

ZEEV HARTAVI, M.jur
MIRA BORNSTEIN, LL.B
DAVID BASSON, LL.B
HAGAI MEDAN, LL.M
EZRA KOKIA, LL.B
ROY HARASH, LL.B, B.A
SIMON TOUSSOUN, LL.B
ELAD STUPEL, LL.B
AVRAHAM BABAJANOV, LL.B, B.A
DANA STIER, LL.B
TALIA LAPAN, LL.B
YEHOASHUA ITZCHAKI, LL.B
YOSSI KLEIN, LL.B
TZVI DOROT, LL.M
Yael ZALENZKY, LL.B
SHANI KETER, LL.B, B.A
KARIN MISGAV, LL.B, B.A

זאב הרטבי
מירה בורנשטיין
דוד בסון
חגי מידן
עזרא קוקיא
רועי חרש
סימון טוסון
אלעד סטופל
אברהם בבגיןוב
דנה שטיר
טליה לפן
יהושע יצחקי
יוסי קליין
צבי דורות
יעל זלנצקי
שני כתר
קרין משגב

רח' דניאל פריש 3
תל אביב
מיקוד : 6473104
טלפון : 03-6967272
פקס : 03-6967276
אינטרנט : www.hbb.co.il
דוא"ל : Office@hbb.co.il
3 Daniel Frish st.
Tel Aviv
Zip Code:
Tel:
Fax:
Web Site:
E-mail:

תאריך : 20 אוקטובר, 2015 Date:

לכבוד

לכב' לישכת המודדים

הנדון : חוות דעת בענין ביצוע מדידה המחייבת פתיחת שוחות ביוב,מים, וכיוצ"ב

א.ג.נ.

לבקשתכם מצ"ב חוות דעתי המשפטית, בענין חוקיות וכשירות הפנייה אל המודדים השונים, לביצוע מדידות שונות בענייני תכנון ובנייה, תוך חיובם במדידת מיקום ועומק שוחות שונות (המשמשות בד"כ לביוב, מים וכו)

על פני הדברים נראה כי, חיובם של המודדים הינו חיוב פסול ולא הגיוני, וזאת מפאת הקשיים והבעיות שענין זה מעורר, כפי שיפורט להלן.

בנוסף לכך, הדבר ראוי להיעשות ע"י גורמים אחרים, שעליהם הוטלה משימה זאת, והכוונה לתאגידי המים העירוניים.

הצגת הדרישה מטעם הועדה המקומית בפני המודד:

כפי שנמסר לי, ועדות מקומיות רבות, מבקשות את מדידת פיתחי השווחות ואת עומקן, כל אימת שמבוקשת בקשה להיתר בנייה.

כזכור, על פי תק' התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) מחוייב מבקש הבנייה להציג מפת מדידה של מצב קיים.

וכך קובעת תק' 1 ו- 4 לתק' התכנון והבניה הללו בענין הפרטים הנדרשים להופעה במפה, כאשר הפרטים המעניינים הודגשו להלן:

- מפה מצבית** **תק' תשנ"ד-1984**
4. (א) מפה מצבית תיערך בקנה-מידה 1:250.
- (ב) המפה תהא מבוססת על מדידות או על המפה המסומנת כאמור בתקנה 1א, ובלבד שהמדידות או הסימון במפה כאמור נערכו תוך ששת החדשים שקדמו למועד הגשת הבקשה.
- (ג) במפה המצבית יצויינו –
- (1) שטח הנכס וגבולותיו, לפי הרישום בספרי המקרקעין לפי חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969;
 - (2) הדרכים הגובלות עם הנכס ומפלסיהן;
 - (3) קווי בנין;
 - (4) קווי רחוב;
 - (5) השימושים המותרים בנכס על פי התכניות החלות עליו וכל תנאי מיוחד שבהן;
 - (6) כל בנין הנמצא במרחק של 10.00 מטרים מגבולות הנכס;
 - (7) כל בנין, גדר, אבן שפה, עמוד חשמל, עמוד טלפון, עץ בוגר, שוחה וכל עצם הנמצא בנכס או בדרכים הגובלות, וכן המרחקים בין העצמים האמורים;
 - (8) גבולות החלקות הנמצאות מעבר לדרכים הגובלות עם הנכס וקווי הבנין שלהן;
 - (9) ברזי שריפה המחוברים לרשת אספקת מים ראשית;
 - (10) חץ הצפון;
 - (11) קנה-המידה שלפיו נערכה המפה.

(ד) הוגשה בקשה להיתר להקמת בנין חדש ובסביבת הנכס קיימים קווי אספקת מים או מערכת ביוב ציבורית, יצויינו במפה המצבית, נוסף לאמור בתקנת משנה (ג), הדברים הבאים:

(1) קווי הצנרת של אספקת המים ומערכת הביוב, וקוטרי הצינורות ומפלסיהם;

(2) תאי הבקרה ושיפועי הביוב הציבורי שאליו יחובר הבנין;

(3) מערכת גז משותפת אם קיימת.

תק' נמס' 3
תש"ס-1980

(ה) המפה המצבית תכלול מפת הסביבה ערוכה בקנה-מידה 1:2500 ובה יצויינו, בין השאר:

תק' נמס' 3
תש"ס-1980

(1) הגושים והחלקות על מספריהם;

(2) רשת קוארדינטות – אם השטח איננו מוסדר לפי פקודת הסדר זכויות במקרקעין [נוסח חדש], תשכ"ט-1969;

(3) הדרכים הציבוריות שבסביבת הנכס, תווייהן, שמותיהן ומידת סלילתן.

כפי שעולה מכך, נדרשת לכאורה ממבקש היתר הבנייה (אשר מפנה העבודה למודד) עבודה הקשורה בפתיחת שוחות מיתקני תשתית כאלו.

להלן נבחן מה מידת העבודה או הסיכון, להבדיל, הנדרשת בביצוע מטלה שכזאת.

פירוט תמציתי של הסיכונים הכרוכים בענין פתיחת שוחות אלו:

כידוע ענין פתיחת השוחות השונות, ובעיקר אלו המצויות בתחום הדרך הסמוכה למגרש המבוקש לבנייה, הינו מטלה שגלום בה סיכון, ואין היא נכללת מעצם טיבה כחלק בעבודת המדידה.

- 4 -

לענין זה הוכנה חוות דעת מומחה , המצ"ב כנספח א' לחוו"ד זו, מטעם אינג' דרור לימור ,
ותמציתה הינו :

תחילה- קיימים סיכונים גופניים בפתיחת השוחות (נפילה לשוחה, פגיעה מהמיכסה הכבד,
לרבות פגיעה באצבעות הנלכדות בפתח הכבד)

שנית- קיים סיכון בגזים מסוכנים המצויים בשוחות הללו (בעיקר בשוחות הביוב) לרבות נזלים
וחומרים מסוכנים אחרים , וכן חשש מנחשים וחרקים ארסיים.

שלישית- קיום סיכון מחלוף כלי רכב על הכביש בו מצוייה השוחה , דבר המחייב עצירה או
הפסקת התנועה למשך פתיחת השוחה . כמובן שבמיקרה כזה, מחוייבת פנייה למשטרה ,עמ'
שתקצה שוטרים לביצוע הענין (דבר הכרוך באישור משטרה נפרד וכרוך בעלות כספית כמובן)

רביעית- קיום סיכונים אלה הינו הן למודד ולצוותו , והן ליתר העוברים במקום , הולכי רגל ובעלי
רכבים.

הפירוט המלא , מצוי בחוו"ד המצ"ב.

פירוט החקיקה הקיימת בענין תאגידי המים והביוב , המחוייבים בביצוע מטלה זאת:

הדעת וההגיון מפרשים, שברגע שקיימת שוחת ביוב או מים, מן הסתם היא נחפרה ונבנתה
כחוק ומן הסתם קיימת גם תכנית הכוללת את תשריט הצנרת והשוחות , אשר אושרה כדין.

ואם קיימת תכנית כזאת, הגיוני הוא שקיומה של תכנית כזאת חוסך ממילא את הצורך במדידתה החוזרת של העבודה שכבר בוצעה.

ענין זה מודגש, ולא בכדי, הואיל ובענין ביצוע קוי ביוב וקוי מים (שהינם כידוע מיתקני תשתית הכרחיים וחיוניים) הקל החוק על ביצוע עבודות תשתית אלו ואף פטר אותם מהצורך לקבל היתרי בנייה בהליכים מורכבים.

כידוע, ביצועה של כל עבודה הקשורה בקרקע עצמה, לרבות חפירה והנחת צינורות מים או ביוב, צריכה להיות מחוייבת בהיתר בנייה, בהתאם לסעי' 145 לחוק התכנון והבנייה, הקובע כך.

אך למרות זאת חוקקו תקנות מפורשות, המקלות בעניני מים וביוב.

וכך קובעות תק' התכנון והבנייה (עבודות ושימוש הטעונים היתר) שמצוטטות כאן:

עבודה או שימוש
הטעונים היתר

1. אלה העבודות בקרקע ובבנין והשימושים בהם הטעונים היתר לפי פרק ה' לחוק כדי להבטיח ביצוע כל תכנית:

(1) שימוש חורג;

(2) כל חציבה, חפירה, כרייה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה, למעט –

(א) עבודות המבוצעות בהתאם לאמור בחוק הפיקוח על קידוחי מים, תשט"ו-1955, בחוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח-1957, בחוק המים, תשי"ט-1959, או בחוק הרשויות המקומיות (ביוב), תשכ"ב-1962;

משמע, המחוקק פטר את עבודות ההקמה של תשתיות המים והביוב מהיתרים, הואיל ובחוקים הספציפיים הקיימים לכך, אותם גופי תשתית אלו (שמאוחר יותר הועתקה אחריותם לתאגידי המים והביוב, שיצוינו להלן) הם אלה המכינים ומגישים תכניות ותשריטים המתאימים לעבודות אלו.

למשל חוק הרשויות המקומיות (ביוב) מאפשר להקים מערכת ביוב, לחייב באגרות והיטלים ובביצוע עבודות שונות. יתרה מכך, ניתן לבצע עבודות אלה תוך כניסה למקרקעין שונים, ולבצע בהם את העבודות. והכל כמובן נעשה בהתאם לתכניות מאושרות כדין.

כך למשל חוק המים באופן דומה גם הוא מאפשר את ביצוע העבודות הללו, כניסה לחצרים ואישור תכניות שונות.

זאת ועוד, הסע' 157 א' לחוק התכנון והבנייה, אף יוצר את הקשר הכרחי בין ספקי המים והביוב, עת נדרשים הם לחבר את המיבנה הבנוי לרשת העירונית.

וגם כאן, הפנייה לספקי המים והחשמל לחיבור המיבנים אל המיתקנים הללו, מחייב הפניה מיוחדת של האזרח הבונה אל הרשות הספציפית.

גם הקשר הזה מלמד, על יחסי הגומלין ההדוקים, הקיימים בין מבצעי התשתיות הללו, לכל מערכת היתרי הבנייה.

בשנים האחרונות, ומתוך מגמה לייעל ולשפר את השירות לאזרח, עשו מעין "הפרטה" של תשתיות אלה, באמצעות הקמת תאגידי המים והביוב, לפי חוק תאגידי מים וביוב, שהוא חוק צרכני, שבא לשפר את השירות לאזרחים.

חוק זה, זיכה את התאגידים להיכנס ולבצע מדידות בקרקע (וראה נא סע' 42). הוא חייב אותם לקיים מערכת מידע פומבי בכל הקשור לעבודות התאגיד (וראה נא סע' 57) ואף נקבעה בחוק נורמה מהפיכנית, בסעיף 99 שלו, שקבעה קיומם של אמות מידה לצרכן.

וכך נאמר שם:

סימן ו': קביעת אמות מידה לשירות
אמות מידה לשירות 99. (א) מועצת הרשות תקבע, בהתייעצות עם הממונה או לפי הצעתו, אמות מידה והוראות בענין הרמה, הטיב והאיכות של השירותים שעל חברה לתת לצרכניה ולהבטחתם ברציפות ולאורך זמן, ובלבד שלא יסתרו כל דין אחר.
(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), תקבע מועצת הרשות אמות מידה והוראות בענינים אלה:

- (1) פרקי הזמן המרביים לחיבורו של נכס למערכת המים ולמערכת הביוב, ולתיקון תקלות במערכות המים והביוב;
- (2) פרקי הזמן המרביים שבהם רשאית חברה להפסיק אספקת שירותים לצורך תיקון תקלות במערכות המים והביוב, וחובת חברה לתת הודעה מראש על הפסקות מתוכננות;
- (3) דרכי טיפול של חברה בתלונות של צרכנים.

עס' סמכותה זאת, נקבעו אמות המידה הללו, והן מצ"ב כנספח ב' בנוסחן משנת 2005, ועל פיהן נקבע בעיקר בעמ' 5, סעיף 17, שתאגידי המים מחוייבים בעריכת דו"חות תיעוד והקמת מערכת GIS בעבור העבודות אשר בוצעו.

וכך נקבע שם:

17.1 ביצוע איתור מדויק, מיפוי ותיעוד ממוחשב של תשתיות המים והביוב על גבי מפות רקע פוטוגרמטריות שיכין התאגיד. המפות יעודכנו במדידות קרקעיות ע"י מודדים מוסמכים מטעם התאגיד...

17.2 התאגיד יבצע תיאום עם מערך ה GIS של הרשות המקומית, כך שהמערכות של התאגיד ושל הרשות המקומית יהיו מתואמות למעבר הדדי של מידע.

17.3 השכבות הממוחשבות למים, ביוב ותיעול תימסרנה למהנדס הרשות המקומית, כל שכבה בנפרד ..."

המסקנה מכך הינה למעשה, שהחומר כולו קיים ומתועד, והוא צריך להיות בתיאום ובשיתוף פעולה בים התאגיד לבין משרד מהנדס הועדה המקומית.

לסיכום:

סיכום של כלל האמור לעיל, ראוי שיחייב קיומה של מסקנה אחת והיא, שהמדידה הנדרשת דלעיל, איננה מחייבת מדידה חוזרת של חומר שכבר נמדד ונערך ע"י תאגידי המים הרלבנטיים. מנגד- ברור הוא שתאגידי המים מחויבים במסירת כל החומר הנדרש בנדון, לאור הוראות החוק בנדון.

כמובן, שאם לא קיימת מדידה כזאת (ואני מניח, שמאז כינונם של כל תאגידי המים, מן הסתם קיימת כבר התשתית למדידות אלו שכבר בוצעו בנדון) הרי מדידה עדכנית של השוחות הללו, מחייבת תשלום נפרד למודד המבצע זאת, ואולי אפילו מטעם תאגיד המים עצמו, אשר עבודה זאת ממילא תשרת אותו.

- 9 -

בכל מיקרה , ולאור ניתוח החומר דלעיל , ברור הוא שעל המודדים עצמם , נאסר לבצע פתיחת שוחות כאלה (בעיקר בתחום הדרכים!) ללא הליווי המשטירתי הנדרש, עמ' שיעצור ויווסת התנועה, ככל הנדרש, ולרבות אי ביצוע המדידה ללא נציגות מטעם תאגידי המים או הרשות המקומית, ובליוי בעל מקצוע (כמצויין בחו"ד מר לימור)

הערה והדגשה: חו"ד זו נכתבה עס' החומר שנמסר לנו , והיא נמסרה לשימוש לישכת המודדים בלבד , ואין לעשות בה כל שימוש שאינו לפי הוראות והנחיות לישכת המודדים.

בכב' רב

דוד בסון – עו"ד

29\1\21224