

”אם אני לא יכול לעשות את זה במנהטן,  
אני לא יודע איפה עוד אני יכול להצליח”

ושעיה בימלגרין, ראיון לעיתון "אובזרוור" |

תכנון ובנייה עו"ד דן הלפרט

## התנגדות שכנים לבנייה לפי תמ"א 38

**תקציר:** הקושי העיקרי ואולי המשמעותי ביותר במימוש תמ"א 38 טמון בצורך בקבלת הסכמת דיירי הבניין לביצוע הפרויקט. לצד קושי זה מצוי קושי נוסף, בדמות התנגדויות שכנים המתגוררים בבניינים סמוכים.

**ח**וק המקרקעין (חיווק בתים מפני רעידות ארמה), תשס"ח - 2008 (להלן: "חוק החיווק"), קובע מנגנון המאפשר לדיירים החפצים במימוש תמ"א 38 להגיש תביעה למפקח על המקרקעין כנגד הדיירים המתנגדים, ומעניק למפקח את הסמכות לאשר במקרי מסוימים את ביצוע תמ"א 38 חרף העדר הסכמה של כלל הדיירים. אולם, בכך לא תמו צרותיהם של המבקשים לממש את התמ"א, שכן הם צפויים להתנגדויות גם מקרב דיירים המתגוררים בבניינים סמוכים, אשר כמוכח חוק החיווק אינו רלוונטי לגביהם. ועדת הערר של מחוז המרכז רנה באחרונה בערר שהוגש על החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נתניה, לאשר בקשה למימוש זכויות



בנייה לפי תמ"א 38. תוספת הגובה אינה עילה להתנגדות השכנים

לפי תמ"א 38 הכוללת תוספת 4 דירות, חדרים על הגג, מעלית ודירה נוספת בקומת העמודים (ערר 10/64). העוררים, בעלי זכויות בפנטהאוז בבניין סמוך, התנגדו לבקשה וטענו בין היתר: 1. לא ניתן לנצל את הזכויות לפי תמ"א 38, משום שבחלקה קיימות זכויות בנייה לא מנוצלות לבניית חדרי גג. 2. לא הוצגה חו"ד קונסטרוקטיבית. 3. מימוש תמ"א יגרם נזקים לדיירים הסמוכים. מנגד טענו המשיבים (שביקשו

לממש את התמ"א), כי העוררים מבקשים להעריך אינטרס פרטי שלהם על חשבון אינטרס ציבורי, תוך סיכון חיי אדם ורכוש, וכי החיווק המבוקש עומד בתנאי תמ"א 38. ועדת הערר פתחה וציינה, כי היא רואה חשיבות משמעותית ביותר ביישום תמ"א 38, שכן בבסיסה אינטרס ציבורי ראשון במעלה, אך עם זאת חובה לבחון את הבקשה לגופה ואת השפעתה על הסביבה, כך שמתבצע מעין מאזן של "עלות - תועלת" בכפוף להוראות הדין. ועדת הערר הוסיפה וקבעה, כי במקרה דנן ה"תועלת" עולה לאין שיעור על ה"עלות". נקבע, כי נערכה בריקה קונסטרוקטיבית כתנאי להגשת הבקשה להיתר, לרבות חוות דעת מהגדרס מורשה לגבי חיווק המבנה הקיים נגד רעידת ארמה. נקבע עוד, כי אין לקבל את טענת העוררים בדבר איסור השימוש בזכויות מוקנות (חדרים על הגג) בצד תמ"א 38 נוכח ההוראה בסעיף 11.1.2 לתמ"א הקובעת, כי תוכניות לבנייה על גגות בתים יחולו על גג הקומה הנוספת, ובלבד שאין בכך כדי לפגוע בחוזקו של המבנה. לעניין הנזק אשר נטען כי נגרם

כתוצאה מתוספת קומה, בחרה ועדת הערר לציטט מעת"מ 134/01 שם נקבע, כי "אף תושב אינו יכול לצפות שהשכונה הקטנה והשקטה בה בחר לבנות את ביתו תישאר תמיד כך. ישנה התפתחות מתמדת ולא ניתן לעצור את החיים ואת השינויים אלא בגבולות שהחוק מתייר". עם זאת, התברר במהלך הדיון כי במהלך השנים נגרעו מקומות חניה שאושרו בהיתר המקורי של הבניין כתוצאה מבנייה בלתי חוקית של חדר בקומת העמודים, ששימש כמשרד שנים כגון ילדים. ועדת הערר קבעה בעניין זה, כי לאור הוראת סעיף 17 לתמ"א 38 הקובעת כי "פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבנייה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה", יש להציג מספר חניות לפי מספר יחידות הדיור הישנות והחדשות גם יחד. לסיכום, רחתי הוועדה את הערר ונתנה תוקף לאישור הבקשה למימוש תמ"א 38 בכפוף להסדרת החניות. ●

**הכותב הוא בעל משרד עורכי דין חרמת גן המתמחה במקרקעין.**