



## משרד מנכ"ל המועצה

טלפון: 04-9539206, פקס: 04-9533856

כ"ד אדר תשע"ג  
06 מרץ 2013

### פרוטוקול מדיון מליאת המועצה שלא מן המניין מתאריך כ"ב באדר תשע"ג – 4.03.2013

משתתפים: דוד אריאלי – יו"ר  
שלמה מושיץ  
דוד חורש  
ניקול דרזנר  
עמית אבני  
שמואל שמחון  
אריה סוזין  
אבי בן-יוסף  
מנחם גילה  
לא השתתפו: דוד גבאי {בחוו"ל}  
נאוה סבר {התנצלה}  
נוכחים: יאיר אודם – מנכ"ל המועצה  
זאב זימל – גזבר המועצה  
רפי מלמד – מבקר המועצה  
עו"ד עודד רומנו – יועמ"ש  
עו"ד אילנה מירז – יועמ"ש  
אלון נוטוביץ – מנהח"ש ראשי  
לאה דהאן – ע' מנכ"ל

#### על סדר היום:

1. בקשת חמישה חברי מליאה לכינוס ישיבה שלא מן המניין.

#### הישיבה נפתחה בשעה 18:30.

עמית אבני: בתחילת חודש פברואר, קרסו סלעים וחלקי בטון על בית ברחוב הצבעוני ופגעו בו קשות, והוו סכנה ממשית לחיי דיירי הבית, שלשמחתנו לא נפגעו פיזית ממקרה זה. יש לשער שמקרה חריג זה, היה יכול להימנע אם אנשי המקצוע האמונים על מתן האישורים והפיקוח היו עושים עבודתם על הצד הטוב ביותר. בקרית-חרושת יש בתים רבים הבנויים על שטח טופוגרפי זהה ולכן עלינו לשלול במידי סכנות מסוג זה למבנים נוטפים ולוודא שבעתיד לא יתרחשו מקרים דומים. לאור המקרה המדובר, אנו מציעים לפעול באופן מידי בשתי דרכים:

- א. מינוי איש מקצוע חיצוני {שלא מצוי בקשרי עבודה עם צוות המינהל ההנדסי}, שיבחן את התנהלות המקרה ברחוב הצבעוני, בדגש לאחריות המועצה.
- ב. בדיקת איש המקצוע את כלל האישורים שניתנו לבתים בתהליך בנייה מסוג זה בשכונת קרית-חרושת, ומיפוי גורמי סיכון לבתים.
2. לאור המצב הקשה שהמשפחה המתגוררת בבית הנפגע נקלעה אליה, המועצה תפעל בהקדם המידי לעזרה במגורים למשפחה, עד שבת הקבע ישוקם ויתקבל אישור לשוב לגור בבית.





א. התאמה לתוכנית בנין עיר ( תב"ע ) החלה על השטח וקיום תנאים מקדמיים להגשת בקשה.

ב . עמידה בתנאים המוגדרים בחוק ובתקנות לקבלת היתר.

ג . עמידה בתנאים המיוחדים לבקשה עצמה שקבעה הועדה.

ד . ביצוע על פי התוכניות והתנאים.

א. התב"ע מגדירה מעטפת פיזית להקמה של המבנה, גדלים, גבהים, נפחים, מיקומים, וכו'.

במקרה של אי התאמה לתב"ע או לתקנות, מועברות הנחיות למתכנן לשינוי תכנון ו/או בקשות להקלות על פי המותר בחוק.

את השלב הזה אמור המתכנן המקצועי של היזם ( אדריכל רישוי או מהנדס או הנדסאי לרמה מסויימת של תכנון ) להכין רק לאחר לימוד התוכניות החלות על המקום, התקנות והחוק.

עבודה זו הינה עבודה מקצועית אשר לא כל אחד יכול, מוכשר או רשאי להכין. לו היו כל המגישים ועורכי התוכניות עובדים בדיוק על פי התב"עות, החוקים והתקנות, היה תהליך בדיקת הבקשה להיתר קצר ופשוט. הלכה למעשה, חלק נכבד מההגשות להיתר הינן חסרות, לא תואמות תב"ע, בסתירה לתקנות, חסרות פתרונות נדרשים וככלל, דורשות תהליך לא קצר של תיקונים והתאמות עד עמידה בהנחיות התב"ע, התקנות והועדה.

ב. כבר בשלב ההגשה חותמים על הבקשה להיתר מספר בעלי מקצוע, אשר בחתימתם הם מצהירים שתכנונם תואם את אמות המידה המקצועיות וכל הנדרש להקמה על פי החוק והתקנות.

מצ"ב הסעיפים המתייחסים לכך בחוק:

( 2א ) מבקש היתר ( להלן מבקש ) יגיש לוועדה המקומית בקשה להיתר בצירוף מפרט- כמפורט בטופס 1 בתוספת הראשונה, שהעתק ממנו ניתן לקבל במשרדי כל ועדה מקומית.

בקשה להיתר -2992

( ב ) בקשה להיתר תוגש בעותק אחד, והמפרט בחמישה עותקים.

( ג ) בקשה להיתר ומפרט יהיו חתומים בידי אלה:

1 המבקש ;

2 עורך או עורכי הבקשה ;

3 מתכנן שלד הבניין ;

4 האחראי לביצוע השלד ;

5 בעל זכות בנכס כמפורט בתקנה 2 א ;

6 האחראי או האחראים לביקורת .

( ד ) חתימותיהם של האחראי לביצוע השלד ושל האחראים לביקורת, יכול שיימסרו לוועדה במועד מאוחר יותר, אך לא יאוחר ממועד תחילת העבודה נושא ההיתר.



קרית - טבעון

ה) (לגבי כל בקשה להיתר לבניין או לתוספת לבניין, ימסור מתכנן שלד הבניין לוועדה המקומית תצהיר בדבר אופן התכנון של השלד לרבות שיטת הבניה, ערוך לפי טופס 9 שבתוספת הראשונה, לא יאוחר מתחילת הבניה.

ו) (כל בעל היתר לבניין או לתוספת לבניין ימסור לוועדה תצהיר מטעם האחראי לביצוע השלד, ערוך לפי טופס 11 שבתוספת הראשונה, בדבר ביצוע השלד, וכי השלד הוקם בהתאם לתכניות שערך מתכנן שלד הבניין, לא יאוחר מהדיווח בדבר הביקורת על גמר הקמת השלד, כקבוע בפרט 16.12 לתוספת השנייה.

ז) (בכל תצהיר לפי תקנות משנה ה) (ו) ו) (לעניין תוספת לבניין, יוצהר כי תכנון השלד וביצועו נעשו באופן שיובטח כי הבניין יוכל לשאת את העומסים של התוספת לבניין.

ח) (התצהירים לפי תקנות משנה ה) (ו) ו) (יימסרו נוסף על כל תצהיר או הצהרה הקבועים 2- ו 4 לתוספת הראשונה, - בכל דין לרבות בתקנות אלה ובייחוד בטפסים 1

ט) (אין בתקנות משנה ה) (ה) עד ז) כדי לגרוע מחובותיהם של מתכנן שלד הבניין והאחראי לביצוע השלד על פי כל דין, לרבות בהתאם לתקנות אלה ולתקנות אחרות על פי החוק.

בנוסף לחתימות אלה, נדרשת מדידה של השטח נשוא הבקשה להיתר המבוצעת וחתומה ע"י מודד שהוסמך לכך.

אנשי מקצוע אלו אמנם מועסקים ע"י מבקש הבקשה להיתר, אולם חובתם הראשונה חייבת להיות למקצוע שלהם ולאחריות המתלווה לחתימתם על תוכניות.

הוועדה, חייבת לראות ואף רואה באנשים אלה כשליחיה המקצועיים והיא נשענת על הסמכתם כיועצים/מתכננים/מומחים ע"י הרשויות השונות.

הוועדה נסמכת על מדידת המודד שתהיה נכונה, מדויקת, ועל פי המוגדר בחוק ובתקנות המודדים, כפי שהיא באה לידי אישור בחתימתם על תוכניות המדידה.

תיאורטית, הרי ניתן להעלות על הדעת, מודד, שתמורת בצע כסף, יכין מפת מדידה שאינה משקפת את המציאות, משום ששולחו יכול להפיק מכך רווחים כאלו או אחרים.

מובן כי מודד שיפעל בדרך פסולה שכזו, מסתכן בפלילים (עבירה של ניסיון קבלת דבר במרמה) והוא גם בוודאי מבצע עבירה אתית על פי הקוד המקצועי החל על המודדים, והוא עלול לאבד את רישיונו כמודד. זהו בדיוק התמריץ בגינו אין לוועדה' אלא לסמוך על בעלי המקצוע הממונים- אמנם מטעמו של מבקש ההיתר (ושכרם משולם על ידו) אך אם הם יפרו חובותיהם, יש להם הרבה מה להפסיד.



קרית - טבעון

כל עוד לא הוכח אחרת, לא יעלה על הדעת, כי הוועדה לא תסמוך על אותם בעלי מקצוע וכי יש ביכולתה של הוועדה להעסיק מודדים וקונסטרוקטורים מטעמה, על מנת לוודא ולמצוא מראש את האחוז הזעום של בעלי המקצוע השוררים, שחוטאים לחובתם המקצועית? ברור שלא. לא שזה לא אפשרי, אבל גם איש מחברי המליאה, אם היה חושב על כך לעומק לא היה רוצה בכך. לו היה נדרש מהוועדה להעסיק בעלי מקצוע מטעמה כ"שוטרים", העלויות שהיו נגרמות ומושתות על כלל הציבור, היו בלתי נתפסות, מכבידות ופוגעות מאוד בציבור התושבים. לכן, הוועדה רשאית וחיבת להניח כהנחת עבודה שמתכנן הקונסטרוקציה יתכנן על בסיס דוחו"ת קרקע עדכניים והמלצות ביסוס מקצועיות של יועץ קרקע. לכן, הוועדה רשאית וחיבת להניח כהנחת עבודה כי האישורים של האחראי לביצוע עבודות השלד הקונסטרוקטיבי שהעבודה תוכננה ובוצעה על פי התוכניות ותקנות התכנון תקינים וראויים -סעיף( ה' ז'). זו בהחלט חובתה של הוועדה לדרוש ולוודא שאנשי מקצוע אלה יהיו חתומים על הבקשות להיתר ועל שאר המסמכים לאורך הליך הבניה.

**\*\*\*יוצא מן הכלל:** המצב התכנוני היחיד בו מחויבת הוועדה ליזום בדיקה נוספת, בלתי תלויה, של תכנון קונסטרוקטיבי הוא במסגרת בקשות להיתר במסלול של תמ"א 23.

ג. בנוסף לתנאים הכלליים אשר תקפים כמעט לכל בקשה להיתר בניה, מצרפת הוועדה תנאים מיוחדים, על פי ניתוח הבקשה, לפעמים של רשויות נוספות ולפעמים של מתכננים ויועצים אחרים ( יועצי תנועה שיחוו דעה מנומקת, של יועצי בטיחות שיכינו דו"ח וכו'.

גם אל דוחות אלו, משהוגשו ע"י אנשי מקצוע, מתייחסת הוועדה כחלק מהמערך התכנוני עליו היא נסמכת.

חשוב לציין שאחת מהמטרות של היתר הבניה היא הקניית ביטוח למגיש הבקשה, אשר לרוב אינו איש מקצוע בתחומי הבניה, שהתכנון והפיקוח של האנשים אותם הוא שוכר ואשר חתומים על התוכניות שהוא מגיש, יסתיימו במבנה חוקי, תקין ויציב.

ד. אחריותה של הוועדה היא לבצע פיקוח על תהליכי הבקשה להיתר, כלומר, תחילת עבודה, הקפדה על מיקום המבנה במגרש, גובהו הכללי ובאופן כללי ביצוע אדריכלי על פי הבקשה להיתר.

בנוסף, הפיקוח מוודא שבעת הבניה תשמר בטיחות הסביבה הציבורית. הפיקוח על התאמת הבניה להיתר מוגבלת לנראה לעין וליכולות מדידה מקומיות. אין, לדוגמא, יכולת לוודא באם חפירה בהר חרגה מגבולות מגרש, שהרי מפקח הוועדה אינו מודד, ועל פי רוב אינו יכול לגלות בלי מכשירי מדידה והכשרה 1513u של מודד, חריגה כזו או אחרת.

חריגות כאמור, ככל שקיימות, מתגלות עם קבלת תוכניות מדידה as made שהיזם צריך לספק לוועדה, על פי רוב בסוף הליך הבניה.



קרית-טבעון

אחד מתהליכי הפיקוח החשובים ביותר במהלך בניית בניין שנבנה בהיתר, הינו הפיקוח על הביצוע ההנדסי בפועל של הבניין ( יציקות הבטון, הכלונסאות, הזיון ביציקות וכו').

זהו פיקוח מקצועי הדורש הכשרה ספציפית, והחוק מתווה כי הוא יבוצע רק בידי בעלי המקצוע שמבקש ההיתר מינה לשם כך, והוא משלם להם את שכרם. אנשי הועדה אינם מוסמכים לכך ואף אסור להם להיכנס לנעליהם של אנשי מקצוע אלה שאחריותם חתומה על מסמכי הבקשה להיתר ( סעיף ו' בנ"ל). לסיכום חלק זה:

□ וועדה מקומית, דנה בבקשות להיתר המוגשות לה, על פי התב"ע החלה על השטח, ובהתאם לחוק ולתקנות התכנון והבניה. □ בעלי המקצוע המועסקים ע"י יזם התוכנית, מהווים חלק עיקרי בשרשרת נהלי הבטיחות שבהליך הקמת הפרויקטים. וועדה מקומית, אינה בודקת ואינה אמורה לבדוק את חישובי הקונסטרוקטור, את דוחות הקרקע של יועצי הביסוס ואינה מוציאה מדידה נגדית למדידה שהוגשה. אחריות הוועדה הינה לביצוע הליך רישוי תקין ומלא ולא לתכנן. בנוגע למקרה הפרטי ברחוב הצבעוני 20 /מעלה אבשלום 39, שהוצג במכתב הפניה:

קרית חרושת הינה מקרה פרטי, מוקצן, של הטופוגרפיה ברוב שטחה של קרית טבעון.

טופוגרפיה בשיפועים גדולים, בעיות גישה לכלים הנדסיים, מגרשי בניה פרטיים אשר אין שליטה על מועד מימוש הבניה בהם, ורצון עז של יזמים למקסם את ניצול המגרש, מביאים לשולחן הוועדה בקשות להיתר בניה מורכבות. אומנם השלבים החוקיים למתן היתר אינם שונים בין קרית חרושת, לשכונות האחרות בקרית טבעון, ואולם, בשל התנאים הטופוגרפיים המיוחדים בה ( ובעוד מספר מקומות נוספים ברחבי הקריה ), נכתב במנהל הנדסה נוהל עבודה למגרשים משופעים. הנוהל מוסיף שלב בתכנון הביצוע של הפרויקט ומחייב התייחסות של יועץ בטיחות ל"איך", ל"מת"י ול"איפה", כל זאת כדי ליצור מעטפת בטיחותית אשר תגן על הסביבה בעת ההכנות לבניה ובזמן הבניה עצמה. הדרישה לעמידה בנוהל מוגשת לכל יזם אשר המגרש שלו נמצא בשיפוע מעל 54% בין אם בקרית חרושת ובין אם ברחוב אחר. היתר בניה ניתן רק אחרי קבלת דו"ח של יועץ בטיחות המנתח ונותן פתרונות לבטיחות בזמן ההכנות לבניה והבניה עצמה למגרש הספציפי נשוא הבקשה.

להלן פירוט העובדות בעניין רחוב הצבעוני 20 :

בעל הזכויות במגרש התחתון, הגיש בקשה להיתר בניה במגרשו, שהינו מגרש משופע בשיפוע תלול. באופן טבעי, בניה שכזו, מחייבת פילוס שטח המגרש התחתון על דרך חציבה. חציבה אנכית במגרש, עלולה כמובן ליצור סכנת התמוטטות של שטח החלקה שמעל החציבה. ניתן כמובן להסיר כליל את סכנת ההתמוטטות, על דרך תמיכת החציבה בקיר



קרית - טבעון

תומך בבטון, ואולם תמיכה כאמור מייקרת את הבניה בצורה ניכרת מאוד, והיא גם אינה נוחה מן הסתם למבקש. ראשית - יש מגבלת גובה לקיר תומך, מה שמצריך לעיתים את בנייתו במס' מדרגים (טרסות) מה ש"נוגס משטח הגינה של המבקש. שנית יציקת הקירות התומכים יקרה מאוד, ואם לא די בכך, יש לצפותם לאחר מכן באבן לקט, כנדרש בתב"ע החלה במקום, מה שמייקר עוד יותר את הבניה.

לכן, מקום שמבקש היתר יכול להימנע מבניית קירות תומכים לחציבה אנכית, אך טבעי כי הוא ינסה להימנע מכך.

כיצד ישכנע מבקש היתר, כי אין סכנת התמוטטות לחלקה העליון של החלקה במקרה של חציבה אנכית? בדיוק בעזרת חוות דעת של יועץ קרקע מומחה מטעמו. ברור כי מקום שהקרקע יציבה מאוד, וגם אם היא תיחצב אנכית אין סכנה להתמוטטות וקריסת החלק העליון של החלקה שמעל החציבה. אין מקום להכביד על מבקש ההיתר בדרישה לבניית קיר תומך. ההימנעות מבניית קיר תומך (מקום שאפשר לוותר עליו, לאחר הסרת החשש לסכנה בטיחותית) רצויה כנראה גם מבחינה סביבתית: סלע חצוב, כנראה ישתקם נופית וישתלב טוב יותר בסביבה מאשר קיר תומך עשוי בטון מצופה אבן לקט בגובה רב.

מבקש ההיתר ברח' הצבעוני 20 ביקש להימנע מבניית קיר תומך לחציבה האנכית שהוא הראה בבקשת ההיתר.

כדי לשכנע את הוועדה לוותר על הדרישה לבניית קיר תומך לחציבה, הוא סיפק חוות דעת יועץ קרקע מוסמך, מטעמו, המאשרת כי החציבה לא תגרום לסיכון קריסה של החלק האחר של החלקה שלא נחצב (הגבוה). כפי שהסברנו בפתח לנייר עמדה זה, אין לוועדה אלא לסמוך על חוות הדעת כאמור. הוועדה אינה אמורה לחשוד או להניח כי יועץ הקרקע שגה בחוות דעתו (משום שהתרשל, או משום שעשה זאת בכוונה). לא שאין אפשרות שיועץ הקרקע שגה. בוודאי שיש אפשרות שכזו, אבל על פי חוק או הפסיקה, הוועדה לא אמורה להשקיע מראש משאבים כדי לצמצם את האפשרות הזו. ישנם מנגנוני איזון ובקרה, שממילא מצמצמים מאוד את האפשרות לטעות שכזו. האחריות הפלילית שעשויים לחוב בה בעלי המקצוע, האחריות האתית שחלה עליהם על פי הקוד המקצועי החל עליהם, האחריות הניזיקית שחלה עליהם כלפי הניזוקים ועוד. בבקשת ההיתר שבענייננו, הונחה תשתית מקצועית ראויה בפני הוועדה, כי החציבה המתוכננת בהיתר- אפשרית ובטיחותית. בהיתר הבניה, הראה מבקש ההיתר חציבה, המתחילה בחלקה הנמוך בנסיגה פנימה מעט אל תוך מגרשו, ומגיעה ברום העליון שלה לגבול המגרש שלו עם המגרש השכן העליון (שברח' מעלה אבשלום). עוד הניח המבקש את דעת הוועדה באמצעות חוות דעת מקצועית הנחזית להיות ראויה מטעמו, כי החציבה בטוחה לחלוטין,



## קרית - טבעון

ללא שום סכנת קריסה והתמוטטות. ואולם, כנראה שתוכנית היתר בניה לחוד, ומציאות לחוד. המציאות לימדה בדיעבד שני דברים: האחד כי מבקש ההיתר לא חצב בהתאם לתוכנית היתר הבניה בשני מובנים: האחד הוא חרג בתציבה למגרש השכן העליון, והשני הוא חפר בשיפוע אחר מזה הנצפה בחתך שבהיתר הבניה. כאן המקום לציין שחציבה שונה זו (מזו המתוארת בהיתר) אינה בהכרח גורם שיכול להסביר את ההתמוטטות שחלה. הדבר עוד מצריך השלמת בדיקה בנושא, שהרי קרקע יציבה, לא בהכרח תתמוטט או תקרוס, גם אם נחפרה במיקום שונה מזה שבהיתר, ובשיפוע אחר. אגב, כאן המקום לציין כי גם מדידה מטעמו של מבקש ההיתר (שהוצגה בהליך אזרחי בין שני בעלי המגרשים התחתון והעליון) מעלה כי אין מחלוקת בדבר פלישתו למגרש השכן. הדבר היחיד השנוי במחלוקת הוא עומק הפלישה, שממילא לא אמורה הייתה להיות. השני יתכן כי חוות דעת יועץ הקרקע מטעמו של מבקש ההיתר, שגויה והקרקע אינה יציבה כפי שטען (ברשלנות או חלילה בזדון) יועץ הקרקע מטעמו של מבקש ההיתר אשר שימש גם כיועץ הקרקע של יזמי המגרש העליון במעלה אבשלום 39. לוועדה אין אפשרות לדעת בזמן אמת על פלישת החציבה שביצע מבקש ההיתר למגרש העליון. הרי אין לוועדה ולמפקחיה עזרים של מודד, שנעזר בעבודתו במכשירים מיוחדים שרק הוא מיומן בהפעלתם. מספר חודשים לאחר ביצוע החציבה האנכית משבוצעה מדידה אחרת, ע"י השכן שמעל, מעלה אבשלום 39, התגלתה ה"נגיסה" בשטח המגרש העליון. לולא מדידה זו, הייתה מתבררת החריגה רק במדידה ובתוכנית מצב סופי, as made (וגם זה רק בהנחה שהמודד מטעמו של מבקש ההיתר, לא היה נמנה על מתי המעט שמוכנים "לסבן" את הוועדה ולסכן את מעמדם המקצועי. לשתי הבקשות להיתר (לזו של המגרש העליון ולזו של המגרש התחתון) היו האישורים הנדרשים, חוות הדעת המקצועיות הדרושות, החתימות הדרושות והתצהירים הנדרשים. כיום, לנוכח התמוטטות המצוק, בהחלט ראוי לערוך בדיקה בדיעבד, מדוע למרות חוות דעת יועץ קרקע ותכנון הקונסטרוקטור על סמך אותו יועץ, לא עמד הסלע בעומס וכן, ייבדק מדוע כשל תכנון קיר התמך הפנימי, תכנון עליו הוגשו לוועדה פרטים וחישובים סטאטיים. יודגש: בירור זה ראוי שיערך, לא כדי להסיק מסקנה בדיעבד על התנהלות הוועדה, שמא יכלה למנוע את התמוטטות המצוק. הוועדה באופן חד משמעי עשתה את כל הדרוש, הראוי והסביר מטעמה כדי לאיין את סכנת ההתמוטטות. הבירור דרוש, כדי להבין את הסיבות לכשל שאירע. לא מן הנמנע כי לאור הבירור, יוגש כתב אישום חמור כנגד מבקש ההיתר במגרש התחתון על הבניה (חציבה) בסטייה מההיתר, ובו תיוחס ההתמוטטות שנגרמה למעשיו





קרית - טבעון

ומחדליו של מבקש היתר זה. לא מן הנמנע כי לאור הבירור תישלחנה תלונות מטעמה של הוועדה לאיגודים המקצועיים של יועצי בעל ההיתר במגרש התחתון. מכתב הקונסטרוקטור שתכנן את קיר התמך שקרס, מאיר באור ברור הן את דרישות הוועדה והן את דעתו בנוגע לסיבות לכשל, אשר במקרה זה אינן רלוונטיות, שכן קיר הסלע כבר היה חפור עת תכנן את קיר התמך ולתב"ע בוודאי אין קשר לתכנון ההנדסי סעיף 2. הוועדה המקומית לא הסתפקה בהזמנת תחקיר הכשל ממהנדסי בעלי ההיתר המעורבים, אלא גם מינתה קונסטרוקטור מטעמה לבדוק את הסטאטוס הקיים וכן לבדוק מדוע על אף הצהרת ותכנון המהנדס פרח ס. ג'ראיסי, קרס הקיר אשר היה במצב נתון ועם דו"ח קרקע עדכני בשעת התכנון של המבנה העליון וקיר התמך. יש לזכור שהקיר תוכנן על פי דו"ח של יועץ הקרקע מועלם, אשר שימש כיועץ קרקע לשני המגרשים, שכיום טוען, שהקונסטרוקטור בנה שלא על פי הנחיותיו. בבקשה לכינוס ישיבת מליאה שלא מן המניין נכתב " : יש לשער שמקרה חריג זה היה יכול להימנע אם אנשי המקצוע האמונים על מתן האישורים והפיקוח היו עושים עבודתם על הצד בטוב ביותר".

אט מגישי הבקשה לישיבה שלא מן המניין, מכוונים לקונסטרוקטור, לאחראי על ביצוע וליועצי הקרקע של שני היזמים הרי מסתמן שיש בכך מן ההיגיון והדבר יובהר בהמשך, הן ע"י בדיקת הקונסטרוקטור מטעם המועצה והן בבית המשפט. אם כוונת מגישי הבקשה מתייחסת לצוות מנהל הנדסה, הרי שאני מקווה שכעת נהיר לכולם מה תפקידם ומה חלוקת האחריות של " אנשי המקצוע " השונים.

כמובן שמומלץ לזכור מי בנה ללא היתר, מי בונה בסטייה מהיתר, מי בונה מחוץ למגרשו וכו'. המועצה אינה נושאת באחריות – חד משמעית. לפני מספר חודשים הוציאה הוועדה נוהל בטיחות איך מגישים בקשה ומה מוסיפים לה, במגרשים משופעים. כיום אין בקשה במגרש משופע, שלא מצורף אליה דו"ח של יועץ בטיחות שמגדיר איך סוגרים, איך מגנים, מאיפה נכנסים, איזה שילוט שמים ועוד.

**עו"ד רומנו:** ניר העמדה של הוועדה, משקף בדיוק דעת הוועדה בהצעה לסדר. היא מלמדת את הדרך. חלק מההצעה היא להסדיר פתרון לינה. להסדיר פתרון לינה, בעיקרון זה לא באחריות המועצה.

**שמואל שמחון:** אנחנו כבר דיברנו על הנושא הזה. אתה הגעת באיחור וחוזר כעת לנושא מהתחלה.

**ראש המועצה:** היועץ המשפטי יאמר את דבריו.

**שמואל שמחון:** זה לא יכול להיות שהיועמ"ש לא מגיע בזמן ולא נמצא כאן מתחילת הדיון.

**ראש המועצה:** היועמ"ש הגיע בזמן באמצעות עו"ד אילנה מירז.

**עו"ד רומנו:** כל עוד אין ראייה שיש רשלנות למועצה, היא ממש לא צריכה לדאוג להסדרת לינה.

**מהנדס המועצה:** לקחנו את הקונסטרוקטור – דב פרימט, לא כדי לבדוק אותנו, כי אין שום סיבה. הסכסוך הזה לא חדש ומתנהל בבתי משפט כבר הרבה מאוד זמן. אנחנו נמשכנו לנושא כצד שלישי. אני יודע שאין לנו אחריות ולכן לקחתי את דב פרימט למשהו אחר לגמרי. אני כבר ארבעה



שבועות דורש מהשכן שהקיר קרס בשטחו, לספק לנו את מסמכי הביצוע של הקיר, כי לא יכול להיות שכשהוא נכשל אני לא יכול להעניש אותו. בשביל זה לקחנו את הקונסטרוקטור. אני פונה כעת למי שחתום על המסמך: כתבתם בפנייתכם כך: "יש לשער שמקרה חריג זה, היה יכול להימנע אם אנשי המקצוע האמונים על מתן האישורים והפיקוח היו עושים את עבודתם על הצד הטוב ביותר". האמירה הזו כבר שיפוטית ויש בה האשמה. אני לא יודע אם התכוונתם להעליב את אנשי הוועדה או לא, אבל הצלחתם והבעתם עמדה הפוגעת בהם בעודם עושים את עבודתם נאמנה.

**אבי בן-יוסף:** כשקיבלנו את מסמך הבקשה, ראיתי בו דאגה כנה של נבחר ציבור לסכנות שעלולות לחיי אדם. במקרה הזה - מפולת סלעים, ואולי אפשר היה לראות את הכתובת על הקיר. אני לא בטוח כל כך. אני בא ואומר, מבחינת ועדת הבדיקה, כדי שלא נגיע למצבים ולמקרים נוספים, חלילה, עקב התנהלות שהייתה אולי לא נכונה, צריך לבדוק את זה על ידי מישהו שלא בא מתוך המערכת, אלא מישהו שבא מבחוץ ואין לו נגיעה לנושא והוא מגיע נקי לבדיקה. זה יכול ללמד אותנו כמועצה. אם הכול היה תקין - אשרינו. אבל אם חלילה היה משהו לא תקין, בואו לא נשאיר את אותו משהו. כי אולי הייתה בדיקה לא ממצה.

**עו"ד רומנו:** אבי, אם אתה אומר את מה שאתה אומר, יכול להיות שלא קראת מספיק טוב את דברי ההסבר של מהנדס המועצה.

**אבי בן-יוסף:** אני קראתי. יש לי הרבה שאלות לשאול, אבל אני לא אשאל אותן כי אני לא ועדת חקירה.

**עו"ד רומנו:** תפקיד הוועדה המקומית מתמצא בבדיקה האם יש מודד, קונסטרוקטור, מהנדס וכיו אחרת אתה ואף אחד מהנוכחים פה לא רוצה את התהליך הזה. כיון שאני לא יכול, הדעת נותנת שהמנגנון שיצר המחוקק הוא כזה שמטיל אחריות רבה מאוד על בעלי המקצוע.

**ראש המועצה:** בזה הרגע יש בטבעון כמה עשרות אתרי בניה. אין לנו קונסטרוקטור, אין לנו אנשים מהסוג הזה והשיטה היא אחרת לגמרי: היזם מביא את אנשי המקצוע הללו ואנחנו נפגשים בסוף התהליך, כאשר פקח הבניה בודק את ההתאמה בין ההיתר לבין הביצוע בשטח.

**אריה סוזין:** רק בסוף התהליך?

**ראש המועצה:** לעיתים גם במהלך התהליך, אך על פי רוב בסוף התהליך.

**אריה סוזין:** איך אתם יודעים שהוא לא הפקיע קרקע מהציבור.

**ראש המועצה:** לא תמיד יודעים את זה. הרי כל שנה מוגשים כמה עשרות כתבי אישום על דברים מהסוג הזה.

**אבי בן-יוסף:** ראיתי שיש בתים שחוייבו לבנות קיר תמך. אני מניח שכל מי שבונה, רוצה להוזיל את המחיר. איזו סיבה הייתה לאותו אחד לבוא ולבנות את קיר התמך אם היה מוזיל אותו במאות אלפים והיה מביא נייר כתוב ע"י קונסטרוקטור, שאומר הקרקע הזו יציבה וזה היה פותר אותו מאותה גדר. מי שמחליט האם לתת אישור לבנות את גדר התמך או להסתפק במסמך מיועץ קרקע - זה אנחנו.

**ראש המועצה:** ברמת העוגוזות, אתה מבין שקיר התמך נדרש כתוצאה מזה שהתושב בחלק התחתון חרג.

**אבי בן-יוסף:** אני לא נכנס לזה בכלל.

**ראש המועצה:** אבל זה לב לבו של העניין.

**אבי בן-יוסף:** אני לא נכנס לנקודתי. אם כתוב באחד מתנאי ההיתר גדר תמך, אז מישהו צריך לפקח על זה שיעשו קיר תמך.

**ראש המועצה:** בהתחלה לא נדרשה גדר תמך.



**מהנדס המועצה:** בל נשכח מי ביצע עבודה שלא עפ"י ההיתר ומי חרג.  
**אריה סוזין:** שאלה כללית: מהם תחומי הסמכות והאחריות שיש לפקח הבניה, כשהוא יוצא לשטח?  
**עו"ד רומנו:** אני אענה לך.

**אריה סוזין:** לא. אני רוצה שמהנדס המועצה יענה לי.  
**מהנדס המועצה:** עיקרי התפקיד: כאשר מתחילה בניה, המודד מסמן את גבולות המגרש. יכול מפקח הבניה להגיע לשטח ולזהות את הסימונים ויכול להיות שהם סומנו בטעות והוא לא יידע את זה. איך הוא יכול לדעת? מי הסמיך אותו? הפקח אינו מתערב בעבודה בשטח. הנקודה הבאה: הוא מוודא שהציבור לא נפגע כתוצאה מהעבודה. הפקח אמור לאשר טופס 4, ותפקידים לאורך הבניה של תושבים. כמו כן תפקידו לזהות חריגות בניה אל מול בניות קיימות ולבצע פיקוח יומיומי. בסוף העבודה הוא מסוגל למדור דברים מסויימים.

**אריה סוזין:** קשה לי לקבל את העובדה שהוא לא מביע דעה לגבי חריגות שקשורות בממדים. זה לא נראה לי והעניין של מפקח כנראה צריך לעבור איזשהו שינוי. מה הלקח הנלמד מזה לגבי המינהל ההנדסי? עובדה שאתה דורש ופוסל אנשי מקצוע מסויימים, שאינם עומדים בסטנדרטים המקצועיים שלהם, וזה מצויין. זאת אומרת שלמועצה כגוף שלטוני יש מספיק כוח.

**מהנדס המועצה:** אנחנו עושים את זה כל הזמן.  
**שמואל שמחון:** אני מדבר בשמי ובשם חברי לבקשה. לא התכוונו להעליב לא את מהנדס המועצה ולא את עובדי הוועדה המקומית. מטרת הבקשה היא להפיק לקחים. הבנייה בקרית-חרושת תימשך ולכן חשוב שהלקחים יופקו ויושמו. אני שואל שאלה אחרת: בשלב הבניה, הבנת, שתושבים כאלה ואחרים התריעו על בעיות בשטח. האם זה לא הדליק לכם אור אדום ולא הפקתם איזשהו לקח? אני יודע שהשכן של אותו מגרש ברחוב הצבעוני כאשר בנה בית, השתמש בכל מיני אמצעים כדי שהקיר שלו יהיה חזק מאין כמותו. התפקיד שלכם להקשות, על-מנת שמקרה כזה לא יישנה.

**מהנדס המועצה:** אנחנו מקשים עד כדי כך שתושבים כועסים על הוועדה.  
**ראש המועצה:** שמוליק, האם אתה מבין שכל הפלונטר הזה נוצר כתוצאה מהגריסה בהר של החלק התחתון בחלק העליון? כי אם לא הייתה הגריסה הזאת מעבר למדידה, אזי התמיכה הייתה תמיכה טבעית של ההר וכל הדבר הזה לא היה נוצר.

**שמואל שמחון:** אם זה מה שקרה, לא הייתי נותן היתר לתושב שבונה למעלה, עד שלא יפתרו הבעיות המשפטיות ביניהם, לא משנה כמה זמן זה יימשך.

**ראש המועצה:** ההיתר ניתן הרבה לפני הקונספט של החריגה. יש דיאלוג מאוד ארוך בין הוועדה לבין שני התושבים וכולו מתועד בכתובים. ניתן לבוא ולעיין בחומר. נקודת המוצא חייבת להיות ברורה: אם החלק התחתון היה עומד במלואו בהיתר הבניה ולא היה מבצע גריסה בהר, הרי שבנסיבות הללו לא היה נדרש בכלל קיר תמך של 12 מ'.

**עמית אבני:** אנחנו לא מייצגים פה את הבית התחתון או את הבית העליון. אנחנו מייצגים את המקרה ואת התופעה הכללית. אני לא מתווכח אתך על הקביעה שזה קרה באשמת הבית התחתון, אבל כשהחלה ההתדרדרות והתחילה אמירה שיש שם בעיה, ציפינו לעצירה שם.

**מהנדס המועצה:** עשינו זאת. הכול מתועד ושקוף. ברגע שנפלו הסלעים, הוצאנו מכתב לשני הצדדים שכרגע לא מעניין את הוועדה מי אחראי ומה

המריבה ביניהם. משדובר בחיי אדם, נדרש הצד העליון להקין קיר תמך והצד התחתון חוייב לבנות קיר תומך כי מדובר בסכנת חיים. באותה הזדמנות הוצא צו הפסקת עבודה לבית העליון. מאחר וראינו שלא נעשה כלום, הוצאנו צו עשה מנהלי. מקץ 21 יום קרס גם הקיר, ביום בו היה קבוע דיון בבית משפט לשני הצדדים.

**עמית אבני:** האם המועצה המקומית תפעל בצורה משפטית מול אותם אנשי מקצוע?

**מהנדס המועצה:** אנחנו בודקים את זה ולכן ביקשנו מדב פרימט לבדוק את תוכניות העבודה. אנחנו עדיין לא מצליחים לקבל אותם וביקשנו מבית המשפט שיורה על קבלת המסמכים.

**ראש המועצה:** יש פה בעיה של יריבות משפטית. למרות זאת אנחנו כן בודקים את זה, לאור החומרה של האירוע. בלי קשר, אני חושב שהשלב הבא בסכסוך המשפטי יהיה שהתושבים ינסו לחזור על הוויכוח המקצועי של אנשי המקצועי שלהם. אנחנו בהחלט מקבלים את ההערה שלך בנושא לבדיקה וגם נשיב במכתב או בישיבה הבאה.

**עו"ד רומנו:** לעצם הסטייה עצמה אחראים הבונה {הקבלן}, בעל ההיתר, אחראי ביקורת ועורך הבקשה.

**מנחם גילה:** כל מה שמהנדס המועצה אמר - בסלע.

**שמואל שמחון ועמית אבני:** סעיף 2 הוא בניגוד לחוק ולא נצביע עליו. נצביע רק על סעיף 1.

**שלמה מושיץ:** אתם שופכים את המים עם התינוק. אנחנו כחברי ועדה, מי שקובע בשבילנו ברמה המקצועית בוועדה הוא מהנדס המועצה. אתה מנסה לפתוח פתח שכל החלטה של המהנדס שלא תמצא חן בעיני מישהו, יבקשו לקחת מישו חיצוני שיבדוק אם ההחלטה הייתה נכונה. זה חמור מאוד לדעתי, כי בכך אתה מערער את כל היסוד שעליו יושבת הוועדה לתכנון ובניה.

**אריה סוזין:** אני בטוח שגם מהנדס המועצה מפיק לקחים ממצבים כאלה. האם אפשר יהיה בישיבה הבאה לשמוע מהמהנדס על שינוי ארגוני, שינוי נהלים שישפר את המצב? מפני שיש גם אחריות ציבורית לא רק אחריות משפטית. היבט החוק עומד במקומו, אבל יש לנו גם אחריות ציבורית למצבים כאלה.

**ראש המועצה:** אנחנו נתנו שני מענים משמעותיים: נוהל שמהנדס המועצה הוציא ויכול להעביר לכולם העתק. ודבר שני של בניה רק בהתאם לשיפוע ההר בהתאמה.

החברים שביקשו את זימון הישיבה מוותרים על ההצבעה.

הישיבה ננעלה בשעה 19:30.

יאיר אודם  
מנכ"ל המועצה

דוד אריאלי  
ראש המועצה