בית לגישור

להסרת חסמים בתכנון ובניה

בית לגישור ובוררות במרכז השלטון המקומי מסיר חסמים בתכנון ובניה ומקצר הליכים של שנים באמצעות תהליך גישור ובניית הסכמות



עו"ד מיטל תשובה וינקלר

התנגדות של דיירת לפרויקט תמ"א 38 (1) בחולון הוסרה בישיבת גישור עם יזם הפרויקט וחסכה כשנה של עיכוב בהליכי הרישוי והבניה. ישיבת הגישור שהתקיימה בבית לגישור ובוררות במרכז השלטון המקומי התנהלה על-ידי מגשרים מקצועיים, הבקיאים בהליכי התכנון והבניה שסייעו לצדדים להגיע להבנות בזמן קצר ובכך מנעו את עיכוב הפרויקט.

זה לא יכול היה לקרות בוועדת התנגדויות וגם לא בביהמ"ש: יזם שנתקל בהתנגדות נמרצת לתמ"א 38 (1) של דיירת בבניין הסמוך פנה לתהליך גישור בבית לגישור ובוררות במרכז השלטון המקומי. בתהליך הגישור סיפרה הדיירת על חששותיה בדבר האבק והלכלוך הנלווים לבניה, העשויים להחמיר את מצבה הבריאותי של בתה הסובלת ממחלת ריאות קשה. המגשר הציע פתרון יצירתי מתוך התחשבות ורגישות למצב ומנע עיכוב בתהליך התמ"א.

המפגש בין היזם לדיירת התקיים הודות ליוזמה של **אדר' מימי פלג, מהנדסת העיר חולון**, המיישמת את כלי הגישור לפתרון סכסוכים בפרויקטים של התחדשות עירונית. פלג פנתה **לעו"ד מיטל תשובה**, מנהלת הבית לגישור ובוררות של מרכז השלטון המקומי וזאת עוד טרם הדיון בוועדת ההתנגדויות. יחד עם **ארכיטקט רוני ורדי מנהל אגף הרישוי וס' מהנדסת העירייה בחולון** יצאו להליך הגישור והזמינו את היזם והמתנגדים לשמוע את עמדתם.

על אף רמת האמון הנמוכה הן של היזם והן של המתנגדים בראשית התהליך, מקצועיות המגשרות הצליחה לייצר דיאלוג ושיח מכבד, כאשר בתום התהליך הצדדים סיימו את הסכסוך שבעי רצון עם פתרון שמקובל על שניהם. במקרה זה, אחת ההתנגדויות הוגשה על ידי דיירת הגרה בסמיכות לבניין, מחשש לבריאות בתה הסובלת ממחלת ריאות קשה. בישיבת הגישור נמצא פתרון שהוסכם ע"י הצדדים לפיו, בתקופת עבודות הבנייה המתנגדת תעבור לדירה חלופית. בסופו של יום המתנגדת נתנה את ברכתה לפרויקט.

עו"ד מיטל תשובה, מנהלת הבית לגישור ובוררות: "מקורות הסכסוך בתכנון ובניה רבים ומגוונים וחלקם דורשים התייחסות לצרכים גלויים וסמויים שלא ניתנים לחשיפה בהליך אדברסרי (לעומתי) ומוטב שייפתרו בהליכי גישור ובניית הסכמות. במיוחד כשמדובר במערכת יחסים מתמשכת בין הדיירים בפרויקט לשכנים מסביב או לחילופין בין המתנגד לבין היזם או הרשות. ישנה חשיבות רבה לניהול דיאלוג מבוסס צרכי הצדדים ולבניית יחסי אמון כדי שהפרויקט יצא לדרך בשלום".

מהנדס אבי גבאי- מנכ"ל ובעלים חברת הנדל"ן- היזם בפרויקט ומגיש בקשת ההיתר: "בתחילה, הייתי סקפטי לגבי התהליך, אולם כבר בפתיחת הישיבה הופתעתי לטובה. הצוות עבד בשיתוף פעולה מיטבי הן בגיוס הצדדים לתהליך, שכן הם לא מחויבים להליך מסוג זה והן בשל יכולותיו לרתום את המתנגדים לתהליך". עוד הוסיף גבאי: "הניסיון להחיש את תחילת הבנייה הוא בעל ערך כלכלי רב ליזם; עלויות הגישור בטלות בשישים בפרויקט נדל"ני ובוודאי ביחס לתמורה. מדובר בתהליך מבורך המאפשר לתת מענה יעיל לכל רשות מקומית תוך חיסכון בעבודה ומניעת בזבוז משאבים ".

שלמה דולברג, מנכ"ל מרכז השלטון המקומי: "מרכז השלטון המקומי מעוניין להחיש את הליכי התכנון והבנייה לטובת פיתוח וקידום פרויקטים. אני מברך הסכמים מעין אלו, החוסכים משאבים רבים לרשות וליזם ומסייעים במאמץ הלאומי להגדלת היצע הדיור".

שנות הניסיון הרבות של הבית לגישור ובוררות שליד מרכז השלטון המקומי בעבודה מול גורמי המקצוע ברשויות המקומיות, לצד שילוב של מגשרים מקצועיים בעלי מומחיות בתחום התכנון והבנייה, ההתחדשות העירונית והמקרקעין, יצרו בשורה של ממש ליזמים ולרשויות בדמות היכולת להוציא לדרך פרויקטים תוך הסרת ההתנגדויות באופן המשביע את רצונם של כלל הגורמים המעורבים.

משנים את המשוואה וחוסכים שנים

בשנת 1998 ממשלת ישראל יצאה עם בשורת ההתחדשות העירונית, במטרה להתמודד עם התיישנות הבינוי הקיים. ההליך טומן בחובו ביצוע תוספת של יחידות דיור למרקם קיים, תוך שמירה על שטחים פתוחים וניצול הקרקעות המבונות, חיזוק ועמידות בפני רעידות אדמה, שיפור איכות הסביבה העירונית ותכנון מיטבי של תשתיות תחבורה ומוסדות ציבור בשכונות הקיימות. ההתחדשות העירונית נעשית בשני ערוצים מרכזיים: פינוי בינוי ותמ"א 38. אולם, בפועל, לאורך השנים ובשל מורכבות ההליכים הדברים התנהלו בעצלתיים.

במרכז השלטון המקומי, רואים חשיבות רבה בקידום התחדשות עירונית בערים ומודעים מצד אחד לצורך של המדינה לקדם בניה מאסיבית כדי לספק את הביקוש הגואה ולבלום את עליית המחירים של הדיור ומצד שני, להיערכות הרשויות ולקשיים בתהליכים. הלחצים האינהרנטיים בתהליכים הנ"ל יוצרים שורה ארוכה של קונפליקטים: בין הרשויות לבין המדינה על מוסדותיה; בין היזמים לבין התושבים ו/או הרשויות . קונפליקטים אלו מובילים לעיכוב בהליכי קידום התכנון והבניה שחוטאים למטרה של הגדלת היצע הדיור והזלת המחיר.

העומס הרב והזמן הממושך בעת בירור המחלוקות בהתנגדויות בוועדות התכנון המקומיות, המחוזיות והארציות, בוועדות הערר, בבתי המשפט וכדומה מעכבים פרויקטים רבים וגורמים לבזבוז רב של זמן וכסף.

במטרה לתת מענה לבעיות אלה, מרכז השלטון המקומי גיבש פורמט של גישור מקצועי המזרז ומייעל תהליכים באמצעות מתן שירותי גישור מותאמים מחוץ לכותלי בית המשפט או ועדות התנגדויות וועדות הערר.

פרויקטים של התחדשות עירונית מלווים בקונפליקטים מצד בעלי אינטרסים רבים. בניית שיח אמתי בין הצדדים, בשונה מהליך של הכרעה משפטית המוסדר בחוק התכנון והבניה, שם הפתרון נקודתי ועלול להביא לפגיעה במערכת היחסים ולסכסוכים נוספים, הליך הגישור מסייע לצדדים לפתור את המחלוקות ביניהם מחוץ לכותלי בית המשפט.

צוות מגשרי הבית לגישור ובוררות במרכז השלטון המקומי הינם מגשרים מקצועיים המומחים בבניית הסכמות בהליך קצר וממוקד פתרונות וביניהם שופטים בדימוס, יו"ר ועדות תכנון ובניה לשעבר, מהנדסי ערים, אדריכלים, יועצים משפטיים ושמאים מכריעים בדימוס. כל אלה מתמחים בפתרון סכסוכים בתחום התכנון ובניה, הקניין במקרקעין, אגרות בניה, היטלי פיתוח והשבחה. לאחרונה הצטרפה לשורותינו אדר' אנדה בר, שכיהנה מזה כעשור כמהנדסת העיר קריית אונו, והינה בעלת רקורד מרשים של עשייה במגזר הפרטי והציבורי. |





הבית לגישור ובוררות במרכז השלטון המקומי מייצר תהליכי עבודה שמקצרים הליכים של שנים, לחודשים ספורים בלבד!

לפרטים ניתן לפנות ל: 03-6844233
meital@masham.org.il
www.masham.org.il