



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 1445-03-25 אבו קטיפאן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה לוד

לפני כבוד השופטת כרמית בן אליעזר

מערער

עבד אבו קטיפאן

ע"י ב"כ עוה"ד רמזי קטילאת

נגד

משיבה

ועדה מקומית לתכנון ובניה לוד

ע"י ב"כ עוה"ד הדר שפירא

פסק דין

1. לפניי ערעור על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים ברמלה (כב' השופט ט' ענר) מיום 24.2.2025, בתו"ב 62519-10-21, במסגרתה נדחתה בקשת המבקש לעיכוב ביצוע של צו הריסה שיפוטי חלוט אשר הוצא כנגד המבקש.

לאחר שעיינתי בכל החומר שהגישו הצדדים ונתתי דעתי לטענותיהם, החלטתי ליתן למבקש רשות ערעור, לדון בבקשת רשות הערעור כבערעור, ולקבל את הערעור, ולהלן נימוקיי.

2. כנגד המערער הוגש כתב אישום בגין הקמת מבנה למגורים (לדברי המערער מדובר בתוספת למבנה קיים) בהיקף בלתי מבוטל (בקומה הראשונה בניה בשטח של 97 מ"ר מבלוקים ובטון, בקומה השנייה הריסת סככת רעפים ובניית תוספת בשטח של 127 מ"ר מבטון ובלוקים, ובקומה שלישית בחזית אחורית הגבהת תקרת הקומה בכמטר אחד).

על פי המובא בכתב האישום, המערער הוא בעל הזכויות בחלק הרלוונטי של המקרקעין, עליהם חלה תב"ע לד/6/1300 (תכנית מתאר מקומית), לפיה ייעודם הוא למגורים, אך לא ניתן לאשר בהם בניה מכוח התכנית המתארית הנ"ל ונדרש להשלים הליך של אישור תכנית מפורטת.

המערער הורשע על פי הודאתו, במסגרת הסדר טיעון, וביום 11.2.2024 נגזר דינו והושת עליו קנס בסך 80,000 ₪ (או 80 ימי מאסר תמורתו), התחייבות להימנע מעבירה באותו סכום, וכן



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 1445-03-25 אבו קטיפאן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה לוד

הוצא צו הריסה ואיסור שימוש בבניה מושא כתב האישום (להלן: צו ההריסה). במסגרת גזר הדין עוכב ביצועו של צו ההריסה בשמונה חודשים ונקבע כי הוא ייכנס לתוקפו ביום 11.10.2024.

המערער לא ביצע את צו ההריסה וביום 28.1.2025 הודבקה על המבנה הודעת המשיבה כי מאחר שצו ההריסה לא בוצע על ידי, הרי שבדעתה לבצעו בעצמה.

נוכח האמור, עתר המערער לפני בית משפט קמא בבקשה לעכב את ביצועו של צו ההריסה.

בקשת המערער התבססה בעיקרה על הטענה כי לאחרונה, לאחר עשרות שנים במהלכן לא הייתה באזור מגוריו (שכונת פרדס שניר בלוד) תכנית מפורטת בת תוקף שניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, הושלמו הליכי הכנתה של תכנית כאמור, בסמכות ועדה מקומית, שאושרה על ידי ועדת המשנה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד, וערים שהוגשו כנגדה נדחו בהחלטת ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה שניתנה ביום 30.1.2025 (יומיים לאחר שהודיעה המשיבה למבקש כי בכוונתה לבצע את ההריסה). לפיכך, כך טען המערער, קיים אופק תכנוני ממשי לקבלת היתר בניה ומשכך אין מקום לביצוע צו ההריסה. המערער טען, כי החלטת המשיבה לבצע בעצמה את צו ההריסה, היא בגדר החלטה מנהלית, שבנסיבות אלו יש לראותה כבלתי סבירה.

המשיבה התנגדה לבקשה וטענה, כי חרף ההתקדמות האמורה, טרם אושרה תכנית מפורטת שתאפשר קבלת היתר בניה, ואישורה צפוי לארוך עוד מספר חודשים. במצב דברים זה, כך טענה המשיבה, לא ניתן לעכב את ביצועו של צו ההריסה החלוט, בהינתן כי אין מדובר בעבודה התואמת תכנית החלה על המקרקעין, אשר מוגדרת בחוק ככזו שניתן להוציא מכוחה היתר בניה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת.

בהחלטתו מיום 24.2.2025 קיבל בית משפט קמא את עמדת המשיבה, ודחה את בקשת המערער ומכאן הערעור שלפניי.

דיון והכרעה

3. סעיף 254 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: חוק התכנון והבניה או החוק) קובע כדלקמן:

(א) בעל זכות לגבי מקרקעין שניתן לגביהם צו מינהלי, צו לפי סעיף 235 או 237, או צו שיפוטי לפי פרק זה, לרבות צו שניתן לפי סעיף 254ב, או מי שהיה צד להליך לפי סעיף 254ח, הרואה את עצמו נפגע מצו כאמור, ולא חלות לגבי אותו צו הוראות סעיף 254ח, רשאי לבקש מבית המשפט כאמור בפסקאות (1) או (2) שלהלן לעכב את ביצוע הצו האמור...



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 1445-03-25 אבו קטיפאן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה לוד

- (ד) (1) בית המשפט לא יעכב ביצוע צו בבקשה שהוגשה לפי סעיף זה אלא מטעמים מיוחדים שיירשמו, ואם נוכח כי העבודה האסורה או השימוש האסור שלגביהם חל הצו אינם מסכנים את שלום הציבור או את בטיחותו;
- (2) נוסף על האמור בפסקה (1), בית המשפט לא יעכב את ביצועו של צו הריסה שניתן לפי סעיפים 217, 221, 235, 237, 239 או 254 אם העבודה האסורה אינה תואמת את התכנית החלה על המקרקעין או אם מצא כי העבודה שלגביה ניתן הצו נמשכה, לאחר שהומצא הצו; לעניין זה, "תכנית" – תכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בנייה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת.
- (ה) תקופת עיכוב הביצוע בהחלטה לפי סעיף קטן (ד) לא תעלה על שישה חודשים.
- (ו) על אף האמור בסעיפים קטנים (ב) ו-(ה), הורה בית המשפט על עיכוב ביצוע הצו לתקופה פחותה משישה חודשים, רשאי הוא, לבקשת מגיש הבקשה לעיכוב ביצוע, להאריך את תקופת עיכוב הביצוע לתקופות נוספות, ובלבד שהתקיימו התנאים המנויים בסעיף קטן (ד) ושתקופת עיכוב הביצוע לפי סעיף קטן (ד) ולפי סעיף קטן זה לא תעלה על שישה חודשים במצטבר.
- (ז) על אף האמור בסעיפים קטנים (ה) ו-(ו), רשאי בית המשפט בנסיבות חריגות ויוצאות דופן ומטעמים מיוחדים שיירשמו, לעכב ביצוע צו, כאמור בסעיף קטן זה, לתקופה אחת נוספת שלא תעלה על שישה חודשים.

נוכח היקפה הנרחב של תופעת הבניה הבלתי חוקית ופגיעתה הרעה באינטרס הציבורי בתכנון נאות ובשמירה על שלטון החוק, חזר בית המשפט העליון וקבע, כי הכלל הוא כי יש להורות על הריסת בניה בלתי חוקית, והימנעות מהריסה או עיכובה הם החריג לכלל (ראו, מיני רבים, רע"פ 6136/12 ימין בן זקן נ' מדינת ישראל (4.8.2012); רע"פ 2956/13 יעקב דמקני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (31.7.2013)).

בכל הנוגע לעיכוב ביצוע צו הריסה סופי וחלוט נוכח סיכוי להכשרת הבניה, נקבע בפסיקה, כי עיכוב ביצוע כאמור יינתן רק במקרים חריגים ויוצאי דופן, בהם קיים אופק תכנוני להכשרת הבניה, כאשר מונח זה פורש בפסיקה בצמצום, דהיינו כי ביצועו של צו ההריסה יעוכב רק מקום בו קבלת היתר אשר יכשיר את הבניה הבלתי חוקית מושא הצו, היא בהישג יד, ואף בהישג יד מיידי, והעיכוב בהשגתו הוא עניין פורמלי בלבד (ראו, מיני רבים, רע"פ 4007/14 ספיר קדמת עדן בע"מ נ' מדינת ישראל (12.6.2014); רע"פ 4961/18 אגבאריה נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה (5.9.2018); רע"פ 7371/18 יצחק שמחה סופר נ' מדינת ישראל (25.10.2018)).

בית המשפט העליון אף חזר והדגיש, כי גם התעכבות הליכי התכנון אין בה כדי להצדיק עיכוב ביצועו של צו הריסה והנצחת עבירות בניה, שכן אחרת ייווצר מצב של הפקרות, בו איש הישר בעיניו יעשה ויבנה, ללא היתר, תוך עשיית הוראות החוק לפלסתר (ראו, למשל, רע"פ 2885/08 הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' מוסא דכה (22.11.2009)).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 1445-03-25 אבו קטיפאן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה לוד

עוד נקבע בפסיקה, כי צו הריסה, ובכלל זאת אף צו הריסה שיפוטי המוצא במסגרת הליך פלילי, אף שהוא בעל מאפיינים עונשיים מסוימים, איננו עונש, אלא אמצעי בעל חשיבות מכרעת באכיפת חוק התכנון והבניה, אשר נועד לרפא את אי-החוקיות שנפלה בנכס (ראו, למשל, רע"פ 3034/13 **ישראל לוי נ' מדינת ישראל** (5.5.2013), פסקה 14). תכליתם של צווי הריסה לתת מענה מידי ויעיל לבניה בלתי חוקית ולמנוע יצירת "עובדות בשטח" שיהיה קשה לשנותן (ע"פ 1027/21 **ראפת עבדחאזיז עאצי נ' היחידה הארצית לאכיפת דיני התכנון והבניה** (16.2.2021), פסקה 5).

4. אם כן – ההלכה הפסוקה ברורה – נוכח החשיבות שבשלטון החוק ובקידום הליכי תכנון נאותים, הרי שמקום בו ניתן צו הריסה והפך חלוט, יש לבצעו ללא שהות וללא דיחוי, וביצועו יעוכב אך ורק במקרים חריגים ונדירים, מקום בו קיים אופק תכנוני ברור וממשי, כאשר היתר בניה אשר יכשיר את הבניה הבלתי חוקית מושא הצו הוא בהישג יד, והעיכוב בקבלתו הוא עניין טכני ופורמלי בלבד.

בצד דברים ברורים ונכוחים אלו, ומבלי לגרוע מהם ולו כמלוא הנימה, על בית המשפט להפעיל את שיקול הדעת המסור לו בהתאם לסעיף 254ט לחוק בשום שכל, ובשים לב לנסיבות העניין. זאת, גם בשים לב למהותם של צווי ההריסה, המהווים, כפי שנקבע בפסיקה, כלי תכנוני, שמטרתו הסרת המפגע שגרמה הבניה הבלתי חוקית ומניעת מצב של קביעת עובדות בשטח, ומכאן שתכליתם העיקרית של צווי ההריסה היא תכנונית ולא עונשית (השוו: רע"פ 4169/12 **דן מיחזור בע"מ נ' מדינת ישראל** (8.7.2013)). התכלית היא, אפוא, למנוע יצירת עובדות בשטח על ידי בניה בלתי חוקית שמטרתה להכתיב ולהשפיע על הליכי התכנון, באופן המגביל את אפשרויות התכנון ומשבש תכנון נאות.

לפיכך, מקום בו מתרשם בית המשפט כי הבניה מושא הצו היא אמנם בניה בלתי חוקית, אך אין בה כדי להשפיע או להגביל את אפשרויות התכנון, היא עולה בקנה אחד עם מגמות התכנון, והותרתה על כנה לא תפגע באינטרס הציבורי, ובעיקר – כאשר קיים אופק תכנוני אשר בסבירות גבוהה יאפשר את הכשרתה – הרי שאין הצדקה לעמוד על הריסתה, רק על מנת להעניש את מי שבנה שלא כחוק. לשון אחר, מקום בו מתרשם בית המשפט, כי קיימת אפשרות קרובה לוודאי, כי ביצועו של צו הריסה בשלב זה יוביל להריסתם של מבנים בלתי חוקיים, אשר בטווח הזמן הקרוב ניתן יהיה לשוב ולהקימם כדין – נראה כי האינטרס הציבורי אינו מחייב עמידה על ביצועו של צו ההריסה לאלתר.

5. זאת, בייחוד בנסיבות שבהן, כבעניינו, נוכח פעילות מאומצת וממושכת של הרשויות השונות, לאחר עשרות שנים שבהן לא התאפשר תכנון נאות בשכונת פרדס שניר, והבניה הבלתי חוקית הלכה והתרחבה שעה שלתושבי השכונה לא הייתה אפשרות חוקית לממש את זכויותיהם הקנייניות במקרקעין ולבנות עליהם כדין, בהעדר תכנית מפורטת שאפשרה הוצאת היתרים – נראה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 1445-03-25 אבו קטיפאן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה לוד

כי כיום אפשרות זו ממשית וקרובה מתמיד, לאחר שתוכנית מפורטת שהוכנה לשכונה, נמצאת בשלבי אישור סופיים, לאחר שנדחו העררים שהוגשו על אישורה, כך שהתכנית עתידה בקרוב להתפרסם למתן תוקף ברשומות.

עמדה על הדברים ועדת הערר המחוזית (בראשות עו"ד מאיה אשכנזי) בהחלטתה מיום 30.1.2025, במסגרתה דחתה את העררים על אישור התכנית:

"על ההיסטוריה של שכונת פרדס שניר, ועל התנאים הקשים השוררים בשכונה כבר שנים רבות, עמדנו בהרחבה בראשית החלטתנו זו. אין חולק, כי תושבי פרדס שניר ראויים לגור בשכונה מתוכננת כראוי, המחוברת לכלל התשתיות המודרניות, כגון: חשמל, מים ביוב וכבישים, וליהנות ממבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכי גישה נוחות. על אף ההסכמה הכללית בדבר חשיבות התכנון של שכונת פרדס שניר, הליכי התכנון של השכונה, שהחלו אי שם בשנות ה-90, נמשכים כבר למעלה משלושה עשורים. ניכר, כי המורכבות הרבה של תכנון שכונה בנויה בפועל על גבי קרקעות חקלאיות, ללא הסדרה תכנונית או רישום של זכויות קנייניות, תרמה לכך לא מעט. אם לא די בכך, אזי בעוד הליכי התכנון נמשכים, ההתפתחות הטבעית של שכונת פרדס שניר אינה נעצרת. מבנים מוקמים, עסקאות נרקמות, וחזקות בקרקע נתפסות.

התוכנית שבפנינו היא כמעט המשוכה האחרונה הניצבת בפני הוועדה המקומית ותושבי השכונה כאחד, בדרכם להסדרה נאותה של תנאי המגורים בשכונה. בבואנו להכריע בטענות שהועלו כנגד התוכנית המפורטת, שומה עלינו לקחת בחשבון, הן את זכויות העוררים וטענותיהם, והן את זכויותיהם וצרכיהם החיוניים של קרוב ל-9,000 תושבים המתגוררים בשכונה היום."

6. התפתחות תכנונית זו, אשר דומינייטית על ידי ב"כ המערער כהיסטורית אין בו משום הפרזה יתירה, מחייבת התייחסות נאותה, מקום בו נדרש בית המשפט להפעיל את שיקול דעתו אם להיעתר לבקשה לעיכוב צו הריסה נוכח קיומו של אופק תכנוני, וזאת במקרים שבהם, כבעניינינו כפי שאפרט מיד, נחזה כי בסבירות גבוהה אכן יאפשר התכנון המתגבש את הכשרת הבניה מושא הצו בטווח הזמן הנראה לעין.

בהקשר זה אבקש להביא מדברי בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופטת ת' שרון נתנאל), אשר ביקש לקבוע עקרונות וקווים מנחים להידרשות לבקשות מעין אלו, נוכח הליכי תכנון מתקדמים להסדרת הבניה במגזר הערבי והדרוזי, וזאת במסגרת עניין שהובא לפניו בעפ"א (חי') 63269-01-17 מוחמד מסרי נ' מדינת ישראל (27.7.2017). לאחר שסקרה את העקרונות שנקבעו בפסיקה לעניין עיכוב ביצוע צווי הריסה נוכח התמשכות הליכי התכנון, התייחסה כב' השופטת שרון נתנאל למכתבו של המשנה ליועמ"ש דאז, ממנו עלה כי במסגרת מדיניות האכיפה אשר גובשה בשים לב להליכי התכנון ניתנה קדימות לאכיפה במקרים של בניה מחוץ ליקו הכחול של התכנית המתגבשת או לבניה בתחומי ה'יקו הכחול' המסכלת את התכנון, בעוד שבניה קיימת בתחומי תכנון



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 1445-03-25 אבו קטיפאן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה לוד

המיועדים לפיתוח הושארה בסדר עדיפות נמוך יותר. לאחר הדברים הללו, הוסיפה כב' השופטת שרון נתנאל את הדברים הבאים, אשר מקובלים עליי לחלוטין, והם יפים, בשינויים המחוייבים, ואף ביתר שאת, גם לענייננו (ההדגשות במקור):

"הכלל היה ונותר – צו הריסה יש לקיים במועד ועיכוב ביצועו ייעשה רק במקרים חריגים. ואולם, השינוי שחל בשנים האחרונות, בהכנת תכניות חדשות לגבי קרקע פרטית, במגזרים הערבי והדרוזי, במטרה לאפשר קבלת היתרי בנייה, כמו גם מצבם הייחודי ושינוי סדר העדיפויות באכיפה, כעולה ממכתב המשנה ליועמ"ש מחייבים, לטעמי, יישום של המונח 'אופק תכנוני' באופן ההולם מצב זה. יובהר וידגש, כי יש לעשות זאת בזהירות רבה ותוך קביעת כללים ותנאים, אשר יבטיחו שמירה והגנה על כל האינטרסים הציבוריים, שבאו לידי ביטוי בפסיקת בית המשפט העליון שהובאה לעיל.

30. מבלי להקל ראש בעבירות תכנון ובנייה אשר, אכן, מהוות 'מכת מדינה', ותוך הדגשה כי כל מבנה בלתי חוקי, העומד על תילו, פוגע באינטרסים ציבוריים חשובים (כפי שפורט לעיל), הרי נוכח המגמה התכנונית בשנים האחרונות ונוכח מטרתה המוצהרת – להביא לפתרון מחסור בקרקעות לבנייה במגזרים הנ"ל ראוי למצוא את האיוון הנכון בין האינטרסים הציבוריים ובכללם – האינטרס שבשמירה על יכולתם של גופי התכנון לערוך את התכנון ללא אילוצים בשטח, הנובעים מבנייה בלתי חוקית הקיימת במקרקעין אלה, ובין האינטרס הפרטי של בעלי המקרקעין שמשמעותו, בהקשר זה, היא מניעת הריסת מבנה שכבר נבנה ואשר ניתן להוכיח כבר כעת, **בסבירות גבוהה, כי בסופו של דבר ניתן יהיה להכשיר את בנייתו, כפי שהיא, ולא יהיה צורך בהריסתו.**

ודוק: אין באמור לעיל משום גריעה, ולו כזית, מהחומרה הרבה אשר בעצם ביצוע בנייה בלתי חוקית, או מהחומרה שבהותרת מבנה בלתי חוקי על תילו ובפגיעה החמורה שיש בכך בשלטון החוק ובציבור. כל המטרה של יישום המונח 'אופק תכנוני', בהקשר זה, היא מניעת סבל מיותר והוצאות מיותרות, במקרים בהם ניתן לעשות זאת, ללא פגיעה משמעותית באינטרסים הציבוריים ומבלי שישתמע מכך מתן הכשר כלשהו לבנייה בלתי חוקית...

בשים לב לכך ולכל האמור לעיל ובנסיבות המיוחדות הנוגעות למקרקעין אלה, כפי שפורטו לעיל, ניתן יהיה לומר כי קיים 'אופק תכנוני', לגבי בנייה שבוצעה במקרקעין כאמור לעיל, רק אם כבר הופקדה לגביהם תכנית מפורטת, רק כאשר מדובר במבנה למגורים ורק אם מבקש הארכה יכול להראות שהבנייה הבלתי חוקית נמצאת בתחומי הקו הכחול ובתחומי שטח הבינוי למגורים של התכנית וכי הסיכויים להכשרת הבנייה, **כפי שהיא, הם ברמה של סבירות גבוהה.**"

דברים אלו, כאמור, יפים לענייננו, ואף ביתר שאת, מקום בו אין מדובר רק בתכנית מופקדת אלא בתכנית שכבר אושרה בוועדת התכנון, ועררים על אישורה נדחו, וכעת היא כפסע לפני פרסום למתן תוקף ברשומות.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 1445-03-25 אבו קטיפאן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה לוד

7. בהקשר זה יצויין, כי המשיבה טענה לפניי כי על התכנית לעבור כברת דרך נוספת בטרם פרסומה למתן תוקף, ובכלל זאת נדרש לבצע בה תיקונים על ידי צוות התכנון, וכן נדרש אישור השר, תהליך שעשוי להימשך עוד מספר חודשים עד שתאושר התכנית באופן סופי וניתן יהיה להוציא מכוחה היתרי בניה. כן הובהר, כי גם הליך הוצאת היתר בניה הוא מורכב ועלול אף הוא להימשך מספר חודשים ולעיתים אף יותר.

אלא, שבדיון שהתנהל לפניי, אישר נציג המשיבה, בהגנותו, כי ההליכים אותם עוד נדרשת התכנית לעבור בטרם פרסומה למתן תוקף אינם צפויים לכלול שינויים מהותיים, אלא הם טכניים בעיקרם, גם אם הם צפויים לארוך זמן מה.

זאת ועוד, המשיבה למעשה לא חלקה על כך, שהמבנה מושא צו ההריסה, שהוא בית מגורי משפחתו של המערער, נמצא על קרקע שהמערער הוא בעל הזכויות בה, באזור המיועד למגורים (הן עפ"י התב"ע המאושרת והן עפ"י התכנית המפורטת הצפויה להתאשר ומכוחה ניתן יהיה להוציא היתרים), ומאפייניו והיקף הבניה בו אינם חורגים מהמותר על פי התכנית המפורטת הצפויה להתאשר. אמנם, כל עוד לא הוגשה בקשה להיתר בניה ונבחנו הפרטים לעומקם, ברי כי אין המשיבה יכולה להתחייב לכך שההיתר שיתבקש הוא אכן תואם תכנית ולפיכך יינתן. ואולם, טענות המערער - אשר נתמכו בתצהירו של המודד מר השאם סעיד, שבחן את הבניה מושא הצו למול הוראות התכנית ומצא כי הבניה תואמת את תנאיה - לא הוכחו ולבטח לא נסתרו על ידי המשיבה.

במצב דברים זה, ניתן לומר, ברמת ודאות קרובה, כי בחודשים הקרובים צפויה להתאשר תכנית מפורטת, אשר ניתן יהיה להוציא מכוחה היתר להסדרת הבניה מושא הצו.

8. אדגיש, כי לא נעלמה מעיניי, טענת המשיבה, כי עפ"י לשון סעיף 254ט(ד) לחוק לא ניתן כלל לעכב ביצועו של צו הריסה, אם העבודה האסורה אינה תואמת את התכנית החלה על המקרקעין, כאשר 'תכנית' הוגדרה לעניין זה כתכנית שניתן להוציא מכוחה היתר בניה בלא צורך באישורה של תכנית נוספת.

ואולם, אני סבורה, כאמור, כי במסגרת שיקול הדעת המסור לבית המשפט, ומבלי לגרוע מההלכה הפסוקה העקבית והמחייבת כפי שצוטטה לעיל, לפיה עיכוב ביצוע יינתן רק כאשר קיים אופק תכנוני ממשי והכשרת הבניה היא בהישג יד - רשאי בית המשפט לצקת משמעות תכליתית למונחים הקבועים בהוראות החוק, אשר תגשים את תכליותיו בצורה מיטבית, מבלי לגרום לנזקים מיותרים. כפי שהדגשתי לעיל, בעניינה של שכונת פרדס שניר, לאחר עשרות שנים במהלכן לא ניתן היה לקדם תכנון נאות לשכונה, אושרה, לפני קצת למעלה מעשור, תכנית המתאר המקומית, ובהמשך לכך, בשנים האחרונות, קודמה תכנית מפורטת אשר תאפשר הקמת תשתיות מתאימות, הסדרת הבניה והוצאת היתרים. תכנית מפורטת זו עברה תהליך ממושך, במהלכו הופקדה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 1445-03-25 אבו קטיפאן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה לוד

ופורסמה להתנגדויות בשני סבבים, נשמעו התנגדויות רבות, אשר נדחו לבסוף, ולאחרונה אף נדחו העררים על אישור התכנית. במצב דברים זה, אני סבורה, כי יש לפרש את המונח "אופק תכנוני" בשים לב להתפתחויות אלו, כאשר, על ציר הזמן, לאחר עשרות שנים במהלכן קבלת היתר לבניה בשכונה הייתה בלתי אפשרית בטווח הנראה לעין, כיום נראה כי הדבר קרוב מתמיד.

מאליו מובן, כי אין משמעות הדבר כי בכל מקרה בו נראה כי אישורה של תכנית מפורטת קרוב, יסיק בית המשפט כי קיים אופק תכנוני המצדיק עיכוב ביצוע צו הריסה. ההיפך הוא הנכון. כפי שנקבע פעם אחר פעם בפסיקה, הריסת בניה בלתי חוקית הייתה ונשארה הכלל, שחריגה ממנו תיעשה רק במקרים יוצאי דופן, שכללל יתקיימו אך ורק מקום בו קיימת תכנית מפורטת מאושרת שניתן להוציא מכוחה היתרים ומבקש העיכוב הגיש בקשה להיתר התואם תוכנית זו. אלא, שצירוף הנסיבות החריג הקיים בענייננו, מטה את הכף לטובת מסקנה שונה, היפה לנסיבותיו הייחודיות. זאת, שעה שמדובר בתכנית שאושרה, לאחר הליך מורכב וממושך שבמהלכו נמנע מדיירי השכונה לקבל מענה הולם כדין לצרכי הדיור שלהם, וההליכים אותם היא נדרשת לעבור עד לקבלת תוקף כך שניתן יהיה להוציא מכוחה היתר בניה, הם הליכים טכניים במהותם, שלא צפויים לארוך עוד זמן רב; כאשר הוכח בעמדה של גורם מקצועי מוסמך שלא נסתרה, כי הבניה מושא הצו תואמת את הוראות התכנית, מצויה במקרקעין שהזכויות בהם מסורות למערער, היא נמצאת בתחומי הקו החול של התכנית, בתא שטח המיועד לבניה למגורים, ותואמת את הוראות התכנית מבחינת הקונטור וזכויות הבניה, כך שבסבירות גבוהה ניתן יהיה לקבל היתר להכשרתה אם וכאשר התכנית תאושר; ובשים לב גם לנסיבותיו האישיות החריגות של המערער, הסובל בנכות צמיתה וקשה ומתגורר במבנה עם משפחתו. בהתקיים צירוף נסיבות ייחודי וחריג זה, אני סבורה כי הנזק שעלול להיגרם כתוצאה מהריסת הבניה, אשר כאמור קיימת סבירות גבוהה כי ניתן יהיה לאשרה, כפי שהיא, בעוד זמן לא רב, עולה עשרות מונים על הפגיעה באינטרס הציבורי כתוצאה מעיכוב ביצוע צו ההריסה. זאת, בשים לב לכך שאמנם קיימת פגיעה בשלטון החוק, אך אין בבניה כדי לסכל או לעכב תכנון נאות או לפגוע באינטרסים ציבוריים אחרים.

בהקשר זה אוסיף, כי בדיון לפני לא הייתה מחלוקת על כך שהיקף הבניה הבלתי חוקית בשכונת פרדס שניר הוא רב ביותר, והמשיבה אף לא חלקה על טענות המערער כי התכנית המפורטת שאושרה נועדה גם להכשרת חלקים ממנה. זאת ועוד, לא עלה בידי לקבל מנציגי המשיבה תשובה ברורה ביחס למדיניות האכיפה של צווי הריסה שהוצאו בשכונה, שכאמור הבניה הבלתי חוקית בה מרובה, ולפחות בחלקה היא בניה שספק אם ניתן יהיה להכשירה, ואף לעניין זה נתתי משקל במסגרת החלטתי זו.

ולבסוף אוסיף, כי לא נעלם מעיניי, כי המבקש פנה לבית המשפט כשידיו אינן נקיות, שעה שבקשתו הוגשה רק בחלוף חודשים ממועד פקיעת הצו ורק לאחר שהמשיבה הודיעה כי בכוונתה לבצע את ההריסה בעצמה. מטעם זה אף דחיתי את בקשת המערער לעיכוב ביצוע עד להכרעה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

עתפ"ב 1445-03-25 אבו קטיפאן נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה לוד

בערעור זה. ואולם, משהתחוויר בדיון שלפניי כי אכן קיימת סבירות גבוהה כי הבניה תאושר, כפי שהיא, סברתי כי למרות זאת נוטה הכף בסופו של יום לטובת עיכוב ביצוע הצו לפרק זמן נוסף, בהתאם להוראות החוק.

9. סוף דבר, כפי שפורט בהרחבה לעיל, אני סבורה כי בנסיבות החריגות של ענייננו, ניתן ונכון להורות על עיכוב ביצוע צו ההריסה מכוח סמכותו של בית המשפט בהתאם לסעיף 254ט לחוק, בשים לב לקיומו של אופק תכנוני ברור וממשי שיאפשר, בסבירות גבוהה, קבלת היתר בניה להכשרת הבניה מושא הצו בטווח הזמן הקרוב.

לאור האמור מצאתי לקבל את הערעור ולעכב את ביצוע צו ההריסה למשך 6 חודשים מהיום.

ניתן היום, ט"ו אייר תשפ"ה, 13 מאי 2025, בהעדר הצדדים.

כרמית בן אליעזר, שופטת