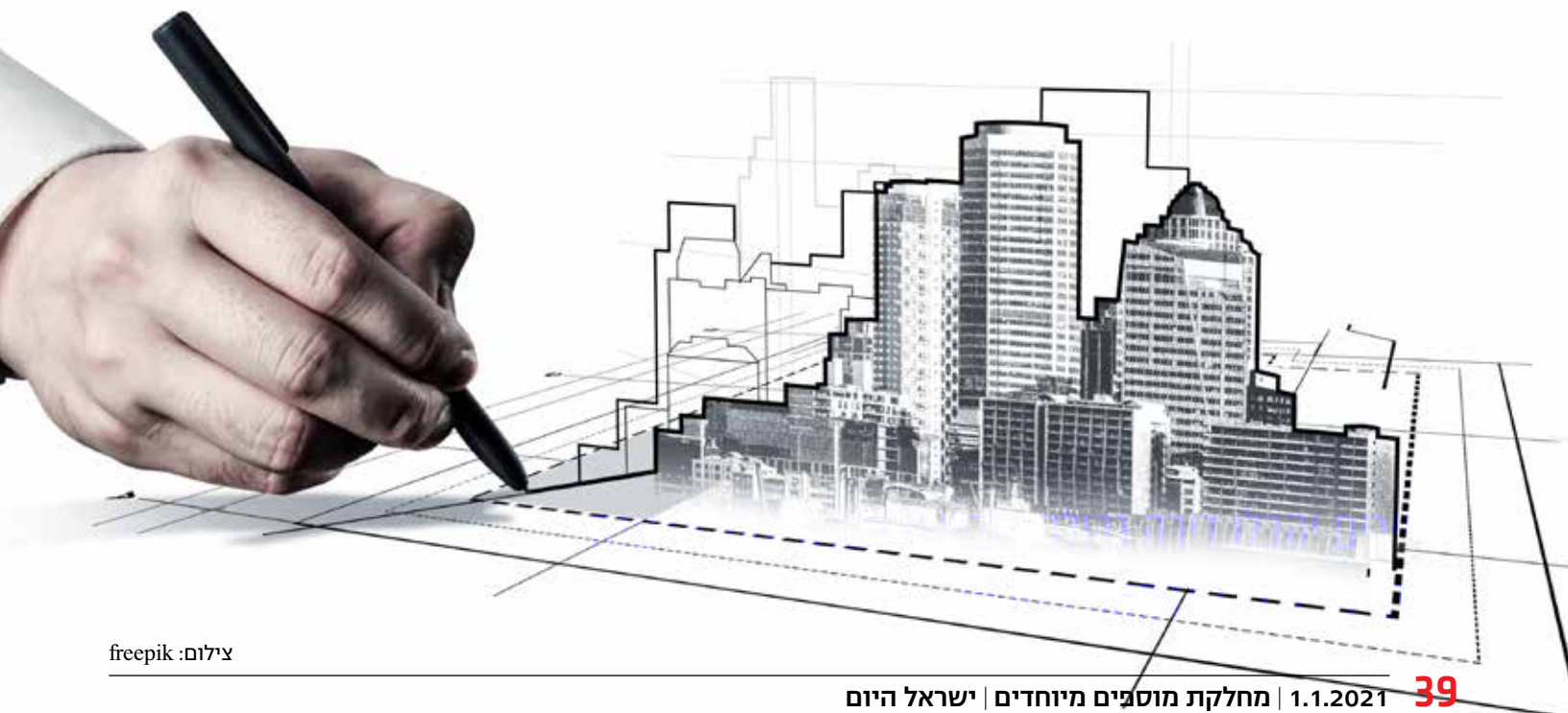
אותם דיירים שלא הרחיבו את הבנייה שמגיע להם לנצל את זכויות הבנייה ועל היזם לבנות להם על חשבונם את ההרחבות שהם עצמם לא ניצלו. דוגמה זו מייצגת לא מעט פרויקטים שעומדים תקועים, כאשר אין הסכמה בין היזם לשאר הדיירים.

חישוב הזכויות

כיצד יש לחשב את הזכויות שנשארו, בהינתן תוכנית ההרחבות שברצוה באופן חלקי? בעיה זו הגיעה לוועדת ערר, שעשתה סדר וקבעה מה הבסיס לחישוב הזכויות שמגיעות ליזם ומה גודל הדירות החדשות,

הבסיס לחישוב גודל הדירות החדשות, כשיש בבניין דירות עם זכויות בנייה נוספות שלא נוצלו? אחת הבעיות הקשות שיש לדיירים בקידום פרויקט התחדשות עירונית היא שחלק מהדיירים ניצלו את זכות ההרחבה שניתנה להם וחלקם לא. כלומר, חלק מהדיירים הרחיבו (בהיתר כדון) ובנו עוד 20 מ"ר או 40 מ"ר לדירות הקיימות, וחלק מהדיירים נותרו עם גודל דירה מקורי וזכויות בלתי מנוצלות. במקרה שיזם מגיע למתחם כזה ומגיש הצעה הכוללת תוספת של מטרים לכל דירה קיימת, טוענים

מיזמי התחדשות עירונית רבים לא מתקדמים, משום שחלק מהדיירים ניצלו את הזכויות להרחבת דירותיהם, וחלקם לא. איך פותרים את התסבוכת?





דיירים שלא הרחיבו את דירותיהם מצפים מהיזם לבנות על חשבוננו את הזכויות שהם עצמם לא ניצלו

שתי דירות בנות 100 מ"ר כל אחת (והדיירים הרחיבו את דירתם וניצלו את זכויות הבנייה) שטח הקומה הח"דשה מכוח התמ"א יהיה 250 מ"ר. 100 מ"ר + 25 מ"ר תוספת תמ"א, כפול 2 דירות. נניח שבקומה מעל, ישנן שתי דירות שלא ניצלו את הזכויות שלהן וש"טחן 80 מ"ר. דירות אלו אמורות לקבל תוספת של 43 מ"ר מכוח ההרחבה ולא התמ"א. מכאן שהקומה החדשה תהיה 43+80 כפול 2. שטחה של הקומה החדשה יהיה 246 מ"ר.

הקומות החדשות

כעת נשאלת השאלה, אם ניתנו לדירות הקיימות שלא הרחיבו תוספת של 43 מ"ר - מכאן שהקומה אמו-

חר היא לקבל 43 מ"ר במקום תוספת התמ"א. לא יאשרו לדיירים שלא ניצלו את הזכויות לנצל אותן ובנוסף לקבל עוד מטרים מכוח התמ"א. עוד קבעה ועדת הערר כי יש לה"פריד בין זכויות הבנייה בכל קומה בבניין הקיים, לבין תוספת הקומות המתאפשרת מכוח התמ"א. עבור הקומות הקיימות נקבע כי די"רות שמימשו את ההרחבה זכאיות לתוספת 25 מ"ר מכוח התמ"א, ואילו דירות שטרם מימשו את ההרחבה רשאיות לנצל את תוכנית ההרחבות או את תוספת התמ"א, לפי הגדולה מביניהן. במקרה זה תוכנית ההרחבות גדולה יותר, ועל כן הותר להוסיף עד 43 מ"ר לדירה שלא הורחבה. לדוגמה, אם בקומה אחת קיימות

כשיש בבניין דירות עם זכויות בנייה נוספות שלא נוצלו.

מדובר בבניין ישן במזכרת בתיה, שהעירייה איפשרה תוכנית המק"נה לכל דירה בבניין הנדון הרחבה של עד 43 מ"ר. לפני כמה שנים ניתן היתר בנייה להרחבת הדירות בבניין, אולם חלק מבעלי הדירות לא מימש את זכויות ההרחבה.

ועדת הערר עשתה הבחנה בין פרויקט חיזוק להריסה ובנייה וקב"עה שבמסלול חיזוק ושיפוץ (בשונה ממסלול הריסה ובנייה), סעיף 13 לתמ"א 38 קובע כי לא ניתן ליהנות מניצול הזכויות מכוח תוכניות תק"פות ובמקביל גם מכוח התמ"א. יש לבחור בין התוכנית של ההרחבות או תוכנית התמ"א, הגבוהה מביניהן.

כלומר, אם לפי התמ"א זכאי אותו בעל דירה שלא הרחיב לקבל 25 מ"ר, ותוכנית ההרחבה מאפשרת לו להרחיב ב-43 מ"ר - האופציה שייב-



כדאי להבין את המשמעות של דירה חדשה, אפילו במקרה שהדירה של השכן שהרחיב גדולה יותר

רה להתרחב בהתאם, והיזם אמור לקבל בקומות מעל שטח זהה.

אולם ועדת הערר קבעה שביחס לקומות החדשות שייבנו מעל הקומות הקיימות, שטח הקומה יהיה מורכב משטח הדירות הקיימות, בתוספת 25 מ"ר הניתנים להרחבה מכוח התמ"א.

נוצרת בעיה, כי אם מאפשרים לדיירים לבחור את התוכנית המיטבית עימם – שטח הקומות לא יהיה זהה, כי התוספת לדיירים לא שווה.

זאת מאחר שוועדת הערר קבעה שלחלק מהדירות הישנות יוסיפו 43 מ"ר מכוח תוכנית ההרחבות, ולא 25 מ"ר מכוח התמ"א. לא ברור איך לחשב את הקומות החדשות.

הדיירים טענו כי קומות התמ"א החדשות צריכות להתפרש על פני כלל השטח של הקומות הבנויות על הרחבותיהן, בין אם ההרחבה נעשית מכוח התמ"א ובין אם נעשית מכוח תוכנית ההרחבות.

ועדת הערר לא קיבלה עמדה זו וקבעה כי הקומות הנוספות ייבנו בהיקף שטח ששווה לשטח הדירות הקיימות, בתוספת 25 מ"ר לכל דירה בלבד. כך נוצר מצב בו הקומות הע"ליונות לא יהיו זהות בשטחן לקומות הקיימות (אשר יורחבו בפועל מעבר ל-25 מ"ר לכל דירה, מכוח תוכנית ההרחבות).

בעלי הנכס עתרו לבית המשפט המינהלי, אשר דחה את העתירה ואימץ את הכרעת ועדת הערר: "הוראת סעיף 11.1.2(א) לתמ"א 38, שקובעת כי הקומות הנוספות לא יחרגו מקו הבניין של הקומה שמ"תחתיהן, איננה מחייבת את הגדלת שטח הקומות הנוספות עד לקו הבניין שנוצר על בסיס הדירות הקיימות שהורחבו. ממילא אין כל פגם בכך

קיימות לעומת דיירים שלא הרחיבו יש לקבוע מנגנון שיסדיר את התמורה בין הדיירים, כך שתיוותר ליזם כדאיות כלכלית. אלה שהרחיבו יקבלו תוספת יותר קטנה מאלה שלא הרחיבו, כי היזם למעשה מנצל את זכויות הבנייה שאותם דיירים לא ניצלו. במקרים מסויימים רצוי להיעזר בשמאי מטעם הדיירים, על מנת לבחון את שווי הזכויות וחלוקתן בין הדיירים.

הואיל ועתיד התמ"א עומד לפוג, כדאי לדיירים להבין מה המשמעות של קבלת דירה חדשה עם מפרט חדש, חניה, מרפסת ומעלית – גם במקרה שאין תוספת של מטר אחד, או במקרה שהדירה של השכן שהרחיב גדולה יותר. הדייר שהרחיב שילם על הבנייה ועל הוצאת ההיתר, ולכן זהו פתרון הוגן. לא שווה להתעכב על זה, כי הרווח הוא כולו של הדייר, שלא אמור לשלם תמורת הדירה החדשה.

שהקומות החדשות ייבנו בנסיגה מקו הבניין של הקומות התחתונות."

הורסים ובונים

במקרה של הריסה ובנייה העניין יותר מורכב. כאמור, היקף הזכויות לפרויקט נקבע בהתאם למדיניות של העירייה מכוח תוכניות קיימות. במקרה שיש ליזם 3,000 מ"ר לבנייה (לאחר שהבניין נהרס), ויש לו 15 דירות קיימות, שחלקן הרחיבו וחדלקן לא, כדי שהפרויקט יהיה כלכלי הוא יצטרך יחס של 1:2 במקרה שהפרויקט במיקום טוב בתל אביב. לכן הוא יכול מקסימום להציע לדיירים הקיימים 1,500 מ"ר בלבד.

ככל שיהיו דיירים שירצו לקבל את זכויות ההרחבה שהם לא מימשו - לא יהיה פרויקט, כי המשמעות היא שהיזם יצטרך לתת לדיירים יותר מ-1,500 מ"ר ואז לא תהיה לו כדאיות כלכלית.

לטעמי, במקרים של הרחבות