

### בניה על הגג

#### ועדת הערר – יש ליתן עדיפות לחיזוק בניין מכוח תמ"א 38 על פני מתן אפשרות לבניית חדרי יציאה לגג

מה דינה של בקשה לאשר בניית חדרי יציאה על הגג המוגשת על ידי דייר המתגורר בקומה העליונה, כאשר דיירים אחרים טוענים כי בניית חדרי היציאה תסכל את רצונם לקדם את חיזוק הבניין מכוח תמ"א 38, שכן חיזוק זה כרוך בהוספת קומות על הגג?

לאחרונה התייחסה ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז תל אביב לסוגיה זו, במסגרת החלטתה בערר תא/5228/14, וקבעה כך:

"... אם קיימת אפשרות ריאלית כי דיירי הבניין יתארגנו להתקשרות עם יזם לשם חיזוק הבניין הקיים בפני רעידות אדמה, תוך תוספת קומות לבניין, יש לתת עדיפות לחיזוק הבניין על פני בניית חדרי יציאה לגג.

ועדת ערר זו כבר החליטה בעבר כי במקרה שבו מועלית טענה מצד דיירים בבניין כי בניית חדרי יציאה לגג על גג משותף תסכל את האפשרות להתקשר עם יזם לשם ביצוע חיזוק הבניין במסגרת תמ"א 38, על הדיירים להראות כוונה ממשית לחזק את הבניין, ואין די בהעלאת טענה כללית, אשר אין מאחוריה כל מהלך קונקרטי לחיזוק הבניין, כדי למנוע חדרי יציאה לגג...

כאשר מוגשת בקשה לבניית חדרי יציאה לגג על גבי גג משותף, ומועלית הטענה כי הדבר יסכל אפשרות של חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, יש לעכב את הוצאת היתר הבנייה המבוקש לתקופה סבירה אשר תאפשר לבעלי הבניין להתקשר עם יזם לשם חיזוק הבניין. והיה אם תוצג התקשרות שכזו ותוגש בקשה להיתר בנייה תוך אותה תקופה אשר תיקבע על ידי הועדה המקומית, כי אז בקשה זו תהיה עדיפה על פני הבקשה לבניית חדרי יציאה על הגג. והיה אם לא תוגש בקשה כאמור, תוך התקופה שתיקבע על ידי הועדה המקומית, כי אז יוצא היתר בנייה לבניית חדרי היציאה לגג."

\* האמור מהווה מידע ראשוני בלבד, ואינו תחליף ליעוץ משפטי.

עפר טויסטר, עורכי דין

רח' דניאל פריש 3, תל אביב | טל: 03-5228445 | פקס: 03-5228446  
ktiva-tama@toister.co.il | www.toister.co.il

