



ועדת תכנון ובניה 7 מתאריך 17/11/2022

משתתפים: דויד אלחייני, תמסית סולומון, בני צדוק, שמעון כרמיאל, שלומי בן חמו, ניר דרור, טליה גולדמן, יוני מייבסקי, ינון רוזנבלום, ברק וייס, שמוליק בן שאול, אליקו מנדלבאום, עמיחי רובין, בן פינץ.
הלל רובינשטיין- מהנדס המועצה.
אורית ארציאלי- גזבר/ מזכיר המועצה.
מוזמנים: אורטל נוי – פצאל, עו"ד אסף תכלת.
בזום: עו"ד דורית ירחי- יועמ"ש המועצה, עבד יאסין מודד מוסמך.
מציג: הלל רובינשטיין – מהנדס המועצה.

נושאים לדיון:

1. משואה – תכנית פרצלציה משק אביגדור ארבל
2. משואה – תכנית פרצלציה משק לירון בנו
3. משואה – תכנית פרצלציה משק אטיה
4. יפית – תכנית פרצלציה משק אגודה חקלאית יפית
5. תומר – תכנית פרצלציה משק ישראל אלון
6. בקעות – תכנית פרצלציה משק אמיר דוגמא
7. חמרה – אישור תכנית בינוי עבור מגרשים צפוניים חמרה
8. חמרה – הסדרת גבולות בית משפחת רן וליטל גרול
9. מגרש 504 פצאל- גבולות מגרש

1. משואה – משק אביגדור ארבל – תכנית פרצלציה

לוועדה הוצגה תכנית פרצלציה עבור משק אביגדור ארבל הנמצא מחוץ לתב"ע. תכנית זאת הוצגה למליאה על מנת לקבל את המלצת המליאה והגשתה מול המנהל האזרחי. מטרת פרצול הנחלה על מנת לאפשר לחקלאי פעילויות נוספות בשטח.

החלטה: הועדה ממליצה על התכנית.

הצבעה: אושר פה אחד.

2. משואה – משק לירון בנו – תכנית פרצלציה

לוועדה הוצגה תכנית פרצלציה עבור משק לירון בנו הנמצא מחוץ לתב"ע. תכנית זאת הוצגה למליאה על מנת לקבל את המלצת המליאה והגשתה מול המנהל האזרחי. מטרת פרצול הנחלה על מנת לאפשר לחקלאי פעילויות נוספות בשטח.

החלטה: הועדה ממליצה על התכנית.

הצבעה: אושר פה אחד.

3. משואה – משק עטיה – תכנית פרצלציה

לוועדה הוצגה תכנית פרצלציה עבור משק עטיה הנמצא מחוץ לתב"ע. תכנית זאת הוצגה למליאה על מנת לקבל את המלצת המליאה והגשתה מול המנהל האזרחי. מטרת פרצול הנחלה על מנת לאפשר לחקלאי פעילויות נוספות בשטח.

החלטה: הועדה ממליצה על התכנית.

הצבעה: אושר פה אחד.

4. יפית – משק יפית – תכנית פרצלציה

לוועדה הוצגה תכנית פרצלציה עבור משק האגודה החקלאית – יפית מגרשים מס' 200 + 300 + 400. ייעוד המגרשים בתב"ע הינם מבני משק, המגרשים נמצאים בתוך תחומי התב"ע המאושרת. תכנית הפרצלציה מחלקת את מגרשים 200 + 300 + 400 ל- 20 מגרשים שונים על מנת לאפשר לחקלאי פעילויות נוספות בשטח בעתיד בכפוף לתב"ע.

החלטה: הועדה מאשרת את תכנית הפרצלציה.

הצבעה: אושר פה אחד.

5. תומר – משק ישראל אלון – תכנית פרצלציה

לוועדה הוצגה תכנית פרצלציה עבור משק ישראל אלון - תומר מגרש מס' 6. ייעוד המגרש בתב"ע הינו מבני משק, המגרש נמצא בתוך תחומי התב"ע המאושרת. תכנית הפרצלציה מחלקת את מגרש 6 ל- 6 מגרשים שונים על מנת לאפשר לאגודה פעילויות נוספות בשטח בעתיד בכפוף לתב"ע.

החלטה: הועדה מאשרת את תכנית הפרצלציה.

הצבעה: אושר פה אחד.

6. בקעות – משק אמיר דוגמא – תכנית פרצלציה

לוועדה הוצגה תכנית פרצלציה עבור משק אמיר דוגמא - בקעות מגרש מס' 26. ייעוד המגרש בתב"ע הינו מבני משק, המגרש נמצא בתוך תחומי התב"ע המאושרת. תכנית הפרצלציה מחלקת את מגרש 26 ל- 6 מגרשים שונים על מנת לאפשר לאגודה פעילויות נוספות בשטח בעתיד בכפוף לתב"ע.

החלטה: הועדה מאשרת את תכנית הפרצלציה.

הצבעה: אושר פה אחד.

7. חמרה – אישור תכנית בינוי מגרשים צפוניים

מדובר על חלוקה מחדש של המגרשים בחלק הצפוני של חמרה, כך שיהיה ניצול יותר טוב של השטח וגישה עם רכב לכל מגרש. תכנית זאת **אושרה כבר פעמיים במליאת הועדה**. הסיבה שצריך לאשר שוב היא שמספרי המגרשים יוצרים כפילות בתוך המושב ולא שמנו לב לכך בזמן אישור התכנית. כל מה ששונה מהאישורים הקודמים הוא מספור המגרשים כך שלא תהיה כפילות.

החלטה: הועדה מאשרת את תכנית הבינוי.

הצבעה: אושר פה אחד.

8. חמרה – הסדרת גבולות מגרש מס' 24

לוועדה הוצגה תכנית המסדירה את גבולות מגרש 24 ומתאימה את הגבולות למצב הקיים בשטח, ללא שינוי גודל המגרש וזכויות הבנייה וללא פגיעה במגרשים השכנים.

החלטה: הועדה מאשרת את התכנית.

הצבעה: אושר פה אחד.

9. דיון בנושא מגרש 504 פצאל- גבולות המגרש

מהנדס המועצה-

התכנסנו לדיון במסגרת בקשה להיתר בניה של משפ' נוי. הסתבר שיש מחלוקת עם מגרש השכנים עמרם שלמה על גבול הנחלה. מקור המחלוקת הוא שהתב"ע של מושב פצאל היא משנת 1980 והיא שורטטה ידנית ולא על מחשב לכן יש קושי לבצע חיבור שלה אל השטח בצורה אחידה. יכולים להיות הבדלים גדולים בין מודדים שונים שיסמנו גבולות מסויימים בשטח, התב"ע בקנה מידה 1:2500 כל מ"מ 2.5 מ"ר בשטח. כל עובי קו בשרטוט יכול להיות כמה מטרים. לכן טבעי שיהיה הבדל בין שני מודדים, ההפרש בין המודדים במקרה שלנו הוא כ-2.30 מ' במיקום הגבול בין המגרשים.

עו"ד אסף תכלת-

התקבל זימון מסודר לפורום, לדעתנו ההליך המוזר שמתנהל פה, לכנס ועדה לגבול של 4 מ"ר, אינו בסמכות. גם המועצה בחנה את הדברים בצורה מקצועית וגם קמ"ט מדידות. הדיון כאן הוא כדי לשנות גבול קיים, האם יש הצדקה לשנות גבול קיים של משהו בשטח. כל קביעה של הגבול מחדש פוגעת במשפחת שלמה ובמשפחת בלומנפלד. לטענתנו נערך הליך בוררות מדידה. הדיון החל בקשר לבקשה להיתר בניה למבנה חקלאי ולמתקן פוטו וולטאי. מהנדס המועצה קבע את דרך ההכרעה כבוררות ע"י מודד שלישי שימונה מטעמו. המועצה קבעה את הגבול עם טווח סטייה מקובל. כתוצאה מהמחלוקת נגרם עיכוב בתהליך היתר הבניה ולכן לא יכלו להקים מתקן פוטו וולטאי. ההיתר למבנה החקלאי והמערכת הפוטו וולטאית ניתן תוך ניצול של חוסר אוניס ומצוקה כלכלית, ההיתר ניתן בתנאי שהמבקשים יתחייבו בכתב שהגבולות בהיתר לא מוסכמים והדיון בנושא הגבולות יובא לוועדת תכנון ובניה.

יש כאן ניצול כוח שלטוני והתעלמות מעובדות.

הזימון לדיונים קודמים נערך שלא כדין ולא בזמן מתאים ולבקשתנו הדיון נדחה פעמיים.

ההליך מבוצע בחוסר סמכות, אין סמכות לשינויים תכנוניים.

נערכה פניה לריבון בשטח, קמ"ט מדידות. עשה את הבדיקה ע"ס נתונים שנתנו למועצה. הטענות: במסגרת המדידות שנמסרו לו נמצא שיש שטח ציבורי בתוך המגרשים. הגבול שמבקשים לקבוע אינו מתאים לתביעה הקיימת בשטח יותר מ-4 מ'. המדידה מטעם משפחת נוי - מדידת קולמן יושבת בשטח ציבורי, והבית הקיים יושב בשטח שאינו תואם היתר בניה. למרות כל השיקולים מסביב מבקש לבחון את הנושא בעין ישרה. לא רואה סיבה עניינית לשנות את הגבול מהמצב ההיסטורי.

הלל - מהנדס המועצה-

הליך בוררות הוא מושג משפטי שלא התקיים כאן. מה שכן התבצע זה שהוזמן על ידי מודד אובייקטיבי, "חן-בר מדידות", שיכריע בין המודדים, חשבתי שהצדדים יקבלו את עמדת המודד. מסקנת המודד האובייקטיבי על בסיס ניתוח המפות של המודדים היתה שהגבול בין נחלות 502 ו-504 יהיה כמו שסימן המודד קולמן והוצאתי מכתב ברוח מסקנות אלה. המסקנה לא הוסכמה ע"י 2 הצדדים. אחרי הבדיקה הבאתי את המסקנות לידיעת יו"ר הועדה והבנו שלצדדי יש שיקולים נוספים שלא הבאתי בחשבון לפני שהוצאתי את המסקנות מטעמי. לא הבאתי בחשבון את המצב בשטח וכן את ההשפעה הרוחבית על כלל המושב שרובו ככולו מתאים למדידות שביצע עבד לאורך השנים והחלטה כמו שהוצאתי יכולה לגרום למחלוקות רבות על גבולות בתוך המושב. בעניין קמ"ט המדידות - קמ"ט מדידות אינו "הריבון בשטח". כמו כן, אין בסמכותו לקבוע בעלויות וגבולות מגרשים. גם מפ"י בתוך תחומי ישראל הקטנה לעולם לא מתערב במחלוקות על גבולות. הוא גורם מקצועי שיכול לחוות דעתו על מדידות או על מודדים ועל איך מכינים, ברמה הטכנית, תכנית רישום גבולות וכדומה. לגבי הסוגייה הכלכלית שהועלתה - המשפחה הגישה בקשה להיתר לפרויקט כלכלי, במהלך בדיקת ההיתר התבררה בעיה בסימון הגבולות בתכנית שהוגשה. אנחנו כרשות רישוי לא היינו יכולים לאשר את ההיתר ללא בירור סוגיית גבולות המגרש. עם זאת, לאור בקשת משפ' נוי ולאור הצגת ההפסד הכספי שעלול להיגרם, הסכמנו לפני משורת הדין להוצאת היתר בתנאי שיתחייבו לתאום הגבולות בין המגרשים בהמשך. בהודעות על הדיונים הקודמים אכן היתה בעיה, ולכן הדיון נדחה פעמיים על מנת שהמבקשים יוכלו להגיע מוכנים, ואכן היום הגעתם מוכנים.

עבד המודד-

הוזמנתי ע"י עמרם שלמה ואבי נוי, סימנתי את הגבול כששניהם נוכחים, אבי עזר לי לתקוע את היתדות. ובסיום לחצנו ידיים עם שניהם. אחרי שבוע פתאום הכל התהפך. ומשפ' נוי החלו לטעון שהגבול עובר לא כמו שסומן. למודד אין סמכות לשנות גבולות בתבעות. וכך גם לקמ"ט מדידות. בעניין המדידות - תוכנית פצאל בנויה בצורה מאוד מסודרת ושיטתית, המרחקים בין הבתים הם קבועים - לכל בית יש מצד אחד בית במרחק 42 מ' ומד שני בית במרחק 14 מ'. ובכל מרווח קצר של 14 מ' בין בית לבית יש באמצע מקלט ציבורי שמשרת את 2 הבתים. מוצג כל הרחוב במידות שוות מבחינת צורה ומידות צלע שוות. זו לא טעות במדידה אלא שאני לקחתי נקודות מהתוכנית הישנה שהיא מאושרת. התוכנית החדשה (1996) לא שינתה כלום בתכנית המאושרת, היא באה לצורך השלמת הוראות ולא שינוי בגבולות ובייעודי הקרקע.

דוד - יו"ר הועדה-

הדיון שמתקיים כאן לא נוגע לשינוי גבולות אלא לצורך החלטה איזה מדידה לקבל. ברגע ששני צדדים הסכימו על מודד, מבחינת המועצה התקבל. במושב פצאל לאורך השנים מדידות נעשות ע"י עבד מנקודת ייחוס מסוימת. הסיכום היה לתת היתר למבנה החקלאי בתנאי שסוגיית הגבולות תתברר בנפרד. חשבתי שאפשר לפתור את הבעיה בשלום בית. יש הרבה סוגיות כאלה בבקעה מכיוון שהתבעות ישנות. מבקשים למצוא את הפשרה בין השכנים. קמ"ט המדידות לא מדד את השטח אלא קבע לבחור את שיטת המדידה עפ"י דיגיטציה. דבר שיגרום להריסת כל הבתים בפצאל. הבית של משפ' נוי נמצא על קו הגבול של הכביש. הנהלת היישוב מתייחסת למדידות של עבד. דוד מציע ללכת לפשרה.

עו"ד תכלת - מטעם משפחת נוי-

מסכימים להידברות ומבקשים ליצר עוד הדברות עם משפחת שלמה.

עו"ד דורית ירחי - יועמ"ש-

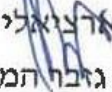
יערך דיון פנימי, הנטיה היא שאם יש מחלוקת בנושא קנייני, על הצדדים לגשת לערכאות. ועדות תכנון לא מכריעות בשאלות משפטיות. קמ"ט מדידות נתן הצעה לקביעת גבולות. אם הבתים לא בנויים במקומות הנכונים שלהם וישנן טענות קנייניות בין השכנים, הוועדה לא יכולה להכריע.


דו"ד – ראש המועצה-

חושב שבסמכות המועצה לקבוע איזה מדידה נכונה, אחרת המשמעויות הרחוביות מרחיקות לכת ואי אפשר לעשות איפה ואיפה.

החלטה:

משפחת נוי מבקשים להגיע להדברות, תקבע ועדה יחד עם מהנדס המועצה. חברי הועדה: אלירו, בן פינץ, מוטי אבנר, מהנדס המועצה. משפחות בפצאל: נוי, שלמה ובלומנפלד.


אורית ארציאלי
מזכיר/ גיבוי המועצה


דוד אלחייני
ראש המועצה האזורית בקעת הירדן