

## עפ"א 09/01/20194 - גدعון לנדרברגר, נגה לנדרברגר נגד ועדת מקומית לתוכנית עמוק חפר

בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עפ"א 09-01-20194 לנדרברגר ואח' נ' ועדת מקומית לתוכנית עמוק חפר

בפני כב' השופטת הבכירה, נגה אחד	מערעריהם	נגד	משיבים
1. גدعון לנדרברגר	2. נגה לנדרברגר (מבקשת פורמלית)		
ועדה מקומית לתוכנית עמוק חפר			

### החלטה

לפני בקשה להארכת موعد להתpliant תוקפו של צו הריסה שיפוטי למשך 24 חודשים שייתווסף לתקופה שנקבעה בפסק דין בית משפט זה מיום 2.6.11.

העובדות הضرיריות לבקשת זו בתמצית:

ה המבקש בעל זכויות במרקען המידעים חלקה 21 בגוש 8214 (להלן: "המרקען") במושב בית יצחק- שער חפר (להלן: "המושב") הרשם כמספר 16 במושב.

ביום 7.4.05 הוגש נגד המבקש כתב אישום, ת.פ 30257/05 בבית משפט שלום נתניה בגין אי ביצוע הריסת בית מגורים ישן בשטח של כ - 76 מ"ר ושימוש במבנה זה בסיטה מהיתר בניה מספר 950580 שהוצאה ביום 21.8.97, באופן המהווה סטייה מתוכנית מתאר המתירה רק יחידת דירות אחת במשק עזר.

ביום 4.12.08 במסגרות הסדר טען ניתן ג"ד לאחר שה המבקש הורשע על פי הודהתו, והוצא צו הריסה וצו איסור שימוש במבנה המתואר לעיל, שיכנס לתוקף ביום 31.12.09.

ערעור שהוגש על ג"ד זה נמחק (עפ"א 09-01-20194).

ביום 6.12.09 הוגשה לבית משפט שלום נתניה בקשה למתן החלטה לעיכוב ביצוע צו הריסה לתקופה של 12 חודשים נוספים. המשיבה הסכימה לבקשתו, וביום 29.12.09 הורה בית משפט על מתן אורכה לביצוע צו הריסה עד ליום 31.12.10.

ביום 8.12.10 הוגשה בקשה נוספת לבית משפט השלום נתניה, להורות על הארצת המועד לביצוע צו הריסה השיפוטי מהטעם שטרם ניתן להכשיר את המבנה לאור הוראות תכנית תמ"א 35.

הבקשה נדחתה בהחלטת בית משפט מיום 27.12.10.

על החלטה זו הוגש ערעור, עפ"א 11-01-1229 במסגרתו בהחלט בית המשפט הגינו ב"כ הצדדים, להסכמה, לה ניתן תוקף דין כי מידית יופסק שימוש מבנה נשוא צו ההריסה, צו ההריסה עצמו יותלה ל-3 שנים נוספות, קרי, עד ליום 2.6.14.

ומכאן הבקשה שלפנינו.

### **nymoki הבקשה**

ב"כ המבקש מצין כי מדובר במקרה יוצאה דופן ורק לכשתוצאה הוראת סעיף 18 של תכנית מתאר ארצית 35 אל הפועל, המחייבת פтиיתה על ידי מוסדות התכנון בישראל לשינויים ועדכונם כל 4 שנים, או אז, המבקש יהיה הראשון בזכותו לקבלת היתר בניה לבנייה נשוא בקשה זו.

עוד צוין כי תמ"א 35 שנכנסה לתוקף ביום 4.1.06 טרם נפתחה לשינויים ועדכונם נוכח חילוקי דעתות בין מוסדות התכנון וגופים תכנוניים שונים.

ה המבקש פועל בהתאם להוראות פסק הדין, פינה את המבנה, הפסיק השימוש בו, ופועל באופן בלתי נלאה לקידום הכשרת המבנה ממלכתית נבנה בהיתר דין.

עוד נטען כי הנسبות אינן בשליטתו של המערער, אין בידו להשפיע עליו, אך על בית המשפט להביא בשיקולו העובדה כי המבנה מלכתחילה נבנה כדין.

עוד נטען כי מדובר במבנה מהבתים הראשונים שנבנו במושב אשר שימש בזמןנו כביתו של רופא המושב והמרפאה הראשונה במושב. המבנה לא מפריע לאיש, לא גורע מזכויותיו של איש, אינו מסב נזק /או הפרעה לסביבה.

עוד נטען כי המושב יוזם תכנית עח/15/36 שעונייה הרחבת המושב, לאורו היה זכאי המבקש, במסגרת תכנית ההרחבה, לקבל זכות ליחידת דיר נספה.

ה המבקש עצמו יוזם תכנית נקודתית, עח/15/35, שתסדיר מעמד המבנה נשוא בקשה זו בדרך של פיצול החלקה.

בין לבין קיבל המבקש היתר לבניית בית חדש במסגרתו התחייב להרים את הבית הישן (נשוא בקשה זו) לכשתוسلمם בניית הבית החדש.

היתר הבניה על הבית החדש ניתן ביום 4.6.97.

ה המבקש זנה בקשו להצטרף לתכנית ההרחבה והמשיך בהליך הבקשה לפיצול החלקה.

בסיומו של יום, הוועדה המחויזת שDNA בתכנית עח/15/35 החליטה ביום 7.3.06 לדחותה לאור העובדה כי האחربונה איננה توאמת הוראות תמ"א 35 שנכנסה לתוקף ביום 4.1.06.

עמוד 2

על החלטה זו הוגש ערר שנדחה בועדת המשנה לערים של המועצה הארצית.

בין היתר, ביום 7.6.10 הוחלט עם מהנדסת המועצה האזרית עמק חפר כי תוגש תוכנית בניה חדשה במקום עח/35 (התכנית עח 58/15) שבמהותה מיעדת חלוקת המקרכען נשוא בקשה זו לשני מגרשי מגורים ואישור תכנית זו יאפשר אי הריסת המבנה נשוא הבקשה.

תכנית זו הופקדה ביום 19.7.10 אלא שבשל אי פתיחת תמ"א 35 לעדכנים ושינויים, לא עליה בידי המבקש לקבל היתר בניה, אין ספק, לטענתו המבוקש, כי ההיתר נמצא בהישג יד אם ורק כאשר הרשות יואילו לצית להוראות תמ"א 35 בדבר פתיחתה לעדכנים מחויבי המציגות.

עוד נטען כי תמ"א 35, מעמדה כחוק לכל דבר ועניין ועל כן כל הגורמים הרלוונטיים חבויים בצוות להוראותיה לרבות הוראות סעיף 18 ממנה. מאזן השיקולים נוטה לטובת קבלת הבקשה. הותרת המבנה על תילו מתישבת עם מדיניות תכנונית של המושב, אינה פוגעת בעיקרון שמירת הבטיחות, שכן מדובר במבנה שנבנה לפי היתר ואין פוגעת בשלתו החזוק.

על יסוד כל אלה מתבקש בית המשפט להורות על המשך התלית צו ההריסה השיפוטי לפרק זמן של 24 חודשים נוספים.

#### **נימוקים נוספים**

ב"כ המשיבה מתנגדת למתן צו המורה על הארצת התלית תוקף צו ההריסה מהニימוקים דלקמן:

א. העדר סמכות לבית המשפט בהיותו ערכאת הערעור בנושא זה. לטענתה היה על המבקש לפנות לבית המשפט השלום בנטניה, בית המשפט שנותן את הצו על פי סעיף 205 או 206 במסגרת תיק עמ"ק 30257/05.

ב. המבנה נשוא נבנה בהיתר אך אין בכך כדי להוות עילה להארצת מועד נוספת. התcheinות המבוקש ניתנה לפני כ-15 שנה. מתן היתר הבניה לבית החדש הותנה בהריסת הבית הישן בהתאם למצב התכוני במרקען לפיו לא ניתן היה כי תעמודנה שתי יחידות דיור בו זמנית.

ג. על פי תמ"א 35 שנכנסה לתוקף בינוואר 2006 נקבע כי מושב בית יצחק מיצה את מכוסות כל יחידות הדיור במושב.

ד. התכנית הנקיודתית עח/15 58/15 שהוגשה לאחר שנדחתה תכנית עח/35 (מאחר ואין توאמת הוראות תמ"א 35), נדחתה אף היא בהחלטת ועדת המשנה מיום 6.5.12.

ביום 21.1.14 הוגשה תכנית עח/62 (סומנה י' במסגרת תגובת המשיבה לבקשתה), החלטה המשיבה להמליץ בפני הוועדה המחויזת לאשר תכנית זו, אך מרבית הדרישות לא מולאו וגם אם תיפתח תמ"א 35 להוספת יחידות דיור למושב, זאת תכנית זו אינה בשלה להמליצה לוועדה המחויזת כלל ועיקר.

על יסוד כל אלה מתבקש בית המשפט שלא להיעתר לבקשה.

לגוף של עניין, דין הבקשה להידחות:

1. סמכות בית המשפט לדון בבקשת זו אינה סמכות טבועה בהיותו בית משפט אשר קצוב המועד במסגרת הlixir ערעור על החלטת בית משפט שלום שסירב לעכבר ביצוע הצו.

אכן בקשות על פי סעיף 207 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 יש להגיש בדרך רגילה ומחייבת לבית המשפט שהורה על הצו אך כאשר המועד נקבע על ידי ערכאת הערעור, מוקנה לבית המשפט הסמכות להאריכו. ראה לעניין זה בר"מ 10823/07 נור סטאר בע"מ נ' **עמותת פעולות ירושה**, פורסם בנבו, 30.12.07.

אני מוצאת כי צדק המבוקש בהגשת הבקשה לבית משפט נכבד זה.

2. עינינו הרואות כי תמ"א 35 לא נפתחה לשינויים ועדכונים ב-4 שנים האחרונות. במכתבו של מר שאול מקורי, מיום 3.12.09 (צורף נספח 12 לבקשת) אין כדי להודיעו היום לבקשת. אין בידינו כל נתונים כי הוספה ייחidot דירות לשובים השונים במרכז והדומים במרקם למשב בו מתגורר המבוקש, אם וכאשר Tipatח תכנית Tam'a 35, אז יתווסף לבטח ייחdot דירות למשב בו מתגורר המבוקש.

לאור כל הנתונים שעולים מהבקשת, מהנספחים לה, מהtagובה, אז לא מדובר בהיתר שנמצא בהישג יד, גם אם Tipatח Tam'a 35 מיידית.

ה浼וקש התching'ב בשנת 97' להרים המבנה נשוא בבקשת זו כתנאי לקבלת היתר בנייה לבניית מבנה חדש. משנת 97' ועד היום חלפו 17 שנים. במהלך כל תקופה זו לא קיבל המבוקש היתר בנייה ואין סיכוי לקבל היתר צזה באופן הקרוב. התching'יות יש לכבד.

לא מצאתי בבקשת המבוקש כל נימוק המצדיק ארכה נוספת.

4. טענת המבוקש כי מדובר במבנה היסטורי, ביתו של הרופא הראשון במושב, אין בה כדי לסייע לבקשת. אילו היה מדובר במבנה המיועד לשימור, הרי שנושא זה מסור לשיקול דעת הרשות האמונה על כך ולא תלוי בשיקול דעתו של המבוקש.

סביר להניח כי אם היה ברצון הרשות לשמור מבנה זה בשל חשיבותו ההיסטורית, הייתה פועלת בעניין זה מכבר.

אין לי ספק שנושא הריסת המבנה עלה בשנת 97' והעובדה שמאז לא פעל המושב באיזו פעלת שהוא המתבקשת במקום שיש רצון להכריז על מבנה לשימור, אומרת דרשו.

מכאן שאני רואה בהיות המבנה בитו הראשון של הרופא והמרפאה הראשונה של המושב, עניין אישי, פרטי של המבקש, ותו לא.

.5. המבקש ויתר על השתפותו בהרחבה, על פי דבריו, לאחר שהוצע לו כי צו הריסה פורמלי בלבד.

על פי דברי המבקש עצמו, מי שיצר מצב זה הוא המושב ולא המשיבה. אם יש אמת בדברי המבקש, אין בהם כדי לחייב את המשיבה. מה גם שהמשיבה סייעה למבקש בקבלת אורכות עד היום.

בנסיבות אלה לא מצאתי מקום לקבל הבקשה.

הבקשה נדחתת.

המציאות תשליך עותק ההחלטה לצדים.

ניתנה היום, י"ב אלול תשע"ד, 07 ספטמבר 2014, בהעדר הצדדים.