

עו"ד מיטל וינקלר



בתי משפט, יו"ר וועדות ערר לתכנון ובנייה, מהנדסי ערים, יזמים, מנהלי מחלקות הרישוי ברשויות ועוד, נחשבו לשירות הייחודי של בית לגישור ובוררות במרכז השלטון המקומי, ליישוב מחלוקות בתכנון ובנייה ולקידום פרויקטים בנדל"ן



עו"ד מיטל וינקלר

הליך הגישור בבית לגישור ובוררות חוסך את הצורך בשכירת שירותים של מומחים חיצוניים בעלויות גבוהות. הצדדים נהנים ממגשרים, מומחים בתחומם, המסייעים להם להגיע להסכם המשיא רווח ומגלם את כלל האינטרסים של הגורמים המעורבים, תוך זמן קצוב של מספר ישיבות בלבד

התדיינות משפטיות בסוגיות של היטלי השבחה, התלויות ועומדות בוועדות ערר ובבתי משפט מנהליים, אורכות זמן רב. אנו מציעים הליך ייחודי – יישוב סכסוכים בענייני השבחה בהסכמה, כדי ליעל את ההליכים בהגעה להסדר מוסכם תוך מספר ישיבות קצוב, וכדי לחסוך זמן שיפוטי יקר. יו"ר ועדות ערר מחוזיות לפיזיית והיטלי השבחה, כמו גם שופטי ביהמ"ש המחוזי, מפנים לטיפולינו סכסוכים שמוטב שלא יתבררו בהכרעה ועל כך כולם מברכים – הרשות המקומית, היזם, שמאים ועורכי הדין שהתנסו בתהליך.

כך לדוגמה, סוגיה מורכבת מתחום היטל השבחה, שאיש מן הצדדים לא היה מסתפק בהכרעה של ועדת הערר, נפתרה בהליך הגישור. צוות המגשרים, הכולל יועצת משפטית של רשות מקומית ושמאי מכריע בדימוס, הובילו את הצדדים לגיבוש פתרון נכון ומאוזן של שומת השבחה תוך שימת דגש על המחלוקות המשפטיות. הסדר הגישור, קיבל תוקף של החלטת ועדת הערר ועמד בהוראות החוק בעניין יישוב מחלוקות בנושא של קביעת גובה השבחה ואפשר לצדדים לנהל את סיכוניהם ולהימנע מהצורך בהכרעה שיפוטית. |

גישור. במהלך הגישור, יצרו המגשרים חלופה תכנונית לביטול מתקני החניה העיליים וחפירת מתקנים תחתיים וכן להרחקת קו הממ"ד, תוך שמירה על תמהיל דירות היזם. בסיום תהליך של 3 ישיבות בלבד הוסרו ההתנגדויות והפרויקט יצא לדרך.

פתרון סכסוכים שמוטב ויתבררו בהסכמה ולא בהכרעה הוועדות המחוזיות לאחרונה, החלו יו"ר ועדות מחוזיות לתכנון ובנייה, המזהים סכסוכים רווי אינטרסים סמויים במערכות יחסים מתמשכות, להפנות הצדדים להליכי גישור בבית לגישור ובוררות, אצלנו במרכז השלטון המקומי, לגיבוש הסכם מרצון לשביעות רצון הצדדים.

כך לדוגמה, בעניין התנגדות להיתר לתוספת בנייה בבית משותף, שהחל בוועדה המקומית ונמשך בוועדה המחוזית בעקבות סכסוך ארוך שנים בין הדיירים. בהליך הגישור, המגשרים מטעמנו הביאו את הדיירים לגבש חלוקה מאוזנת ומותאמת לצרכיהם הנדרשים ונוצר פתח לתחילת של שכנות טובה ומכבדת. הסדר הגישור קיבל אישורן של הוועדה המקומית והמחוזית אשר שיבחו את עבודת המגשרים. פתרון סכסוכים בהסכמה בענייני השבחה

צוות המגשרים של הבית לגישור ובוררות במרכז השלטון המקומי, בראשותה של עו"ד מיטל וינקלר תשובה, מורכב מאנשי מקצוע עתירי ניסיון מוניציפלי. המגשרים שלנו כיהנו כראשי רשויות, יו"ר ועדות ערר מחוזית, מהנדסי ערים, שמאים מכריעים, ויועצים משפטיים.

הליך הגישור בבית לגישור ובוררות חוסך את הצורך בשכירת שירותים של מומחים חיצוניים בעלויות גבוהות. הצדדים נהנים ממגשרים, מומחים בתחומם, המסייעים להם להגיע להסכם המשיא רווח ומגלם את כלל האינטרסים של הגורמים המעורבים, תוך זמן קצוב של מספר ישיבות בלבד.

גישור ובניית הסכמות בהליכי רישוי – טרם הדין בוועדת התנגדויות הבית לגישור ובוררות, מציע ליזמים ומתנגדים לבקשות להיתרים בהתחדשות עירונית, לברר את המחלוקות ביניהם, עוד טרם הדין בוועדת התנגדויות, תוך מציאת פתרונות תכנוניים ברי ביצוע. כתוצאה מכך, הוועדות המקומיות והיזמים כאחד יכולים להתנהל בתכנון העיר מבלי להידרש להכרעה של ועדות מחוזיות.

כך למשל, התנגדויות של דיירים לפרויקט תמ"א 38 (1) לחיזוק מבנה בן 2 קומות ברחוב שקט ויקרתי בחולון, הוסרו בהליך

מרכז השלטון המקומי מציע מערך של גישור ובניית הסכמות בתכנון ובנייה כדי לשחרר חסמים ולהאיץ תהליכי הרישוי לטובת כלל בעלי העניין ובכלל זה, הרשות, היזם ובעלי הקרקע.

בשנה האחרונה, נפתרו עשרות סכסוכים בתכנון ובנייה – רישוי והשבחה בהליכי גישור אצלנו, במרכז השלטון המקומי. מקרים אלה הופנו אלינו על ידי בתי המשפט וועדות התכנון המקומיות והמחוזיות וכן על ידי מהנדסי ערים ומנהלי מחלוקות הרישוי השונות לרבות על ידי יזמים וקבלנים.

הניסיון המצטבר בבית לגישור ובוררות במרכז השלטון המקומי, מדגיש את אחד היתרונות הבולטים בהליך הגישור בהיותו הליך נטרלי, ממוקד צרכים ותכליתי. הליך הגישור מאפשר לצדדים לקיים שיח משותף סביב שולחן עגול למציאת פתרונות תכנוניים אופטימליים, בהסכמה (ללא צורך בהענקת ההכרעה לוועדות התכנון).

בהליכי התכנון והבנייה שוררת מערכת יחסים בין כמה גורמים: הרשות המקומית ניצבת מול היזם/קבלן, הניצב אף הוא מול המתנגדים, רוכשי הדירות. היזם מעוניין להתחיל לבנות מהר, המתנגדים מעוניינים בשינוי התוכנית, ואילו הרוכשים מעוניינים להיכנס לביתם החדש. מטבע הדברים, נדרשת פעולה מהירה של הסדרה ופתרון של הסכסוך.

הבית לגישור ובוררות מציע בירור מחלוקות בין יזמים למתנגדים

לשיחת ייעוץ (ללא עלות) מוזמנים לפנות לעו"ד מיטל וינקלר תשובה בדוא"ר meital@masham.org.il; 03-6844244