



מדיניות ניווד של שטחים מכח תכנית זמ/280 :

התעוררה שאלה האם ניתן לנייד שטחים משטחים שהוקנו בתכנית זמ/280 לקומות נמוכות.

בעבר ניתנו הנחיות סותרות והחלטות סותרות האם ניתן לנייד שטחים מתכנית זו לקומות נמוכות, כמו גם מתכנית זמ/500/5 בעת שגדרה נכללה במרחב התכנון של הועדה המקומית.

ההחלטות התבססו על העמדה שכאשר יש תכנית שקבעה זכויות למיקום ספציפי כדוגמה תכנית לעליות גג ("תכנית צבועה").

תכנית זמ/280, שאושרה בשנת 2004, מאפשרת לנצל שטחים של עליית גג או להקים חדר על הגג בשטח של 30 מ"ר.

ערכנו בדיקה נוספת ומתברר כי העמדה שלא ניתן לנייד שטחים מתכנית עליות הגג, מקורה ב"הלכת נטר" שלמעשה היא החלטה של ועדת הערר השנת 2006, (ערר (ת"א) 5210/06 פנינה ואבנר נטר נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב).

הסוגיה שהתעוררה במקרה שם היתה האם ניתן לקחת בחשבון שטחים שניתן להקים מכח תכנית מיוחדת שאפשרה בניה של חדרי יציאה לגג, כשטחים שמאשרים את הגדלת הצפיפות, כאשר בתכנית נקבע כי השטחים יהיו בנוסף לשטחים המוקנים מכח התכנית המקורית.

ועדת הערר קבעה כי לא ניתן להוסיף את שטחי היציאה לגג לסך השטחים המותרים וכתוצאה מכך להגדיל את הצפיפות המותרת, כמו כן נאמר בהקשר זה שמאחר והשטחים ניתנים לניצול בקומת הגג בלבד לא ניתן לניידם לקומות נמוכות.

על ההחלטה הוגשה עתירה מנהלית שנתנה תוקף להחלטת ועדת הערר, אך לא מצאנו כי ניתן פסק דין מנומק של בית המשפט המחוזי בעניין.

מיטב הבנתנו הרעיון התכנוני שבבסיס החלטת ועדת הערר הוא שהוראת הצפיפות נקבעה בתכנית המפורטת ואין לאפשר את הגדלת מספר יחידות הדיור על ידי שימוש בתוספת השטחים שניתנה למגרש מכל תכנית נושאת אחרת.

במקרה שלפנינו תכנית זמ/280 קבעה, מלבד האפשרות לנצל שטחים בעליית הגג שנבנית (שאותם ניתן לראות כשטחים צבועים, שאותם לא ניתן לנייד) את ההוראה החלופית הבאה:

"תוספת 30 מ"ר בניה מעל גג שטוח".

כלומר התכנית הקנתה שטחי בניה, בנוסף לאלו שניתן לבנות מכח התכנית התקפה, ואולם היא קבעה כי הם יוקמו במיקום ספציפי.

היות ומדובר בהחלטה של ועדת הערר (שאינה מחייבת) ולאור ההבדל בין המקרים, של השימוש בשטחי הבניה בגג לצורך הגדלת הצפיפות מכח התכנית התקפה לבין האפשרות לנייד שטחים בניה לקומות נמוכות יותר (מבלי להגדיל את ההיקף הכולל המותר של שטחי הבניה במגרש), הגענו למסקנה כי החלטת ועדת הערר אינה רלוונטית לאפשרות ניווד הזכויות לנצל זכויות בניה בגג המבנה בשטח של 30 מ"ר לפי תכנית זמ/280, והלכה למעשה אין לכאורה מניעה לאפשר ניווד של הזכויות של אותם 30 מ"ר בחקלה לקומות נמוכות ובלבד שיש לכך הצדקה תכנונית.

ניתן למצוא הצדקה תכנונית לניוד של שטח כאמור, שכן בניה שכזו יוצרת ניצול יעיל יותר של הבניה, בעוד שהקמת מבנה על גג המבנה מחייבת הקמת חדר מדרגות פנימי שמקטין את האפקטיביות של המבנה.



יחד עם זאת מאחר ומדובר בהקלה שלא מן הנמנע תגדיל את התכסית ואולי גם תצמצם את קווי הבניין, כל בקשה, ובפרט בכל הנוגע לתכסית תידון לגופה ובהתאם לנימוק התכנוני שינתן על ידי עורך הבקשה.

ביחס לקווי הבניין – לדעתנו ניתן יהיה לאפשר במקרים של ניוד גם הקלות מקווי הבניין, ובלבד שמדובר יהיה בהקלה מצומצמת, בהתאם להיקף שאושר לאחרונה בתיקון לחוק התכנון והבניה ולתקנות, שמאפשר לרשות הרישוי לחרוג לפי שיקול דעתה עד ל 7% בקווי הבניין הצידיים והאחוריים.

בנוסף, במקרים חריגים, שבהם ישנם מבנים, שבהם נבנה גג רעפים למטרות עיצוב אדריכליות אבל נאסר בהם שימוש ונבנה קיר בטון מפריד בין המבנה לגג ואין גישה לאותו הגג (על פי בדיקת מפקח הועדה טרם הדיון), ניתן יהיה לשקול ניוד ובמקרה כאמור, ככל שהבקשה תאושר תרשם הערה לפי תקנה 27 על כך שלא יתאפשר שימוש בחלל הגג ותקבע הוראה דומה גם בהיתר הבניה וכן יובהר כי ככל שיתברר שיש שימוש בחלל הגג, אזי ינקטו מיידית חליכים כנגד מבקש ההיתר, בעלי המקרקעין.

דניאל גלט, עו"ד
יועץ משפטי של הועדה

מיקי קפון, אדריכל
מהנדס הועדה