

כ ת ב - א י ש ו ם

א. מבוא

עניינו של כתב אישום זה הוא מבנה מגורים חדש בשטח של כ- 1,250 מ"ר הכולל קומת מסחר שמעליה 5 קומות מגורים שבהם 40 יחידות דיור (8 יחידות בכל קומה) שהוקם בין השנים 2006 - 2008 במקרקעין הידועים כגוש 6127 חלקה 238 ברח' ארלוזורוב 36, רמת גן (להלן: "המקרקעין").

כפי שיפורט להלן, היתר הבניה שהוצא על ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן התיר הוספת 3 (שלוש) קומות מעל **מבנה באוהאוס ישן** בן שלוש קומות שכלל קומת מסחר ומעליה 2 קומות מגורים וכן ביצוע שינויים פנימיים בקומות הקיימות. ואולם, בפועל נהרס מבנה הבאוהאוס הישן (למעט קטע מקיר החזית הדרומית) ותחתיו נבנה מבנה חדש מן היסוד (להלן: "המבנה החדש").

זאת ועוד, למרות שמבנה הבאוהאוס הישן נהרס מן היסוד ותחתיו נבנה בניין מגורים חדש בן 6 (שש) קומות (5 קומות מגורים מעל קומה שחלקה מיועד למסחר) - **לא הוקם מרתף חניה**, ובכך לא קיים התנאי הקבוע בתכניות החלות על המקרקעין ובהיתר הבניה האמור, לפיו אם ייהרס מבנה הבאוהאוס הישן מסיבה כלשהי - יוקם בניין חדש **מעל מרתף חניה**.

ב. העבודות

1. **נאשם 1** הינו המבקש ובעליו של היתר הבניה (היתר הבניה מס' 2005372 מיום 7.3.06 – ר' סעיף 9 להלן), וכן נמנה על בעלי המקרקעין ומי שמוחזק כבעליהם בשעת ביצוע העבירות והינו אחראי לביצוע העבודות במקרקעין.
2. **נאשם 2** הינו אדריכל ועורך הבקשות הראשי של היתרי הבניה והינו מי שאחראי לביצוע העבודות במקרקעין.
3. **נאשם 3** הינו המתכנן והמהנדס האחראי לביצוע עבודות השלד ומי שהיה אחראי ישיר לביצוע העבודות במקרקעין והפיקוח עליהן.
4. **נאשם 4** הינו הקבלן המבצע של עבודות הבניה וככזה הינו מי שאחראי לביצוע העבודות במקרקעין.
5. המקרקעין נמצאים במרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן (להלן: **"הוועדה המקומית"**) וכוללים מגרש בשטח של כ- 710 מ"ר.
6. על המקרקעין ניצב היה בניין באוהאוס ישן בן שתי קומות מגורים ו- 10 יחידות דיור, מעל קומה מסחרית, שנבנה לפני כ- 70 שנה (להלן: **"בניין הבאוהאוס הישן"**).
7. בתקופה שבין תחילת שנת 2006 לחודש אוגוסט 2008 או בסמוך לכך, בוצעו עבודות בניה בלא היתר ובניגוד לתכנית והוקם המבנה החדש בן 6 הקומות, כמפורט להלן :

התכניות החלות על המקרקעין:

8. על המקרקעין חלות שלוש תכניות בנות תוקף לפי הפירוט שלהלן:
 - 8.1. **תוכנית רג/1050 (י.פ. 4330 מיום 27.8.95)** – תכנית זו (להלן: **"תוכנית 1050"**) קבעה, בין היתר, כדלקמן:
 - 8.1.1. ייעוד הקרקע - אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.
 - 8.1.2. תותר הוספת שטחי בניה לבניין הקיים באופן שניתן יהיה להוסיף **2 קומות לבניין הבאוהאוס הישן** בהיקף של 474 מ"ר לשימושים עיקריים כך שבסה"כ ניתן יהיה לבנות במקרקעין, לאחר אישור התכנית, 1,254 מ"ר לשימוש עיקרי.
 - 8.1.3. החניה במקרקעין תהא עפ"י תקן החניה.

8.2 **תכנית רג/מק/1050/א (י.פ. 5093 מיום 9.7.2002)** – תכנית זו (להלן: "תכנית 1050א")

קובעת, בין היתר, כדלקמן:

- 8.2.1 תותר הוספת קומה נוספת על השתיים שכבר הותרו בתוכנית 1050, ללא שינוי בסך השטחים העיקריים.
- 8.2.2 גודל השטח העיקרי המינימאלי לדירה יהא של 30 מ"ר באופן שמס' יחידות הדיור הכולל במבנה החדש לא יעלה על 40.
- 8.2.3 יחידות המגורים ישמשו למגורי סטודנטים, אנשי סגל ואורחי מכללת שנקר כאשר אם יחידות הדיור לא ישמשו למטרה האמורה – יועמד שטח הדירה העיקרי המינימלי על 60 מ"ר.
- 8.2.4 הבניה במקרקעין תעשה על פי אחד משני המסלולים הבאים:

- א. **המסלול העיקרי** – בניית תוספת של עד 3 קומות לבניין הבאהאוס הישן.
- ב. **המסלול החלופי** – מסלול שיחול רק במקרה שמסיבה כלשהי ייהרס בניין הבאהאוס הישן (סעיף 11(ז) בתכנית). במקרה שכזה - יוקם הבניין החדש מעל מרתף לחניה בהתאם לתכנית רג/340/3 (תכנית החלה על כל מרחב התכנון של הוועדה המקומית, ועניינה הוראות ותנאים לבניית מרתפים כשטחי שירות).

- 8.3 **תכנית רג/מק/1050/ב (י.פ. 5254 מיום 8.12.2003)** - תכנית זו הרחיבה את השימושים המותרים במבנה גם למגורי "אוכלוסיה מיוחדת" (כגון: קשישים וחוסים). כל יתר התנאים, לרבות מסלולי הבניה השונים, נותרו בעינם.

היתרי הבניה שהוצאו למקרקעין:

9. לבניה במקרקעין הוצאו שני היתרים לפי "המסלול העיקרי", כמפורט להלן:

- 9.1 ביום 20.12.05 ניתן ע"י הוועדה המקומית היתר בניה מס' 2005372 ע"ש רננים חברה להשקעות בע"מ (להלן: "ההיתר הראשון") כשעורך הבקשה הינו הנאשם 2 והמהנדס האחראי לביצוע עבודות השלד הינו הנאשם 3. בהיתר הותר, בין היתר, כדלקמן:

- 9.1.1 **בניית תוספת של 3 קומות ו-24 דירות מגורים לבנין הבאהאוס הישן** (שבו היו 10 יחידות דיור).
- 9.1.2 **ביצוע שינויים בכל חזיתות המבנה הקיים וכן שינויים פנימיים ובחדרי המדרגות, התקנת מעלית, הוספת מ.מ.מים ומרפסות, העמקת מפלס הקומה המסחרית וביצוע עבודות פיתוח שטח.**
- 9.1.3 **הכשרת 6 חניות לא מקורות בשטח המגרש** וכן הכשרת 11 מקומות חניה ציבוריים על פי הנחיית מח' דרכים ברדיוס של 200 מ' מהמקרקעין.

בנוסף, נקבע בהיתר הראשון, בהתאם לתכנית 1050א, תנאי לפיו, אם **מסיבה כלשהי ייהרס בנין הבאואהאוס הישן יוקם בנין חדש מעל מרתף לחניה בהתאם לת.ב.ע רג/340/3.**

9.2 לבקשת נאשם 1 מיום 4.1.06 להחליף את בעלי ההיתר, ניתן ביום 7.3.06 ע"י הוועדה המקומית היתר בניה בעל מסי' זהה להיתר הבניה הראשון – 2005372 ע"ש נאשם 1 (להלן: "ההיתר השני"). היתר זה היה זהה לקודמו בכך שהתיר **בניית תוספת של 3 קומות ו- 24 דירות מגורים לבנין הבאואהאוס הישן** (שבו כאמור היו 10 יחידות דיור), **ביצוע שינויים בכל חזיתות המבנה הקיים וכן שינויים פנימיים ובחדרי המדרגות, התקנת מעלית, הוספת מ.מ.מים ומרפסות, העמקת מפלס הקומה המסחרית, וביצוע עבודות פיתוח שטח.**
עם זאת, צומצם בהיתר זה מספרם הכולל של מקומות החניה הלא מקורות מ- 17 מקומות (בשטח המגרש ומחוצה לו) ל- 10 חניות בלבד.

ההיתר השני קבע אף הוא תנאי זהה לזה שבהיתר הראשון, לפיו אם **מסיבה כל שהיא ייהרס בנין הבאואהאוס הישן יוקם בנין חדש מעל מרתף לחניה בהתאם לת.ב.ע רג/340/3.**

תיאור העבודות שבוצעו:

10. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2006, לפני 30.5.06, החלו הנאשמים או מי מטעמם בביצוע עבודות בניה בניגוד לתנאי ההיתרים האמורים. במסגרת אותן עבודות, הרסו הנאשמים או מי מטעמם את בניין הבאואהאוס הישן למעט חלק מקיר החזית הדרומי הפונה לרח' ארלוזורוב ברמת-גן. במסגרת ההריסות, נהרסו גם המרפסות שהיו בקיר החזית הדרומי.

11. ביום 30.5.06, לאחר שכבר הרסו בפועל את בניין הבאואהאוס הישן כמתואר לעיל, פנה הנאשם 2, עורך הבקשות להיתר, למהנדס העיר רמת-גן, אינג' חיים כהן (להלן: "מהנדס העיר") בבקשה להתיר להם להרוס גם את "קטע המבנה" שנותר מבנין הבאואהאוס הישן (חלק מקיר החזית הדרומי) וזאת בשל "המצב הבטיחותי". לבקשה זו השיב מהנדס העיר ביום 31.5.06 בשלילה.

12. כעבור מספר ימים, ביום 4.6.06, פנה גם הנאשם 3, מהנדס בניין ומתכנן שלד המבנה, למהנדס העיר, וביקש להתיר את הריסת קטע קיר החזית הדרומי שנותר מבנין הבאואהאוס הישן ובנייתו בניין חדש על גבי יסודות איתנים תוך שמירה על החזות הקיימת וזאת בשל החשש, כי הקיר שנותר לא יהיה כשיר לתמוך בהוספת הקומות למבנה. גם פניה זו נדחתה על ידי מהנדס העיר.

13. ביום 20.6.06 אישר אדריכל העיר, מר סרגיו לרמן, בתאום עם מהנדס העיר תכנית לחיזוקו של קטע קיר החזית הדרומי שנותר מבניין הבאואוס הישן באמצעות קורות תמיכה.
14. בד בבד, נדרשו הנאשמים על ידי אגף ההנדסה והתשתית בעיריית רמת-גן להגיש בקשה להיתר להתאמת המצב החדש שנוצר במקרקעין.
15. הנאשמים לא הגישו בקשה חדשה להיתר בניה עד ליום 13.3.07, וביצעו את העבודות הבאות בלא היתר במקרקעין:
- 15.1. במקום בניין הבאואוס הישן נבנה בנין חדש בשטח של כ- 1,250 מ"ר הכולל קומת מסחר ו- 5 קומות מגורים כאשר בתוך קירות הבניין החדש נבלע קטע הקיר שנותר מהחזית הדרומית של בניין הבאואוס הישן.
- 15.2. בבנין החדש נבנו 40 יחידות דיור (8 בכל קומה), למרות שעל פי ההיתר הותרה בנייתן של 24 יחידות דיור, בנוסף לעשר הקיימות.
16. על אף, שבניין הבאואוס הישן נהרס ובפועל פעלו הנאשמים לפי "המסלול החלופי", נבנה הבניין החדש ללא מרתף חניה.
17. ביום 13.3.07, הגיש הנאשם 1 בקשה להיתר הנושאת מס' 2007123, שעניינה, "עדכון למצב קיים" ובמסגרתה התבקש היתר לבנייה שנעשתה בפועל. במסגרת בקשה זו לא התבקש היתר לבניית מרתף חניה.
18. ביום 26.3.07 אישרה הוועדה המקומית את הבקשה להיתר תוך שהיא דוחה התנגדות שהוגשה לאותה בקשה.
19. ביום 7.5.07 קיבל בית המשפט לעניינים מקומיים את בקשת הוועדה המקומית למתן צו הפסקה שיפוטי על פי סעיף 239 לחוק התכנון והבניה במעמד צד אחד שנומק בחשש משימוש עתידי במבנה שלא על פי השימושים המותרים בתוכניות החלות על המקרקעין (ב"ש 16/07). כעבור שבוע ימים, ביום 14.5.07, בוטל הצו שניתן במעמד צד אחד לאחר שהנאשם 1 הודיע, כי כל רוכשי יחידות הדיור יצהירו שהשימוש יעשה בהתאם להוראות התוכניות החלות.
20. ביום 17.5.07 הוציא מהנדס העיר רמת-גן צו הפסקה מנהלי על פי סעיף 224 לחוק התכנון והבניה להפסקת העבודות הנעשות בסטייה מההיתר ובכלל זה, בגין הריסת תקרות הביניים וקירות החוץ בחזיתות המזרחית והמערבית. הנאשם 1 הגיש בקשה לביטול הצו (ב"ש 26/07) אלא, שבקשתו לא נדונה בשל הודעה מטעם הצדדים על ניהול הליכי משא ומתן מחוץ לכותלי בית המשפט.
21. ביום 4.6.07 קיימה הוועדה המקומית דיון חוזר בבקשה להיתר מיום 13.3.07 והחליטה להפוך את החלטתה הקודמת מיום 26.3.07 ולקבל את ההתנגדות שהוגשה לאותה בקשה.

הבקשה להיתר נדחתה מהטעם שהיא נוגדת תכנית בינוי החלה במקום. על החלטה זו הגיש הנאשם 1 ערר לועדת הערר המחוזית שמספרו רג/5064/08 אשר נדחה אף הוא ביום 30.10.08.

22. ביום 25.6.07 שבה הוועדה המקומית והגישה לבית המשפט לעניינים מקומיים בקשה למתן צו הפסקה שיפוטי על פי סעיף 239 לחוק התכנון והבניה (ב"ש 29/07), שעניינו הפסקת עבודות הבניה המבוצעות בסטייה מההיתר ובכלל זה, הריסת תקרות הביניים וקירות חוץ בחזיתות המזרחיות והמערביות. הדיון בבקשה זו לא התקיים ולא ניתנה בה החלטה.

23. ביום 11.7.07 הוציא מהנדס העיר צו הפסקה מנהלי נוסף על פי סעיף 224 לחוק התכנון והבניה שנומק בכך, שלמרות שבניין הבאואוס הישן נהרס כולו, פרט לקטע מקיר החזית הדרומי, והבניין נבנה כבנין חדש, לא נבנה מרתף חניה בניגוד לתנאי ההיתר והתוכנית. הנאשם 1 הגיש בקשה לביטול הצו (ב"ש 38/07) ולאחר שהתקיים דיון במעמד הצדדים ניהלו הצדדים מ"מ שעניינו, מציאת פתרון חלופי למצוקת החניה הצפויה עם אכלוס המבנה בשל אי בנייתו של מרתף חניה. בנסיבות אלו הסכימו הצדדים על ביטול הצו תוך שהוועדה המקומית שומרת על כל זכויותיה על פי דין גם בכל הנוגע לבניה נשוא הצו.

24. ביום 3.9.07 הגישה הוועדה המקומית כתב אישום לבית המשפט לעניינים מקומיים (עמק 1278/07) המייחס לנאשם 1 ביצוע עבודות הטעונות היתר בסטייה מהיתר ובלא היתר, עבירה לפי סעיף 204 ו-208 לחוק התכנון והבניה, בכך שהרס תקרות ביניים וקירות חוץ בבנין הבאואוס ובכך שבניגוד להיתר שניתן לבניית תוספת קומות במבנה קיים בנה בנין חדש וללא מרתף חניה.

25. בין לבין הנאשמים המשיכו בביצוע הבניה בלא היתר והגיעו לשלב מתקדם מאוד לקראת השלמתו של הבנין החדש.

26. ביום 7.1.08 הגישו 204 מתושבי העיר רמת גן עתירה מינהלית מס' 1041/08 לבית המשפט לעניינים מינהליים בתל אביב בדרישה כי גורמי האכיפה יפעילו סמכויותיהם כנגד המשך הבניה והאכלוס של המבנה. ביום 30.4.08 ניתנה החלטת כב' השופטת ד"ר מיכל אגמון גונן שהורתה בין היתר לראש עיריית רמת גן ולתובעת העירונית של עיריית רמת גן לבקש מבית המשפט לעניינים מקומיים לקבוע דיון דחוף ולהגיש בקשה לצו הפסקת עבודות.

27. ביום 7.7.2008, בטרם הקראה, נמחק כתב האישום בעמק 1278/07 לבקשת הוועדה המקומית בין היתר לנוכח החלטת הפרקליטות כי המשך הטיפול יעשה על ידי המדינה.

28. ביום 6.8.08 קיבל בית המשפט לעניינים מקומיים את בקשת המאשימה למתן לצו הפסקה שיפוטי על פי סעיף 239 לחוק התכנון והבניה כנגד הנאשם 1 (בש 28/08). בערעור שהגיש הנאשם 1 על החלטה זו לבית המשפט המחוזי בתל-אביב – יפו (עפ"א 80177/08) הגיעו הצדדים ביום 10.11.08 לידי הסכמה שניתן לה תוקף של פסק דין לפיה, צו ההפסקה

השיפוטי יעמוד על כנו אלא אם יוכשר המבנה במסגרת הליכים תכנוניים או יינתן פסק דין במסגרת הליכים שיפוטיים, ככל שיינקטו, כנגד החלטת ועדת הערר מיום 30.10.08.

29. במעשיהם המתוארים לעיל ביצעו הנאשמים עבירות של הריסה ובניה בלא היתר וביצוע עבודות בניגוד לתכנית, בכך:

29.1. הרסו את בניין הבוהאוס הישן בלא היתר.

29.2. בנו בניין חדש בן 5 קומות מגורים מעל קומה שחלקה מיועדת למסחר בלא היתר ובניגוד לתכנית בכך שלא הקימו בו מרתף חניה;

29.3. בנו 40 יחידות דיור חדשות על אף, שהיתר הבניה התיר הוספת 24 יחידות דיור ל- 10 היחידות שהיו קיימות בבניין הישן;

ג. הוראות החוק שלפיהן מואשמים הנאשמים:

ביצוע עבודות הטעונות היתר במקרקעין, בלא היתר ובניגוד לתכנית, עבירות לפי הסעיפים 145(א)(2) ו-1(3), 204(א) ו-1(ב) בצירוף סעיף 208 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ותקנה 1(4) לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), תשכ"ז-1967.