



ת"פ 56039/01/13 - הלל קפלן נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון

בית משפט השלום בבית שאן

ת"פ 56039-01-13 הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז צפון נ' קפלן

בפני סגנית הנשיא, כב' השופטת עדי במביליה - אינשטיין
מבקש הלל קפלן
נגד
משיבה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון

החלטה

לפניי בקשה להארכת מועד ביצוע צו הריסה שיפוטי, שהוטל על המבקש במסגרת גזר הדין שניתן בתיק זה ביום 31.1.17. ההארכה המבוקשת הנה לתקופה שלא תפחת מ- 10 חודשים. המועד למימוש הצו הנו 30.4.18.

1. המבקש הורשע, על פי הודאתו, בעבירה של ביצוע עבודה במקרקעין, הטעונה היתר, בלא היתר ובניגוד לתכנית, ובארבע עבירות של שימוש טעון היתר במקרקעין, בלא היתר ובניגוד לתכנית.

המדובר במקרקעין הידועים כגוש 22875 חלקה 2 נ.צ. 234055/768985, שכונת העיר העתיקה, בית שאן, שהנם בבעלות רשות מקרקעי ישראל, הם קרקע חקלאית מוכרזת ומצויים בתחום הגן הלאומי בבית שאן. השימוש החורג הנו במתחם הכולל מבנה מגורים בשטח של 300 מ"ר, כולל מרפסות, ושני מבנים המשמשים לדיר צאן ששטחם הכולל 560 מ"ר (דיר דרומי 400 מ"ר ודיר צפוני 160 מ"ר). בנוסף, במהלך יולי 2007 בנה המבקש במקרקעין, בלא היתר כדון, משטח בטון בשטח של כ-100 מ"ר. ביום 9.7.07, לאחר שהחל בבניה, הודע לו על הפסקת עבודה מטעם רשות העתיקות, אך המבקש לא קיים את הצו, השלים את בניית משטח הבטון ועשה בו שימוש.

2. במסגרת גזר הדין מיום 31.1.17 הוטלו על הנאשם קנס בסך 75,000 ₪, התחייבות ע"ס 120,000 ₪ להימנע תוך 3 שנים מעבירה על סעיפים 204,205,210,237,240 לחוק התכנון והבניה, וצו הריסה במסגרתו חויב המבקש להרוס את המבנים נשוא האישום בתוך 15 חודשים מיום גזר הדין אלא אם יינתן היתר כדון.

בהתאם לגזר הדין, המועד האחרון למימוש צו ההריסה הדחוי ע"י המבקש הנו ביום 30.4.18.



3. המבקש פנה מבעוד מועד בבקשות לעיכוב ביצוע צו ההריסה השיפוטי. תחילה פנה בבקשה בלתי מנומקת ובהיותו בלתי מיוצג. בהמלצת בית המשפט הסכים למחיקת הבקשה, לשם הגשת בקשה חדשה כשהוא מיוצג. בבקשתו טען כי טרם ניתנה לו ארכה לביצוע הצו, אין מדובר לבניה להפקת רווח, מדובר בקורת גג של משפחתו, כך שהצו מביא לתוצאה בלתי הפיכה ובלתי צודקת, וקיים אופק תכנוני, שכן המקרקעין מצויים עתה בשטח המיועד לבניה והסיכוי להכשרת המבנים גבוה.

לבקשותיו צירף, בין השאר, את המסמכים הבאים:

א. תצהיר מטעמו, בו הפנה המבקש למסמכי המהנדס מטעמו ולמכתב מטעם ראש העיר בית שאן, והצהיר כי מועצת בית שאן אישרה גריעת המקרקעין דנן משטח רשות הטבע והגנים, כך שיכללו בתכנית המתאר הכוללת של העיר שעברה כבר הליך הפקדה. הפעולה עברה לאישור ועדת הפנים של הכנסת והצפי לאישורה שלושה שבועות, אישור זה יאפשר אישור תכנית המתאר הכוללת, ואז ניתן יהיה לדון בבקשה להיתר בניה אותה הגיש, זאת במסגרת תכנית מפורטת שהמהנדס שוקד על הכנתה וזו תאפשר הכשרת המבנים במקום. מבחינת יעוד הקרקע, לגישת המבקש, הצאן הוא מוקד תיירות.

ב. מכתב מיום 20.12.17, שצורף לבקשה קודמת, מטעם ראש העיר, לפיו מתגבשת תכנית מתאר כוללת לבית שאן, שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בניה למבנים נשוא צו ההריסה.

ג. מכתב מיום 25.2.18, שצורף לבקשה הנוכחית, מטעם ראש העיר, לפיו מועצת העיר בית שאן, החליטה בישיבה מיום 21.2.18, לאשר גריעת שטחים מסוימים משטח הרט"ג שבתכנית מס' ג/20258, ובתוך השטחים הנ"ל השטח שבגו"ח 22875/2. עתה ממתינים לאישור ועדת הפנים של הכנסת. כבוד ראש העיר רשם כי "לאחר אישורה של ועדת הפנים, תקבל תוכנית המתאר של בית שאן שמספרה 203-0293993 תוקף ותאושר.

לגישתו, הדבר אמור להתבצע "תוך השבועות הקרובים", ובעקבות האמור ניתן יהיה להגיש תכנית מפורטת ליעוד הקרקע או לקדם תכנית מפורטת לכל שטח הגריעה, תהליך שלהערכת כבוד ראש העיר צפוי להסתיים "תוך מס' חודשים במהלך שנת 2018".

ד. תצהיר מטעם המהנדס, מר דקל גרמה, בו נרשם כי נשכר ע"י המבקש לטיפול בהכשרת המבנים דנן ועוסק בהכנת תכנית מפורטת שתוגש לאחר אישורה של תכנית המתאר הכוללת של העיר בית שאן, שהופקדה. לגישתו, על בסיס התכנית המפורטת, ניתן יהיה להכשיר את המבנים במקרקעין דנן. בשלב זה עוסק המהנדס בעבודות המדידה הדרושות לשם עריכת התכנית המפורטת. המהנדס נתן הערכתו כי "באופן שבו הדברים מתקדמים, לרבות גריעת השטחים מהרט"ג, קיימת היתכנות גבוהה להכשרה התכנונית של המבנים".

4. המשיבה מתנגדת לבקשות, טענה כי היתר הבניה אינו בהישג יד, ולעיוגן עמדתה הפנתה בעיקר לפסיקה ולתכנית המתאר הכוללת, שתוכנה אינו עולה בקנה אחד עם עיקרי הבקשה ומצורפיה.

5. כאמור, בהתאם למכתבו של כבוד ראש העיר בית שאן מיום 20.12.17, שצורף לבקשה קודמת, מכוחה של



תכנית המתאר הכוללת בית שאן, ניתן יהיה להוציא היתר בניה למבנים נשוא צו ההריסה.

בניגוד לנטען, לתגובת המשיבה צורפה תכנית המתאר הכוללת 203-0293993, הקובעת בפרק מספר 1 שכותרתו "זיהוי וסיווג התכנית", בסעיף 1.4, כי מדובר ב"תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות".

בנוסף, בהתאם לפרק 5, סעיף 5.1.1 ס"ק 2), לתכנית הכוללת: "לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו".

6. במכתב כבוד ראש העיר בית שאן מיום 25.2.18, שצורף לבקשה הנוכחית, אין בכדי לסייע בהבהרת המצב התכנוני, שכן אינו הגורם המוסמך לאשר גריעת שטחים משטח הגן הלאומי של בית שאן, אין בכוחו להעריך היתכנות הכשרת המבנים ואף לא לתת הערכת זמן להכשרתם. לפי תצהיר המבקש, סוגיית אישור הגריעה ניצבת בפני וועדת הפנים של הכנסת וגם לאחריה לא ברור אם תאושר התכנית הכוללת.

7. כפי שצוין, מכוחה של התכנית הכוללת, לא ניתן להוציא היתרי בניה. עם זאת, אישור התכנית הכוללת, תפתח אפשרות להכנת תכנית מתאר מפורטת, לפי ההוראות המפורטות בפרק 5 לתכנית הכוללת.

גיבוש ואישור תכנית מפורטת כרוך בהליך תכנוני ארוך ומורכב, שלא צוין בבקשה כי החל, וודאי שאין צפי לסיומו. תכנית מעין זו טרם הוכנה והיא נמצאת בשלב של מדידות, כעולה מתצהיר המהנדס המכובד.

רק לאחר הכנת תכנית המתאר המפורטת, ורק לאחר שתאושר, ככל שתאושר, ניתן יהיה לדון בבקשה מטעם המבקש לקבלת היתרי בניה לבית המגורים ומשטח הבטון.

8. בתכנית המתאר המקומית כוללת בית שאן מס': 203-0293993, פרק 4 שכותרתו: "ייעודי קרקע ושימושים", פורטו השימושים המותרים במקרקעין.

בבקשתו ובתצהירו, מתייחס המבקש ליעוד הקרקע והמחוברים וטוען כי הצאן משמש "מוקד תיירותי". קיים קושי באמור ונכון לעת הזו, דירי הצאן, בשטח כולל של 560 מ"ר, לא תואמים את השימושים שצוינו בתכנית, כך שהאפשרות שיקבל המבקש היתרי בניה לדירים הנה רחוקה מאד, זאת גם אם תגובש תכנית מתאר מפורטת בעתיד.

9. הבניה והשימוש דנן בוצעו למן השנים 2005 ו-2007 (לפירוט מדויק ניתן לעיין בראשית ההחלטה). בגזר הדין מיום 31.1.17, שקל בית המשפט, בין השאר, כנסיבה לקולה, את העובדה ש"הנאשם עשה כל שביכולתו כדי לקדם את הליכי התכנון שיכשירו את שימושו במבנים נשוא כתב האישום, וכי תכנית הצפויה לאפשר הכשרת המבנים נשוא כתב האישום הופקדה וקיימת היתכנות להכשרתם התכנונית". עוד נשקלה טענת הנאשם כי "עשה ניסיונות להשגת האישורים מהרשויות המוסמכות, עוד בטרם ביצע את העבירות, וכי היתר שקיבל התברר כבלתי חוקי".



בתקופה הארוכה שחלפה מאז גזר הדין, לא חלה התקדמות משמעותית בהליכי התכנון.

10. עיינתי בתצהירו של המהנדס, מר דקל גרמה. גם לפי התצהיר מטעם המהנדס, הצפי לאישור תכנית המתאר הכוללנית המתגבשת אינו ברור. המהנדס המכובד החל במדידות להכנת תכנית מפורטת. התהליך בראשיתו.

11. ככל שתאושר התכנית הכוללנית, שהופקדה, ולאחריה ככל שתוגש תכנית מפורטת (שנמצאת בשלבים ראשונים של הכנה), צפוי תהליך ממושך של עמידה בתנאי סף, הפקדת התכנית המפורטת לאחר התאמתה לתנאי הסף, פרסום התכנית, והמתנה להגשת התנגדויות, דיון בהן ולבסוף קבלת אישור ממוסד התכנון לאחר דיון.

על התמשכות תהליך האישור של תכנית מפורטת, ככל שתוגש, ניתן ללמוד מע"פ (י-ם) 2689/08 **סאלח שלאידה נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, שם נדחתה בקשה לעיכוב צו הריסה, למרות קיומה של תכנית אזורית חדשה שעשויה להכשיר את הבניה ונקבע: "אף אם מכינים כיום התושבים תכנית חדשה לאזור, שיש בה, על פי טענת המערער כדי להכשיר את הבנייה, הרי שאין לפנינו נסיבות חריגות שבהן היתר הבניה הנו בהישג יד, שכן התכנית נמצאת בשלבי הכנה וטרם הופקדה. הליכי ההפקדה, שמיעת התנגדויות, אם תהייה, אישור התכנית והנפקת היתר הבניה, הנם מורכבים ועשויים להימשך תקופה ארוכה. על כן, אין לפנינו מקרה חריג ויוצא דופן שבו ראוי לעכב ביצועו של צו הריסה מנהלי לצורך קידום הליכי תכנון".

ביחס לאי מתן עיכוב ביצוע, אף לא לשם קידום הליכי תכנון, המצויים בראשיתם, ניתן לעיין ברע"פ 1288/04 **נימר נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** וכן בע"פ 9700/05 **ג'בר חדר ואח' נ' יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים** וברע"פ 10607/07 **חאלד שומאן נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**.

12. כעולה מהכרעת הדין וגזר הדין, שניתנו בתיק זה, המקרקעין דנן מצויים בבעלות רשות מקרקעי ישראל. המבקש לא הציג אישור מרמ"י להותרת הבניה על המקרקעין שבבעלותה.

13. נוכח המקובץ, מסכימה אני עם המשיבה כי "המבקש מצוי בשלב התחלתי של הליך תכנוני ארוך ומורכב". סיומו של ההליך התכנוני אינו נראה לעין ותוצאותיו מי ידען.

14. תקנה 2(ג) לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשות לעניין צו הריסה מנהלי), תש"ע - 2010, הדנה בבקשה לעיכוב ביצוע צו הריסה, חובקת את הדרישה להצגת ראיה כי היתר הבניה "ינתן בתוך פרק זמן קצר".

15. בהתאם להלכה הפסוקה, עיכוב ביצוע צו הריסה ינתן רק במקרים חריגים ויוצאי דופן, וזאת רק כאשר קיימת היתכנות תכנונית להכשרת המבנה הבלתי חוקי, ושעה שהיתר הבניה הוא "בהישג יד" (רע"פ 8726/17 **נאיל ח'טיב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבוא עמקים** (28.12.17); רע"פ 10607/07 **חאלד שומאן נ' יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**; רע"פ 2341/14 **קבועה סלים נ' הוועדה המחוזית לתכנון**



ובניה).

16. בהתאם לתיקון 116 לחוק התכנון והבניה, שנכנס לתוקף ביום 25.10.17, מגביל המחוקק את תקופת עיכוב הביצוע של צו הריסה לפי גזר דין. אין להתעלם מתכלית התיקון ומכוונת המחוקק אף שהתיקון אינו חל בעניינו של המבקש.

17. עבירות התכנון והבניה דנן מבוצעות מאז 2005 ו-2007, לאורך שנים. בגזר הדין נדונו הליכי התכנון שהחלו תקופה ארוכה קודם לכן, כמו גם סיכויי ההכשרה של המבנים.

בגזר הדין, שניתן ביום 31.1.17, ניתנה ארכה של 15 חודשים נוספים להסדרת הנושא, אך בפועל אין התקדמות של ממש בהיבט התכנוני, ואין ספק כי גם כיום היתרי הבניה אינם בהישג ידו של המבקש.

18. המבקש טען בבקשתו לשימוש שנעשה במקרקעין, בחלקם למגורים, והוסיף וטען לנסיבות האישיות, המשפחתיות והכלכליות. נסיבות אלו נדונו בגזר הדין מיום 31.1.17 ונשקלו בגדרו. בית משפט זה אינו יושב כערכאת ערעור על פסיקותיו, ועל גזר הדין לא הוגש ערעור. מאז גזר הדין אין שינוי נסיבות המצביע כי היתר הבניה נמצא בהישג יד.

19. אשר על כן, הבקשה נדחית. צו ההריסה יבוצע במועדו, בהתאם למתווה שנקבע בגזר הדין מיום 31.1.17.

המזכירות תשלח החלטתי לצדדים באמצעות פקסימיליה, תוודא טלפונית קבלת ההחלטה ותרשום בתיק הממוחשב את זהות מקבל ההחלטה.

ניתנה היום, ל' ניסן תשע"ח, 15 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.