



חוות דעת מומחה בית המשפט

ת.א. 34281-06-15

בימ"ש השלום עפולה,

בפני כבוד השופט,

ויסאם חיר

התובע: עו"ד יעקב לנקרי

הנתבע: עידו יניב



1. על פי החלטתו של בית משפט השלום בעפולה, בפני כבוד השופט, ויסאם חיר, התמניתי לשמש מומחה בת.א. 34281-06-15, לנקרי נ' יניב, בעניין גבול המגרש בין החלקות במושב דבורה, האם החומה שסומנה בתוכנית מש/1 הינה חלק מפתרון בעיית הניקוז, והינה נדרשת כחלק מהפתרון.

2. לצורך הכנת חוות הדעת, הגיעו לידיי לעיון המסמכים הבאים:

2.1 כתב תביעה.

2.2 כתב הגנה.

2.3 תצהיר חתום ע"י התובע, יעקב לנקרי, מתאריך 11.08.15.

2.4 תצהיר חתום ע"י הנתבע, עידו יניב, מתאריך 26.06.15.

2.5 פרוטוקול ועדת משנה של הוועדה המקומית, מתאריך 19.07.17.

2.6 בקשה ל"לגיטימציה לשטחים ללא היתר" ותוכנית שינויים לפיתוח השטח, כולל גדר בטון, שהוגשה מטעם התובעים, מתאריך 20.10.15.

2.7 תוכנית מדידה עבור משפ' יניב ומשפ' לנקרי, חתומה ע"י המודד חיים שבת, מתאריך 22.06.15.

2.8 חוות דעת הידרולוגית, מטעם התובע, חתומה ע"י ההידרולוג שמואל ארבל, מתאריך 21.07.15.

2.9 החלטת כבוד ביהמ"ש, מתאריך 22.07.15.

2.10 תוכנית ניקוז לחלק הצפוני, חתומה ע"י ש.י.ב. תשתיות בע"מ, מתאריך 08.07.15.

2.11 חוות דעת מקצועית לעניין הניקוז, חתומה ע"י אברי ליבנה מ"פלגי מים בע"מ", מתאריך 14.07.15.

2.12 החלטת כבוד ביהמ"ש, מתאריך 05.10.15.

2.13 החלטת ועדת משנה של הוועדה המקומית, מתאריך 21.09.15.



3. בתאריך 14.05.18 נערך ביקור בנכס נשוא התביעה (להלן: ה"ביקור") בהשתתפות:

- עו"ד יניב לנקרי – התובע;

- עידו יניב – הנתבע.

4. לאור הביקור שערכתי בנכס נשוא התביעה, לאור הסברים שסופקו לי בעת הביקור ולאחר עיון

במסמכים שהגיעו לידיי, הנני נותן בזאת את חוות דעתי המקצועית בעניין החומה שסומנה בתוכנית

מש/1:



I. מבוא:

1. בתאריך 20.10.15 הוגשה בקשה ע"י התובעים ל"לגיטימציה לשטחים ללא היתר" ותוכנית

שינויים לפיתוח השטח, כולל גדר בטון. בבקשה הועלו דרישות ע"י חברי הוועדה, בהן:

"השלמת תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה ק.מ. 1:100 בה יצוינו פתרון ניקוז ע"פ מהנדס ניקוז";

"מפלסים, גדרות ביטון מוצעות ע"פ המסומן בבקשה להיתר שסומנה מש' 1 ע"י בית המשפט...";

"תוכנית ניקוז מאושרת ע"י מהנדס ניקוז לפתרון בעיית הניקוז בין חלקות 54 ו-53...";

"התאמה מדוקדקת של הבקשה להיתר לתכנית מחייבת מס' מש' 1 המוסכמת על הצדדים שהוגשה

לבית המשפט ביום 20.7.15, שקבלה תוקף פס"ד מיום 22.7.2015";

"יש לצרף בגרמושקה פרטי חומת הבטון ק.מ. 1:25 בסמוך לגבול המשותף עם חלקה 53 בהתאם

למסומן בגרמושקה מש' 1 + תעלת הניקוז לרבות פירוט הפתרון למניעת גלישת מי נגר עיליים

לחלקה 53";

"יש לסמן את חומת הבטון/קיר מגן החל מגבול החלקה בחזית קדמית (כביש) עד לקצה השטח

המוגבה שמעבר לתחום גבול חלקת המגורים לכוון צפון, הגובלת עם חלקה 53".

2. הבקשה ללגליזציה הוגשה מאחר והנתבע, עידו יניב, הגביה את מפלס הקרקע עליה ניצב ביתו

בחלקו הצפוני של המגרש.

תמונות:



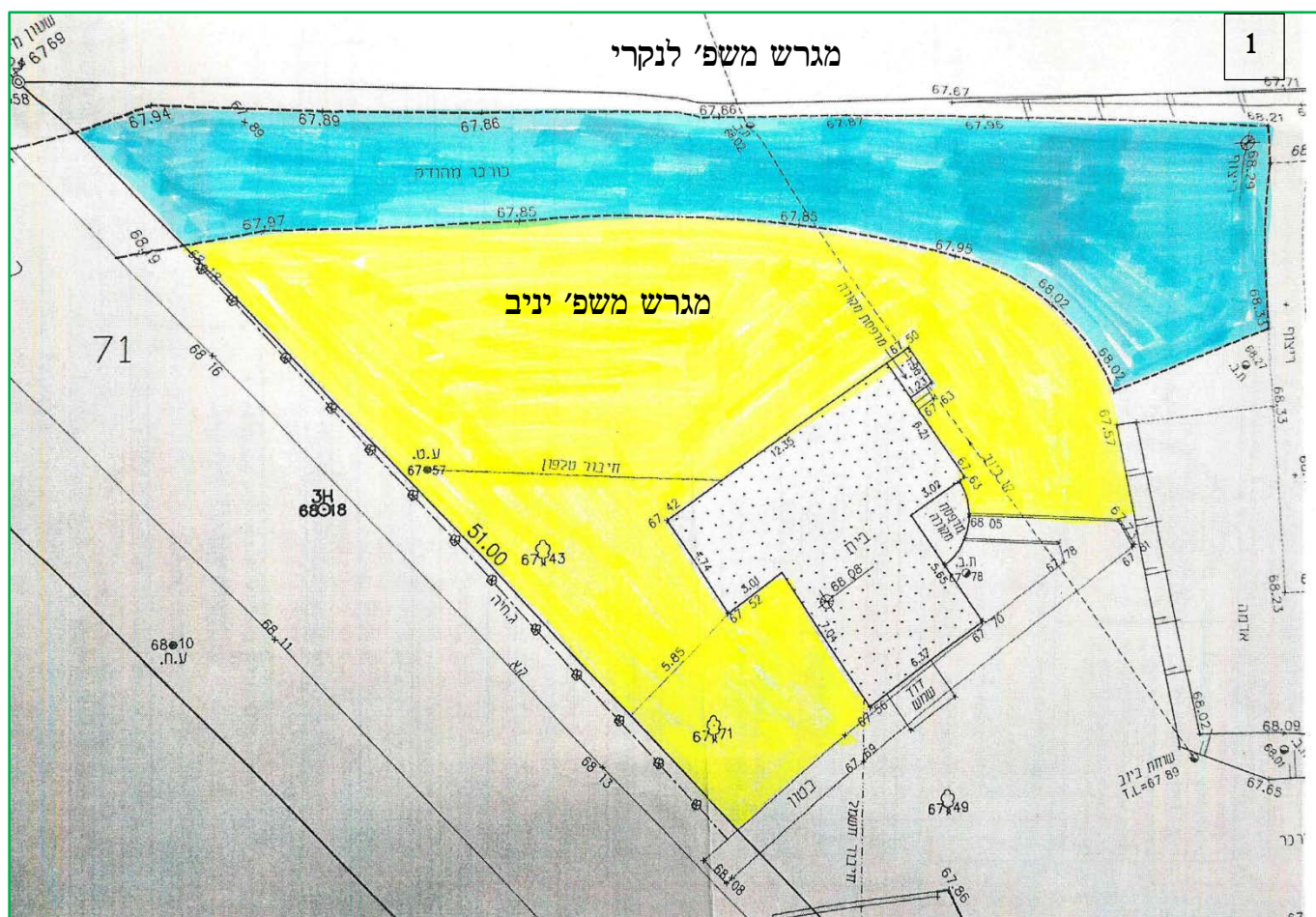


עפ"י התוכנית, כביש הגישה לבית הנתבע (מסומן בכחול – כורכר מהודק) מוגבה בכ- 20 ס"מ

ממפלס שטח המגרש של התובע לנקרי.

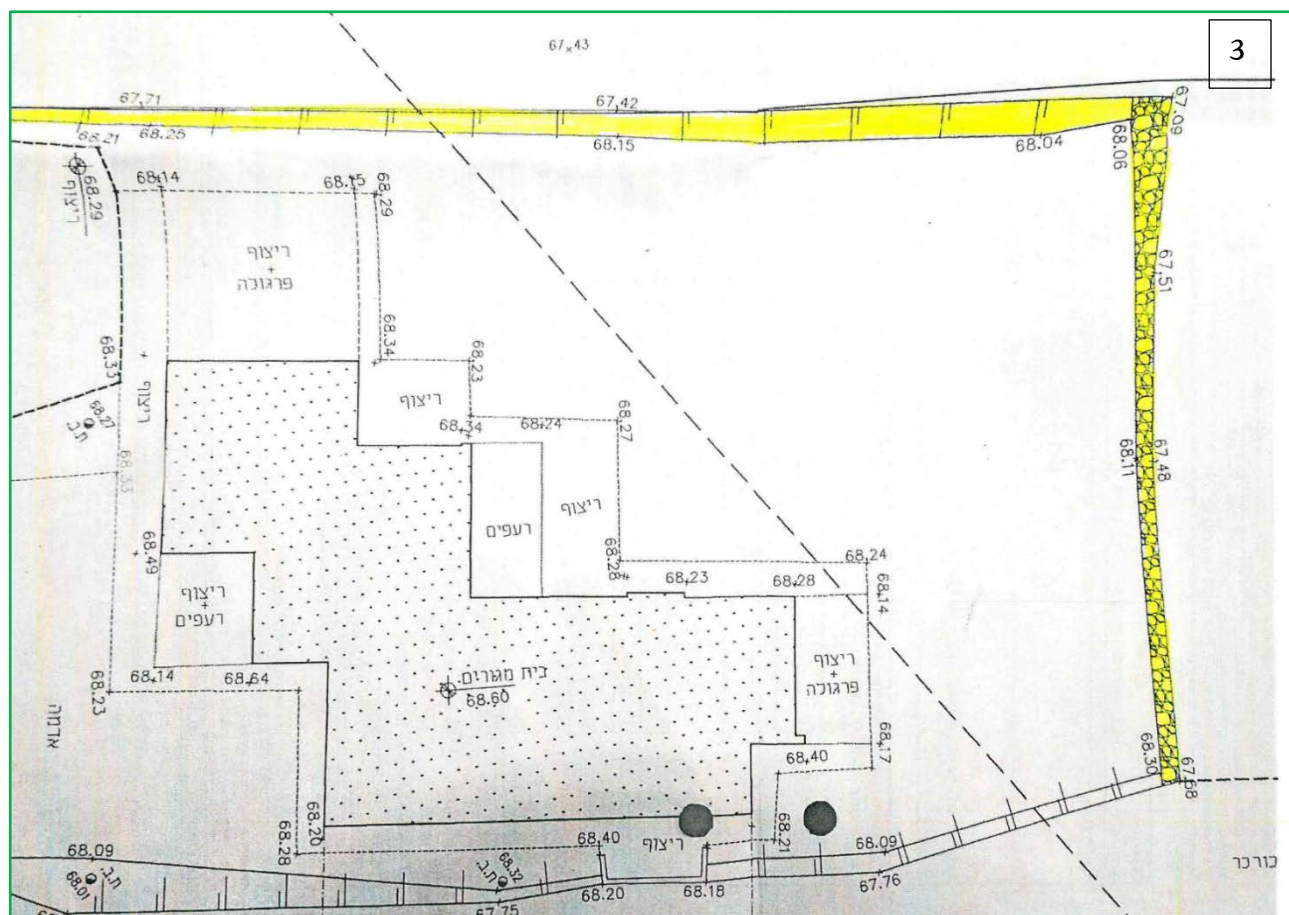
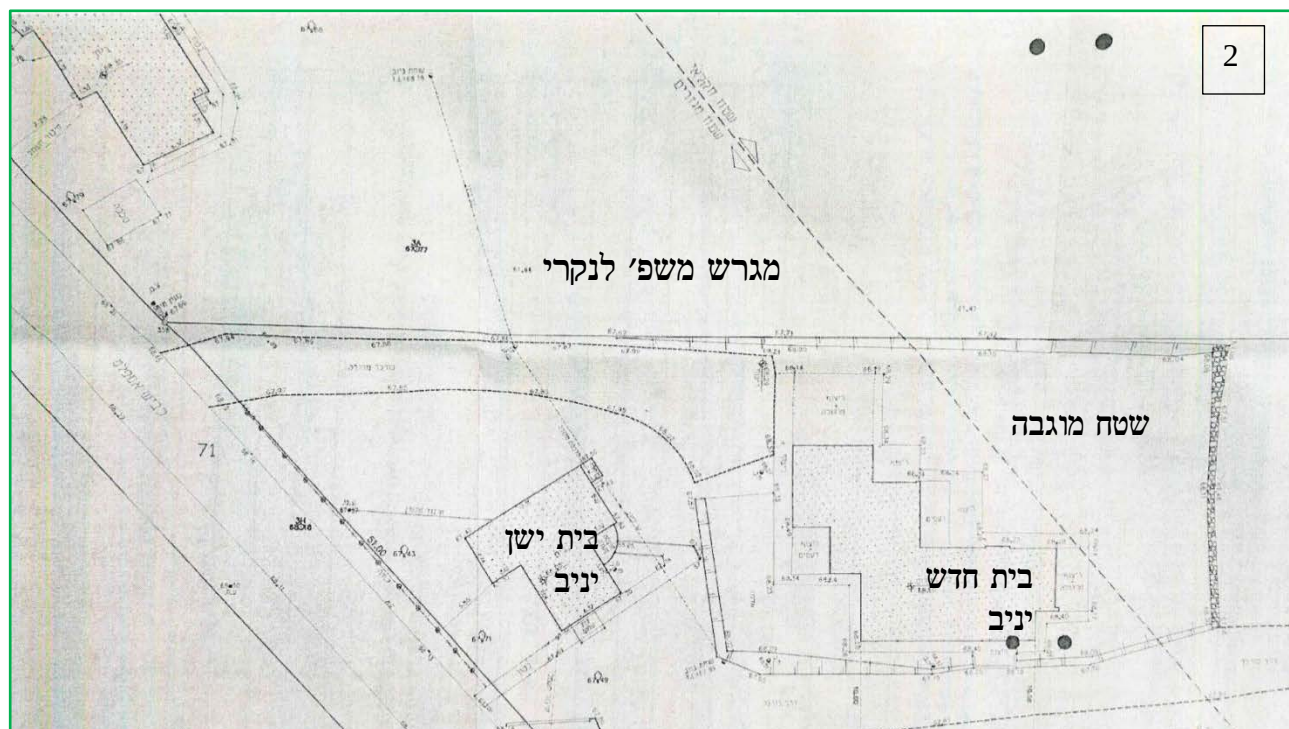
עפ"י תוכנית זו, כל השטח סביב המבנה הישן במגרשו של הנתבע, המרוחק ממגרשו של התובע

– נמוך בכ-40-30 ס"מ ממפלס דרך הכורכר.





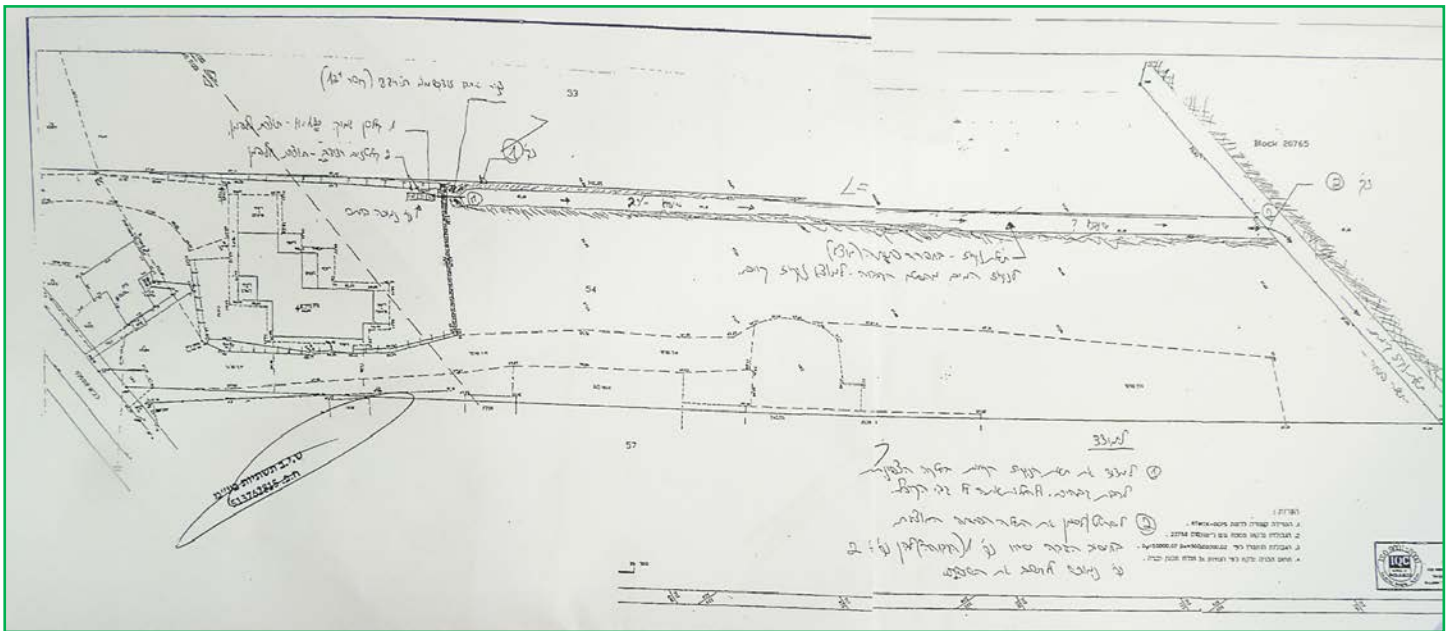
המגרש הצפוני, עליו נבנה הבית החדש, מוגבה, עפ"י תוכנית המדידה, בכ- 60-80 ס"מ.





4. בדיון שנערך בבימ"ש בתאריך 29.06.15, הוסכם כי הנתבע, מר עידו יניב, יציג תוכנית הנדסית לעניין פתרון בעיית הניקוז בכל החלק אשר בגבול החלקות. נקבע כי בהיעדר הסכמה לעניין פתרון הניקוז, התובע יהיה רשאי לפנות לביהמ"ש. עוד הוסכם כי במידה ומהנדס הניקוז יקבע כי יש לבנות חומה בגבול החלקות בחלקת הנתבע, והדבר יהיה מוסכם גם על הצד שכנגד, התובע יאפשר את הקמת החומה.

5. בתאריך 08.07.15 הוגשה תוכנית ניקוז לחלק הצפוני, חתומה ע"י ש.י.ב. תשתיות בע"מ, הכוללת קולטנים בקצה המגרש, ותעלת ניקוז לאורך הגבול הצפוני בין המגרשים. הסקיצה הנ"ל מתייחסת לאזור הצפוני המרוחק, ואינה רלוונטית לעניין הקיר.





6. בתאריך 14.07.15 שלחה האדריכלית, הילה אפרים, מכתב לבימ"ש השלום עפולה, על פיו,

בתאריך 07.07.15 קיימה פגישה במחלקת ההנדסה של המועצה האזורית גלבע לעניין שינויים

בתוכנית הבית, לרבות הצגת פתרון הניקוז למגרש עפ"י תוכניתה של חברת ש.י.ב. תשתיות.

במכתב נרשם "בקשה לבניית חומה תומכת לאדמה שמולאה במגרש".

לא נרשם כי החומה אמורה למנוע זרימת מים.

הנידון: תוכנית לשינויים לבקשה להיתר בנייה-בית עידו יניב

משק 32 מושב דבורה

הריני להודיעכם כי-ביום ה-7.7.15 קיימתי פגישה בוועדה במחלקת הנדסה של מועצה אזורית גלבע והעליתי בפניהם את הבקשה לביצוע השינויים בתוכנית של הבית שבנידון, כדלקמן:-

- א. העתקת שביל הגישה לבית מהצד המזרחי אל הצד המערבי.
- ב. הצגת פתרון ניקוז למגרש (לפי תוכנית של חברת ש.י.ב. תשתיות - יועץ ניקוז)
- ג. בקשה לבניית חומה תומכת לאדמה שמולאה במגרש.
- ד. שינויי מפלס הבית.
- ה. הגדלת שטח החנייה.
- ו. הגדלת שטח הבית הבנוי.

עמדת המפקח היתה כי מדובר בשינויים טריוויאליים שללא ספק יאושרו ע"י הוועדה.

תכנית מתוקנת תוגש בימים הקרובים לוועדה המקומית לתכנון ובניה.

בברכה,

הילה אפרים

7. בתאריך 14.07.15 הוגשה ע"י אברי ליבנה מחברת "פלגי מים בע"מ" חוות דעת עבור התובע,

יעקב לנקרי, לעניין הבנייה במגרש הנתבע, וההשלכות על מגרשו של התובע לעניין תוכניות הניקוז.

חוות הדעת מתייחסת בעיקר לחלק הצפוני.



8. על פי חוות דעתו של שמואל ארבל, מתאריך 21.07.15:

5.1. עקרונות התכנית המוצעת

בפינת המגרש המוגבה יותר קולטנים אשר יקלטו את מי הנגר, מהשטח המוגבה בחלק הצפוני בלבד של בית המגורים, אשר יזרמו צפונה בתעלת ניקוז שתיחפר בתחום חלקת יניב.

לא ניתן כל פתרון לשטח המוגבה, הנמצא מערבית לחניית בית המגורים של יניב ודרומית לבית המגורים, שם שיפועי השטח כפי שמופיעים במפת המדידה יוצרים זרימות נגר לכיוון כללי מערבי צפוני, כלומר אל חלקתו של לנקרי.

המומחה מתייחס למגרש הצפוני בבית החדש, אשר אינו רלוונטי לעניין הקיר – כמפורט בתוכנית

המדידה – קטע "2" לעיל.

ג. מציאת פתרון לסילוק הנגר במעלה השטח המוגבה. שטח זה נמצא מערבית ודרומית לבית החדש ולשטח המוגבה וכאמור שיפועי זרימת הנגר מופנים לפי התכנית אל חלקת לנקרי.

מסכים אני לחלוטין עם קביעותיו והמלצותיו של מהנדס אברי ליבנה. בחפירת תעלת ניקוז בשיפוע כה קטן, באזור כה רגיש לבעיות ניקוז, יש להקפיד ולוודא שהמים אכן יזרמו צפונה ולא יזלגו אל החלקה הסמוכה. היקוות מי גשם ונגר בחלקה חקלאית עלולה להשבית ולמנוע פעילות חקלאית ולגרום נזק ליבולים. לשם כך יש לוודא מוצא מסודר למי הנגר בקצה החלקה החקלאית והכרחי לבדוק גם את התעלה המאספת.

המומחה מתייחס למגרש הצפוני בבית החדש, אשר אינו רלוונטי לעניין הקיר – כמפורט בתוכנית

המדידה – קטע "2" לעיל.



6.1. עקרונות התכנית השנייה- מיום 20.7.15

בתכנית השנייה, **בניגוד לתכנית הראשונה** מסומנת חומת בטון בסמוך לגבול הנחלות של הצדדים, כמעט, עד לקצה השטח המוגבה שמצפון לבית המגורים של יניב.

חומת הבטון שעל פי תכנית הניקוז השנייה מתוכננת להיבנות בסמוך לגבול חלקות הצדדים אכן תימנע סחף ונגר עילי לכיוון חלקתו של יעקב לנקרי.

7. סיכום

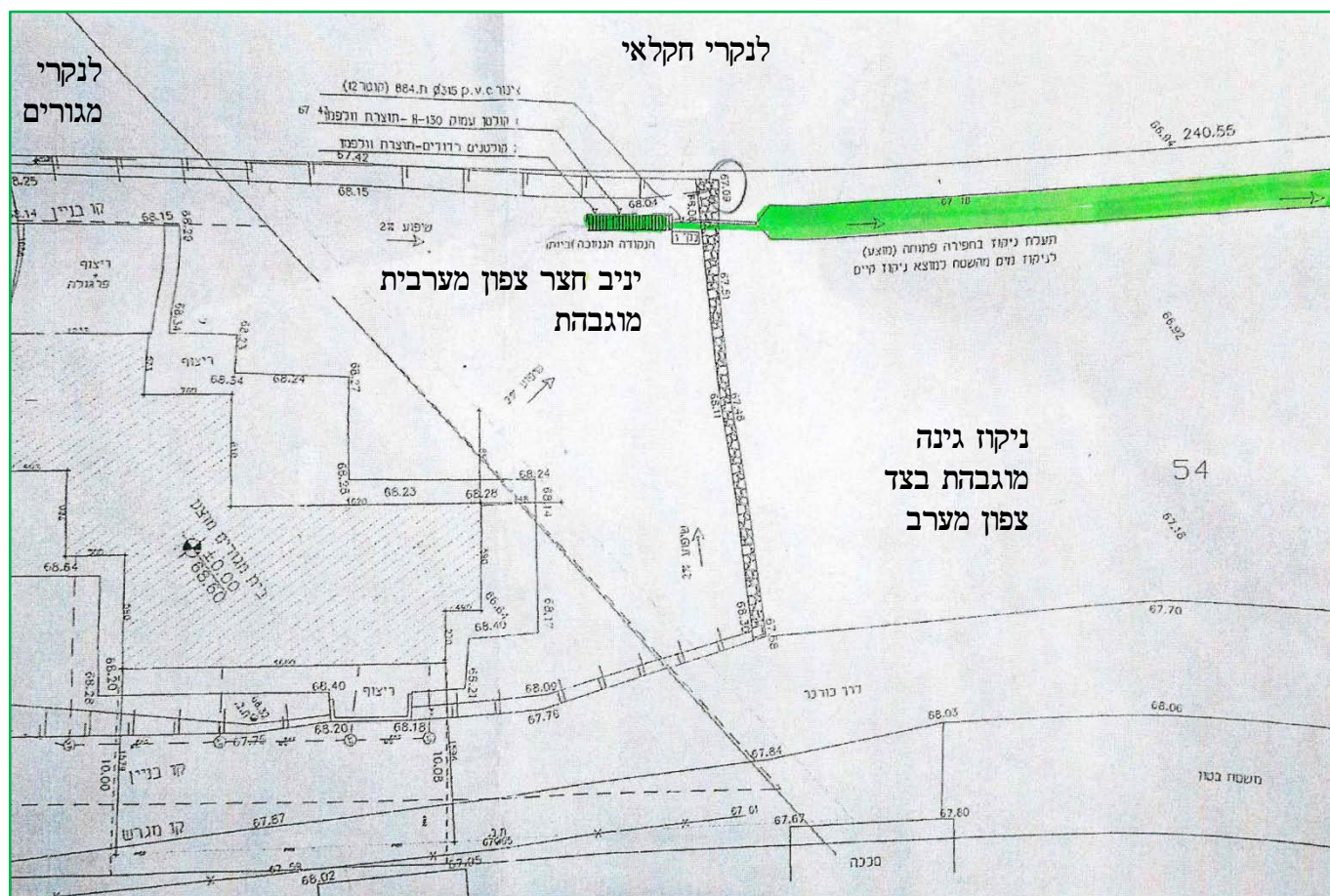
- הגבהת השטח ותוספת השטחים האטומים (שאינם מחדירים מים לקרקע), מגדילה את בעיות הניקוז בתחום נחלות הצדדים להליך זה.
- סקיצת הניקוז (התכנית הראשונה), שהוגשה לבית המשפט אינה עונה על כל בעיות הניקוז שעלולות להיווצר.
- חומת הבטון המסומנת בתכנית הניקוז השנייה, עשויה בהחלט למנוע סחף ונגר עיליים לכיוון חלקה 53, חלקת לנקרי.

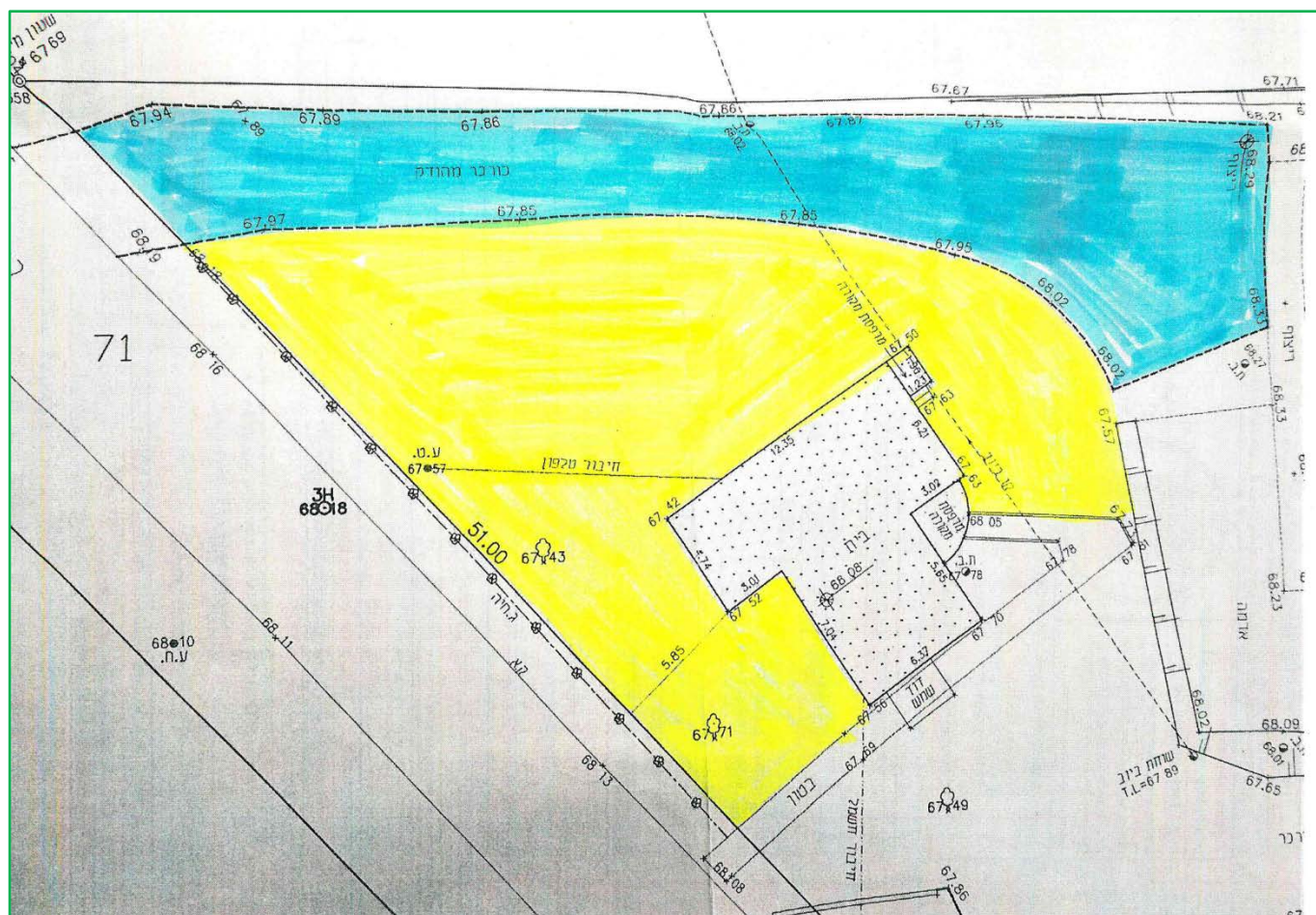
9. בתאריך 20.07.15 הוגשה גרמושקה – סומנה כ"מ/ש"1. תוכנית המדידה המצורפת לגרמושקה

זהה לחלוטין לתוכנית המדידה, כמפורט בסעיף 3 לעיל, למעט סימון נקזים בקצה המגרש הצפון-

מערבי ותעלת ניקוז.





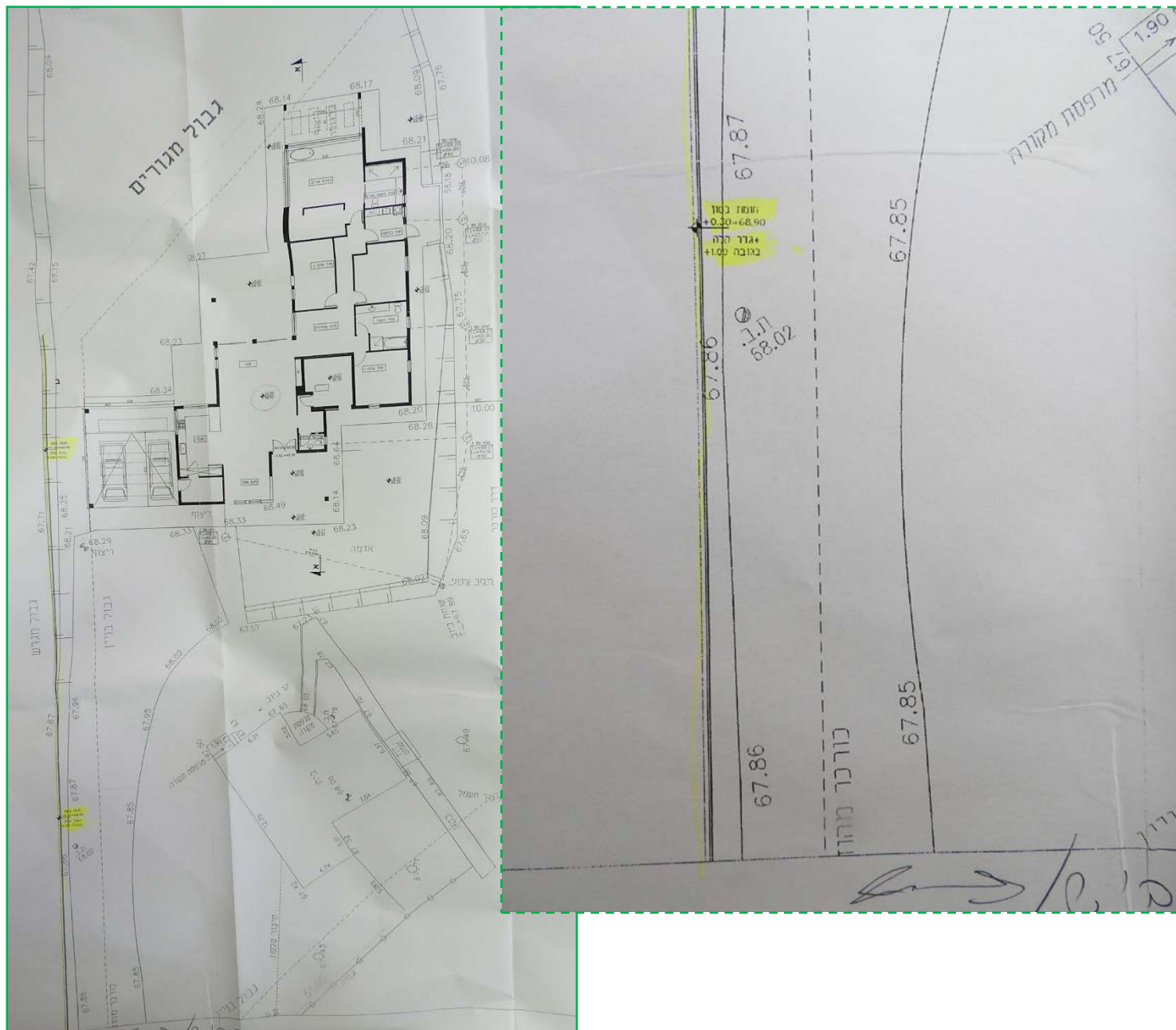


מיום 20.07.15.



11. בתוכנית האדריכלות של קומת הקרקע המצורפת לגרמושקה מ/ש/1, סומנה חומת בטון בגובה 1

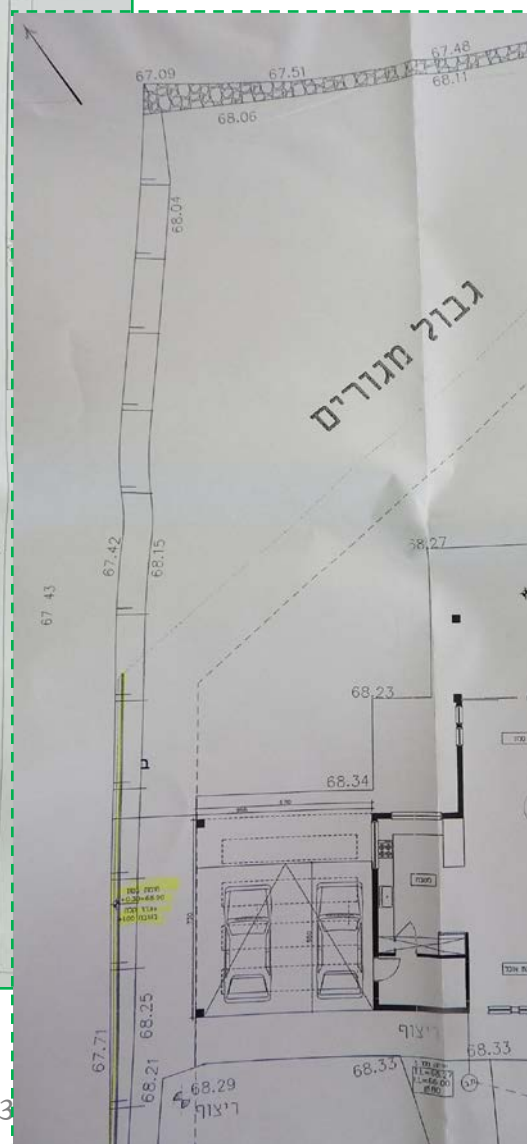
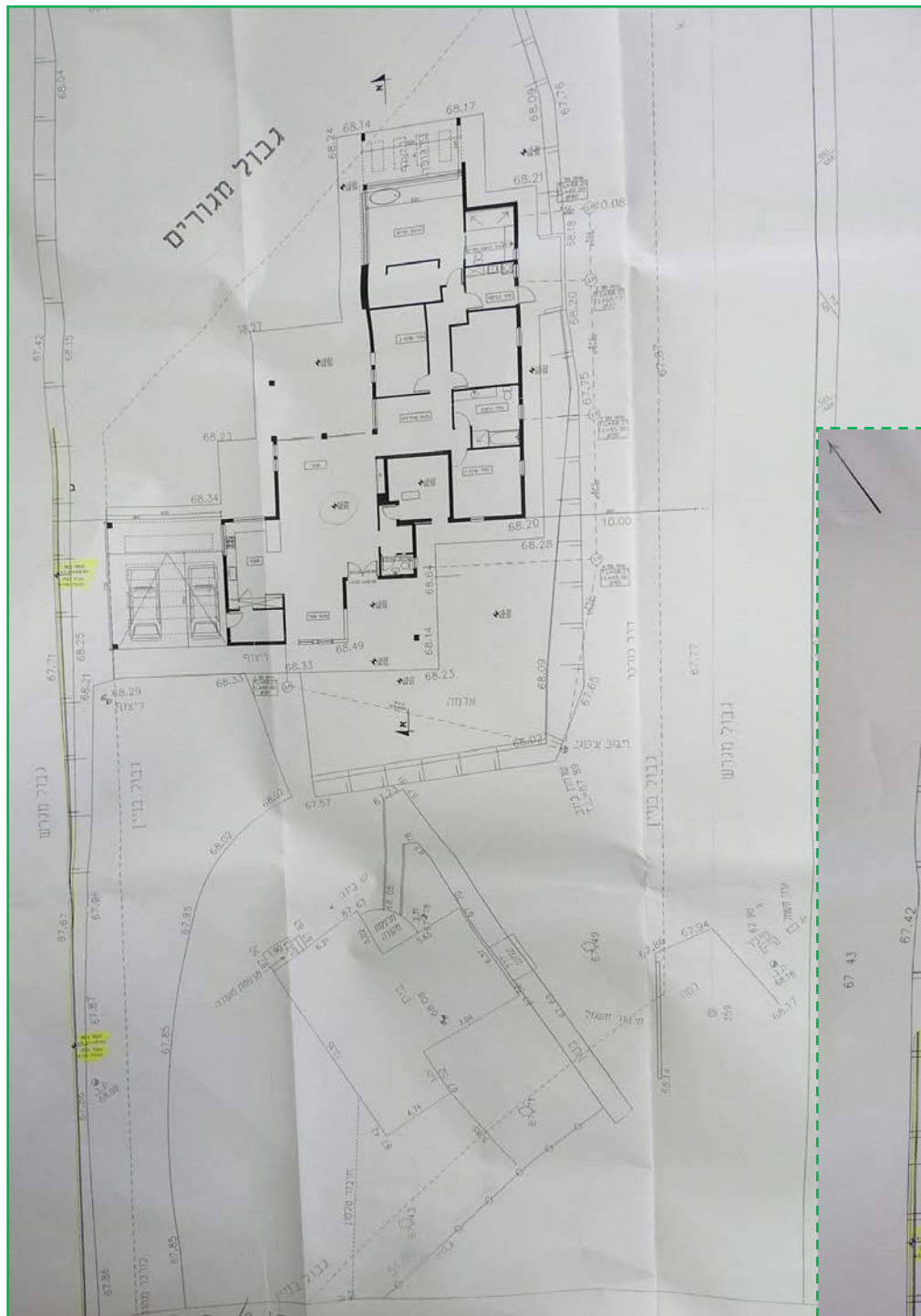
מ' לאורך שביל הגישה הצמוד לגבול המגרש.





12. חומת הבטון בגובה 1 מ', כמפורט בסעיף 9, מסומנת מהכביש הראשי עד ל"קו" המפריד בין

השטח החקלאי לשטח המגורים, קרי באזור בו לא בוצעה הגבהה.





13. עפ"י החלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית, מתאריך 21.09.15, הוחלט לאשר את תוכנית

הלגיטימציה בכפוף להחלטת בימ"ש מתאריך 29.06.15, פסק דין מתאריך 22.07.15 בצירוף

תוכנית מחייבת המסומנת "מש/1", המוסכמת על הצדדים.

מגורים	תאור בקשה לגיטימציה ותוספת
מהות הבקשה:	לגיטימציה לשטחים ללא היתר + תוכנית שינויים לפיתוח השטח כולל גדר ביטון
הערות בדיקה:	
א. ☒	נתקבלה התנגדות בתאריך 23/8/15 של יעקב לנקרי מדבורה בעניין עבודות פיתוח
ב. ☒	צורך להתנגדות הנ"ל החלטת בית משפט שלום עפולה מיום 29/6/15 ופסק דין מיום 22/7/15 בצירוף תוכנית מחייבת המוסכמת על הצדדים מס' מש/1 שהוגשה לבית המשפט ביום 20.7.15
בסיור מפקח הוועדה בשטח מיום 23.6.15 עולה כי המבקש בנה בסטייה מהיתר כדלהלן:	
א. ☒	דרך הגישה לבית נסללה בצדו המערבי של המגרש במקום בצדו המזרחי, כפי שמצוין בתוכנית פיתוח
ב. ☒	החניה נבנתה בשטח גדול מאשר בהיתר לכוון מערב
ג. ☒	קיר הדרומי של הבית נבנה שלא עפ"י ההיתר בכך שהוגדלה פינת האוכל
ד. ☒	מעיון במפת המדידה שהוגשה ע"י המתנגד יעקב לנקרי עולה כי יש שינוי בגובה ה-0.00 של הכניסה לבית.
ה. ☒	הפיתוח במגרש נעשה בסטייה מתוכנית הפיתוח בהיתר בכך שהקרקע הוגבהה מסביב לבית
החלטות ועדת משנה של הו. המקומית בישיבה: 168 בתאריך: 21/09/2015	
לאשר בתנאים הבאים:	
בכפוף לביצוע החלטת בית משפט מיום 29/6/15 ופסק דין מיום 22/7/15 בצירוף תוכנית מחייבת מס' מש/1 המוסכמת על הצדדים שהוגשה לבית המשפט ביום 20.7.15	

14. בתאריך 05.10.15 ניתנה החלטת כבוד ביהמ"ש, על פיה: "...בצד האמור, סוגיית הניקוז שהיוותה

המחלוקת המרכזית בין הצדדים, הוסדרה באופן פורמלי ע"י המשיב... ניתן תוקף של פסק דין...".

15. בתאריך 16.05.17 הוגשה תוכנית "לגיטימציה לשטחים ללא היתר + תוכנית שינויים לפיתוח

שטח, כולל גדר". לתוכנית צורפו חתכים של הקיר נשוא המחלוקת.

[illegible]







2. בסרטונים ותמונות שנשלחו ע"י הנתבע, ואשר לטענתו צולמו בחורף 2018, לא נראו הצפות במגרשו של התובע. עפ"י התיעוד, המגרש סביב המבנה הישן הוצף במים.





3. עפ"י התוכניות ועפ"י תיעוד שנעשה בחורף, האזור המזרחי של המגרש (הרחוק ממגרשו של לנקרי), בו היה קיים בעבר המפעל – נמוך יותר, והוצף בעת ירידת ממטרים עזים.





4. כאמור בסעיף 3 בפרק I לעיל, מגרשו של לנקרי נמוך בכ-40-30 ס"מ ממפלס דרך הכורכר, בחלק הדרומי – בו, עפ"י תוכנית מש/1, סומן קיר בטון.



5. למרות ששביל הכורכר המוביל לביתו החדש של יניב גבוה ממפלס מגרשו של לנקרי, שיפוע הקרקע, כפי שמופיע בתוכניות המדידה, וכן עפ"י התיעוד בעת ירידת ממטרים – הינו לכיוון המבנה הישן, ולכן המים נקווים סביב המבנה ואינם זורמים למגרשו של לנקרי.





6. גבול מגרש בין המבנה החדש לשדה לנקרי בחלק הצפון-מערבי – כמפורט בסעיף 3 בפרק I לעיל, המגרש עליו מוצב המבנה החדש מוגבה בכ- 70-80 ס"מ.





7. כמפורט בסעיף 4 בפרק I לעיל, וכפי שנרשם בגרמושקה מש/1 (כמפורט בסעיף 8 בפרק I לעיל), מאחר והחלק הצפוני מוגבה, הורכבו נקזים בפינתו ונחפרה תעלת ניקוז.





8. בתמונות שצולמו ע"י התובע בחורף גשום, אומנם מגרשו מוצף מים, אולם נראה כי תעלת הניקוז מתפקדת.

לאורך גבול המגרש, באזור הצפון-מערבי, לא נדרש עפ"י התוכניות לבנות קיר.





9. התובע לא הציג תמונות המתעדות הצפה וזרימת מים לאזור לאורך גבול המגרש באזור הדרומי, במקום בו סומן קיר.

10. התייחסות לחוות דעתו של ההידרולוג שמואל ארבל:

5.1. עקרונות התכנית המוצעת

בפינת המגרש המוגבה יותקנו קולטנים אשר יקלטו את מי הנגר, מהשטח המוגבה בחלק הצפוני בלבד של בית המגורים, אשר יזרמו צפונה בתעלת ניקוז שתיחפר בתחום חלקת יניב.

לא ניתן כל פתרון לשטח המוגבה, הנמצא מערבית לחניית בית המגורים של יניב ודרומית לבית המגורים, שם שיפועי השטח כפי שמופיעים במפת המדידה יוצרים זרימות נגר לכיוון כללי מערבי צפוני, כלומר אל חלקתו של לנקרי.

ג. מציאת פתרון לסילוק הנגר במעלה השטח המוגבה. שטח זה נמצא מערבית ודרומית לבית החדש ולשטח המוגבה וכאמור שיפועי זרימת הנגר מופנים לפי התכנית אל חלקת לנקרי.

מסכים אני לחלוטין עם קביעותיו והמלצותיו של מהנדס אברי ליבנה. בחפירת תעלת ניקוז בשיפוע כה קטן, באזור כה רגיש לבעיות ניקוז, יש להקפיד ולוודא שהמים אכן יזרמו צפונה ולא יזלגו אל החלקה הסמוכה. היקוות מי גשם ונגר בחלקה חקלאית עלולה להשבית ולמנוע פעילות חקלאית ולגרום נזק ליבולים. לשם כך יש לוודא מוצא מסודר למי הנגר בקצה החלקה החקלאית והכרחי לבדוק גם את התעלה המאספת.

כמפורט בסעיף 7 לעיל, בקצה המגרש הצפון-מערבי הוצבו נקזים ונחפרה תעלה, כנדרש.



6.1. עקרונות התכנית השנייה- מיום 20.7.15

בתכנית השנייה, **בניגוד לתכנית הראשונה** מסומנת חומת בטון בסמוך לגבול הנחלות של הצדדים, כמעט, עד לקצה השטח המוגבה שמצפון לבית המגורים של יניב.

חומת הבטון שעל פי תכנית הניקוז השנייה מתוכננת להיבנות בסמוך לגבול חלקות הצדדים אכן תימנע סחף ונגר עילי לכיוון חלקתו של יעקב לנקרי.

7. סיכום

- הגבהת השטח ותוספת השטחים האטומים (שאינם מחדירים מים לקרקע), מגדילה את בעיות הניקוז בתחום נחלות הצדדים להליך זה.
- סקיצת הניקוז (התכנית הראשונה), שהוגשה לבית המשפט אינה עונה על כל בעיות הניקוז שעלולות להיווצר.
- חומת הבטון המסומנת בתכנית הניקוז השנייה, עשויה בהחלט למנוע סחף ונגר עיליים לכיוון חלקה 53, חלקת לנקרי.

בביקור שנערך לאחר 3 חורפים, לא נראו סימני סחף, למרות שלא נבנה קיר לאורך שביל הגישה.

עפ"י תיעוד, זרימת המים מוליכה מכיוון גבול המגרש לתוך מגרשו של התובע.

III. מסקנות

1. בתוכנית מש/1 סומן קיר בגבול המגרש, לאורך שביל הגישה.
2. הקיר סומן לאורך התוואי בו הפרשי המפלסים נעים בין 30-40 ס"מ.
3. מבדיקת הטופוגרפיה, הפרשי הגבהים, תוכניות המדידה והתיעוד בעת ירידת גשמים – עולה כי המים זורמים מגבול המגרש לכיוון מזרח, קרי לכיוון המבנה הישן.
4. לא הובא תיעוד לזרימת מים לכיוון מגרשו של התובע, לנקרי.
5. החלק הצפוני בו נבנה ביתו של הנתבע, יניב, מוגבה בכ-60-80 ס"מ ממגרשו של התובע, לנקרי.
6. כל תוכניות הניקוז וחווות הדעת התייחסו לאזור זה, ואכן בפינת מגרשו של הנתבע הותקן נקז, ובהמשך נחפרה תעלה.
7. האזור הצפוני, לרבות הטופוגרפיה וזרימת המים, אינו רלוונטי לתיק זה מאחר וגם בתוכניות לא קיימת דרישה לבניית קיר לאורך גבול המגרש.
8. לסיכום, הקיר המסומן בתוכנית מש/1 אינו מהווה חלק מפתרון הניקוז, ואין בבנייתו צורך הנדסי למניעת הצפה ו/או מניעת זרימת מים לשטח השייך לתובע.
9. חוות דעת זו אינה מתייחסת לפן המשפטי ולחובתו של הנתבע לבנות קיר זה.

זאת היא חוות דעתי וזאת חתימתי

שטרנברג רונן, מהנדס

תאריך: 08.06.18