



## בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

06 מרץ 2024

תו"ב 21-10-13346 ועדה מקומית לתכנון שומרון נ' עמרני

לפני כבוד השופטת נורית הרצמן אבי-יצחק

ועדה מקומית לתכנון שומרון ועדות מקומיות לתכנון  
501500383

המאשימה

נגד

גולן עמרני ת"ז 031595598

הנאשם

### נוכחים:

ב"כ המאשימה: עו"ד רנה לפידות

הנאשם: בעצמו

ב"כ הנאשם: עו"ד יאיר אבני ועו"ד לימור פורר

### פרוטוקול

### ב"כ המאשימה:

כפי שהודעתי לבימ"ש השבוע, הגענו להסכמות אשר ייתרו את המשך שמיעת הראיות.

ניהלנו שיחות בינינו והגענו להסכמות כך שהנאשם יחזור בו מהכפירה, יודה בכתב האישום, יורשע וייקנס בסך 120,000 ₪ בגין שני האישומים וכן בגין עבירות הבנייה בהתאם למפורט בסעיף 5 לכתב האישום המתוקן. התחייבות למשך 3 שנים שלא לבצע עבירת תכנון ובנייה. גובה הסכום - באותו סכום, צו הריסה לבנייה הלא חוקית ככל שלא יינתן היתר דחוי לשנה. וכן צו איסור שימוש דחוי לשנה. הצו איסור שימוש לשתי הוילות לאירועים ולמלונאות וכל מטרה שאינה מגורים בהתאם להלכות שנקבעו בנושא. האמור לעיל מתייחס למקרקעין ברחוב ברק 4 ולמקרקעין ברחוב קדושי השואה 3 בזכרון יעקב. כלומר, המקרקעין מושא כתב האישום המתוקן. ככל שלא יושג היתר במהלך השנה הקרובה, הנאשם יהרוס את כל הבנייה כאמור בסעיף 5 וככל שלא יהרוס, המאשימה תפעל להריסתה ולחיוב הנאשם בגין עלות ההריסה.

### ב"כ הנאשם:

אני מאשר את הסדר הטיעון. כן סוכם שהקנס יחולק לתשלומים בהתאם לשיקול דעת בימ"ש.



## בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

06 מרץ 2024

תו"ב 21-10-13346 ועדה מקומית לתכנון שומרון נ' עמרני

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22

בית המשפט מסביר לנאשם שאינו כבול להסדר הטיעון ואינו מחויב לפעול על פיו.

### הנאשם:

אני מבין את האמור בכתב האישום המתוקן ומודה בעובדות המפורטות בו. אני מבין את הסדר הטיעון ומסכים לו. אני מבין שבית משפט יכול לסטות מהסדר הטיעון ולהטיל עונש חמור יותר או קל יותר.

### הכרעת דין

מתירה לנאשם לחזור מכפירתו.  
הנאשם הודה בעובדות שבכתב האישום המתוקן במלואן.  
לפיכך - אני מרשיעה את הנאשם בעבירות כדלקמן:  
באישום הראשון- עבירה של ביצוע עבודה אסורה במקרקעין. עבירה לפי סעיף 243 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 וכן עבירה של שימוש אסור במקרקעין לפי סעיף 243 (ה) לחוק זה.  
באישום השני – עבירה של שימוש אסור במקרקעין ע"פ סעיף 243 (ה) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.

ניתנה והודעה היום כ"ו אדר א' תשפ"ד, 06/03/2024 במעמד הנוכחים.

נורית הרצמן אבי-יצחק, שופטת

### ב"כ המאשימה – לעניין העונש:

אבקש לכבד את הסדר הטיעון. מדובר בתיק שמתנהל ארוכות עם עדים ומוצגים רבים כאשר מדובר בשימוש בשתי וילות לצרכי אירוח ואירועים, בהתאם לפסיקה הידועה אכן הסדר הטיעון משקף את המתחם העונש ההולם ולאחר בדיקה שנעשתה ע"י הועדה, נמצא כי הנאשם לעת עתה הפסיק את פעילותו בשתי הוילות לצרכי מלונאות, נופש ואירועים. לגבי עבירות הבנייה- עבירות הבנייה מתבררות בהליך מקביל, רישוי וערר ואף הן נלקחו בחשבון במסגרת הסדר הטיעון.  
ההתחייבות להימנע למשך 3 שנים עם גובה ההתחייבות התואם לגובה הקנס.  
המאשימה סבורה שאכן מתחם הענישה נותן מענה ראוי לעבירות שבוצעו ע"י הנאשם.





## בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

06 מרץ 2024

תו"ב 21-10-13346 ועדה מקומית לתכנון שומרון נ' עמרני

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33

### ב"כ הנאשם – לעניין העונש:

מצטרף לדברי ב"כ המאשימה. לעניין העבירות בנייה, מדובר על הנחת אמבט, ג'קוזי, שאנחנו הכל בהליך רישוי שמתעכב בעקבות המלחמה, אנו מקווים שיתקבל היתר בקרוב. טענו שאנחנו משכירים את הבית ב – RBNB הנאשם השכיר בעקבות חוות דעת משפטיות שהוא קיבל, בין היתר שלי. תל אביב סבורה שכן שימוש במגורים. לכן הוא לא עברין של דווקא, הוא בדק את מצב הדברים. בכפוף לאמור נבקש מבימ"ש לאשר את עיסקת הטיעון, נבקש לחלק את הקנס ל- 20 תשלומים. הנאשם לא מתגורר באחד מהבתים אלא משכיר אותם והוא מתחייב להשכיר אותם לתקופה של מינימום 3 חודשים בהתאם להחלטת כב' השופט הלר.

### הנאשם:

אין לי מה להוסיף לדברי בא כוחי. אבקש שב"כ המאשימה תעדכן גם את ועדת הערר בתוצאת ההליך.

### גזר דין

הנאשם הורשע על פי הודאתו במיחוס לו בכתב האישום המתוקן בעבירות על חוק התכנון והבניה כמפורט לעיל, וזאת במסגרת הסדר טיעון שאליו הגיעו הצדדים, לאחר שמיעת חלק מפרשת התביעה. על פי עובדות כתב האישום המתוקן, הנאשם הוא הבעלים של שני בתי מגורים (וילות) בזיכרון יעקב שהינן בייעוד מגורים. **האישום הראשון** עניינו במקרקעין ברחוב ברק 4 בזיכרון יעקב בו מצוי בית מגורים דו קומתי בהיתר. בחודש מרץ 2020 או בסמוך לכך, ביצע הנאשם עבודות בניה ללא היתר כדין, הכוללות בניית בריכת שחיה בשטח כ-15 מ"ר, הנחת אמבט ערבול (ג'קוזי), בניית סככה בשטח של כ-36 מ"ר וכן בניית קירוי לחניה בשטח של כ-25 מ"ר. החל מחודש אוגוסט 2020 הפעיל הנאשם את בית המגורים כעסק ללא היתר ובניגוד לתכנית בכך שהשכיר אותו לתקופות קצרות לצרכי מלונות, נופש ובילוי וקיום אירועים לזוגות, קבוצות ומשפחות. **האישום השני** עניינו נכס ברחוב קדושי השואה 3, זיכרון יעקב שאף לגביו יוחסה לנאשם עבירה של שימוש אסור במקרקעין - הפעלת "וילת אירוח" החל מחודש אפריל 2020 [להלן יכונה יחד – "**נכסי המקרקעין**"].





## בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

06 מרץ 2024

ת"ב 13346-10-21 ועדה מקומית לתכנון שומרון נ' עמרני

1  
2 במקביל להליך הפלילי בתיק זה, התנהל בפני כב' השופט הלר בבית משפט זה בשנת 2022, הליך בב"נ  
3 34719-06-22 שבמסגרתו ניתן ביום 11.7.22 צו להפסקת השימוש האסור בהתאם לסעיף 236 לחוק  
4 התכנון והבניה לגבי שני נכסי המקרקעין. אותו הליך כלל מספר 'גלגולים' לרבות בקשה לפי פקודת  
5 ביזיון בית המשפט שבגינה ניתנה ביום 29.9.22 החלטה מנומקת ומפורטת של כב' השופט הלר אשר  
6 בה הותוו שלושה "כללי אצבע" להבחנה בין "אירוח" לבין "מגורים" (עמ' 11 להחלטה); ערעור בבית  
7 המשפט המחוזי (עפ"א 40598-07-22), בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון רע"פ 1124/23 שאף  
8 היא נדחתה תוך שהובהר כי "כללי האצבע" שקבע כב' השופט הלר אינם אלא אינדיקציה למקרים  
9 עתידיים.

10  
11 עוד התנהל במקביל הליך אזרחי שהגישו שכנים לווילה שברח' ברק 4 בזיכרון יעקב (מושא האישום  
12 הראשון) - ת"א 66454-08-21 לוי ואח' נ' עמרני, שבמסגרתו ניתן על ידי כב' השופט אמיר סלאמה  
13 ביום 17.7.23 צו מניעה שבמסגרתו נאסר על הנאשם (הוא הנתבע מס' 1 באותו הליך) ועל הנתבעים  
14 הנוספים להשכיר את הווילה כבית הארחה למטרות נופש, פנאי או לצרכי עריכת מסיבות ואירועים  
15 ונאסר עליו לאפשר, במישרין או בעקיפין, שימוש בוילה לצרכים אלה. עוד נקבעו במסגרת הצו  
16 הנחיות שיחולו במקרה של השכרה לפרק זמן הפוחת מחודשיים ימים, הכל כמפורט בסעיף 56  
17 להחלטת כב' השופט סלאמה.

18  
19 שני הצווים הללו עומדים בתוקפם גם כיום, והנאשם מכבד אותם.

20  
21 בחנתי את הסדר הטיעון שאליו הגיעו הצדדים בהתאם לכללים שנקבעו בתיקון 113 לחוק העונשין,  
22 שענייננו הבניית שיקול הדעת השיפוטי בענישה. נתתי את דעתי על סוג העבירות שבהן הורשע הנאשם,  
23 לנסיבות שבהן נעברו, למידת פגיעתן בערכים המוגנים של כיבוד החוק והשמירה על מרקם המגורים  
24 ואיכות החיים של השכנים המתגוררים בסמוך לשתי הווילות, למידת הפגיעה באינטרס הציבור  
25 ולמדיניות הענישה בעבירות מסוג זה.

26  
27 מצאתי כי הסדר הטיעון שאליו הגיעו הצדדים עומד ברמת הענישה הנהוגה בעבירות המיוחסות  
28 לנאשם בכתב האישום המתוקן, זאת בהתחשב בנסיבות ביצוע העבירות כמפורט לעיל, בהודאתו של  
29 הנאשם ולקחת האחריות הטמונה בה וכן בהתחשב בכך שהנאשם מכבד את הצווים האמורים  
30 והפסיק את השימוש האסור בשני הנכסים.

31  
32 לאור כל האמור לעיל, ולאחר שנתתי את דעתי למכלול שיקולי הענישה, אני רואה לאמץ את הסדר  
33 הטיעון.





## בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

06 מרץ 2024

תו"ב 21-10-13346 ועדה מקומית לתכנון שומרון נ' עמרני

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

### על כן, אני מטילה על הנאשם את העונשים הבאים:

1. קנס בסך 120,000 ₪ או 6 חודשי מאסר תחתיו.  
הקנס ישולם ב-20 תשלומים חודשיים רצופים ושווים החל מיום 15.4.24 ובכל 15 בחודש שלאחריו.  
היה ושיעור משיעורי הקנס לא ישולם במועדו – תעמוד יתרת הקנס לפירעון מידי.
- יש לשלם את הקנס לחשבון המרכז לגביית קנסות, אגרות והוצאות ברשות האכיפה והגבייה, וזאת בחלוף 3 ימי עבודה מהיום - באחת מהדרכים הבאות:
  - **בכרטיס אשראי** – באתר המקוון של רשות האכיפה והגבייה, [www.eca.gov.il](http://www.eca.gov.il) (ניתן לשלם בפריסה של עד 18 תשלומים בהסדר קרדיט) או חפש בגוגל "תשלום גביית קנסות".
  - **מוקד שירות טלפוני בשרות עצמי (מרכז גבייה) – בטלפון \*35592 או בטלפון 073-2055000 (ניתן לפנות לנציגים לקבלת מידע במספרים הללו).**
  - **במזומן בכל סניף של בנק הדואר – בהצגת תעודת זהות בלבד (אין צורך בשוברי תשלום).**
2. הנאשם מתחייב על סך 120,000 ₪ להימנע מלעבור עבירה על פרק י' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, וזאת למשך שלוש שנים.

### עניין ההתחייבות הובהר לנאשם וההתחייבות מתועדת בזה.

3. ניתן בזאת צו הריסה לתוספות הבנייה מושא האישום הראשון (כמפורט בסעיף 5 לעובדות), לביצוע הן על ידי הנאשם והן ע"י המאשימה, אולם אני מורה על עיכוב ביצועו של צו ההריסה עד לתאריך 6.3.25 על מנת לאפשר לנאשם להוציא היתר כדון. ככל שלא יתקבל היתר בנייה עד למועד האמור יהרוס הנאשם את התוספות על חשבונו, וככל שלא יעשה כן יישא בעלויות ההריסה על ידי המאשימה.





## בית משפט לעניינים מקומיים בחדרה

06 מרץ 2024

תו"ב 21-10-13346 ועדה מקומית לתכנון שומרון נ' עמרני

- 1 4. ניתן בזאת צו איסור שימוש ביחס לתוספות הבנייה מושא האישום הראשון (כמפורט בסעיף  
2 5 לעובדות), אולם אני מורה על עיכוב ביצועו של הצו עד לתאריך 6.3.25 על מנת לאפשר  
3 לנאשם להוציא היתר כדין.  
4  
5 כמו כן מובהר כי השימוש הינו למגורים לרבות השכרה בהתאם לכל הוראות הדין, לרבות  
6 הלכות מחייבות של בית המשפט העליון, ככל שתיתנה בעתיד.  
7  
8 אני מורה על רישום הצווים בפנקסי רישום המקרקעין, אף אם המקרקעין אינם רשומים על  
9 שם הנאשם. המאשימה תוודא ביצוע צו ההריסה.  
10  
11 פיקדון כספי, אם הופקד ולא הוחזר, יושב למפקיד בכפוף לכל דין ובהתאם לנהלים.

12  
13 זכות ערעור לבית המשפט המחוזי בחיפה תוך 45 יום מהיום.

14  
15  
16 ניתן והודע היום כ"ו אדר א' תשפ"ד, 06/03/2024 במעמד הנוכחים.

17

18 נורית הרצמן אבי-יצחק, שופטת

