

שלומית צור נדל"ן | shlomit.tsur@maariv.co.il

# התנגדותם, אז מה

חוק התכנון והבנייה קובע: יזם צריך לפרסם מודעות על תוכנית שהופקדה, הציבור רשאי להגיש התנגדויות תוך 60 יום וועדות התכנון מחויבות לשמוע אותן • אלא שהסיכויים לבטל תוכניות הם אפסיים, והמגדל יקום לכם מול החלון בסלון ויהי מה

חוק התכנון והבנייה מאפשר לבע"ל נכסים להגיש התנגדות לתוכנית שלטענתם תסב להם נזק ולכן קשה לבטלה או לשנותה. אך כיצד ומתי, אם בכלל, אמורים הבעלים לדעת על הפקדת תוכנית להקמת מגדל מול ביתם? לדברי עו"ד עזרד ישראלי, המייצג בעלי נכסים בהגשת התנגדויות, "החוק קובע קריטריונים של פרסום שכל יזם חייב לעמוד בהם בטרם תאושר בקשתו. החוק דורש מהיזם או מהרשות הרלוונטית לפרסם הודעה על הפקדת התוכנית ועל האפשרות להגיש התנגדויות. הפרסומים מופיעים בדרך כלל על לוחות המודעות בשכונות המגורים, ברשומות, בשני עיתונים יומיים ובמקומון. את המודעות יש לפרסם במסגרת מובלטת במדור המתאים, והמודעה נושאת את הכותרת 'הודעות בענייני תכנון ובנייה'. אי-פרסום מודעות כנדרש עלול להוביל לביטול התוכנית".

על אף דרישות החוק בדבר חובת הפרסום, עו"ד ישראלי טוען כי ליום אין אינטרס רב לעניין את הציבור מעבר למה שהחוק מחייב: "יזמים עושים כל שביכולתם כדי להקטין למינימום את גודל המודעות, לפרסם בעיתונים ובמקומונים פופולריים פחות ולא לדרוף אחרי השכנים עם הודעות ושלטים בדבר ההליך המוצע".

אך גם המודעות הגלויות לעיני הציבור מנוסחות באופן לא ברור. "אף שמטרת החוק להביא את התושבים להיות שותפים להליך התכנון, האינטרס של היזמים הוא להימנע מהגשת התנגדויות שמאריכות את ההליך, מסבכות אותו ומביאות לעלויות נוספות", מסביר עו"ד אריאל קמנקוביץ' ממשרד גולדמן ארליך אדלשטיין, המתמחה בתכנון ובבנייה, "לכן הסרבול וחוסר הנגישות של ההודעות נעשים לעתים ככוונת מכוון. מטבע הדברים, איש מהמשתתפים בהליך התכנון לא מרוצה מהתנגדויות רבות. ההתנגדויות מאריכות, מקשות ולפעמים אף עוצרות את הטיפול בתוכנית, ולכן הן שנואות על היום, ובמידה מסוימת גם על המוסד התכנוני. לא פלא שהיזמים והרשויות לא ממהרים להקל על המתנגדים ולפשט את ההודעות מהשפה המקצועית הסבוכה לשפתו של האדם המיישוב".

## מה אומרת חוות הדעת?

למי שהיה עירני מספיק להבין את הפרסומים שעשויים להשפיע עליו עו"ד מרת זכות לפנות לאגף ההנדסה ברשות ולעייין בתוכנית שהוגשה. "חשוב להבחין בין שלב הבקשה לשלב הפקדת התוכנית", מדגישה עו"ד מרים דונין, מומחית בתכנון ובבנייה המייצגת בעלי קרקעות, "שלב הכנת התוכנית והבקשה הוא תהליך ארוך שאינו גלוי לציבור ומתבצע בין היום למוסד התכנוני. זהו שלב שבו הצדדים מנהלים משא ומתן, משפרים את התוכנית ומתקנים אותה עד לגיבוש תוכנית סופית שמובנה להפקדה".

"בשלב הזה הציבור עדיין לא יודע על קיומה. הוא רשאי להתנגד רק לאחר ההפקדה, אך צריך לזכור שאחרי שהתוכנית הופקדה היזם והמוסד התכנוני כבר איחרו רצונות ושילבו כוחות, ולכן כוחו של האזרח קטן. מכל מקום, מרגע שפורסמה הודעה על הפקדת תוכנית רשאי כל אדם לגשת



מגדל נווה צדק. התוכנית אושרה על אף אינספור התנגדויות (צילום: ראובן קסטרו)

## עו"ד מרים דונין: "את רוב התוכניות שהופקדו יאשרו בסופו של דבר רשויות התכנון, בשינויים קלים. הסיכוי לבטל תוכנית באופן מוחלט הוא קטן"

תמך על חוות דעת מקצועיות כשאומדים את הנזק הצפוי".

### טובת הציבור? נגיד

יש להדגיש כי אין להסיק מהגשת התנגדות כי הסיכויים לביטולה של התוכנית או לשינוייה גדולים. "את רוב התוכניות יאשרו בסופו של דבר רשויות התכנון, בשינויים קלים", אומרת עו"ד דונין, "הסיכוי לבטל תוכנית באופן מוחלט הוא קטן. ואולי, כתוצאה מהגשת התנגדות נדרשות מהיזם ומהרשות הוצאות כספיות, ולכן יש להם אינטרס לסיים את שלב ההתנגדות כמה שיותר מהר ובהסכמה כוללת".

במשרד הפנים מסבירים כי על-פי החוק קיים הנוגע להליך שיתוף הציבור בנושאי תכנון ובנייה, כל מי שרואה עצמו נפגע

מתוכנית פיתוח או בנייה רשאי להגיש את התנגדותו למוסד התכנון הדין בתוכנית תוך 60 יום: "הוועדה ששומעת את ההתנגדויות מזמנת נציגי ציבור ואנשי מקצוע שהגישו את התנגדותם להציג את טיעוניהם בפני גיה, וזו שוקלת אם יש לקבל את ההתנגדות במלואה או בחלקה או לדחות אותה. הוועדה שוקלת שיקולים הקשורים לטובת הציבור – הימצאות תשתיות תחבורה, תכנון רואה, שטחים פתוחים, מבני ציבור, שמירה על איכות הסביבה, שמירה על ערכי טבע ועוד. במקרים רבים מקבלת הוועדה את ההתנגדויות בחלקן, ובעקבות זאת נדרשים היזמים לערוך שינויים בתוכנית המוצעת או שנרשמים לה תנאים ליישומה".

במסגרת הרפורמה בחוק התכנון והבנייה מושמעות טענות, בעיקר מצד ארגונים סביבתיים, כי לשם זירוז ההליכים נפגעת זכות ההתנגדות. במשרד הפנים ממהרים להפריך את הטענות: "במסגרת הרפורמה המוצעת לא ישתנה הליך שיתוף הציבור והגשת התנגדויות למעט נושא אחד – מעתה יוכל כל אדם, גם אם איננו נפגע ישירות מהתוכנית, להגיש התנגדות בזמן הפקדת התוכנית תוך 60 יום".