

הגדלת שטח דירות קיימות

מאת נעמי ספיר ZWICKEL.NOMI@ESTATE.CO.IL

מי מאתנו לא משתעשע מפעם לפעם במחשבה להרחיב את דירתו שתתאים לצרכיו כך שתהיה נוחה ומרווחת גם לאחר שהמשפחה גדלה? כשמתעורר הצורך בהגדלת הדירה רבים סבורים שיש להחליף הדירה. אולם אפשר גם אחרת. לפני קבלת החלטה על בצוע עסקאות, מכירה וקניה חליפית של דירה, רצוי לבדוק האפשרויות לניצול זכויות בניה נוספות בדירה שבה גרים. זכויות הבניה הנוספות מאפשרות להגדיל שטח הדירה ע"י הוספת שטח בנוי לדירה. כיצד? בהמשך

גם במקרים בהם התקבלה החלטה על החלפת דירה, רצוי לפני רכישתה ולפני סיכום סופי וחתימה על חוזה, לבדוק האם קיימות זכויות נוספות שיאפשרו בעתיד הגדלת הדירה.

הרחבת הדירה כרוכה בין היתר בקבלת היתר בניה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה של אותה רשות. אולם השלב של קבלת היתר בניה הוא השלב האדמיניסטרטיבי האחרון העומד בפני כל מי שמקבל החלטה על תהליך של הוספת בניה. השלב הראשוני הינו השלב של בדיקה האם קיימות זכויות בניה נוספות הניתנות לניצול כתוספת למבנה הקיים. בדיקה זאת רצוי שתעשה ע"י איש מקצוע שהתמחותו בנושא כמו שמאי מקרקעין. איש המקצוע יבחן האם השטחים הבנויים הינם שטחים חוקיים בהיתר, האם קיימות זכויות בניה נוספות ואם קיימות כיצד ניתן לנצל אותן מההיבט התיכנוני.

זכויות הבניה מגדירות את היקף הבניה (החוקית) המותרת בכל מגרש. זכויות הבניה נקבעות בתכנית בנין עיר החלה על הדירה. זכויות הבניה הינן מכלול של מספר פרמטרים, כמו: אחוזי בניה לקומה, מספר קומות, גובה הבנין, אחוזי בניה למבנה כולו, תכנית המבנה וכו'. הפרמטר הדומיננטי בחישוב זכויות בניה הינו חישוב השטח המותר לבניה, הנגזר מאחוזי בניה. השטח המותר לבניה בחלקה מסוימת הינו מכפלה של שטח החלקה באחוזי בניה המותרים לבניה באותה חלקה. לדוגמה: בחלקה בשטח 1,000 מ"ר אחוזי הבניה לקומה 42% ומותרת הקמת ארבע קומות. סך שטח הבניה 420 מ"ר לקומה (ארבע דירות בנות ארבעה חדרים כ"א בקומה). שטח לבניה בבנין כולו 1,680 מ"ר. בנוסף לשטחים אלו מותרת תוספת של שטחי שרות.

הוראות תכנית בנין עיר מטילות מגבלות המגדירות איך וכיצד ניתן לנצל זכויות הבניה כמו: שטח מגרש מינימלי, צפיפות ומספר יחידות דיור, רוחב מגרש מינימלי, קווי בנין, דרישות ארכיטקטוניות, חמרי גמר, מטלות להקמת תשתיות וכו'.

עקר תוספת זכויות הבניה, נובעת מאשורן של תכניות בנין עיר. ההליך התכנוני הינו הליך רציף ודינמי שאיננו פוסק עם מימוש הבניה. למרות העובדה שבנינים נבנים, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ממשיכה לתכנן תכניות, והוועדה המחוזית ממשיכה לאשר תכניות אלו. אין מניעה שתכניות בנין עיר חדשות יחולו על דירות בניווח.

ניתן לראות את המערכת של תכניות בנין עיר כמערכת המורכבת ממספר רב של שכבות ורבדים שבמשך השנים נערמות בה ערמות של תכניות. על מגרש מסוים יתכן שתחול תכנית אחת או מספר תכניות. זכויות הבניה החלות על מגרש מסוים נובעות מחבור ומצבירה של הזכויות המוענקות ע"י התכניות השונות החלות על המגרש. לעיתים תכנית חדשה מעדכנת תכנית קודמת ולעיתים תכנית חדשה מתווספת לתכניות קיימות. לכן יתכן מצב שגם למבנים קיימים מותר להוסיף תוספות בניה מעבר לזכויות הבניה שנוצלו בעת הקמתו. מכאן שהזכויות המתירות הרחבת דירות נובעות מהסכות הבאות: א. מצב בו לא נוצלו מלוא זכויות הבניה במועד הקמת הבנין. ב. אשור תכניות בנין עיר שהוסיפו זכויות בניה נוספות לדירה.

בשכונים שנבנו ע"י חברות משכנות כמו חברת עמידר, בשנות הששים, העדיפו החברות להקים יחידות דיור בגודל מינימלי שניים – שלושה חדרים, בשטח 50 – 60 מ"ר, דירות קטנות שהתאימו לצרכי האוכלוסיה, בימים ההם, בעקר מבחינה כלכלית. תכניות בנין עיר שחלו בזמן הבניה אפשרו הקמת דירות בנות ארבעה חדרים ויותר. מתוכם הוקמו ע"י החברות המשכנות רק שלושה חדרים. ברבות השנים צרכי האוכלוסיה השתנו, היכולת הכלכלית השתפרה כך שניתן לראות התארגנות של דיירים להוספת חדרים, והרחבת הדירות זו מעל זו באגפי בנין שונים.

במרחבי תכנון שונים עודכנו התכניות הבסיסיות בדרך של הגדלת זכויות הבניה הבסיסיות. לדוגמה, ברמת השרון, עד לפני כשלוש שנים, באזור המוגדר אזור מגורים א' היתה מותרת בניה בהיקף של 36%. כיום מותרת בניה בהיקף של 50%. התוספת של 14% שהותרו בעקבות אשור התכנית המרחיבה, מאפשרת בבנינים קיימים, הוספת שטחי בניה נרחבים. כל בנין בהתאם לאפשרויות הניצול וכפוף למגבלות תכנוניות

כמו קווי בנין. בהערת אגב על מנת להבהיר נושא התכניות, ברור שבבנין חדש, שההיתר עבורו הוצא אחרי אשור התכנית החדשה, תתכן מלכתחילה בניה בהיקף של 50% בניה.

ברוב הרשויות המקומיות אושרו בשנים האחרונות תכניות המקנות הזכות לבנית חדרים על גגות שטוחים בשטח 23 מ"ר כשהיצאה לחדר על הגג היא מתוך הדירה. בחלק מהרשויות המקומיות בניית חדרים על הגג מותרת בבניה רוויה (בתים בני מספר קומות) בלבד ובחלק מהרשויות מותרת בניית חדרים על הגג בבניה צמודת קרקע (קוטג'ים) ובבניה רוויה. כמו כן בשנים האחרונות, בבתים בעלי גגות משופעים (גגות רעפים) מותר לנצל לבניה ולהוספת חדרים את השטח שמתחת לגג הרעפים. מכאן שמהיבט התיכנוני, בדירות עליונות וגם בקוטג'ים, מותר לבנות חדרים נוספים על הגג שכרוך בד"כ גם בהוספת מרפסת גג.

ברוב הערים בבניה צמודת קרקע, קיימת היום אפשרות להקמת קומת מרתף, בתכנית הקומה שמעליה. בחלק מהרשויות מותרת בבתים צמודי קרקע, גם הקמת בריכות שחיה.

במאמר מוסגר מן הראוי לציין שיתכנו מצבים בהם קיימת זכות להוספת דירות חדשות בבנין קיים. הזכות שייכת מבחינה קניינית (מבחינת הבעלות) לכל דיירי הבנין או לדיירי הקומה העליונה בלבד. לדוגמה בתל אביב אושרה בשנת 1989 תכנית, הידועה בשם תכנית "ס". תכנית "ס" מתירה בתנאים מסוימים הוספת יחידת דיור בקומה העליונה בשטח שאיננו עולה על 150 מ"ר. הוראות התכנית מתירות בתנאים מסוימים הקמת שתי יחידות דיור בשטח שאיננו עולה על 100 מ"ר בכל יחידת דיור. כלומר הוספת שתי דירות בשטח כולל של 200 מ"ר.

בנוסף לתכניות בנין עיר, קיימת התשתית החוקתית המאפשרת למעשה ניצול זכויות נוספות מעבר לזכויות הקבועות בתכניות. לדוגמה: כ-23.2.1992 פורסמו תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב. התקנות, שמשנת 1992 עד היום עברו מספר שינויים ועדכונים, הגדירו לראשונה בצורה מפורשת את צורת החישוב של אחוזי בניה ואת החלוקה בין שטח עקרי לשטח שרות. תקנות חישוב שטחים קובעות בין השאר כי השטח המזערי של מ.מ.ד (7.5 מ"ר) ייחשב כשטח שרות גם אם שימושו למגורים. כתוצאה מיישום תקנות אלו ומדרישות פקוד העורף, ניתן למעשה להוסיף לכל דירה קיימת, בתנאים מסוימים, מעבר לאחוזי הבניה, מ.מ.ד שמשמעו תוספת חדר לדירה. הוספת מ.מ.ד איננה בהכרח וולונטרית מאחר ועל מנת לאשר היתר בניה לשפוף בנין קיים והרחבתו, אחת מדרישות הוועדה המקומית, יכולה להיות הוספת מ.מ.ד לדירה. כלומר קיימים מצבים בהם הוועדה המקומית דורשת למעשה הגדלת הדירה, על מנת לאשר היתר בניה.

בנוסף מגדירות התקנות חלקים של הבנין שאינם נחשבים שטח וניתן להוסיפם לבנין שלא במסגרת אחוזי בניה כמו בליטות החורגות מקיר חיצוני, נישות וגבליות (שהינן סוג מסוים של נישות).

אין ספק שאחד מסוגי השטחים הנפוצים, הניתנים לניצול מעבר לאחוזי הבניה, אותם הוסיפו התקנות הינו גזוזטראות. הגזוזטראות נראות לאחרונה בכל בנין חדש. מרפסות החורגות מגבול חיצוני של בנין שתקרתן בגובה שתי קומות או יותר מכונות גזוזטראות. הגזוזטראות אינן נמנות במנין השטחים המותרים לבניה. לכן ניתן להוסיף גזוזטראות מעבר לשטחים המוגדרים באחוזי בניה.

נוסף על אחוזי הבניה שקובעות התכניות החלות על הדירה מאפשר חוק התכנון והבניה לבקש היתר בניה הכולל הקלות. ההקלה הנפוצה ביותר הינה הקלה כמותית שמשמעותה תוספת באחוזי בניה. ניתן לבקש הקלות כמותיות רק לגבי דירות שנבנו לפי תכניות בנין עיר ישנות. תוספת הבניה המקסימלית היא בשעור של 21% בניה. כלומר בדירות ישנות שהקבלן שבנה אותן לא בקש הקלות כמותיות ולא אושרה לגביהן תכנית בנין עיר חדשה ניתן גם היום לבקש היתר בניה הכולל הקלות שישמשו להגדלת הדירה. בבנינים קיימים ניתן יהיה לבקש הקלה לתוספת בניה בהיקף של עד 6% בניה מתוך 21% בניה שניתן לבקש בד"כ בבנינים חדשים.

לסיכום: המאמר חושף מגוון חלופות חוקיות המאפשרות הגדלת דירה קיימת. אין במאמר התייחסות להיבטים הכלכליים הכרוכים בהוספת שטחים בנויים לדירה קיימת. אולם מומלץ לבדוק כל מקרה לגופו לפני קבלת החלטה על החלפת דירה שכרוכה בעלויות כספיות גבוהות.

הכותבת היא כלכלנית ושמאית מקרקעין