

ע"פ 59147/06/13 - אברהם שדה נגד הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון

בית המשפט המחוזי בנצרת בשבתו כבית-משפט לערעורים פלייליים

ע"פ 59147-06-13 שדה נ' לתכנון ובניה מחוז צפון
ע"פ 24700-07-13 תכנון ובניה נ' שדה

בפני כבוד השופטת אסתר הלמן

אברהם שדה

נגד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון

ערעור על פסק דינו של בית המשפט השלום בצפת, [כב' השופט א. גולדקורן], מיום 19/06/13 בתיק 11671-02-13

פסק דין

1. ביום 5.2.13 הוציאה הועדה המחוזית לתכנון ובניה (להלן: "הוועדה" או: "המשיבה") צו הריסה מנהלי, בהתאם לסעיף 238א לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965 (להלן: "החוק"), בנוגע למבנה בצפת. הצו מתייחס להתחלת בנייה במפלס עליון מעל קומה מסחרית מאוכלסת על פי הפירוט הבא: קירות אבן לא מושלמים עם פתחים באורך 55 מטרים; קירוי חלקי בגג רעפים בשטח 30 מ"ר; מפלס עליון ללא ריצוף וללא חלונות ובו מדרגות בטון ללא ריצוף וחומרי בניין; עמוד חשמל ומזגן. (להלן: "הצו" או: "צו ההריסה המנהלי").

2. ביום 6.2.13 הגיש המערער בקשה לביטול צו ההריסה המנהלי שעיקרי נימוקיה הינם כדלקמן: צו ההריסה המנהלי לוקה באי חוקיות; עיריית צפת היא שביצעה חלק מהעבודות נשוא הצו; לא התמלא התנאי להוצאת הצו המעוגן בסעיף 238א(2) לחוק, מאחר ובנית גג הרעפים הסתיימה 4 - 5 חודשים לפני הוצאת הצו; המשיבה והוועדה המקומית לתכנון ובניה אינן דוברות בקול אחד; והתייחסות יושב ראש הוועדה המקומית במכתבו אל יושב ראש המשיבה ממוטטת את הבסיס מתחת לצו ההריסה שהוצא על ידי המשיבה.

3. במהלך דיון בבקשה שהתקיים ביום 7.2.13 הגיעו הצדדים לידי הסכמה, אשר קיבלה תוקף של החלטה, ואשר נועדה להביא לפתרון הסוגיה על ידי הריסה חלקית של הבניה והכשרת חלקה האחר, הכל כמפורט בהסכמת הצדדים. הסכמה זו בוטלה בהמשך משהוברר כי יש קושי בקבלת ההיתר עקב יעוד הקרקע.

4. בסופו של דבר, החליט בית המשפט קמא לבטל את צו ההריסה המנהלי ככל שהוא מתייחס לקירוי חלקי בגג הרעפים בשטח של כ- 30 מ"ר, לגביו נקבע כי הוכח שבנייתו הסתיימה למעלה מ- 60 יום לפני מועד הוצאת הצו, ולהותיר את הצו על כנו בהתייחס ליתר חלקיו. בהחלטתו דחה בית המשפט קמא את טענת המשיבה ביחס להעדר זכות העמידה של המערער ואת טענותיה בכל הנוגע לגג הרעפים. יחד עם זאת, נקבע כי אין עילה לביטול הצו בכל הנוגע ליתר חלקי המבנה, כפי שנטען בבקשת המערער. על החלטה זו הוגשו שני הערעורים שבפני.

טענות הצדדים:

5. המערער הגיש ערעור כנגד ההחלטה לדחות את בקשתו לביטול הצו במלואו וטענותיו הינן: (1) צו ההריסה המנהלי לוקה באי בהירות בכל הנוגע לתיאור הקירות שהוקמו ללא היתר. קירות האבן היו קיימים בעבר והוגבהו בבניה החדשה, אך הצו מתאר את הקירות לפי אורכן בלבד מבלי לציין את מידות החלק שהוגבה. (2) בהסכמה הדיונית צומצם היקף הבניה הטעון הריסה. ביטול ההסכמה הדיונית, לא נבע ממחלוקות הצדדים לגבי היקף הבניה, ויש לראות בהסכמה זו מצד הוועדה כהודאת בעל דין לגבי היקף אותה הבנייה הטעונה הריסה. (3) עבודות הבניה של הקירות המפורטות בצו ההריסה המנהלי תמו מעל ל-60 יום טרם מועד הגשת התצהיר ליו"ר המשיבה, ועוד לפני שהוצאו שני צווי ההפסקה השיפוטיים ע"י הוועדה המקומית ומדובר בבניה מוגמרת. (4) חובה על יו"ר הוועדה המחוזית לציין בפנייתו ליו"ר הוועדה המקומית בדרך הקבועה בסעיף 238א(ב1)(3) לחוק בדבר קיומו של תצהיר מהנדס. מדובר בחריגה מסמכות במובן פונקציונאלי ופגם שלא ניתן להכשיר המביא לאי התקיימות התנאים המוקדמים לנטילת סמכותו של יו"ר הוועדה המקומית על ידי יו"ר הוועדה המחוזית ולבטלות צו ההריסה שהוצא בידי האחרון.

6. הוועדה הגישה ערעור המופנה כנגד ההחלטה לבטל את הצו בכל הנוגע לגג הרעפים, ולטענתה, כעולה מהראיות שהוצגו בפני בית המשפט קמא, גג הרעפים בנוי אך בחלקו ומקרה רק חלק מרצפת מפלס הגג בו בוצעו עבודות הבניה. לטענת הוועדה שגה בית המשפט קמא בקביעתו כי בניית הגג הושלמה למעלה מ- 60 יום לפני חתימת התצהיר. בנוסף, לעמדת הוועדה היה על בית המשפט קמא לבחון אם בנייתו של כל הבניין, על כל חלקיו נסתיימה למעלה מ- 60 יום טרם הגשת תצהיר מתכנן המחוז. בית המשפט קמא הפריד באופן מלאכותי בין חלקיו השונים של אותו הבניין נשוא הצו, הפרדה זו הביאה לתוצאה אבסורדית לפיה הקירות יהרסו מכח הצו ואילו הגג הבנוי על בסיסם יותר מרחף באוויר, או שלחילופין לא יהיה ניתן לבצע את ההריסה של חלק מאותם הקירות. לפי הנטען, היה על בית המשפט קמא לבחון אם בנייתו של כל הבניין, על כל חלקיו נסתיימה 60 יום טרם מועד הגשת תצהיר מתכנן המחוז. בנוסף, עותרת הוועדה כנגד קביעת בית המשפט קמא כי למערער זכות עמידה כנגד צווי ההריסה, על אף שהוא אינו בעל זכות כדין במקרקעין.

דין והכרעה:

זכות העמידה:

7. סעיף 238א(ז) לחוק התכנון והבנייה, קובע כי **"הרואה עצמו נפגע על ידי צו הריסה מנהלי רשאי לבקש מבית המשפט את ביטולו"**.

לטענת הוועדה, המערער איננו בעל זכות עמידה כלל להגיש בקשה מעין זו, מאחר ואין הוא בעל זכות במקרקעין. כאמור, בית המשפט קמא דחה פרשנות זו, וקבע כי ההסכם שהציג המערער, המעיד על כך שרכש "השקעות" בנכס, הינו מספיק על מנת להקנות לו מעמד לעתור לביטול הצו.

המערער סמך זיקתו למבנה על הסכם שצירף לבקשתו, לפיו רכש מאדם בשם רובין, את השקעותיו של הלה במבנה. בהסכם צוין, כי המקרקעין הינם בבעלות מנהל מקרקעי ישראל והמבנה הבנוי עליהם מצוי בהחזקתו של רובין מזה שלושים ושבע שנים, לאחר שקיבל את החזקה בו מעיריית צפת. על פי ההסכם נמכרו שווי השקעותיו של רובין במבנה למערער.

בית המשפט קמא קבע, כי נוכח התכליות של סעיף 238א לחוק ולאור עקרונות פרשניים (כפי שהבהיר בב"נ **49813-11-11 מוסדות תולדות אברהם יצחק נ. עמית סופר, יו"ר הוועדה המקומית מרום הגליל**), יש לפרש את המילה "נפגע" באופן מוגבל, אשר מצד אחד לא יכיל פוטנציאל אין סופי של נפגעים ומצד אחר לא יוגבל רק לבעלי זכויות במקרקעין, בהם בוצעה הבנייה הבלתי חוקית. הוועדה סבורה, כי פרשנות זו עומדת בסתירה להלכת בית המשפט העליון, המפרשת בצמצום את זכות העמידה לתקיפת צווי הריסה מנהליים, אך ורק למי שהוא בעל זכות **כדין** במקרקעין.

8. על פי הפסיקה, "הרואה עצמו נפגע" לצורך סעיף 238א(ז) לחוק הוא **"בעל זכויות כדין, אשר רואה עצמו נפגע - זכויות כאלה יכול שיהיו - למשל - של בעלי הקרקע, חוכרים ושוכרים, בעלי נכס שכן שנכס שלהם עלול להפגע מהריסה וכיוצא בזה"**. (ע"פ **3249/05 בר יוסף נ. יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה פתח תקווה (2005)**), זאת להבדיל מפולש או מסיג גבול בנכס. (ראה גם רע"פ **8877/09 אסעד אלנברי נ. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מרחב רמלה, ורע"פ 6829/09 טחאן נ. יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (2009)**).

טוענת הוועדה, כי מפסקי הדין הללו ניתן להסיק, כי זכות העמידה להגיש בקשה לביטול צו הריסה איננה נתונה אף למי שיש לו זכות אובליגטורית או מעין קניינית בנכס, והיא מסתמכת בטענתה זו על האמור ברע"פ **8877/09 אלנברי שאוזכר לעיל ועל ע"פ (ב"ש) 7337/06 אטרש נ. מדינת ישראל (2006)**, אלא שמפסיקה זו לא ניתן להסיק את המסקנה אותה מבקשת הוועדה להסיק.

9. מקובלת עלי עמדת בית המשפט קמא, כי יש לפרש את התיבה **"הרואה עצמו נפגע"** ממתן הצו באופן שלא יהפוך כל נפגע פוטנציאלי לבעל זכות לעתור כנגד הצו, לאור תכליתו ומטרתו של צו הריסה מנהלי להביא לאכיפה מהירה ויעילה של דיני התכנון והבנייה. מאידך, את הפתח לעתור כנגד הצו יש להותיר רחב דיו בכדי לאפשר לבעלי זיקה ממשית לנכס, זכות גישה לערכאות, בפרט נוכח התוצאה

הבלתי הפיכה שעלולה להיות לחסימת דרכם לערכאות שיפוטיות והפגיעה בזכויות הקניין שלהם כתוצאה מכך.

בנסיבות המקרה כאן, הצביע המערער על זיקה מספקת למקרקעין, שמקימה לו זכות עמידה לעתור כנגד הצו.

עילות תקיפתו של צו הריסה מנהלי

10. סעיף 238א לחוק התכנון והבנייה, מסמיך את יו"ר הוועדה המקומית לצוות בכתב, על הריסתו של בניין שהוקם, או התחילו להקימו ללא היתר, בסטייה מהיתר או מתכנית "ובלבד שהוגש לו תצהיר חתום בידמהנדס הוועדה המקומית או מהנדס הרשות המקומית או מהנדס אחר או אדריכל, שאחד מהם הסמיכו לכך, המציין כי - (1) לפי ידיעתו הוקם הבניין ללא היתר או שהבניין חורג ובמה הוא חורג; (2) לפי ידיעתו לא נסתיימה הקמת הבניין או שנסתיימה לא יותר משישים ימים לפני יום הגשת התצהיר; (3) ביום הגשת התצהיר, אין הבניין שלגביו מבוקש הצו מאוכלס או שהוא מאוכלס תקופה שאינה עולה על שלושים ימים".

11. תכליתו של צו הריסה מנהלי הינו להביא לאכיפה מהירה ויעילה של חוקי התכנון והבנייה, על ידי מתן כלי אשר יאפשר לרשויות לטפל בבניה לא חוקית בעודנה באיבה ובטרם האכלוס. מכאן נגזר גם כי הביקורת השיפוטית הנוהגת בבקשות לביטול צו הריסה מינהלי, היא מצומצמת (רע"פ 2341/14 סלים נ. הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה (2014) ורע"פ 2958/13 סבאח נ' מדינת ישראל (8.5.2013)).

"סעיף 238א נחקק לאחר שהתברר כי האמצעים הקיימים לא נתנו בידי הרשויות מענה מספק לצורך לפעול כנגד בנייה בלתי חוקית בעודה באבה. הבעיה הייתה חסרונו של כלי מהיר, זמין ויעיל שיאפשר לרשות המינהלית לטפל בבנייה בלתי חוקית על דרך הריסתו של מבנה עוד בטרם יושלם ויאוכלס (ראו: הדיון בכנסת בקריאה השנייה והשלישית שהוביל לקבלתו של חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 12), ד"כ 90 (תשמ"א) 270 וכן ר"ע 1/84 דוויק נ' ראש העיר ירושלים ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה [2])." (עע"מ 3518/02 רמזי יוסף ר'גבי נ' יושב-ראש הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים, פ"ד נז(1) 196).

12. על פי סעיף 238א(ח) לחוק התכנון והבניה לא יבטל בית המשפט צו הריסה מנהלי, אלא אם הוכח לו שהבנייה שבגללה ניתן הצו בוצעה כדין, או שביצוע הצו אינו דרוש לשם מניעת עובדה מוגמרת.

בהיותו מעשה מנהלי, נקבע בפסיקה כי פרט לעילות שפורטו בסעיף 238א(ח) לחוק, ניתן לתקוף את תוקפו של הצו המנהלי על בסיס עילות נוספות המוכיחות כי נפל בו פגם חמור עד כדי כך שניתן לראותו כבטל מעיקרו (רע"פ 5635/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ. עורקבי ורע"פ 6032/13 אהרון נ. יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה).

13. לא הייתה מחלוקת של ממש לגבי העבודה שהעבודות נעשו ללא היתר כדן. המערער טוען, עם זאת, כי העבודה הושלמה והצו איננו נחוץ לשם מניעת עובדה מוגמרת. לתמיכה בטענה זו מפנה המערער לצווי הפסקה מנהלי ושיפוטי שהוצאו בעבר ביחס לעבודות הבנייה וכווננו כלפי אביו. לטענתו, מדובר באותן עבודות ממש, וצו ההפסקה השיפוטי שניתן ביחס אליהן הוצא עוד ב-27/09/12.

14. במה דברים אמורים!?

ביום 14/09/12 הוצא צו הפסקה מנהלי, כנגד אביו של המערער, ביחס לעבודות של יציקת בטון ובנייה מאבן מעל מבנה קיים.

ביום 27/09/12 הוצא צו הפסקה שיפוטי ביחס לבנייה של קיר אבן בגובה 1.70 מ', הכולל פתחים סביב המבנה ובניית גג רעפים ללא היתר, וזאת תוך הפרת הצו המנהלי. הצו נתמך בתצהיר של מפקח הוועדה המקומית ותמונות שתעדו את מצב הבנייה.

15. ביום 23/01/13 פנה יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה אל ראש עיריית צפת, יו"ר הוועדה המקומית, מתוקף סמכותו לפי סעיף 238א(ב1)(3) לחוק התכנון והבנייה, והורה לו להוציא צו הריסה לכל עבודות הבנייה שנעשו במקרקעין בניגוד לחוק. יו"ר הוועדה המקומית השיב, כי עבודות הבנייה נשוא הצו הופסקו באמצעות צווי ההפסקה (המנהלי והשיפוטי), שהוציאה הוועדה המקומית. ביחס לקיר האבן נטען כי זה משמש מעקה למנוע כניסת הולכי רגל לגג המבנה, ועליו הוקם מעקה מברזל על ידי העירייה לקראת פסטיבל הכליזמרים בצפת. עוד נאמר, כי כל בניית גג הרעפים תמה עובר להוצאת צווי ההפסקה.

16. כאמור, הנטל מוטל על המבקש ביטול הצו להוכיח טענתו, כי בניית המבנה הסתיימה ואין צורך בצו למניעת עובדה מוגמרת. לשם כך עליו להניח בפני בית המשפט תשתית עובדתית מלאה ומפורטת. במקרה זה, המערער טען בבקשתו (הנתמכת בתצהיר המאשר לקונית את כל המפורט בה), כי **בניית גג הרעפים** נסתיימה לפני יותר מ-4 או 5 חודשים והוסיף כי אין טענה להפרת צווי ההפסקה השיפוטיות (סעיף 17 לבקשה).

מדובר בגרסה מעורפלת המתייחסת אך ורק לגג הרעפים ולא לכל הבנייה. עוד יש לציין, כי המערער בכל התבטאויותיו, כמו גם בהתכתבויות שנעשו על ידי בא כוחו, הדגיש כי צווי ההפסקה (המנהלי והשיפוטי) לא כוונו אליו. משמע, לא ראה עצמו מחויב להם.

17. במהלך חקירתו החוזרת ניתנה למערער הזדמנות להצהיר מפורשות, כי כל העבודות הסתיימו עד מועד קבלת הצו השיפוטי, כשנשאל: "**מה יש לך לומר על הטענה שביצעתם עבודות בנייה לאחר שהעריה הוציאה שני צווי הפסקה שיפוטיות כנגד אביך שאחרון בהם מיום 25.9.12?**", אך הוא בחר להשיב: "**אני מעולם לא קיבלתי את הצווים נשוא הבקשה ומעולם לא הבנתי שהצווים מדברים עלי. כאשר פנו לראובן שדה והיה ברור שמדובר על דברים אחרים ולא על המבנה שלי.**" (עמ' 9

לפרוטוקול הדין).

אמנם בהמשך נשאל המערער שוב על ידי עורך דינו, האם התמונות שצורפו לצו ההפסקה משקפות את מצב המבנה כיום, והשיב בחיוב, אך כאמור, המערער עצמו נמנע מלהצהיר כי הפסיק את עבודות הבנייה בעקבות צווים, ואף הדגיש כי אינם נוגעים אליו.

18. בית המשפט קמא קבע, מתוך עיון בתמונות, כי המצב המתועד בעת הוצאת צו ההפסקה איננו זהה למצב כיום. הדברים מתיישבים היטב, כאמור, עם תשובותיו של המערער, שמהם ניתן להבין כי הוא לא ראה עצמו כבול בצווים והמשיך לבצע עבודות בנייה. בנסיבות אלה, היה עליו לפרט כדבעי בבקשתו ובתצהירו מהו המועד שבו סיים לבצע עבודות בנייה כלשהן בנכס.

19. מן התמונות שהוצגו בפני בית המשפט קמא, עולה בבירור כי אין המדובר במבנה שבנייתו הסתיימה. יחד עם זאת, אינני מקבלת את טענתה החלופית של המשיבה, כי גם לו הופסקו עבודות הבנייה, בעקבות צו ההפסקה השיפוטי לא הייתה מניעה להוצאת צו הריסה מנהלי, כל עוד המבנה לא הושלם.

20. כפי שפירטה המשיבה, מטרת הצו היא להפסיק עבודות המצויות באיבן, קרי, תהליך העבודה שלהן נמשך ולולא הצו תיווצר עובדה מוגמרת. צו מנהלי נא נועד לשם הריסת מבנים שבנייתם הופסקה חודשים קודם לכן, בעקבות צו הפסקה. פרשנות זו של המשיבה, עלולה להביא למסקנה שלפיה ניתן להוציא צו הריסה מנהלי לכל מבנה שבנייתו הופסקה באמצע תהליך הבניה שלו, גם אם חלפו שבועות או שנים מאז הופסקו העבודות. במקרה הנוכחי, לו הוכיח המערער כי כיבד את צו ההפסקה השיפוטי, אף שלא הופנה אליו, היה מקום להורות על ביטול צו ההריסה המנהלי, שהוצא למעלה מחודשיים לאחר הוצאת צו ההפסקה. אלא שכאמור, המערער הכחיש שראה בצו הפסקה כמופנים כלפיו ונמנע מהצהיר במפורש כי לא ביצע עבודות נוספות לאחר הוצאתם.

בניית גג הרעפים:

21. בית המשפט קמא קבע כי בניית גג הרעפים הסתיימה עוד בחודש ספטמבר 2012. לטענת המשיבה/ המערער שכן, לא הובאו ראיות קבילות לממצא זה, מה גם שלא ניתן להתייחס לחלק מהמבנה בנפרד: גג הרעפים הוא חלק מן המבנה שבנייתו לא הושלמה, ולכן הצו צריך לחול גם עליו.

22. קביעתו של בית המשפט קמא לפיה בניית הגג הסתיימה 60 יום לפני הוצאת צו ההריסה המנהלי התבססה על שני אדנים כפי שפירט בהחלטתו:

"שונה המצב לגבי גג הרעפים. האמור במכתבו מיום 28.1.13 של יושב ראש הוועדה

המקומית, לפיו בנייתו של גג הרעפים הסתיימה לפני שהוצא צו הפסקה מנהלי מיום 14.9.12 וצו הפסקה שיפוטי מיום 27.9.12, מעיד כי לכאורה הסתיימה בנייתו מעל 60 יום לפני מועד הגשת התצהיר ליושב ראש המשיבה". (עמ' 12 להחלטה).

.23 מן הפן העובדתי; אין מקום להתערב בהחלטתו של בית המשפט קמא. מכתבו של יו"ר הוועדה המקומית הוצג בפניו ללא התנגדות. בנוסף, צו ההפסקה השיפוטי והתמונות שצורפו מבססים את המסקנה כי גג הרעפים נבנה עוד טרם הוצאת צו ההפסקה.

.24 במישור המשפטי, טוענת המערערת כי מלשון סעיף 238א(א)(2) לחוק, עולה כי המבחן אותו על בית המשפט לבחון ביחס לרכיב מועד יום הבנייה, הינו האם "**נסתיימה הקמת הבניין**", קרי, הבניין בכללותו, על כל שלבי בנייתו וחלקיו. המערערת נסמכת בעניין זה על פסק הדין בר"ע 1/84 דוויק נ. ראש העיר ירושלים, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה; כן מפנה לע"פ (ת"א) 71637/06 אלעובה נ. עיריית רמלה. המערערת טוענת, כי ההפרדה המלאכותית שנעשתה בהחלטה תביא לתוצאה אבסורדית, שלפיה קירות המבנה יהרסו מכוח הצו המנהלי, אך הגג הבנוי על בסיסם של אותם קירות, יותר "מרחף באוויר".

.25 לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, שוכנעתי כי יש לקבל את עמדת המערערת. אמנם בניית גג הרעפים הושלמה חודשים לפני הוצאת הצו, אלא שגג זה הינו חלק אינטגרלי מהמבנה כולו, לגביו נקבע כי בנייתו טרם הושלמה. הגג נסמך על קירות שהוגבהו ללא היתר, לגביהם נקבע כי הצו תקף ויש להרסם. הפרדה בין שלב בניית הגג, לבין יתר חלקי המבנה הינה מלאכותית ומביאה לתוצאה בלתי מתקבלת על הדעת, שלפיה, יהרסו הקירות התומכים והגג יותר על כנו.

.26 התוצאה היא, שיש לדחות את טענות המערער כנגד תוקפו של הצו ולקבל את ערעור המשיבה/ המערערת שכנגד, באופן שיקבע כי הצו יחול על כל פעולות הבניה, המפורטות בו.

למרות האמור, שוכנעתי כי יש מקום להורות על עיכוב ביצוע הצו בחלקו, לאור המצב התכנוני, כפי שיפורט להלן:

.27 ביום 17/02/13 החליטה רשות הרישוי בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה צפת לאשר בתנאים את בקשת המערער להחלפת גג אסבסט בגג רעפים, לבניית עמודים והגבהה קיר קיים. החלטה זו בוטלה בעקבות פנייתה של הוועדה המחוזית, בנימוק שנפלו בה טעויות.

.28 המערער הגיש ערר על ההחלטה לבטל את ההיתר. הערר נדון ביום 02/07/13 ונדחה. נקבע כי לא ניתן היה להוציא את ההיתר, על פי המצב התכנוני הקיים. יחד עם זאת, קבעה הועדה, כי לא ניתן להתעלם מן העובדה, שחלק מן הבנייה נדרשת לשם הגנה על בטחון הציבור, וזאת לנוכח העובדה

שהמבנה צמוד לרחבה המרכזית שבה מתקיים פסטיבל הכליזמרים בעיר צפת. ועדת הערר שמעה מאת הוועדה המקומית, כי הייתה דרישה מצד

המשטרה ומהנדס העיר, לבצע הגבהה של הקירות, בשל הסיכון הבטיחותי הקיים במקום. התיק הוחזר לוועדה המקומית להמשך הדיון, תוך שוועדת הערר מנחה, כי היא רשאית לשקול שיקולים המאפשרים את הבניה, גם אם זו איננה תואמת את התוכנית החלה, ובלבד שהדבר נועד לקדם את המטרה דלעיל, כלומר, ככל שהבניה נחוצה לשם בטחון הציבור.

ביחס לגג, הוחלט מפורשות, שהחלפת הגג איננה כרוכה בשיקול הבטיחותי ולכן אין מקום לאשר בנייה זו, כולל הגבהת הגג ובניית קירות היוצרים אגף נוסף בבניין.

29. ביום 1.8.13, ובעקבות החלטת ועדת הערר, אישרה ועדת התכנון המקומית למערער לבנות הגבהת קיר קיים וסגירת פתחים על ידי פרספקט שקוף, לשם הגנה על שלום הציבור.

על החלטה זו הגישה המשיבה ערר, במסגרתו נקבע כי לשם אישור הבקשה יש צורך בהיתר לשימוש חורג וכן אישור של ועדה ארכיטקטונית, לעניין צורת הגדר שתיבנה לצרכים בטיחותיים בלבד. המערער הגיש בקשה לשימוש חורג ובקשתו אושרה על ידי הוועדה המקומית. בתגובה הודיעה המשיבה, כי עמדתה היא שהחלטה זו לקויה באי חוקיות ודינה להתבטל, וזאת מטעמים שונים שיובאו בפני ועדת הערר. יש לציין, כי אחד התנאים שנקבעו בהחלטת וועדת המשנה הוא אישור הוועדה הארכיטקטונית, זו טרם דנה בסוגיה ולפיכך, אין בידי המערער בשלב זה היתר כדין.

30. מן המתואר לעיל, עולה כי היתר הבניה, ביחס לבניית קיר/גדר, הנחוצים לשם בטחון הציבור, כמתואר בהחלטת ועדת הערר מיום 02/07/13, נמצא בהישג יד. יש גם טעמים טובים, שלא לעמוד על אכיפת הצו בטווח המידי, כשמנגד המלצות גורמים האמונים על שלום הציבור, להסדיר את המצב כדי למנוע סיכון לעוברי אורח.

מתוך החלטת וועדת הערר, ניתן להבין גם, כי יש להבחין בין בניית הגג, הכוללת הגבהה ובניית קירות שיוצרים אגף נוסף בבניין, עבודות שבוצעו ללא קשר לצרכים הבטיחותיים, לבין קירות המגן שהריסתם עלולה לסכן את הציבור.

31. לאור האמור, אני מורה על עיכוב ביצוע הצו בכל הנוגע לעבודות שהותרו בהיתר מיום 01/08/13 וזאת עד ליום 01/07/14. הצו לא ייכנס לתוקפו ביחס לעבודות אלה, אם עד אותו מועד ימולאו כל תנאי ההיתר.

לגבי יתר חלקי המבנה, הצו יעמוד בתוקפו ויבוצע ללא דיחוי.

המזכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים, בהקדם.

ניתן היום, ד' סיוון תשע"ד, 02 יוני 2014, בהעדר הצדדים.