

עו"ד ספיר זילבר



עו"ד על נדל"ן

עדכון ON-LINE

מאמרים, עדכוני חקיקה וחידושי פסיקה בנושאים: תכנון ובנייה, מקרקעין והתחדשות עירונית

עריכה מקצועית: עו"ד צבי שוב | ניהול ועריכה: עו"ד ספיר זילבר

גרסת הדפסה 

"חישוב מחדש" של זכויות בנייה

ו"שחרורם" של שטחים ששימשו עבור ממ"ד לבניית שטחים עיקריים

מאת עו"ד צבי שוב וגב' מורן אטיאס, מתמחה

מספר ההליך: עת"מ 17782-02-17 **רפאל כהן נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה ואח' ערכאה:** בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בפני כב' השופט, סגן נשיא, יי נועם. **תאריך מתן פסק הדין:** 30.5.19 **פרטי המקרקעין:** מקרקעין הידועים כחלקה 2 בגוש 30046, רחוב אגריפס, ירושלים. **ב"כ המשיבות:** פרקליטות מחוז ירושלים והמחלקה המשפטית של עיריית ירושלים.

בעתירה עסקינן, העותר הגיש בקשה להיתר בנייה לתוספת קומות ו-5 יחידות דיור. בעת הגשת הבקשה, במגרש היה קיים מבנה ישן ובו שתי יחידות דיור וחנות המושכרת בשכירות מוגנת. היתר הבנייה, ל-5 יח"ד נוספות בהן אחד החדרים מחוזק או ממ"ד, ניתן בשנת 2014 (להלן: "היתר הבנייה הקודם"). עם זאת, נוכח התנגדות של הדיירת המוגנת, הבנייה הוגבלה לשטח שמעל הדירות הקיימות בלבד ולא מעל שטח החנות.

יצוין כי בבקשה להיתר לא התבקשו שטחי שירות נוספים לצורך בניית הממ"דים, אלא בנייתם נעשתה במסגרת זכויות הבנייה הקיימות מכוח התכנית החלה. בהמשך, פונתה הדיירת המוגנת מהנכס והעותר ביקש לבנות ביתרת שטח המגרש. אולם, בהיתר הבנייה הקודם נוצלו כמעט כל זכויות הבנייה כך שנותרו לעותר רק 27 מ"ר שטחים עיקריים.

העותר ביקש על בסיס הוראות התכנית החלה וללא בקשת הקלה, להמיר את שטחי הממ"דים שנבנו עבור 5 יח"ד שאושרו בהיתר הבנייה הקודם, לשטחי שירות כך שיתווספו 82 מ"ר שטחים עיקריים שיוכל לממש ביתרת שטח המגרש. דהיינו, **העותר ביקש "לחשב מחדש" את זכויות הבנייה בגין הממ"דים הבנויים על פי היתר הבניה הקודם ובעצם "לשחרר" את אותם השטחים עבור שטחים עיקריים.** על כן, ביקש העותר להכיר בשטחי הממ"דים כשטחי שירות וזאת מכוח סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה (להלן: "החוק").

בקשת העותר נדחתה על ידי הועדה המקומית. על החלטה זו הוגש ערר לועדת הערר שדחתה את עמדת העותר בהתבסס על לשון סעיף 151(ג) לחוק, שכן מדובר ב"בניית מרחב מוגן" חדש (בין לדירה קיימת או דירה חדשה) ולא ניתן להוסיף שטחים כאשר הממ"ד כבר קיים.

השאלה שעמדה בפני בית המשפט, הינה האם כשהממ"דים כבר בנויים, ניתן להוסיף שטחי שירות בהתאם להוראות סעיף 151(ג) לחוק התכנון והבניה לפיו "תוספת שטחי שירות המתחייבת משינויי 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 כסטייה מתכנית".

בית המשפט בהחלטתו התייחס לפס"ד יפה טל (עת"מ 45294-05-11), ששם נקבע כי ניתן לבצע "חישוב מחדש" של זכויות הבנייה, ו"לנייד" את זכויות הבנייה שנוצרו כתוצאה מתיקון משנת 2007, בכפוף להליך של הקלה, שהוא הליך שהכרעה בו נתונה לשיקול דעת הועדה המקומית, שיחייב בתשלום היטל השבחה. כל זאת, בהבדל בין דירה שבה כבר קיים ממ"ד ששטחו 9 מ"ר או יותר לבין דירה שבה לא קיים ממ"ד או ששטחו קטן מ-9 מ"ר ומבקשים להגדילו. בית המשפט ציין, כי בפס"ד טל הודגש כי רק תוספת לשם **בניית** מרחב מוגן לא תחשב כסטייה מתכנית, ועל כן לא תחייב הליך של הקלה.

בית המשפט נשען על לשון סעיף 151(ג) לחוק ועל פס"ד טל וקבע כי ועדת הערר קבעה נכון וגם אם מדובר בבקשה "לחישוב מחדש" של היחס בין שטחי השירות והשטחים העיקריים, ביחס לממ"דים קיימים, היה על העותר לנקוט הליך של הקלה.

בית המשפט דחה העתירה ופסק הוצאות.