

מועצה מקומית
מכבים - רעות
ד.נ. מודיעין 71908 - טל: 08-261278

24.6.92
מס' 270

לכבוד
מר א. זהבי
ראש המועצה

א.נ.

הנדון: צווי הפסקת עבודה ברעות על פלישה לש.צ.פ.
מגרשים מס': 20, 20, 20, 20, 20

1. בהמשך להנחיות קיימתי פגישה עם [redacted] (לא השתתף בפגישה).

2. בפגישה נכחו מר מיכאל בונה, המפקח אלכס גרוס, אילו ליפשוין ומשה ישראלי מטעם המינהלת והח"מ.

3. בפגישה שבמהלכה יצאנו לסיור בשטח אובחנו הדברים הבאים:

- א. נמצא כי הנ"ל ביצעו עבודות עפר ומסלעות בשטח ציבורי מעבר לגבולות המגרשים שלהם.
- ב. במסגרת ביצוע העבודות הנ"ל, ביצעו עבודות חפירה באזור קו ביוב מאסף והניחו מסלעות בהטעים מסוימים מעל קו הביוב המרכזי.
- ג. הסלעים למסלעות נילקחו משטח ציבורי פתוח ומשטח שמורת טבע ונוף.
- ד. על ביצוע העבודות הנ"ל, 3 מתוך 5 האנשים הנ"ל קיבלו צווים מינהליים להפסקת העבודות, ואלה שמותיהם:

- (1) [redacted]
- (2) [redacted]
- (3) [redacted]

4. להלן מסקנות והמלצות להמשך הטיפול בנושא:

- א. לבצע גדרות בטחון בגבולות המגרשים בהתאם למפת מדידה של מודד מוסמך, כפי שמופיע בהיתר הבנייה.
- ב. בכל המקומות שבוצעו מסלעות ושינוי פני הקרקע, יש להמציא מפת מדוייקת עם סימוני העבודות שבוצעו ואישור של מהנדס - מטעם המבצעים (אפשרי מהנדס מטעם המינהלת) על כשרות ויציבות הביצוע.
- ג. כמו כן יש צורך להגיש לוועדה פתרון לטיפול גנני ביו שתי השורות של המסלעות על מנת להחזיר את המצב לקדמותו. (ממולץ להבל את השרות הנ"ל מטעם המינהלת דרך אדריכל הנוף פיט לדרר).
- ד. הלקה מהמסלעות נשענות על קווי ביוב הן מהחצרות הפרטיים אל הקו המאסף והן בתווי של הקו המאסף. הדבר יכול לגרום לנזקים בקווי הביוב, האחריות לכל נזק מכל סוג שהוא תוטל על המבצעים אשר לצורך כך יפקידו שטר ערבות ע"ס \$ 5,000.

.../2

- ה. יש לאפשר נגישות מלאה לכל שוחת ביוב בתווי של הקו המרכזי לצורך עבודות אחזקה שונות.
- ו. להפסיק לאלתר הוצאת סלעים - בולדריים משטח ציבורי פתוח ומשטח שמורת הטבע והנוף. יש לתאם מיקום לקיחת הסלעים עם משה ישראלי מהמינהלת.
5. ממליץ להחתיים את חמשת המשפחות על התחייבות כנ"ל ורק אז לבטל את הצווים ולאפשר המשך עבודה להחזרת השטח לקדמותו.

בכבוד רב

אדר' דוד מלאיוב
מהנדס המועצה

הצמקנס :

אל"מ ארנון בן שלום - ר' מינהלת פרויקט מגורים
ט. רוזנצווייג - מזכיר וגזבר המועצה
בעלי המגרשים הנ"ל



מועצה מקומית מכבים-רעות ד.ג. מודיעים 71908

טל: 08-261170, פקס: 08-261271

15.10.92

לכבוד
שלום סקיטל
גבעת הלבונה
כעות

א,נ,נ.

הנדון: אישור לאחזקה וגנינון

1. בצד הצפוני של רח' גבעת הלבונה, קיים פס אדמה המפריד בין רעות א' לרעות ב'.
(בו עובר קו ביוב מרכזי שבאחריות המועצה המקומית).
2. קיבלנו בקשה של מס' משפחות מרח' גבעת הלבונה לתחזק ולגנון פס זה בעצמם מכיון שלמועצה אין בשלב זה כונה לגנון אלא רק לנקותו מפעם לפעם.
3. לפיכך הרני מבהיר בזאת את גישת המועצה:
למועצה אין התנגדות שהתושבים יטפלו יתחזקו ואף ישתלו בשטח אולם זאת בתנאים הבאים:
א - השטח לא יגודר וישמר בו מעבר חופשי לכל ובמיוחד לכלי המועצה הצריכים לבצע טיפול בצנרת הביוב (במקרה של סתימה וכד').
ב - לא יבוצע מילוי אדמה או כל חומר אחר בשטח מעבר לגובה בפני שוחות הביוב (ניתן למלא לגובה רק אחרי הגבהה תיקנית של השוחות בתאום עם שלמה מהמועצה).
ג - כל השקעה שהיא בשטח היא על חשבון ובאחריות המשפחות, השקעה זו אינה מקנה למבצעה שום קנין או זכות קרקעית או ממונית. המועצה אינה מתחייבת בשום אופן להחזיר את ההשקעה או לפצות את המשפחה אם מסיבה כל שהיא יעשה שינוי בקרקע והשקעת המשפחה תפגע.
ד - כל ביצוע עבודה במקום באמצעות כלי צריך להיות בזהירות, פגיעה בצנרת הביוב תהיה באחריותו ועל חשבוננו של הפוגע.
5. בברכה.

בברכה,

טוביה רוזנצוויג
מזכיר המועצה

פ.ק. 5105

א.נ.נ.
מ.א.נ.
פ.א.נ.

נורית מצגר, עורכת - דין
NURIT MEZGER, ADVOCATE

רחוב מונטיפיורי 24 תל-אביב 65164 TEL-AVIV ST. MONTEFIORE 24
פקסמיליה: 5609744 (972-3) TELEFAX: טל: 5604426, 5602933-03 TEL:

תאריך : 30.5.93 DATE:

סימוכין: 458 REF :

לכבוד
מר אברהם זהבי
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מכבים - רעות

א.נ.נ.

הנדון: סעיף 21 לחוק המקרקעין - פלישה לש.צ.פ
סמך: מכחב גב' פלדמן מיום 6.5.93

1. עפ"י הוראות סעיף 21 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, אם הוקם מבנה או נטעו נטיעת על מקרקעין שבבעלות המועצה, שלא עפ"י דין, הברירה בידי המועצה (בעל המקרקעין) לדרוש ממי שהקים את המבנה או נטע הנטיעות לסלקם ולהחזיר המקרקעין לקדמותם.
- אם המקים לא נעתר לדרישת המועצה ולא סילק המחוברים תוך זמן סביר, רשאי בעל המקרקעין לסלקם ע"ח המקים, ללא צו של בית משפט.
2. תנאי הוא כי המקרקעין רשומים על שם המועצה בלשכת רישום המקרקעין.
3. מן העניין לציין כי הסמכות הנ"ל אינה גורעת מסמכות אחרת הנתונה לוועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה.
4. סעיף 21 זכה לפרוש על דרך הצמצום בפסיקה ולכן בדר"כ נדרש כי הפעולה לפינוי תבוא בסמוך לגילוי המחוברים.
5. לעניות דעתי, אין זה מן הראוי כי המועצה תנקוט בדרך המותווית בסעיף 21 לחוק המקרקעין ללא בירור משפטי, אלא אם קיים חשש כי יגרם נזק לצבור אם לא תפעל לאלתר לסילוק המחוברים משטח צבורי פתוח.

בכבוד רב,
נורית מצגר, עו"ד

העתקים:

1. מר מיכאל בונה
מהנדס הועדה המקומית.
2. גב' דינה פלדמן
מזכירת הועדה - מכבים-רעות

ח-אנ

מגורי מודיעין בע"מ
דרך פ"ת 74 תל אביב
טלפון: 03-5623880
פקס: 03-5622278
סימוכין: 93-6619
13 אוקטובר 1993

דאר נבו
24-10-1993

העדה המקומית לתכנון ולבניה
מכבים
28-10-1993
נתקבל

מיכאל

לכבוד
אדר' מיכאל בונה
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מכבים-רעות

הנדון: פיתוח מגרשים בגבול עם שצפי"ם
מכתב: ד/45 מ-22 ספט' 93

1. ככל המגרשים ברעות א' הגובלים בשצפי"ם בוצעו פתרונות מתאימים למניעת סחף בתיאום עם מתכנני הפיתוח ויועץ הקרקע.
2. ככל המגרשים ברעות ב' הגובלים בשצפי"ם מתוכנן נושא מניעת הסחף ובוצע כבר בחלק הארי של המגרשים, למעט כמות קטנה של מגרשים בפריפריה באתר צוק באונה הצפונית, שבהם מתוכננת השלמת העבודה במהלך החודש הקרוב.
3. הפתרונות, עפ"י סוג המקרה, כוללים, בין השאר:
קירות אבן - בחלק מהשצפי"ם ה"כלואים" בין חצרות פרטיות.
מיסלעות - לגישור על הפרשי גובה באזורים בהם לא ניתן לבצע שוליים משופעים עפ"י הנחיות יועץ הקרקע.
שוליים משופעים - כפיתרון סטנדרטי במרבית החצרות באזור הפריפריה.
4. אני מניח, כי תלונות בעלי המגרשים נובעות בדרך כלל מרצון לתרץ פלישה לשטחים ציבוריים (כולל על קוי ביוב) ברעות א' וברעות ב', הכוללת בד"כ לא רק הקמת מסלעות או גדרות אלא אף פיזור אדמה גננית, גינון וביצוע צעדים נוספים המעידים על כוונות ה"סיפוח" של אותם משתכנים.

5. למרות שאין אנו גוף בעל מעמד בנושא האכיפה הסטטוטורית, התרענו פעמים רבות, כגוף המייצג את כלל המשתכנים ובעל אינטרס לשמירת הצביון האיכותי של הישוב, על חוסר היעילות באכיפת החוק בשטח, המתבטא בהרחבת היקף התופעה ובאווירה ציבורית של "אין מלך בישראל - איש הישר בעיניו יעשה".

6. לקראת אכלוס רעות ב', בשיתוף עימכם, תידרכנו את המשתכנים בכתב ובע"פ בנוהלים המקובלים במסגרת החוק בתחום הסטטוטורי, ויצרנו מודעות שהתבטאה במספר גדול, שלמיטב ידיעתנו לא היה לו תקדים, של בקשות מסודרות לכיצוע הרחבות ושינויים. אנו חייבים לציין, כי במידה שהחוק לא יאכף במהירות, ביעילות ותוך כדי פרסום ציבורי, נחוש מהר מאד בהגברת המגמה הקיימת כבר של זלזול המתבטא בפלישה לשטחים ציבוריים, שינויים לא מאושרים בבתים ולכלוך רשות הרבים - רחובות, שטחי ביניים ומדרונות.

7. מצפה לטיפולכם היעיל בבעיה.

8. בברכה

קובי רוזנברג, טא"ל
רע"נ הנדסה רעות ב'

העתקים
ראש המועצה המקומית - מר אברהם זהבי
מזכיר המועצה המקומית - מר טוביה רוזנצוויג
יועצת משפטית - עו"ד נורית מצגר
ר' המינהלת
ד.א.5 - א: ליפשיץ
ת.פ. 1,2



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מכבים - רעות

מ.מ. מהנדס מאדיתעין 71908 - טל: 08 264152 פקס: 08 264572
ימי קבלה ב' ו - ד' בין השעות: 14:00 - 08:30

22/12/93
מס' ד/א/769

1993

מ. הנדסה/נתקבל

סיכום דיון מתאריך 20/12/93

נוכחים: עו"ד מיכה גדרון - יועץ משפטי. אדר' דוד מלאיב - מהנדס המועצה,
מיכאל בונה - מהנדס הועדה ודינה פלדמן - מזכירה

Handwritten signature and date: 20/12/93

מהלך הדיון =

1. רננים: מיכאל מסביר את נושא תביעת רננים: מהות ועובדות. עו"ד גדרון יבדוק את הנושא לעומקה.
2. מדורגים: מיכאל מסביר את שומת מקרקעין שהוגשה בעקבות בקשה להקלה הנובעת מטעות סופר בתב"ע 52184-5. על השומה שהוגשה ע"י המועצה הנישה עמותת מכבים שומה נגדית וגם על האחרונה התקבלה חו"ד משמאי המהרקעין מטעם המועצה. עו"ד גדרון יבדוק את הנושא ויגיש חו"ד ומיכאל ממליץ להוסיב את השמאים והיועצים המשפטיים להגיע לפשרה.
3. פלישה לשצ"פ (עם גדר): לפי דבריו דוד ומיכאל יש מאות פלישות כאלה. צריך להביא את הנושא לדיון עקרוני בוועדה המקומית להביעת מדיניות.
4. פלישה לשצ"פ (ללא גדר): הכוונה היא לבעלי מגרשים אשר הציבו מסלעות ו/או מפתחים את השטח (שתילת עצים וכו'): מיכאל מסתייג מהחמת התושבים על מסמך המתיר להם לפתח השטח הציבורי הצמוד אליהם כי הדבר נותן לגיטימציה למקרים חמורים יותר, כאלה ואחרים. עו"ד גדרון מציג מסמך שהוציא להחמת תושבים אלו. מסמך זה מכסה את כל הבעיות האפשריות ונכנס לפרטי פרטים לדוגמה: איזה סוגי עצים מותר לשתול על מנת שלא יסתירו את הנוף. עו"ד גדרון מציין כי לא נכנס לשיקולים תכנוניים ומציג את הנושא מבחינה משפטית: ישנה פלישה "טרייה" ואחרת היא פלישה "ישנה". המסמכים שהכנתי מתאימי לפלישה "טרייה" ומגנים על המועצה מכל הכיוונים. מיכאל מציע כי אם מדיניות המועצה היא לאפשר לבעלי מגרשים הצמודים לשצ"פ לפתח השטח הצמוד אליהם, לפחות לא להתיר שתילת עצים כלל. טוביה רוזנצווייג (מזכיר המועצה), שהצטרף לשיחה באקראי: מבקש לבדוק הנושא בצורה עניינית. דוד מבקש להעלות הנושא לדיון עקרוני בוועדת המשנה של הועדה המקומית.

5. גדרות בגבול מגרש יבין שכנים) : מיכאל ודוד ממבירים את הבנייה הנפוצה במכבים-רעות. בעיקר במקומות בהם יש הפרשי גובה בגבול המגרש. לפי היועצת המשפטית הקודמת של הועדה חובת בניית הגדר היא על הגובה שבין המגרשים וכך גם לפי תקנות התכנון והבניה (מדיבר על מכבים ורעות).

מיכאל מציג בקייה מפציפית. במכבים (1848). נבנתה גדר אבן בין שכנים (בגבול). ללא היתר ובחריגה מהוראות תב"ע.

עו"ד ודרון ממליץ לתת אפשרות. בתיקון תב"ע ואו"ע"י פרסום הקלה. במקרים מסוימים לתת אפשרות לחריגה מגדר רשת לגדר קלה עם מוטות אנכיים מעץ פלסטית וכך כדוגמת הגדר המותרת כיום. החזית. לפי התב"ע.

מגרש 848 יעלה ראשוו במהלך יום שנועזית משנה שהוקמה ע"י הועדה המקומית לבדוקה מקרים כגון אלה ולהגיש מסקנות.

מיכאל מבקש להודיע לישכנים המתלוננים (1848) כי הנושא יעלה בוועדת המשנה. בזמן הקרוב ויטופל.

רשמה : דינה פלדמן

תפוצה : משה ספקטור - ראש המועצה
נוכחים

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מכבים - רעות**

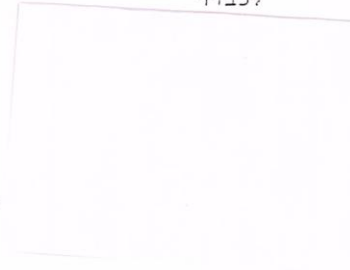
ד.נ. מודיעין 71908 / טל' 08-264151-2 / פקס' 08-264572
ימים ושעות קבלת קהל : ג' + ה' 08:30 - 15:30 ויום א' 19:00 - 16:00

תאריך 1/10/95

תיק מס' 201514

ט' ד/ק/173

לכבוד



הנספח,

הנדון : פלישה לשטח ציבורי פתוח

על פי הידוע לנו, הינכם עושים שימוש בשטח ציבורי פתוח המצוי בצמוד למגרש ביתכם. שטח זה שייך למועצה, והשימוש המותר בו הוא לצרכי ציבור בלבד. במעשיכם, הינכם עוברים עבירה של הסגת גבול ועבירה על חוקי התכנון והבנייה. עם זאת, המועצה מוכנה, לפנים משורת הדין, לאפשר לכם לבצע בשטח האמור לעיל פעולות גינון בתנאי כי תחתמו על טופס התחייבות המצוי במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

הטופס האמור מגדיר במדויק את הפעולות אותן יהיה מותר לכם לבצע בשטח האמור לעיל ומבטיח כי בפעולותיכם כאמור לא תרכשו זכויות כל שהן באותו שטח.

לפיכך הינכם מתבקשים בזאת לסור למשרדי הועדה המקומית, ולהתום על טופס התחייבות, המצ"ב, זאת בתוך 30 ימים מהיום.

באם לא תפעלו כאמור, תאלץ המועצה לנקוט בפעולות משפטיות לשם הבטחת זכויותיה בשטח האמור.

בכבוד רב
אינג' אלעזריה הרצל
מהנדס הועדה

העתקים : משה ספקטור - יו"ר הועדה
עו"ד מ. גדרון - יועץ משפטי



מועצה מקומית **מכבים-רעות** ד.ג. מודיעים 71908

טל: 08-261170, פקס: 08-261271



תאריך:

לכבוד
המועצה המקומית
מכבים-רעות
ד.ג. מודיעים

הנדון : ביצוע נטיות במקרקעי ציבור

והואיל ובסמך לבית המערי במעלותנו ו/או בחזקתנו בעד ה... מצויים
מקרקעים בגודל של כ... מ"ר שהם בבעלות ו/או בחזקת המועצה
המקומית מכבים רעות ולהלן - "מקרקעי הציבור" ו"המועצה" בהתאמה) :

והואיל וביצענו ו/או אנו עומדים לביצע במקרקעי הציבור עבודות ניקוש עשבים
ו/או נטיעות ו/או שתילת צמחי כרי ו/או שתילת דשא ו/או התקנת מערכת
השקייה ו/או פיתוח כרי מסוג אחר לרבות טיפוחם ותחזוקתם של אלה והכל
כפי שיאושר לנו על ידי המועצה ולהלן - "עבודות הנוי במקרקעי
הציבור" ;

והואיל וידוע לנו כי ביצוע עבודות הנוי במקרקעי הציבור אסורה, ומהורה
השנת גבול למקרקעי הציבור, ופגיעה בזכויותיה של המועצה במקרקעי
הציבור, אלא אם כן נקבל את אישור והסכמת המועצה לביצוע עבודות הנוי
האמורות ;

והואיל ואנו מעוניינים לקבל את אישור והסכמת המועצה לביצוע עבודות נוי
במקרקעי הציבור ;

לפיכך אנו מצהיבים, מצהירים ומסכימים כדלקמן :

1. ביצוע עבודות הנוי במקרקעי הציבור לא יעניקו לנו זכויות מסוג כלשהוא
באותם מקרקעים.
2. אנו נבצע אך ורק את עבודות הנוי במקרקעי הציבור אשר יאושרו לנו במפורש
על ידי המועצה כמפורט בסוף מסמך זה.
3. אנו נימנע מגידור של מקרקעי הציבור בצורה כל שהיא לרבות על ידי נטיעת
גדר חיה, ואנו נימנע מביצוע כל פעולה ו/או מעשה ו/או עבודה ו/או מהקמת
מחסום פיזי כל שהוא אשר יש בהם כדי למנוע אפשרות כניסה ויציאה חופשית
למקרקעי הציבור מכל מקום בהיקף המקרקעים.
4. לא תהיה מניעה מכל אדם מלהיכנס ולשהות במקרקעי הציבור בכל זמן.

5. אנו נסלק את ידנו ממקרקעי הציבור מייד עם דרישת המועצה מאיתנו. מבלי שהמועצה תהיה חייבת לנמק את דרישתה. ואנו נסלק ממקרקעי הציבור. על חשבוננו ומייד לפי דרישת המועצה כל חפץ. שתיל וכל דבר אחר המצוי במקרקעים בשל ו/או כתוצאה מפעולותינו.
6. אנו לא נהיה זכאים לתמורה ו/או לפיצוי ו/או לשיפור כל שהם מהמועצה או מכל גוף אחר בשל השקעותינו במקרקעי הציבור. לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור השקעות בניקוי וניקוש. שתילה. תשתית. ציוד לרבות ציוד השקיה. תחזוקה והשקית הצמחיה לרבות כמות המים הדרושים לצורך ההשקיה. ואנו לא נהיה זכאים לתמורה ו/או פיצוי ו/או שיפור כל שהם מהמועצה בגין כל השקעותינו והוצאותינו כמפורט לעיל אם וכאשר נידרש על ידי המועצה לסלק את ידנו ממקרקעי הציבור ו/או לסלק מהמקרקעים את השקעותינו בהם.
7. המועצה תהיה זכאית בכל עת להיכנס למקרקעי הציבור ולבצע בהם כל עבודה, אף אם כתוצאה מביצוע עבודה זו יפגעו השקעותינו במקרקעין.
8. המועצה תהיה זכאית לסלק בעצמה כל חפץ ו/או שתיל ו/או השקעה אחרת שלנו ממקרקעי הציבור, לאחר שנתנה לנו הודעה של שבעה ימים מראש כל כוונתה לעשות כן.
9. ליטש מניעת ספק מוסכם בזאת, כ-הוראת סעיף 21 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 לא יתול על עבודות הנרי אשר יבוצעו על ידינו במקרקעי הציבור.
10. איו באמור בהסכם זה כדי להתיר ביצוע כל פעולה ו/או עבודה אשר דרושה על פי דין קבלת היתר בנייה.

בכבוד רב,

גדרון, חורש משרד עורכי דין
GIDRON, HORESH LAW OFFICE
רח' הנביאים 26 תל-אביב 64071
26, HANEVI'IM ST. TEL-AVIV, 64071 ISRAEL
טל. 03-5288746 תל. 03-5280062 פקס.

ZIFA HORESH (PIUTERKOVSKI), Advocate
MICHA GIDRON, Advocate

צירה חורש ופיוטרקובסקי עורכי-דין
מיכה גדרון עורך-דין

18 בינואר 1996
סימוכין: מ-1-944

צ"ל
ג'רין
למין
מ-1-944
ג'רין

לכבוד
מור הרצל אלעני
נהנדס המועצה
מכבים - רעות

א.נ.נ.

הנדון: רחוב הקשת

בהמשך לפגישה אשר התקיימה עם דיירי רחוב הקשת, ולאור הנחיית ראש המועצה לעשות ככל הניתן על מנת לפתור את בעיתם של דיירי רחוב הקשת במסגרת הניתן והמותר על פי החוק, להלן ההצעה אשר גובשה על ידי משרדנו כדלקמן:

1. כל דייר ברחוב הקשת אשר ביצע פעולות גינון בשטחים הציבוריים המצויים בהמשך חצרו יחתום על הטופס הסטנדרטי המקובל במקרים אלה במועצה.
2. בכל אותם מקרים בו הדייר הקים גדר בקצה השטח הציבורי האמור, יחתום הסכם נוסף, עם אותו דייר אשר עקרונותיו יהיו כדלקמן:
 - 2.1. הדייר יחתום על תשריט של המגרש בו יופיע קו הגבול הנכון של המגרש.
 - 2.2. הדייר יצהיר כי קו הגבול של חצרו הינו זה המסומן בתשריט, וכי אין לו ולא יהיו לו כל תביעות לבעלות, חזקה וכ"ד בשטח הציבורי המצוי מעבר לקו גבול זה.
 - 2.3. הדייר יצהיר ויתחייב, כי על אף שהגדר נבנתה על ידו ובמימונו - תעבור הבעלות בגדר לרשות המועצה ולבעלותה, ללא כל תמורה.
3. באם העקרונות דלעיל יהיו מקובלים על דיירי רחוב הקשת - יבצע משרדנו את הניסוח המשפטי הדרוש.

מכבוד רב,
מיכה גדרון
עורך דין



מועצה מקומית מכבים-רעות ד.נ. מודיעים 71908

טל: 08-261170, פקס: 08-261271

תאריך: _____
מס' 318/ס

לכבוד
המועצה המקומית
מכבים-רעות
ד.נ. מודיעין

הנדון : ביצוע נטיעות במקרקעי ציבור/ רח' קשת - רעות

והואיל ואנו הבעלים של מגרש מס' _____ המצוי בחזקתינו ובסמוך לו בעד _____ מצויים במקרקעים בגודל של כ- _____ מ"ר שהם בבעלות ו/או בחזקת המועצה המקומית מכבים-רעות (להלן - "מקרקעי הציבור" ו"המועצה" בהתאמה), כמסומן בתשריט המצורף כנספח "א" למסמך זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (להלן: "התשריט");

והואיל וביצענו ו/או אנו עומדים לבצע במקרקעי הציבור עבודות ניקוש עשבים ו/או נטיעות ו/או שתילת צמחי נוי ו/או שתילת דשא ו/או התקנת מערכת השקיה ו/או פיתוח נוי מסוג אחר לרבות טיפוחם ותחזוקתם של אלה והכל כפי שיאושר לנו על ידי המועצה (להלן - "עבודות הנוי" במקרקעי הציבור);

והואיל ובנינו ו/או הקמנו במקרקעי הציבור, ללא הסכמת המועצה גדר ו/או קיר אבן ו/או קיר מכל חומר אחר, כמסומן בתשריט (להלן: "הגדר");

והואיל והוברר לנו, ואנו מסכימים, כי הבעלות בגדר, בהיותה בנויה ומחוברת בציבור של קבע במקרקעי הציבור, שייכת למועצה;

והואיל וידוע לנו כי ביצוע עבודות הנוי במקרקעי הציבור אסורה, ומהווה השגת גבול למקרקעי הציבור, ופגיעה בזכויותיה של המועצה במקרקעי הציבור, אלא אם כן נקבל את אישור והסכמת המועצה לביצוע עבודות הנוי האמורות;

והואיל ואנו מעוניינים לקבל את אישור והסכמת המועצה לביצוע עבודות נוי במקרקעי הציבור;

לפיכך אנו מתחייבים, מצהירים ומסכימים כדלקמן:

1. ביצוע עבודות הנוי במקרקעי הציבור לא יעניקו לנו זכויות מסוג כלשהוא באותם מקרקעים.
2. אנו נבצע אך ורק את עבודות הנוי במקרקעי הציבור אשר יאושרו לנו במפורש על ידי המועצה כמפורט בסוף מסמך זה.

.../2



3. אנו נימנע מגידור של מקרקעי הציבור בצורה כל שהיא לרבות ע"י נטיעת גדר חיה, ואנו נימנע מביצוע כל פעולה ו/או מעשה ו/או עבודה ו/או מהקמת מחסום פיזי כל שהוא אשר יש בהם כדי למנוע אפשרות כניסה ויציאה חופשית למקרקעי הציבור מכל מקום בהיקף המקרקעים.
4. לא תהיה מניעה מכל אדם מלהיכנס ולשהות במקרקעי הציבור בכל זמן.
5. אנו נסלק את ידנו ממקרקעי הציבור מייד עם דרישת המועצה מאיתנו, מבלי שהמועצה תהיה חייבת לכמק את דרישתה, ואנו נסלק ממקרקעי הציבור, על חשבוננו ומייד לפי דרישת המועצה כל חפץ, שתיל וכל דבר אחר המצוי במקרקעים בשל ו/או כתוצאה מפעולותינו.
6. אנו לא נהיה זכאים לתמורה ו/או לפיצוי ו/או לשיפוי כל שהם מהמועצה או מכל גוף אחר בשל השקעותינו במקרקעי הציבור, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור השקעות בניקוי וניקוש, שתילה, תשתית, ציוד לרבות ציוד השקייה, תחזוקה והשקיית הצמחיה לרבות כמות המים הדרושים לצורך ההשקייה, ואנו לא נהיה זכאים לתמורה ו/או פיצוי ו/או שיפוי כל שהם מהמועצה בגין כל השקעותינו והוצאותינו כמפורט לעיל אם וכאשר נידרש על ידי המועצה לסלק את ידינו ממקרקעי הציבור ו/או לסלק ממקרקעים את השקעותינו בהם.
7. המועצה תהיה זכאית בכל עת להיכנס למקרקעי הציבור ולבצע בהם כל עבודה, אף אם כתוצאה מביצוע עבודה זו יפגעו השקעותינו במקרקעין.
8. המועצה תהיה זכאית לסלק בעצמה כל חפץ ו/או שתיל ו/או השקעה אחרת שלנו ממקרקעי הציבור, לאחרי שנתנה לנו הודעה של שבוע ימים מראש כל כוונתה לעשות כן.
9. לשם מניעת ספק מוסכם בזאת, כי הוראת סעיף 21 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 לא יחול על עבודות הנוי אשר יבוצעו על ידינו במקרקעי הציבור.
10. אנו מסכימים ומצהירים, כי הבעלות בגדר שייכת למועצה, וכי אין ולא יהיו לנו תביעות ו/או טענות בקשר לגדר האמורה ואנו לא נדרוש ולא נהיה זכאים לקבל מהמועצה כל תמורה בגין בניית הגדר על ידינו ו/או בגין הוצאות החזקתה, תיקונה, שיפוץ וכד'. כמו כן הננו מצהירים כי ידוע לנו, כי המועצה לא תהיה חייבת בביצוע כל תיקונים ו/או שיפוצים ו/או עבודות תחזוקה של הגדר בכל זמן שהוא.
11. ידוע לנו כי למועצה תעמוד הזכות להסיר ו/או להרוס ו/או לשנות בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, את הגדר.
12. אנו מצהירים ומתחייבים כי אין בקיום הגדר ו/או בביצוע עבודות הגינון והנוי על ידינו בשטח המצוי בין המגרש שבבעלותנו לבין הגדר כדי להצביע על חזקה כל שהיא מצידנו במקרקעי הציבור ו/או בזכויות כל שהם שלנו במקרקעין האמורים.



מועצה מקומית **מכבים-רעות** ד.ג. מודיעים 71908

טל: 08-261170, פקס: 08-261271

13. אין באמור בהסכם זה כדי להתיר ביצוע כל פעולה ו/או עבודה אשר דרושה על פי דין קבלת היתר בנייה.

בכבוד רב,

שם: _____ כתובת: _____ חתימה: _____

שם: _____ כתובת: _____ חתימה: _____

א י ש ו ר ה מ ו ע צ ה

בכפוף לעמידתכם בתנאים המפורטים לעיל, אנו מאשרים לכם לבצע במקרקעי הציבור את עבודות הנזכרות להלן:

1. _____

2. _____

3. _____

המועצה המקומית
מכבים - רעות

תאריך: _____

ס/318



הלשכה המשפטית

23 ינואר 2018
ז' שבט, תשע"ח

לכבוד

מר חיים ביבס, ראש העיר יו"ר הועדה המקומית לתכנו"ב
סגני ראש העיר וחברי המועצה חברי - ועדת המשנה לתכנו"ב
מר יורם כרמון, מנכ"ל העירייה
מר צחי כץ, מהנדס העיר

הנדון: מסמך ביצוע נטיעות במקרקעי ציבור

בקשר עם הנושא שבנדון אשר עלה במסגרת ישיבת ועדת המשנה בינואר 2018 (ישיבה מספר 20180001), הריני לפנות אליכם כדלקמן:

ראשית דבר

1. הועדה המקומית לתכנו"ב מכבים רעות נהגה, מאז הקמתה, להחתיים תושבים על מסמך שמהותו הודעת והצהרת התושב על ביצוע נטיעות במקרקעי ציבור **בשטחים העוטפים**¹ את הישוב מכבים רעות דאז (להלן: "**מסמך הנטיעות**").
2. במסגרת זו התושב הצהיר ואישר, בין היתר, כי ברור לו שהשטחים העוטפים הינם שטחי ציבור, מבחינת ייעודם, וכן כי אף מבחינה קניינית, השטחים הינם בבעלות ציבורית. התושב הצהיר ואישר כי כל שבכוונתו לעשות בשטחים הוא פעולות נוי קלות (גינון, פיתוח) לטובת כלל הציבור והסביבה וזאת מיוזמתו, על חשבונו וללא כל ציפייה לגמול כלשהו.
3. במסגרת זו התושב אף אישר באופן פוזיטיבי כי פעולות הנוי כאמור אינן בשום אופן יכולות להתפרש על ידו ככוללות הסכמה לבניה, גידור או כל פעולה היוצרת סיפוח השטחים, **וכי אסורה בניה על השטחים /או סיפוחם /או גידורם**.
4. עפ"י המידע שנמסר לנו, לידתו של מסמך הנטיעות הינה מתוך העיקרון של "זה נהנה וזה לא חסר". עובדתית מקיפות את השכונות שטחים רבים המיועדים עפ"י תכנית לשטחי ציבור פתוחים (שצ"פ)/כבישים עתידיים ואין יכולת כלכלית למועצה דאז (וגם כיום) לגנון את כולם ואין גם צורך אמיתי דאז (וגם כיום) לפתח את כל השטחים האמורים, והם בבחינת פוטנציאל עתידי. מנגד השארת עשביה יצרה מפגעים קשים לתושבים אשר העדיפו לגנון על חשבונם את השטחים. מכאן החליטה הועדה המקומית מכבים רעות על כינון מסמך הנטיעות.
5. לימים, עודכן נוסח מסמך הנטיעות ועל מנת שלא להפלות את תושבי מודיעין לרעה, הוחלט להחיל את מסמך ביצוע נטיעות במקרקעי ציבור, גם לעניין השטחים העוטפים את **שכונות מודיעין ההיסטוריות**, הגובלים בשטחים בלתי מוגונים (דוגמת השטחים בין גבעת שיא לרעות).
6. **עד לחודש ינואר 2018**, היה מפורסם מסמך הנטיעות באתר האינטרנט של העירייה, תחת נושאי תכנון ובניה.
*****רצ"ב כנספח א'** למכתבי זה דוגמה של מסמך ביצוע נטיעות במקרקעי ציבור אשר נהג מימים ימימה.

¹ אנו מדגישים כי מדובר ב שטחים עוטפים שכן מסמך הנטיעות אמור לחול רק שם וגינון שצ"פ או שינוי תוואי הדרך בלב השכונות פוגעת ברשות המקומית, במלאכת הגינון ובציבור כולו, ונאכפת נגד התושבים.

עד לאחרונה - החתמת תושבים במסגרת אגף ההנדסה והועדה לתכנון"ב.

7. **עד חודש ינואר 2018 חתמו** מבקשי היתרים שגיננו שטחים המיועדים לשצ"פ/כביש **על מסמך נטיעות כחלק אינטגרלי מהבקשה להיתר.**
8. וכל זאת מדוע? תחת אגף ההנדסה בעירייה, על פי המבנה הארגוני של העירייה, מצויה גם הועדה המקומית לתכנון ובניה, גם מחלקת הפיקוח על הבניה וגם מחלקת נכסי העירייה.
9. עפ"י דיני התכנון"ב, בעת הגשת בקשה להיתר וכתנאי לקיומה יש להציג מפת מדידה. תקנות המודדים מחייבות את המודדים להציג במדידה גם שטחים גובלים שלעיתים נחזים כמסופחים או קשורים בגדר לשטח העיקרי של המבקש בקשה להיתר, ללא קשר לבעלות שלהם.
10. גם תלויות על עבירות בניה/ השתלטות על שטחים, מתקבלות באופן שוטף בפיקוח על הבניה.
11. לאור זאת הרי שהמידע על השתלטות על השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בניה עליהם/ סיפוחם/ גידורם מעבר לנטיעות גרידא ושימוש שלא בהתאם לעיקרי מסמך הנטיעות מגיע לידי הועדה המקומית לתכנון"ב באגף ההנדסה ומצוי בידיה במסגרת בקשות להיתר, או תלויות.
12. **אשר על כן, ויחד עם מבצע האכיפה מכבים רעות, הנחה מהנדס העיר דאז, את מחלקת הרישוי, להחתים הסכמי נטיעות במסגרת בקשות להיתרים.**
13. מנגד פעלה הח"מ עם התביעה לנקוט בהליכים פליליים בלתי מתפשרים בקשר עם בניה על שטחים ציבוריים שצ"פ/ כבישים, עד להריסת הבניה כליל והשארית אפשרות לגינון בלבד, בהתאם למסמך הנטיעות וסוג העבודות אותן יאשר מהנדס העיר במסגרת מסמך הנטיעות.
14. כזהו המקרה אשר נדון בפני הועדה (ישיבה מספר 20180001 בקשה 20170870). באותו המקרה (רח' הדרור 251) הוגש כתב אישום, בעקבותיו הבניה על השטח הציבורי נהרסה (נהרסה פרגולה, יציקות בטון וכ"ו) נקבע צו הריסה מותנה, נקבע קנס של כ- 27,000 ש"ח. כן, והורנו להחתים על מסמך נטיעות ואישור כי ידוע להם שהשטח הינו ציבורי ולא בבעלותם.
15. אשר על כן לא היה מקום להתנות תנאים חריגים בהחלטת ועדה נכבדת זו, לעומת עשרות בקשות אחרות דומות, שאושרו בעבר על ידי הועדה זו, ולקבוע כי הלשכה המשפטית תחתום על חוזה מול המבקשים (שכלל אין לנו זכות חתימה בשם הועדה/ עירייה) ואנו שמחים כי עצתנו התקבלה בעניין זה והסעיף הורד.

הבעלות בקרקע והזכויות הקנייניות בשטחים

16. זהו המקום להבהיר ולחדד כי השטחים העוטפים, נשוא מסמכי ביצוע נטיעות במקרקעי הציבור, כאמור לעיל, **אינם מצויים כולם בבעלות העירייה**, וחלקם הגדול מצוי בבעלות המדינה (רשות הפיתוח).

17. מסמך הנטיעות רואה בעניין זה פני עתיד שכן סביר כי בעתיד תחליט העירייה להפקיע את השטחים, כולם או חלקם, לשימוש ציבורי כזה או אחר בהתאם לתכנית (למשל הקמת פארק/כביש וכיוצ"ב). הצהרת התושב במסמך הנטיעות (אף שאין בה כדי לשנות את הדין אלא להאיר ולחדד) אמורה למונע טענות עתידיות של התושב בגין זכויותיו בשטחים כלפי מי מבעלי הקרקע ובמהלך הליך ההפקעה. כל זאת לצד הקפדה שלא תעשה לאורך כל התקופה בניה בשטחים.

18. מאחר וכאמור לא כל השטחים מצויים כיום בבעלות העירייה, הרי שאפשרויות האכיפה החוקיות העומדות בפניה ביחס אליהם מקורן בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ולא מכוח חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.

דרכי פעולה אפשריות ביחס לשטחים העוטפים

19. מאחר ולא כל השטחים בבעלות הרשות המקומית מכאן הרי שבמקרה של סיפוח, גידור, ביצוע בניה אסורה או השתלטות תושב פרטי על השטחים – אין באפשרות העירייה להשתמש בהליכים מכוח חוק המקרקעין, כגון הליך סילוק יד וכו', שכן היא איננה הבעלים, אלא שבאפשרות הועדה לנקוט בהליך פלילי או מנהלי מכוח חוק התכנון"ב, כגון כתב אישום, צו הפסקה מנהלי וכו'.

20. הועדה מוסמכת לפעול כנגד בניה האסורה או גידור אסור בשטחים העוטפים מכוח חוק התכנון"ב וזאת הרי ללא קשר לזהות בעלי הקרקע.

21. בשטחים שאינם בבעלות העירייה, קיימת אפשרות של אכיפה חלקית למניעת מטרדים ומפגעים, מכח חוקי עזר, אולם אכיפה זו ואיננה יכולה להחליף אכיפה מכח דיני התכנון והבניה, המעניקה מגוון של כלים לסילוק הבניה ו/או שימוש אסורים ובכללם הקמת מחסנים, חדרים, גידור וכיוצ"ב על השטח הציבורי.

22. ודוק: נקיטה בהליכים מכוח חוק התכנון"ב כנגד בניה אסורה הינה דרך המלך והיא האפשרות ההגיונית והפשוטה והיעילה לפעול בעניין זה, זאת באמצעות מחלקת הפיקוח על הבניה אשר מוסמכים לכך.

23. בנסיבות הללו, בהתאם להנחיית הח"מ, אכן נאכפת בניה ללא היתר על השטחים ללא קשר לזהות בעלי הקרקע, בהיותה של הבניה/ שימוש עבירה על דיני התכנון"ב.

***רצ"ב כנספח ב' העתק מהנחיית היועצת משפטית הח"מ מספר 00103 מיום 18.7.16 המדברת בעד עצמה.

בקשת מהנדס העיר לשינוי המדיניות הקיימת

24. המדיניות המתוארת לעיל הינה מציאות הקיימת בעיר מזה 20 שנה. המדיניות ידועה היטב לתושבים ומסמך ביצוע הנטיעות אף היה מפורסם באתר העירייה עד לאחרונה והוחתם כבשורה, במסגרת הוצאת התרי בניה, שכן עדיפות קיומו על אי עשייה ברורה.

25. על אף האמור, מבקש כעת מהנדס העיר, לשנות באופן דרסטי את ההתנהלות בענין ולבטל באופן דרסטי את המדיניות אשר הייתה נהוגה עד כה.

26. למיטב ידעתנו והבנתנו, מהנדס העיר הביע כוונתו לחדול מלבצע אכיפה בשטחים העוטפים באמצעות מחלקת הפיקוח על הבניה, אף שאכיפה זו נמצאת בסמכותה והינה אף חובתה של מחלקת הפיקוח על הבנייה, ותחת זאת, לפעול בדרך של דרישת סילוק יד מוחלט מהשטחים, זאת באמצעות יחידה מיוחדת שהוא ממליץ לעירייה להקים.

27. למיטב הבנתנו, מבקש מהנדס העיר הנוכחי החליט אף לחדול ממתן אישורי גינון על פי מסמך הנטיעות בשטחים העוטפים ולחדול כליל מהחתימה על מסמך נטיעות.

28. למיטב ידעתנו, במסגרת החלטתנו זו הורה מהנדס העיר, לאחרונה, להסיר את מסמך ביצוע הנטיעות מאתר האינטרנט של עירייה והחליט והוה למחלקות אגף ההנדסה שלא לדרוש ולא לכלול את המסמך במסגרת הליך קבלת היתר בניה.

29. מעבר לעובדה שמדובר בשינוי דרסטי וחד צדדי של מדיניות ארוכת שנים, מוכרת ומפורסמת וזאת ערב שנת בחירות, הרי שהדרך החדשה בה מבקש מהנדס העיר לנהוג אינה אפשרית מבחינה משפטית, וזאת ודאי ביחס לשטחים אשר אינם מצויים בבעלות העירייה.

30. יתרה מכך, הרי שיתכן כי ויתור על מסמך בדבר ביצוע הנטיעות במסגרת הליך היתר הבניה יגביר את הסיכוי לסיבוכים עתידיים כגון העלאת טענות בדבר זכויות קנייניות בקרקע.

31. ככל הידוע לנו, החלטתו של מהנדס העיר בדבר שינוי המדיניות הובילה להורות על הפסקת פעולות האכיפה לבתים נוספים ברחוב הדרור במכבים עד אשר תקום יחידה ייעודית לכך, ובאופן זה יצרה החלטתו בעייתיות נוספת מול תושבי העיר שכן כעת נוצרת אצלם תחושה של חוסר שוויון בפני החוק ואפליה בין תושבים.

32. לצד זאת, מבקש מהנדס העיר להגביר את ההתראה לצדדים שלישיים ולידעם ששטח הצמוד לבתים אשר לעיתים נחזה להיות בבעלות הבתים, ע"י גינוס, אינו כזוה ולא ניתן לבנות עליו.

33. הצעתו של מהנדס העיר בעניין זה שבמקרים כאמור לעיל, **בשטחים העוטפים של העיר**, בהם יש סמיכות למבנה לשטח המיועד לשצי"פ/כביש והוא מגוון ע"י מבקשי ההיתר **תירשם הערת אזהרה תכנונית בטאבן**. אנו מצטרפים להצעתו זו, ככל שיהיה הדבר ישים מול רשמי המקרקעין.

לסיכום:

34. אנו ממליצים לועדה נכבדת זו לשוב ולהורות על החתמת מסמך נטיעות, במסגרת הליך בקשות להיתר, כפי שנהגו מימים ימימה.

35. אנו ממליצים להנחות כי יש לתעד בתיק הבניין את החתימה על מסמך נטיעות. כמו כן יש לתעד במחלקת נכסים המצויה גם היא באגף ההנדסה את מסמך הנטיעות, ביחס לכל מגרש ומגרש.

36. אנו ממליצים להנחות כי יש להמשיך לבצע אכיפה, **על ידי הפיקוח על הבניה**, להפסקת בניה/ שימוש אסור בשטחים (מעבר לגינון) לפי חוק התכנון והבניה, בהתאם לסמכותם וחובתם בדיון.

37. אנו ממליצים להנחות כי יש לשוב ולהעלות לאתר העירייה את מסמך הנטיעות שיהיה ידוע ונגיש למגישי הבקשות.

38. אנו ממליצים להנחות כי בעניין רחוב הדרור, ולמניעת טענות אפליה ותחושות קשות של התנכלות, יש לשלוח את **הפיקוח על הבניה** לכל הרחוב לוודא שאין בניה אסורה על השטחים המיועדים לכביש/ שצ"פ גם ביחס לבתים האחרים ברחוב, וככל שתמצא בניה אסורה, לנקוט הליכים כנגד כל התושבים ברחוב העושים שימוש בשטח המיועד לכביש, לסילוק בניה, ולהחתיים את כולם על מסמך נטיעות.

39. אנו מצטרפים להמלצת מהנדס העיר וממליצים לוועדה נכבדת זו לקבוע כי בשגרה תעשה פניה לרשם המקרקעין לרישום הערת אזהרה בדבר שטחים גובלים כאמור אשר מגוונים על ידי הציבור.

40. הנני עומדת לרשותכם לכל הבהרה נוספת בנושא.

בכבוד רב,
דנה חפץ טובלר, עו"ד
היועצת המשפטית

העתקים: מירב אדמור, סגנית מהנדס העיר
לאוניד נרקיס, מנהל מח' הרישוי
עו"ד גיני סלוצקי, עוזרת היועמ"ש
עו"ד אבי פורטן, משרד אגמון ושות
צוות מקצועי לוועדה.



תאריך: _____

לכבוד
עיריית מודיעין מכבים רעות
תלן 1,
מודיעין מכבים רעות

ביצוע נטיעות במקרקעי ציבור

הואיל: ואנו הבעלים של מגרש מס' _____ הידוע מרחוב _____ גוש _____ חלקה _____ דירה _____ מודיעין והמצוי בחזקתנו ובסמוך לו בצד _____ מצויים מקרקעין בגודל של כ- _____ מ"ר, הידועים כשצ"פ _____ שהם בבעלות ציבורית ו/או הופקעו על ידי הועדה לתכנון ובניה ו/או בחזקת עיריית מודיעין מכבים רעות (להלן - "מקרקעי הציבור" ו"העירייה" ו"הועדה" בהתאמה);

והואיל: וביצענו ו/או אנו עומדים לבצע במקרקעי הציבור עבודות ניקוש עשבים ו/או נטיעות ו/או שתילת צמחי נוי ו/או שתילת דשא ו/או התקנת מערכת השקייה ו/או פיתוח נוי מסוג אחר לרבות טיפוחם ותחזוקתם של אלה והכול כפי שיאושר לנו על ידי העירייה (להלן: "עבודות הנוי במקרקעי הציבור");

והואיל: וידוע לנו כי ביצוע עבודות הנוי במקרקעי הציבור אסורה, ומהווה השגת גבול למקרקעי הציבור, ופגיעה בזכויותיה של העירייה/ הועדה במקרקעי הציבור, אלא אם כן נקבל את אישור והסכמת העירייה לביצוע עבודות הנוי האמורות;

והואיל: ואנו מעוניינים לקבל את אישור והסכמת העירייה לביצוע עבודות נוי במקרקעי הציבור;

לפיכך אנו מתחייבים, מצהירים ומסכימים כדלקמן:

1. ביצוע עבודות הנוי במקרקעי הציבור לא יעניקו לנו זכויות מסוג כלשהו באותם מקרקעין.
2. אנו נבצע אך ורק את עבודות הנוי במקרקעי הציבור אשר יאושרו לנו במפורש על ידי העירייה כמפורט בסוף מסמך זה.
3. לא נבצע כל הקמה / הנחה/ שימוש במבנים/ מחסנים/ ריצוף במקרקעי הציבור וכן לא נבצע כל עבודה אחרת הדורשת היתר בניה, אלא אם תאושר לנו נראש ההקמה/ ההנחה/ השימוש הבניה מפורשות בהיתר בניה.
4. אנו נימנע מגידור של מקרקעי הציבור בצורה כל שהיא לרבות ע"י נטיעת גדר חיה, ואנו נימנע מביצוע כל פעולה ו/או מעשה ו/או עבודה ו/או מהקמת מחסום פיזי כל שהוא אשר יש בהם כדי למנוע אפשרות כניסה ויציאה חופשית למקרקעי הציבור מכל מקום בהיקף המקרקעין.
5. לא תהיה מניעה מכל אדם מלהיכנס ולשחות במקרקעי הציבור בכל זמן.
6. אנו נסלק את ידנו ממקרקעי הציבור תוך 7 ימים מדרישת העירייה מאיתנו, מבלי שהעירייה תהיה חייבת לנמק את דרישתה, ואנו נסלק ממקרקעי הציבור, על חשבוננו ותוך 7 ימים לפי דרישת העירייה כל חפץ, שתיל וכל דבר אחר המצוי במקרקעין בשל ו/או כתוצאה מפעולותינו.

7. אנו לא נהיה זכאים לתמורה ו/או לפיצוי ו/או לשיפוי כלשהם מהעירייה, או מכל גוף אחר, בשל השקעותינו במקרקעי הציבור, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור השקעות בניקוי וניקוש, שתילה, תשתית, ציוד לרבות ציוד השקיה, תחזוקה והשקיית הצמחייה לרבות עלות המים הדרושים לצורך ההשקיה, ואנו לא נהיה זכאים לתמורה ו/או פיצוי ו/או שיפוי כל שהם מהוועדה או מהעירייה ו/או מי מטעמן בגין כל השקעותינו והוצאותינו כמפורט לעיל גם אם נידרש על ידי העירייה/הוועדה לסלק את ידנו ממקרקעי הציבור ו/או לסלק מהמקרקעין את השקעותינו בהם.
8. העירייה/ הוועדה/ תאגיד המים העירוני תהיה זכאית בכל עת להיכנס למקרקעי הציבור ולבצע בהם כל עבודה, אף אם כתוצאה מביצוע עבודה זו ייפגעו השקעותינו במקרקעין.
9. העירייה תהיה זכאית לסלק בעצמה כל חפץ ו/או שתיל ו/או השקעה אחרת שלנו במקרקעי הציבור, לאחר שנתנה לנו הודעה של שבעה ימים מראש על כוונתה לעשות כן, ותוך השתתפות הוצאות הסילוק כאמור עלינו.
10. מאחר ויכול וקיימות במקרקעין תשתיות עירוניות, אנו מתחייבים, כי ככל שנגרום, בין במעשה בין במחדל, בין ביוזמתנו בין בשגגה, כל נזק לתשתיות הציבוריות שבמקרקעין, נפצה ונשפה את העירייה/ הוועדה/ תאגיד המים בהתאם לדרישתם.
11. כמו כן אנו מתחייבים לפצות ולשפות את העירייה/ הוועדה / תאגיד המים על כל נזק בגין כל תביעה, או דרישה, בכל עילה שהיא שתוגש נגדם בגין כל פגיעה שתיגרם לתשתיות שבמקרקעין, לרבות הוצאות המשפטיות במלואן שייגרמו או שיהיו עלולות להיגרם לעירייה/ לוועדה/ לתאגיד המים עקב כך.
12. לשם מניעת ספק מוסכם בזאת, כי הוראות סעיף 21 (ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") לא יחולו על עבודות הנגי אשר יבוצעו על ידנו במקרקעי הציבור.
13. אין באמור בהסכם זה כי להתיר ביצוע כל פעולה ו/או עבודה אשר דרושה על פי דין קבלת היתר בנייה, ואין בו כדי להוות היתר בנייה.

בכבוד רב,

שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

שם: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

אישור העירייה/הוועדה

בכפוף לעמידתם בתנאים המפורטים לעיל, אנו מאשרים לכם לבצע במקרקעי הציבור את עבודות הנגי כמפורט להלן (יש לצרף תוכנית):

1. _____
2. _____
3. _____

אישור אגף הנדסה שם: _____ תאריך: _____

עיריית מודיעין מכבים רעות

תאריך

"ב"

הלשכה המשפטית

תאריך:	18 יולי 2016, י"ב תמוז, תשע"ו
תחום ההנחיה:	סדר דין פלילי- תכנון ובניה
נושא ההנחיה:	בניה ושימוש לא חוקי בשטחי שצ"פ
מספר הנחיה:	00103

הנחיית היועצת המשפטית בקשר עם בניה ושימוש לא חוקי בשטחי שצ"פ בישובים מכבים ורעות

כללי:

עניינה של הנחיה זו לקבוע מתי יש לנקוט בהליכים פליליים לפי חוק התכנון והבניה, כנגד חשודים שבונים ו/או משתמשים בשטחי שצ"פ של הרשות, ברחבי העיר.

מדיניות נקיטה בהליכים בנושא שבנדון התגבשה לפני תקופה ארוכה ונבדקה שוב ביום 28/2/16, בעקבות פניה של נבחרי ציבור בתחום הרובע. בעקבות בדיקת המדיניות ותאום עם אגף הנדסה (מהנדס העיר + פיקוח) ניתנת הנחיה זו.

החקיקה הרלוונטית:

החוק הרלוונטי הינו חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 (להלן: החוק), סעיפים 145, 204 ו-208.

ההנחיה

- בגין עבודות פיתוח (לרבות עבודות גינון ושינוי פני הקרקע), המבוצעות במכבים ורעות, בשטחים אשר הינם בבעלות רמ"י, לא ינקטו הליכים פליליים לפי חוק התכנון והבניה- התשכ"ה 1965, להוציא מקרים של בניה בלתי חוקית. בבניה בלתי חוקית, בשטחים אשר בבעלות רמ"י, תטופל ככל בניה בלתי חוקית אחרת ברחבי העיר, בהתאם לדין.
- בגין עבודות פיתוח (לרבות עבודות גינון ושינוי פני הקרקע) המבוצעות בשטחי ציבורי אשר בבעלות העירייה תבוצע אכיפה, ככל שהתושב אינו חתום על הסכם נטיעות ציבור, או לחילופין שהוא אינו מקיים את תנאי ההסכם. בניה בלתי חוקית, בשטחים בבעלות העירייה, תיאכף ככל בניה בלתי חוקית אחרת ברחבי העיר, בהתאם לדין.
- ככלל, ביצוע עבודות פיתוח יאושרו על ידי העירייה/ וועדה לתכנון ובניה רק בכפוף לקבלת הסכמת בעלי הנכס למעבר חופשי לציבור בשטח הנטיעות.
- עבודות פיתוח יאושרו, רק ככל שהן יבוצעו בשטח היקפי בפתאי רעות ומכבים, וככל שאין פגיעה בתשתיות העירוניות או שמדובר בשטחים שאינם מגוננים.
- הנחיה זו תחול בהתאמה גם על שטחי מודיעין ההיסטורית באזורים בהם הוחלט להחיל הסכם נטיעות.

דנה חפץ טוֹכְלֶר, עו"ד
היועצת המשפטית