

# המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

## האם ניתן לאשר תוספת אחוזי בנייה (5%) לצורך התאמות נגישות לבניין חדש?

ערר (ת"א) 1085-06-24 לימור כבירי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - תל אביב-יפו

לאחרונה דנה ועדת ערר בשאלה האם רשאית הוועדה המקומית לאשר בהקלה תוספת שטחים עבור נגישות לפי סעיף 151(ב) לחוק התכנון והבנייה גם לבנייה חדשה או שמא תוספת זו מותרת בבניין קיים בלבד. נציין שהיו סוגיות נוספות נטענו בערר אך ועדת הערר לא הכריעה בהן והעבירה אותן לדיון חוזר בוועדה המקומית.

סעיף 151 (ב) לחוק קובע כך: "על אף האמור בסעיף קטן (ב), תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מביניהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, אשר אינן מתחייבות לפי הוראות לפי פרק ה'1 לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, או לפי הוראות לפי פרק ה'1 לחוק זה – לא תיחשב כסטיה מתכנית".

במקרה דנן התבקש היתר לבניין מגורים חדש בן שלוש קומות אשר אינו מחוייב במעלית על פי דין. בבקשת ההיתר ביקשה העוררת תוספת 5% כאמור בסעיף לעיל לצורך הקמת מעלית והנגשת הקומות. הוועדה המקומית סירבה לבקשה זו היות וסעיף זה מאפשר (לטענתה) תוספות שטחי שירות עבור נגישות למבנים קיימים שצריך להנגיש אותם במגבלות המבנה הקיים ומכאן התוספת מכוח החוק. מקום שבו מדובר בהריסה ובנייה מחדש ניתן לתכנן מראש את המבנה כדי שיענה גם על הצורך בנגישות מבחינת רוחב מעברים וכדומה.

ועדת הערר קיבלה את עמדת העוררת בנקודה זו וקבעה כי ניתן לאשר הקלה כמותית בגין נגישות גם בבניין חדש.

ועדת הערר עמדה על כך שלפי סעיף זה, מוסמכת הוועדה המקומית לאשר תוספת של עד 5% תוספת שטחי שירות הנדרשים לצורך התאמת נגישות, מעבר לנגישות המחוייבת מכוח החוק. עצם אישור תוספת שטחי השירות מכח סעיף זה וכן היקף השטח המאושר, נתונים לשיקול דעת הוועדה המקומית, לאחר פרסום הקלה. דהיינו הוספת השטחים מותרת, אולם אינה מחוייבת. הרציונל העומד בבסיס סעיף זה הוא תמרוץ הציבור לשפר את נגישות המבנים מעבר למינימום המחוייב בחוק.

ועדת הערר קבעה, כי במקרה דנן, במסגרת הבקשה להיתר נעשו הסדרי נגישות מעבר למינימום הנדרש בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות ובתקני הנגישות. כך למשל, התבקשה תוספת מעלית לבניין, הגם שאין חולק, כי גובהו של הבניין ומספר יחידות הדיון שבו אינן מחייבות הקמת מעלית לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות. כמו כן, התבקשה הרחבת המסדרונות המשותפים בחלל המדרגות כך שיאפשרו רדיוס סיבוב ותנועה לכיסאות גלגלים מעבר לנדרש בחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, בבנייני מגורים קטנים כגון הבניין דנן. סעיף החוק 151(ב) נועד לאפשר שיפורי נגישות במבנים כגון הבניין דנן, אשר אינם מחוייבים לכך על פי חוק.

על כן נקבע בערר כי "צודקת הוועדה המקומית, כי החוק אינו מחייב הקמת מעלית בבניין כגון זה המבוקש בהיתר דנן, לא בשל מספר היחידות המבוקשות ולא בשל גובהו (בעניין זה אנו מקבלים את עמדת הוועדה המקומית לעניין סעיף 158 לחוק). בדיוק למקרים כאלו ולמטרה כזו, נועד סעיף 151(ב), כדי לאפשר את תוספת שטחי השירות הנדרשת לצורך התאמת נגישות שאינה מחוייבת לפי החוק".

לצד האמור, לגבי אופן מימוש תוספת השטח הדגישה ועדת הערר מספר דגשים:

- ראשית, מאחר ומדובר בהקלה, לוועדה המקומית שיקול דעת אם לאשר את ההקלה ובאיזו מידה. במסגרת שיקול דעת זה יש להתחשב במכלול השיקולים התכנוניים הרלוונטיים. בין היתר, השפעת הגדלת נפח הבניה על סביבתה. במילים אחרות, קביעת אחוזי הבניה הנדרשים לשם התאמות נגישות שאינן מחוייבות לפי חוק נתונה לשיקול דעת הוועדה המקומית ותיבחן ממקרה למקרה.
- שנית, חלה חובה להראות כי תוספת שטחי השירות אכן משפרת את נגישות הבניין. גם אם התוצאה הסופית היא שאין מדובר בבניין נגיש במלואו, די בכך שימצא כי שטחי השירות תרמו מהותית לשיפור הנגישות בבניין. לדוגמא, ככל שמספר רב יותר של בעלי דירות נהנים מהנגישות הנוצרת בבניין כתוצאה מהתוספת, יהיה בכך משום שיקול כבד משקל לאשרה.

"אישור תוספת של 5% שטחי שירות לצרכי הנגשה כאמור בסעיף 151 (ב) לחוק הוא אפשרי ומותר גם בענייננו עת מדובר בהקמת בניין חדש ולא בתוספת לבניין קיים".