



עוד כוח לגורמים  
 הציבוריים המטפלים  
 בתהליכי הפיתוח:  
 שורה של פסיקות  
 צמצמה את כח  
 התנגדות התושבים,  
 ומצטרפת להחלטה  
 בשבוע שעבר ולפיה  
 מותר יהיה להטיל  
 חיסיון על היתרי  
 בנייה / אורי חודי

הבניין  
 שחוקם  
 בגוש הגדול  
 "תוספת  
 9 דירות  
 היא מטרה  
 תכנונית  
 ראויה"  
 (צילום:  
 אמיר מאיר)

# אחד אפס לטובת הבולדוזרים

**ה**אם ועדות הערר החליטו לשים סוף להתנגדויות שמוגשות לפרויקטים בשיטת "מצליח"? החלטות שהתקבלו בחודשים האחרונים בוועדות הערר קובעות לראשונה כי מתנגדים שהגישו התנגדות לתוכנית והתנגדותם נפסלה יצטרכו לשלם את הוצאות ההליך. זהו שינוי מגמה, שכן בעבר נמנעו בוועדות הערר להשית את התשלום על מתנגדים פרטיים. אחת הסיבות לשינוי המגמה היא ככל הנראה השאיפה להפחית את היקף ההתנגדויות, שבשנים האחרונות, בעיקר בגלל תמ"א 38, מטיל עומס כבד על ועדות הערר וגורם לפערי זמן ממושכים בין הגשת ההתנגדות לדין בה, ומכאן לעיכוב פרויקטים. יש גם מי שמטיל ספק בהצלחת המהלך, וטוען שאומנם כמהלך הרתעתי לפסיקת ההוצאות יכולה להיות השפעה, אך מדינה עשויה להיתקל בקושי בגביית התשלום (ראו מסגרת). דוגמא למקרה שכזה היא

החלטה של ועדת ערר להתנגדות שכנים לפרויקט תמ"א 38 בהרצליה. בעלי דירות קידמו יחד עם יזם פרויקט תמ"א 38 בשני בנייני מגורים ברחוב עזרא הסופר והשכנים הגישו התנגדות לפרויקט בטענה שתוכנית פינוי בינוי המתקדמת באזור תיפגע מאישור הפרויקטים הללו. בסך הכל ביקשו הדיירים והיזם להוסיף 2.5 קומות שכוללות 20 דירות נוספות בהתאם לתוכניות באזור. בעוד הוועדה המקומית אישרה את הבקשה, השכנים בבניין סמוך הגישו ערר על החלטת הוועדה בטענה שלא זומנו לדין בוועדה המקומית, וכן שהמתחם מתאים לפרויקט פינוי בינוי ולא מתאים לפרויקט של תמ"א 38. למרות טענות השכנים, ועדת הערר של מחוז תל אביב בראשות עו"ד הילה סירוטה-ליבנה שללה את טענות המתנגדים, וקבעה כי הטענה שהחלטה שוכנת בסכיבה שמתאימה לפינוי בינוי ולא לתמ"א 38 מופרכת. כמו כן, היא דחתה את הטענה לפיה

קיימת התקדמות משמעותית לתוכנית פינוי בינוי באזור. הוועדה המקומית ערכה בדיקות מעמיקות והחליטה מספר פעמים כי פתרון תמ"א 38 הוא הלופה מתאימה. הוועדה מחקה את הערר וחייבה את העוררים בהוצאות היזם והוועדה המקומית, בסך 3,000 שקל לכל אחת. **"הזכות לנוך אינה קנויה"** ועדה בראשותה של אותה יו"ר, עו"ד הילה סירוטה-ליבנה, גם החליטה לדחות התנגדות שכנים לתוספת קומה בפרויקט מגורים בגוש הגדול בצפון תל אביב. השכנים טענו כי הקלה שניתנה לקבוצת רכישה להגביה את בנייני המגורים, המאפשרת את בנייתן של עוד תשע דירות בשני בניינים, מהווה סטייה ניכרת מתוכנית, וכי הגבתה הבניינים תגרום לפגיעה באיכות חייהם ובערך דירותיהם. סירוטה-ליבנה כתבה בהחלטתה לדחות את ההתנגדות, כי במקרה דנן "לא

מדובר בתוספת בנייה בהיקפים בלתי סבירים, כאשר עסקינן בבניין בגובה 12 קומות. הזכות לנוף אינה זכות קנויה, במיוחד לכל הגר בעיר, אשר תוספת של יחידות דיור בה חיונית וחשובה ומהווה מטרה תכנונית ראויה, ואף עולה בקנה אחד עם מגמות תכנון רחבות. ככל מקרה יש לאזן למולה את זכותו של בעל מקרקעין לבקש הקלה, וזאת אשר במקרה דנן מעוגנת בתוכנית עיצוב מאושרת". נקבע שהמתנגדים ישאו בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד ומע"מ בסכום של 6,000 שקל. החלטות נוספות שהתקבלו בוועדות ערר בחודשים האחרונים ממחישות שוב את אותה המגמה. בוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה קבעה יו"ר הוועדה עו"ד גילת אייל, כי מגישי הערר יחוייבו בהוצאות. במקרה אחד הוגש ערר כנגד הוועדה המקומית בחולון וכנגד החברה הלאומית לדרכים (מע"צ), במסגרתה נטען כי הוועדה המקומית דחתה דרישה לפיצויים מכח סעיף 197

שלא בצדק. במסגרת החלטת ועדת הערר, קבעה אייל כי "לא הוכחה בפנינו פגיעה במקרקעין. משאלה הם פני הדברים לא צלחו העוררים את המשוכה הראשונה בהוכחת תביעה לפי סעיף 197, ודין תביעתם דחיה", ופסקה למגישי הערר הוצאות בסך של 3,000 שקל לכל משיבה. במקרה אחר, גם הוא עסק בתביעת פיצויים מכח סעיף 197, קבעה שוב עו"ד אייל הוצאות למגישי הערר שפנייתם נדחתה, הפעם בסכום צנוע יותר של 1,500 שקל. עוד החלטה באותה הרוח, הפעם בוועדת ערר שדנה בהתנגדות שכנים ברמת השרון כנגד החלטת הוועדה המקומית לאשר תוספות בנייה שונות ולהדר על הגג בבית מגורים משותף ברחוב סמטת המעלה בעיר. לאחר שהמתנגדים נדחו על ידי הוועדה המקומית הם פנו לוועדת הערר, אשר דחתה את הערר על הסף. במקרה הזה נקבע כי המתנגדים ישלמו הוצאות בסך 5,000 שקל. ●

## "מגמה חיובית שתרתיע שימוש בערר כאמצעי לעיכוב בנייה"

"הסמכות בחוק לחיוב הוצאות על המעררים תמיד הייתה קיימת, אבל השימוש בו היה נדיר", מציינת עו"ד ענת בירן, מומחית בדיני תכנון ובנייה ויו"ר ועדת ערר מחוזית לשעבר. "מאחר והדרך לוועדת הערר קלה מאוד אבל הנזק שהגשת ערר יוצרת הוא מאוד כבד, המגמה של הטלת הוצאות על עוררים היא מגמה חיובית, משום שהיא עשויה להתריע אנשים מלהשתמש בעררים כאמצעי לעיכוב הוצאת היתרי בנייה כמעט בלי עלויות". עם זאת, בירן מציינת כי קיים קושי ממשי בגביית

ההוצאות שהוטלו: "בניגוד להחלטת בית משפט המאפשרת גביית הוצאות באמצעות הוצאה לפועל, החלטת ועדת ערר אינה נחשבת לפסק דין, ולכן יש להגיש תביעה כנגד העוררים. לדעתי, על מנת לצמצם את התופעה של עררי סרק יש לדרוש מהעוררים ערבות להטחת נזקי הצד השני, בדומה לערבות שנדרשת במקרים של צווי מניעה בבתי המשפט. מהלך כזה ימנע ניצול לרעה של הליכי הערר ויצמצם את העומס על הוועדות". עו"ד מרים דונין, בעלת משרד מרים דונין-שוב

שייצגה את היזמים באחת מההחלטות האחרונות בהן נפסקו הוצאות למתנגדים, מציינת כי "החלטות אלו משדרות מדיניות של חוסר סבלנות לעררים 'אוטומטיים'. הגשת ערר היא בפועל צו עיכוב לבנייה, שמשמעותה עלויות כבדות מאד על בעלי הנכסים והיזמים, הממתינים אפילו שנים רבות עד שכל התהליך הביורוקרטי יסתיים. הגשת התנגדות היא זכות טבעית, ואם יש טענות לגיטימיות אז הערר לא ידחה. אבל הגשת התנגדות לשם ההתנגדות היא פטולה". ●