

הנדון: פרוטוקול דיון רשות הרישוי של הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות
מספר 04/2021

ישיבה מספר:	04/2021 - רשות רישוי
יום:	רביעי
תאריך:	28.04.2021
שעה:	13:00
חברי רשות רישוי נוכחים:	מרדכי כהן - יו"ר הות"ל יובל ענתבי-מ"מ מתכנת הות"ל
משתתפים	אלון ישעיהו-נציג משרד הביטחון (בדיון חיצוני) עו"ד יעל אדורם- יועמ"ש הות"ל אד' אמיר רוטבהרט- ר"צ רישוי ות"ל ניר בלפר-ות"ל שרי אלשוקני-ות"ל

#	נושא על סדר היום
1	תיק בניין: תתל/47/2020 /1/2020 בקשה: 3-7128947902, שם: הקמת חוות טורבינות רוח הכוללת משטחי הקמה, דרכי גישה, שטחים לעבודות זמניות, חדרי שנאי, מיכל מי כיבוי, כבילת חשמל, חדרי חשמל ובקרה.

רקע

חוות טורבינות הרוח, שבבקשה מכוח תת"ל/47 תאפשר ייצור חשמל מאנרגיית רוח בשטחים החקלאיים של תושבי הישובים הדרוזים שבצפון רמת הגולן.

יצור החשמל מסתמך על 7 טורבינות רוח בהספק של 4 MW בגובה של כ- 131 מ' כ"א ו-14 טורבינות רוח בהספק של 5.5 MW בגובה של כ- 121 מ'. החיבור לרשת יבוצע ע"י 10 חדרי חשמל שיחוברו אל תחנת השנאה חדשה שתוקם ליד צומת בראון (שאינה חלק מבקשה זאת) ואשר תשרת במשותף מספר פרויקטים של טורבינות רוח ברמת הגולן. תחנת השנאה תחובר בקו מתח עליון אל הגליל העליון ושם אל רשת ההולכה הקיימת. בנוסף, המתקן כולל גם מאגר מים לכיבוי אש.

תחום הבקשה כולל את השטחים המזעריים הנדרשים להערכות הביצוע והביצוע בפועל. לאחר הקמת הטורבינות, שטח התוכנית המיועד בפועל לשמש את בסיסיהן הינו מינימלי, כאשר הקרקע שסביב הבסיסים תמשיך להיות מעובדת על ידי החקלאים המחזיקים בה. הבטחת היכולת להמשיך העיבוד סביב הטורבינות עוגנה גם במערכת ההסכמית שבין החקלאים המעבדים את הקרקע לבין יזם התוכנית.

#	נושא על סדר היום
1	תיק בניין: תתל/47/2020 /1/2020 בקשה: 3-7128947902, שם: הקמת חוות טורבינות רוח הכוללת משטחי הקמה, דרכי גישה, שטחים לעבודות זמניות, חדרי שנאי, מיכל מי כיבוי, כבילת חשמל, חדרי חשמל ובקרה.

מהלך הדיון

טרם דנה רשות הרישוי בבקשה, לבקשתו, עדכן נציג שר הבטחון בוות"ל, את רשות הרישוי לעניין הליך האישור הנדרש מול מגישי הבקשה להיתר.
לאחר שמיעתו התכנסה רשות הרישוי לדיון פנימי.

היועצת המשפטית לוועדה לתשתיות לאומיות, עו"ד יעל אדורם, חיוותה את דעתה המשפטית בהתייחס לסוגיית הזיקה הקניינית וההסכמה הדרושה לצורך קידום הבקשה.

1. תנאים מוקדמים להגשת הבקשה להיתר (הבקרה המרחבית):

הושלמו תנאי ההיתר לשלב הבדיקה המרחבית כלהלן:

1. **תכנית ראשית**
ערוכה לפי התוספת בתקנות רישוי הבניה. תוגש בקובץ dwf ותכלול תכנית פיתוח והעמדה, תכנית בינוי, חישובי שטחים, תכנון אדריכלי וכו'.
2. **מסמכים נלווים**
א. מינוי עורך הבקשה הראשי, מהנדס מבנים ועורכי משנה אחרים, ע"י המבקש
ב. הצהרות ורישיונות עורך הבקשה הראשי ומתכנן השלד.
ג. נסח רישום מקרקעין עדכני של המקרקעין הכלולים בבקשה להיתר
ד. אישור בעל/חוכרי הקרקע.
ה. ייפוי כח המאשר את זכותו של המבקש לחתום על הבקשה להיתר.
3. **תכנית מדידה**
עדכנית ל- 12 חודשים אחרונים וחתומה ע"י מודד מוסמך. ערוכה לפי הנחיות מפ"י בדגש על גבול התת"ל, תחום הבקשה, וקווי בנין.
4. **תשריט חלוקה**
אישור קבלת תשריט חלוקה (שיחזור גבולות אנליטיים) על ידי הוועדה המקומית, שיגדיר את המגרשים בהם יוקמו בסיסי הטורבינות, וכן סימון זיקת הנאה למעבר בדרכי הגישה.
5. **נספח בינוי פיתוח ועבודות עפר**
א. תוכנית עבודות העפר הנדרשות להקמת כל טורבינה, משטח העבודה להקמת הטורבינה ושטחי ההתארגנות, בקני"מ 1:500.
ב. תוכניות מחנות התארגנות, כולל הצגת פתרונות לשפכים סניטריים.
ג. פרטי בינוי כגון קירות תומכים ומסלעות.
ד. פרטי גידור זמני.
ה. מאזן חציבה ומילוי.
6. **תוכנית שיקום נופי**
לאחר פירוק שטח ההתארגנות, שתקבע את האופן והאמצעים לשיקום.

הוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל)

- לתחנת ההשנאה והתחמ"ש, בהתאם לעניין.
- תוכנית ניקוז, לדרכים, אתרי התארגנות ואתרי ההקמה של הטורבינות ואישורה ע"י רשות הניקוז האזורית, לרבות פרטי ומיקום חציות של כל ערוץ ניקוז/ נחל.
- תוכנית לתקופת ההקמה המציגה את דרכי הגישה להובלת הציוד הנדרש להקמת הטורבינות.
- אישור תכנית הסדרי תנועה. לרבות תאורה וניקוז ע"י חברת נתיבי ישראל.
- מסמך המציין באופן מדויק את כל החלקות בהן יעברו דרכים ו/או שטחי התארגנות וכן חלקות בתחום סבוב להבי הטורבינות וחלקות גובלות, תוך ציון בעלי הזכויות בחלקות אלו ופירוט ההסכמים אתם.
- נספח תשתיות הכולל:
- 1) תכנית מערכות תשתית קיימות בתחום העבודות.
 - 2) התואים והמאפיינים ההנדסיים של התשתיות והמתקנים הנלווים המוצעים במסגרת התכנית.
 - 3) הפתרונות ההנדסיים השונים לקונפליקטים בין התשתיות הקיימות לאלו המוצעות במסגרת תכנית זו. בכלל זה: העתקת תשתיות, מיגון תשתיות וכד'.
 - 4) התקשרות המערכות המוצעות לקיימות.
- א. אישור חח"י.
- ב. אישור רשות העתיקות.
- ג. אישור מקורות.
- ד. תיאום עם הרשות המקומית ובעלי הקווים הרלבנטיים, בהתאם לעניין. ובהתאם לנספח התשתיות.

7. נספח נופי

8. נספח ניקוז

9. נספח תנועה

10. נספח בעלויות

11. נספח תשתיות

12. אישורים ותיאומים

2. תנאים לשלב בקרת התכנון:

1. **נספח יציבות**
(קונסטרוקציה).
כהגדרתו בתקנות מכוני בקרה, לרבות עמידה בתקני רעידות אדמה.
 2. **נספח תברואה**
 3. **נספח אקוסטי**
 4. **נספח מזהור מפגעי סביבה**
 5. **סקר ריצוד**
 6. **סקר אקולוגי**
 7. **נספח מינים פולשים**
 8. **נספח בטיחות**
 9. **נספח מיגון**
 10. **נספח "תכנית הפעולה"**
 11. **נספח נגישות**
 12. **אישורים ותיאומים**
- א. חישובים סטטיים לכל המבנים
- ב. דו"ח קרקע וביסוס
- ג. הצהרת מהנדס
- נספח סניטרי- הגשת נספח מים וביוב בהתאם לעניין כולל התייחסות לפתרון הקצה, לרבות לעת ההקמה, שתואמה עם הרשות המקומית/תאגיד המים ועם משרד הבריאות.
- א. דו"ח אקוסטי ותוכנית ניטור הן בתחום הרעש הנשמע והן בתחום האינפרא-סאונד.
- ב. דו"ח אקוסטי לעבודות ההקמה הבוחן בין השאר גם את מיקום המגרסות ואת טווח השפעת הרעש שעלול להיגרם מהן.
- תכנית עבודות למזעור מפגעי סביבה בערכי טבע מוגנים המתייחסת למשטחי הטורבינות והרחבת הדרכים הצגת האמצעים ופעולות לצמצום אפקט הריצוד, ככל שיידרש.
- ביצוע סקר אקולוגי אשר יגדיר את האזורים שבהם יש לבצע סקר גיאופיזיים. במידת הצורך תיעשה העתקה של מינים, בתאום עם רט"ג, במסגרת שימור אדמת החיפוף תכנית לניטור ומיגור מיני צמחים פולשים.
- תכנית בטיחות אש מאושרת ע"י רשות הכיבוי, לרבות לעת הביצוע עבור מחנות ההתארגנות.
- תכנית מיגון באישור פקע"ר לרבות לעת הביצוע עבור מחנות ההתארגנות.
- הגשת "תכנית הפעולה" כפי שתגובש ותאושר ע"י צוות ההקמה של הוועדה, בהתייחס לכל הנושאים שצויינו בהוראות התכנית. במידה וידרש, בהתאם לסוגי המבנים המבוקשים להיתר מאושר ע"י יועץ נגישות מוסמך.
- א. אישור משרד הבריאות להקמת טורבינות הרוח וכל עבודה העלולה לזהם קידוח מי שתייה בתחום רדיוס המגן.
- ב. אישור נציג שר הביטחון בוועדה למיקום הטורבינות, חציית שטחים ותשתיות ביטחוניות, ומתן מענה להבטיח הביטחוניים הרלוונטיים למרחב.
- ג. אישור נציג שהב"ט בוועדה, צה"ל ורת"א, בדבר סימון, צביעה ותאורה לקווי מתח עילי, טורבינות, לאנטנות ולאמצעים להקמתם לעניין בטיחות טיסה.

3. החלטת רשות הרישוי :

א. על בסיס חוות דעתה של היועצת המשפטית (מצ"ב כנספח), נראה על פני הדברים כי למבקש ההיתר "תימוכין קנייניים" נדרשים לצורך קידום בקשתו ואישורה וככל שגורמים שונים חולקים על כך, עליהם לעתור לערכאות המוסמכות על מנת שיכריעו במחלוקת הקניינית לה הם טוענים. לצורך הנדרש להיתר, נחה דעתה של רשות הרישוי כי מבקש ההיתר המציא ראיות מנהליות מספקות שנבחנו על ידה, לביסוס הזיקה הקניינית וההסכמה הנדרשת לצורך הגשת בקשתו להיתר ומשכך אין כיום מניעה קניינית לדון בבקשתו.

ב. לאחר מתן היתר בניה בתנאים הבאים :

1. אישור תנאי בקרת התכן.
2. תשלום אגרת היתר לות"ל.
3. אישור הרשות המקומית בדבר הסדרת תשלום האגרות, ההיטלים והתשלומים האחרים, למעט ארנונה, שיש לשלם עפ"י כל חיקוק או מתן ערבויות מתאימות להבטחת תשלום כאמור.

4. החלטת רשות הרישוי לאחר התנאים לתחילת העבודות:

1. מילוי התנאים לתחילת ביצוע המופיעים בסעיף הקודם, לרבות התיאום עם הגורמים המאשרים.
2. הודעה על מועד תחילת העבודות תועבר בכתב לנציג שר הבטחון בוועדה המחוזית צפון ולנציג חיל האוויר שבועיים לפחות טרם תחילת עבודות בשטח.
3. אישור מסירת הודעה לרשות המקומית על תחילת העבודות שבתחום שיפוטה, לפחות שבועיים טרם תחילת הביצוע.
4. מנהלת ההקמה של התכנית תמנה מפקח סביבה מקצועי אשר יפקח על אופן ביצוע העבודות באתר ושמירה על נהלי הסביבה הנדרשים בהוראות התכנית ובתסקיר ההשפעה על הסביבה
5. סימון קווי הדיקור בשטח בהתאם לתכנית עבודות הכנה וסימון.
6. גידור וסימון ערכי טבע ושימור, בתיאום עם רט"ג.
7. סימון מיקום עירום קרקע החישוף באישור מפקח הוועדה ובתיאום עם היועץ הסביבתי/מדריך הנוף של הפרויקט.
8. גידור וסימון שטחי ההתארגנות, רצועות ושטחי העבודה כנדרש, כולל הכניסות והיציאות.
9. יישום ממצאי הסקר האקולוגי.
10. תחילת הפעלת ניטור מינים פולשים לפי נספח מינים פולשים המאושר.
11. הסדרת העתקת התשתיות המאושרת באם נדרש.
12. אישור בזק.
13. מינוי אחראים לביקורת וקבלן ע"י בעל ההיתר ואחראי לביצוע השלד, ע"י בעל ההיתר או הקבלן – עפ"י תקנה 71 לתקנות רישוי הבניה.
14. טופס בקשה לאישור תחילת עבודות ע"י האחראי לביקורת (מלא וחתום) - עפ"י תקנה 76 לתקנות רישוי הבניה.
15. העברת אישור רשות הרישוי לתחילת ביצוע העבודות עפ"י תקנה 78.

16. הצבת שילוט באתר הבניה עפ"י תקנה 80 וכן שלטי הנחיה בעברית, באנגלית ובערבית בכניסה לאתר שיסבירו את איסור הפגיעה בסביבה ובשטחי החקלאות.
17. הצגת הסכם לפינוי פסולת בנין.
18. הצגת הסכם לפינוי עודפי עפר וליבוא חומרי מילוי עפ"י העניין.
19. הצגת הסכם עם מעבדה מאושרת לבדיקות תקינת בניה.
20. הצגת הסדר לפינוי השפכים הסניטריים מהאתר, בעת ביצוע העבודות.
21. מתן היתר למבנים הדורשים היתר באתר התארגנות או לחילופין, אישור מפקח הות"ל בדבר העדר הצורך בהקמת מבנים באתר זה.
22. אישור יועץ הנוף של הות"ל.

5. החלטת רשות הרישוי לאשר התנאים למהלך הביצוע:

1. ביצוע ביקורת ושליחת דיווחים על כך ע"י האחראים לביקורת והאחראי לביצוע השלד כנדרש עפ"י תקנה 89 לתקנות רישוי הבניה.
2. קבלת אישור רת"א ומשרד הבטחון לאמצעי הסימון ולהקמת עגורנים ולמתקנים שגובהם מעל 60 מ' מפני הקרקע וסימונם ואישור משרד הביטחון לסימון מתקנים ועגורנים בכל גובה שהוא.
3. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל וקרבת כבלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל.
4. ביצוע הרצה לתכנית משטר ההפעלה בהתאם להנחיות צוות ההפעלה.
5. התקנת תאורה זמנית לשלב ההקמה תהיה בהתאם להוראות סעיף 5, 6, 7.
6. עבודות הכנה ופיתוח זמניות וקבועות בשטחים פתוחים שאינם חקלאיים יבוצעו בתיאום עם היועץ הסביבתי של הועדה.
7. דלקים, שמנים וחומרים כימיים: יש למנוע שפיכתם לקרקע, תוך שימוש במאצרות, הקפדה על עבודה בכלים מכניים תקינים ומיכלים אטומים.
8. תהיה הפרדה בין מיכלים לאשפה ביתית לבין מיכלים של חומרים למיחזור. פסולת בניין תערם ותפונה לאתר מורשה למיחזור או טיפול. האשפה תפונה באופן שוטף. פירוט נוסף יינתן במסגרת נספח חישוב ופינוי פסולת.
9. יש למנוע מטרדי אבק וריחות משטחי האחסון. אין לאחסן חומרים שאינם משמשים ישירות לעבודה במקום.
10. חומרי הבניה יאוחסנו באופן מסודר ובבטיחות מרבית.
11. עודפי עפר ואדמת החישוף יערמו באופן זמני בצמוד לאזור העבודה. במידה וייווצרו עודפי עפר קבועים הם יפנו לאתר מוסדר בתיאום עם המועצה האזורית והמשרד להגנת הסביבה. מערומי אדמת החישוף יסומנו ויאוחסנו בנפרד, בהתאם להנחיות היועץ הסביבתי/אדרי' הנוף.
12. יעשה שימוש משני בעודפי עפר וסלעים ע"י גריסה באחד משטחי ההתארגנות המסומנים בתכנית, ובתנאי שיעמוד בתקני אבק ורעש.
13. המשך ניטור וטיפול במינים פולשים בהתאם לנספח מינים פולשים המאושר.
14. משטח תדלוק יוצב בסמוך לעמדת הגנרטור.
15. טיפול בכלים הכבדים יעשה על גבי מאצרות או במוסך מאושר לצורך הגנה מדליפות שמנים ודלקים.
16. ביצוע פיקוח עליון עפ"י תקנות 92-94 לתקנות רישוי הבניה.

6. החלטת רשות הרישוי לאשר התנאים למתן תעודת הגמר:

1. השלמת ביצוע העבודות בהתאם להיתר הבניה.
2. הגשת טופס בקשה לתעודת גמר עם גמר הביצוע ומילוי כל תנאי ההיתר (מלא וחתום), ע"י האחראי לביקורת, בצירוף כל הנדרש, עפ"י תקנה 95 לתקנות רישוי הבניה.
3. ריכוז טפסי עריכת הביקורת שמולאו ע"י האחראים לכך בכל שלבי העבודה.
4. פירוק ופינוי של שטחי ההתארגנות, מחנות קבלן, שטחי העירום והדרכים הזמניות וכן פינוי כל פסולת ועודפי עפר מתחום העבודה ומשטח ההתארגנות.
5. שיקום תשתיות שנפגעו, וכל נזק שנגרם בעת הביצוע במהלך עבודות ההקמה והחזרתם למצבם טרם הפגיעה, בתיאום עם בעל התשתית או בעלי הקרקע, לפי העניין.
6. אישור רשות הכבאות וההצלה על עמידה בדרישות כיבוי אש, באם נדרשו.
7. אישור פיקוד העורף על עמידה בדרישות המיגון, באם נדרשו.
8. אישור חח"י על השלמת ביצוע חיבור תחנת הכח לרשת החשמל הארצית.
9. אישור נוהל ההפעלה, ע"י צוות ההפעלה של הוועדה.
10. אישור חב' נת"י בדבר סיום ביצוע הסדרי התנועה הקבועים/ ביטול הסדרי התנועה הזמניים ושאינם סטטוטוריים, עפ"י העניין.
11. הגשת תכנית ניטור לבחינת נושא הארוזיה לרשות ניקוז.
12. אישור המפקח מטעם הוועדה שהמתקן הוקם בהתאם להיתרי הבניה ושהושלם ביצוע השיקום הנופי, בהתאם לתוכנית השיקום הנופי, הנחיות התוכנית וההנחיות שניתנו בשלב הביצוע, לרבות כל ביטול ההסדרים הזמניים בעת הביצוע.
13. השלמת תשלום כל החיובים שנדרשו, ככל שנותרו.
14. אישור מאתר הפסולת המוסדר על קליטת פסולת בנין ונפחו (תעודות השקילה), על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.
15. אישורים לקליטת עודפי העפר והחפירה מאתרי פינוי מורשים ומוסדרים.
16. אישור בדיקות התקינה ע"י מעבדה מאושרת.
17. תכנית מדידה עדכנית (as made), עם סיום הביצוע ובקובץ .dwg.
18. אישור גורמי התשתית והתיאום, עפ"י הצורך ובהתאם לעניין.

הערות:

- 1) רשות הרישוי תעביר את **טופס 'תעודת גמר'** החתום – עפ"י תקנה 98 לתקנות רישוי הבניה.

יובל ענתבי
מ"מ מתכנן הות"ל

מתכנתת הוועדה לתשתיות לאומיות

מרדכי כהן
יו"ר הוועדה לתשתיות לאומיות

יו"ר הוועדה לתשתיות לאומיות

תאריך חתימת הפרוטוקול: 03/05/2021

28.4.21

לכבוד

מר מרדכי כהן, יו"ר

רשות הרישוי, ות"ל

שלום וברכה,

הנדון: חוות דעת משפטית לדיון בבקשה להיתר מכוח תת"ל 47 – טורבינות רוח ברמת הגולן

טרם הדיון ברשות הרישוי, נתבקשתי לחוות דעתי בסוגיית הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין לצורך הדיון בבקשה להיתר בניה לטורבינות רוח למימוש תת"ל / 47 - טורבינות רוח בצפון הגולן, והאם נמצאו "תימוכין קנייניים" לבקשה להיתר, ולהלן חוות דעתי:

בהתאם לתקנה 26 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), תשע"ו - 2016, בעל זכות במקרקעין או מי שקיבל הסכמה לכך מבעל זכות במקרקעין רשאי להגיש בקשה להיתר. תקנה 36 דורשת הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין או משלוח הודעה אליהם, הכל בדרך המפורטת בתקנות.

מבקש ההיתר בהליך זה הגיש בקשתו מכוח יפויי כח בלתי חוזרים שניתנו לו מאת מי שנטען על ידו כי הם בעלי הזכויות בקרקעות הרלוונטיות, ובמסגרתם הוא הורשה, בין היתר להגיש בשמם תכנית וכן היתר מכוחה להקמת טורבינות רוח. השאלה האם אכן אותם גורמים שלהם יוחסה הבעלות בקרקעות נשוא ההיתר זוהו נכונה.

זיקה קניינית למקרקעין הרלוונטיים נבחנה למעשה בשלושה אירועים נפרדים, על ידי שלושה גורמים שונים, כדלקמן:

- 1. בחינה שנערכה על ידי רשות החשמל טרם מתן רשיון מותנה למבקשת ההיתר לצורך קידום התכנית:** בחינה זו נערכה בהתאם לסעיף 20(א) (3) לתקנות משק החשמל (תנאים ונהלים למתן רשיון וחובות בעל רשיון), תשנ"ח - 1997, לפיהן לא יינתן רשיון ייצור אלא אם כן נתמלא בין היתר התנאי כי "המבקש הוא בעל זכויות במקרקעין שהוקמה, או שתוקם בהם יחידת הייצור או תחנת הכוח, לצורך ייצור חשמל על פי הרשיון". נוסף על האמור, לפי סעיף 2(א) לכללי משק החשמל (עסקאות עם ספק שירות חיוני), תש"ס - 2000, על מבקש רשיון מותנה להוכיח זיקה למקרקעין שעליהם הוא מתעתד להקים את המתקן.
- ביום 14.9.2009** קיבלה מבקשת ההיתר רשיון מותנה מרשות החשמל כמתחייב לאחר בחינת זכויותיה לקדם תכנית ולממשה בקרקעות הרלוונטיות. ביום 7.10.2019 חודש הרישיון הני"ל.

- 2. בחינה שנערכה על ידי אדריכל ברוך יוסקוביץ, החוקר שמונה לדון בהערות ובהשגות לתת"ל 47:**

במסגרת ההערות וההשגות שהוגשו לתכנית, עלו טענות של משיגים שונים בעניין הביסוס הקנייני ביחס למקרקעין נשוא התכנית. בהתייחס לכך, קבע החוקר בדוח שהוגש לוועדה ביום 4.8.19, כי יש לדחות את ההשגות בנמקו את הדחייה כך: "כפי שהוצג, שוכנעתי כי תהליך החתימה היה ראוי ובחינת זהות המחזיקים בקרקע נערכה כמקובל באזור תוך קיום הפרוצדורות המקובלות. קבלת הטענה כי בשל אי קיום הסדר (הכוונה כי מדובר בקרקעות בלתי מוסדרות, י"א) אין משמעות לחתימת בעלי הזיקה לקרקע מרחיקת לכת ולמעשה שומטת את כלל הזיקה הקניינית של בעלי הקרקע למקרקעין אותם הם מעבדים שנים רבות. הטענות לעניין זיופים או הסכמות של אנשים שלא הוסמכו לכך, דינם להתברר בכלים המשפטיים המתאימים". דהיינו: החוקר, שהינו מוסד תכנון, אינו מוסמך להכריע במחלוקות קנייניות, ולפיכך הפנה את הטוענים לפגמים בהתקשרות אל הערכאות המוסמכות, עם זאת קבע כי נחה דעתו מכך שהיזום ביסס "תימוכין קנייניים" לזיקה למקרקעין בראיות מנהליות מספקות. התכנית אושרה על ידי הממשלה ביום 27.1.20 ומאז ככל הידוע, לא הוגשה כל עתירה משפטית בעניין. יתר על כן, עמותות: במקום, האגודה לזכויות האזרח ואל מרסד, פנו במכתב משותף מיום 30.3.20 ליו"ר הות"ל בדרישה להימנע ממתן היתרים מכוח התכנית, תוך שהם שבים ומעלים מחדש טענות שהועלו על ידם בהשגות ונדחו על ידי החוקר והוועדה, ובהם סוגיית הסכמת בעלי המקרקעין, תוך ציון העובדה שבכוונתם להגיש עתירה לביטול התכנית. במכתב היועמ"ש של הות"ל מיום 31.3.20 נדחתה בקשתם והובהר כי ליזום זכות קנויה להגשת בקשה להיתר וכי רשות הרישוי נעדרת סמכות לדון מחדש בטענות שהועלו בהשגות ונדחו. למותר לציין כי עתירה לביטול התכנית לא הוגשה עד היום.

3. בחינת הצוות המקצועי של רשות הרישוי, בעת הגשת הבקשה להיתר:

למרות שתי הבחינות שנערכו כמתואר, לא הסתפקה בהן רשות הרישוי בעת הגשת הבקשה להיתר, וכיוון שמדובר בקרקע שאינה מוסדרת, מבקש ההיתר התבקש להוכיח זיקה למקרקעין וקיומה של הסכמה של בעלי הזכויות במקרקעין נשוא הבקשה להיתר. לאחר מספר ישיבות שנערכו בין צוות הרישוי והיועצת המשפטית לות"ל עם צוות היזום ובאי כוחו, הושגה מתודולוגיה מוסכמת המקובלת על רשות הרישוי והיועצת המשפטית, הח"מ, המבוססת על "נוהל מוכתר" כפי שגובש בוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז ירושלים, ביחס לקרקעות בלתי מוסדרות בתחומה. בהתאם לכך סוכם המתווה הבא: תצורף מפה ובה פירוט הבעלויות בכל תחומי הבקשה וטבלה מפורטת של רשימת בעלויות לפי סימון השטחים במפה. יצורפו מסמכים לפיהם הטוען לבעלות חתום בפני עורך דין על הצהרת בעלות ובה הוא גם מציין את השכנים הגובלים בחלקתו, כאשר במקרים שבהם הדבר היה אפשרי חתומים אותם שכנים או חלקם על גבי מסמך הוכחת הבעלות; המועצה המקומית מאשרת את טענת הטוען לזכויות בקרקע על פי רישומי המועצה ולהוכחת הסכמתם של הבעלים יצורף ייפוי כח בלתי חוזר הכולל הסכמה להגשת הבקשה להיתר בשמם. כן נתבקש היזום להמציא אישור גורם מקומי מוסמך כי נוהל זה הינו מקובל ומוכר. בהתאם לסיכום ישיבה זה שלח ב"כ היזום חוות דעת מקיפה והעלה על הכתב את כל שנעשה בעניין וצירף את כלל המסמכים הנדרשים. כן צורף אישורו של עו"ד אבו ג'יבל ראמי, לפיו הוא פועל כעו"ד בתחום המקרקעין במגידל שמס מזה כעשור ומאשר את נוהל זיהוי הבעלים כמקובל ונהוג באזור ומאשר כי כך פעל גם בעניין מבקש ההיתר שבנדון והחתים

את בעלי הקרקעות הרלוונטיים על ההסכמים וההצהרות הנדרשות. לחוות דעת זו צורף גם תצהיר של מגיד אבו סאלח, מהנדס ומודד מוסמך, בו הוא מאשר כי ביצע מדידות והכין תשריטי מדידה ואו סימון חלקות, לפי העניין, לבקשת מבקש ההיתר וכי סימון החלקות בנספח מיפוי הבעלויות שצורף על ידי היזם לבקשתו נבחן על ידו ותואם את ממצאי המדידה ואו הסימון. המידע נבחן בקפידה על ידי הצוות המקצועי של רשות הרישוי ואושר על ידו ורק על בסיס בחינה זו אושר למבקש ההיתר להגיש את בקשתו.

לכך יש להוסיף כי כפי שנמסר מהוועדה המחוזית ירושלים, היא אינה דורשת עוד חתימת שכנים לאור סירוב שכנים בעבר לחתום מטעמים לא ענייניים וכן כי לא נדרש אישור מס רכוש לאחר שנמצא כי רישומי מס רכוש אינם מדויקים ואינן משקפים מציאות קניינית ברורה.

נראה כי ממצאי בחינות אלה, עולים על פני הדברים לכדי "תימוכין קנייניים" כפי שנקבע בפסיקת בית המשפט העליון, בין היתר, בבג"צ 1578/90 **הלן אייזן נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א** וכן בעע"מ 2832/09 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ. בני אליעזר בע"מ**.

קודם לכן, ביום 24.9.20 נשלח מכתב מעו"ד ניר קהת ובו בקשה דחופה להימנע ממתן היתרים בשמם של מספר גורמים הטוענים לבעלות במקרקעין. בתשובת היועמ"ש לוועדה מיום 18.10.20 ועל מנת שניתן יהיה לבחון את הנטען, נתבקש עוה"ד להעביר את המסמכים עליהם מתבססת טענת הבעלות. כן נתבקשה הבהרה האם הוגשה על ידי מרשיו השגה לתכנית.

לא נתקבלה כל תגובה לתשובה זו ובינתיים הוגשה וקודמה הבקשה להיתר. רק ביום 25.3.21 כעבור חדשים רבים, וסמוך למועד בו נקבע דיון ברשות הרישוי בבקשה להיתר, נשלח מכתב מעו"ד ניר קהת ובו אושר כי חלק ממרשיו הגישו השגה לתכנית וכתימוכין לטענת הבעלות צורפה מפה שאינה חתומה, צורפו תצהירים של ראשי אגודות חקלאיות לגבי חלק מהחלקות, המתייחסות לשמות שונים של מרשיו ללא פרטי זיהוי וללא מספרי זיהוי. החומר הועבר לתגובת מבקש ההיתר ביום 21.4.21 ולמחרת, ביום 22.4.21, נשלחה תגובתו, הדוחה מכל וכל את האמור בפנייה, מנימוקים מפורטים שתמציתם כדלקמן:

- א. היה על הפונים לעתור לבית המשפט לאחר אישור התכנית ככל שהם חולקים על הבעלויות שהוצגו עוד במסגרת הגשת התכנית. העיתוי בו נערכה הפניה בשיהוי רב, עלול להסב נזק רב שיגרם למבקש ההיתר
- ב. אחד מהמפורטים ברשימה שהועברה, שיוחסה לו בעלות, הופתע מכך ומתנער מהפנייה;
- ג. לחלק מהשטח אין כל גורם הטוען לבעלות ולעומת זאת חלק מהטוענים לבעלות מתייחסים לשטח מחוץ לתחום הבקשה להיתר;
- ד. חלקם של הנזכרים במכתב חתומים עם מבקשת ההיתר על הסכמים ויפויי כח;
- ה. שלושה מבין החתומים על תצהירים, חתומים על הסכמים עם מבקשת ההיתר, למרות הצהרתם כי לא חתמו על הסכם;

- ו. התצהירים שהוגשו חתומים על ידי אגודות חקלאיות, להן אין כל מעמד ביחס לבעלות הפונים; וכך גם לא מעמד לחתום על תצהיר בשמם;
- ז. המפה שצורפה אינה חתומה ואינה מעודכנת וכראיה לכך מפורטים בה בעלים קודמים;

לאחר קבלת עמדת מבקש ההיתר כאמור, נבדקה הפנייה על נספחיה אל מול כלל המסמכים הרלוונטיים על ידי הצוות המקצועי של רשות הרישוי ונראה כי בקשת ההיתר בהיבט הקניין והסכמת הבעלים מבוססת וכי אין די במסמכים שנשלחו מטעם גורמים אחרים הטוענים לבעלות, כדי לגרוע מכך.

בברכה,

יגאל יובל-רם, יו"ר

יעל אדורם, עו"ד
היועצת המשפטית,
הוועדה לתשתיות לאומיות

העתקים:

נאוה אלינסקי - רדעאי, מתכנתת הות"ל
יובל ענתבי, מנהל הרישוי ומ"מ מתכנתת הות"ל
ניר בלפר, רכז פרוייקטים, הות"ל

