

חריג לתקופת שלוש השנים להגשת תביעת פיצוי, הינו בתחום הקמת אנטנות סלולריות מכוח תמ"א 36. נקבע, כי לאור אופייה הכלל ארצי והמיוחד של התוכנית, לא ניתן לדעת במועד אישור התוכנית, היכן יוצבו אנטנות סלולריות בפועל אלא רק במועד מתן היתר הבנייה לכך. לכן, בתחום זה לרוב ניתנות הארכות מועד מאת שר הפנים.

התנגדות ופיצוי בגין תוכנית הגובלת בנכס

מאת: עו"ד יעל זכות

עו"ד במשרד שפינדל ושות' עורכי דין
מרכז עזריאלי, תל-אביב



Spindel & co.
שפינדל ושות' עורכי דין

הגיעה לאוזנכם שמועה על הכוונה להקים במרחב שמול ביתכם מרכז מסחרי או בניין מגורים בבנייה רוויה. אין ספק שהדבר עלול לפגוע באופי השכונה, בהנאתכם מביתכם וכמובן בשווי הבית. דעו כי בכוחכם לנסות ולמנוע את רוע הגזירה

ערך המקרקעין שלו, ובתנאי שהנכס של אותו אדם ממוקם בתחום התוכנית או גובל בה. כך, למשל, אם תוכנית אישרה הקמת כביש מהיר בסמוך לביתכם - באפשרותכם לתבוע פיצוי בגין כך.

מתי אפשר להגיש תביעת פיצוי?

חלון הזמנים להגשת תביעת ירידת הערך הוא שלוש שנים מיום אישור התוכנית. אפשר לפנות לשר הפנים ולבקש ארכה להגשת תביעה לאחר חלוף שלוש השנים. אפשרות זו ניתנת רק במקרים מיוחדים ומטעמים מיוחדים (למשל, כאשר בעל הנכס היה בחו"ל, או שהיה חולה או זקן, או קיבל מידע מוטעה מוועדת התכנון).

כיצד מוגשת התביעה ומה הליך הדיון בה?

התביעה שתוגש, צריך שתהיה מגובה בחוות דעת שמאי מקרקעין שמעריך את גובה ירידת הערך הנכס. מסמכים אלו יוגשו לוועדה המקומית. לוועדה המקומית יש שלושה חודשים לכל היותר למתן החלטתה. אם הוועדה המקומית תדחה את התביעה או חלק ממנה, לרשות התובע יהיה חודש מיום שקיבל את החלטת הערר להגיש ערר על החלטת לוועדת הערר המחוזית. במסגרת הערר, יערכו דיונים בין שמאי התובע לבין השמאי של הוועדה המקומית. אם הצדדים לא יגיעו להסכמה, אפשר יהיה להגיש תביעה לבית המשפט המחוזי בתוך 45 ימים.

האם יש חריגים לזכות הפיצוי?

כן. סעיף 200 לחוק תכנון הבניה קובע שורה של מקרים שבהם לא ישולם פיצוי, וכל עוד הפגיעה הינה "בתחום הסביר". בפועל, אין הגדרה ברורה או קריטריון חד משמעי בדבר "תחום הסביר".

השכונה, בהנאתו של אדם מנכסו הסמוך לתחום התוכנית (למשל, מטרדי רעש, חסימת אור ואוויר) ועוד.

להתנגדות יש לצרף תצהיר חתום בפני עו"ד, ומומלץ גם לצרף חוות דעת של אנשי מקצוע ומומחים, וכן כל מסמך שיש בו לחזק את ההתנגדות (למשל צילומים מהמקום). בכל מקרה, היעזרות באנשי מקצוע (עו"ד, שמאי מקרקעין וכדומה), יכולה לסייע להעלאת ההתנגדות באופן מיטבי ולהצגת מלוא הטיעונים, ובכך להגדיל את הסיכויים לקבלת ההתנגדות או לפחות חלק ממנה.

מהו הליך הדיון בהתנגדות?

משהוגשו ההתנגדויות, יתקיים דיון בפני הוועדה הרלוונטית לתכנון ולבניה. לדיון יוזמנו לרוב כל המתנגדים והוועדה מחויבת לשמוע את טיעונו של כל מתנגד, למעט במקרים בהם כל ההתנגדויות זהות בבסיסן. כמו כן תישמע לרוב תגובה להתנגדויות מטעם מי שביקש את אישור התוכנית.

ואם ההתנגדות נדחית?

לרוב, אפשר להגיש ערר למוסד תכנון בדרגה גבוהה יותר, אך לעתים הדרך היחידה שתיוותר למתנגד היא בהליכים משפטיים בפני בית המשפט. נציין, כי בתי המשפט לרוב אינם מתערבים בשיקולים תכנוניים, אלא רק במקרים בהם נפל פגם בהליך במוסד התכנון.

קבלת פיצוי כספי אחרי שלב האישור

גם אם אושרה בסופו של יום תוכנית שיש בה לפגוע בנכסו של אדם, אין המדובר בסוף פסוק: אפשר לתבוע לקבלת פיצוי כספי בגין פגיעה בנכס בשל אישור תוכנית. סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, מאפשר לנפגע לתבוע את ירידת

מקומים לכם מבנה מול הבית ואתם חוששים שתיפגעו מהמהלך? יש מה לעשות. הנה כמה צעדים יעילים להתמודדות:

התנגדות לאישור תוכנית - בתקופת הפקדת תוכנית מתאר, רשאי כל אדם שרואה עצמו נפגע מהתוכנית להגיש התנגדות לאישורה. אפשר לעיין בתוכנית במוסדות התכנון (כדאי להצטייד במספר גוש וחלקה).

מהו המועד להתנגדות?

ככלל, יש להגיש את ההתנגדות תוך 60 יום מיום פרסום ההודעה על הפקדת התוכנית (הודעה על הפקדת התוכנית מפורסמת לרוב בעיתונות היומית). התנגדות לשימוש חורג או הקלה, למשל, תוספת קומות, תוספת מרפסת או בריכת שחייה, יש להגיש תוך המועד שקבעה לכך הוועדה המקומית בהודעה.

האם אפשר להתנגד לכל תוכנית?

אפשר להתנגד לתוכנית מתאר מחוזית, מקומית או מפורטת. לתוכנית מתאר ארצית (תמ"א), אי אפשר להתנגד בוועדות התכנון, אלא בהליך בפני ערכאות שיפוטיות בלבד.

כיצד ולמי מוגשת ההתנגדות?

התנגדות לתוכנית מתאר מחוזית תוגש למועצה הארצית עם העתק לוועדה המחוזית. התנגדות לתוכנית מקומית ולתוכנית מפורטת, תוגש לעתים לוועדה המחוזית (עם העתק לוועדה המקומית) ולעתים לוועדה המקומית עצמה (עם העתק לוועדה המחוזית). בהודעה בדבר הפקדת התוכנית, יצוין למי יש להגיש התנגדויות לתוכנית זו.

בהתנגדות יש לפרט את הטעמים להתנגדות, כמו פגיעה בסביבה, באופי