

תוכן עניינים

שער א': כללי	1
פרק א': מבוא	1
פרק ב': עבודות טעונות היתר	7
פרק ג': תחולה ותיקונים עקיפים - תיקון מס' 116	9
1. תחולה ותחילה	9
2. תיקונים עקיפים	10
פרק ד': תחולת תיקון מס' 116 בהלכה הפסוקה	21
1. גם אם נפל פגם בתצהיר על בסיסו הוצא הצו - ואיני קובע כך - אין מדובר בפגם מהותי, ולאור תורת הבטלות היחסית אין מקום לבטל את צו ההריסה	21
2. בהיעדר קיומה של זכות קניינית או חוזית מוכחת ומוכרת במקרקעין, אין למבקשת כל זכות עמידה להתנגד לצו ההריסה	22
3. צו הריסה מכוח סעיף 212 לחוק התכנון והבניה	22
4. ארכה נוספת - שניה במספר, להארכת מועד כניסתו לתוקף של הצו אשר ניתן במסגרת גזר-הדין	23
5. בקשה להורות על ביטול צו הריסה מינהלי מיום 13.01.18 שהוצא על-ידי המשיבה מכוח סמכותה לפי סעיף 221א לחוק התכנון והבניה	24
6. תחולת התיקון - תיקון מס' 116 לחוק פורסם ברשומות ביום 25.04.17, והוראת המעבר שנכללה בו קבעה, כי תחילתו שישה חודשים מיום פרסומו, קרי - 25.10.17. כן נקבע בהוראת המעבר (בין היתר) כי הוראות סימן ד' לחוק, העוסק באכיפה המינהלית, יחולו על צווים שניתנו ביום התחילה (25.10.17) ואילך	24
7. צו ההריסה המינהלי, עליו חל תיקון 116 לחוק התכנון והבניה, ניתן לעכב ביצועו למשך שישה חודשים מיום אישורו	25
8. נטל ההוכחה הרובץ על כתפי מבקש הצו לאחר התיקון, צריך להיקבע בזיקה לסעיף 255 לתיקון, הקובע כי כל עוד לא נקבעו סדרי דין להליכים לפי פרק י' לחוק, יידונו ההליכים בדרך שבה נידונים הליכים פליליים מאותו הסוג, בשינויים המחוייבים	26
9. בקשה לביטול צו הריסה ותחולת תיקון 116	26
10. כניסת מפקח מטעם הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל להיכנס בכל עת סבירה למקרקעין ולבצע חיפוש ותפיסה, לרבות צילום, של ראיות הקשורות לחשד וכן לחקור כל אדם הקשור לחשד	27
פרק ה': נטל ההוכחה לאחר תחילתו של תיקון מס' 116 לחוק	29
פרק ו': פגם בצו והנטל להוכיח הפגם לאחר תיקון מס' 116	31
פרק ז': ביטול צו שיפוטי לאור תיקון מס' 116	33

פרק ח': ענישה - החלת הדין החדש לאחר תיקון מס' 116	35
פרק ט': הימנעות מהרשעה	37
פרק י': הגנה מן הצדק	41
שער ב': פרק י' לחוק התכנון והבניה - תיקון מס' 116 - פיקוח, אכיפה ועונשין	45
פרק א': הגדרות	45
1. הדין החדש	45
2. הדין הישן	47
פרק ב': סמכויות פיקוח ואכיפה - סימן ב' לחוק לאחר התיקון - בעבר נשא הסימן את השם "עונשין"	49
1. הדין החדש	49
2. כניסה למקרקעין - תיקון סעיף 257 לחוק התכנון והבניה	52
3. הדין הישן - כניסה למקרקעין	52
4. ייצוג וועדה מקומית לפני בית-המשפט - הדין החדש	54
5. ייצוג וועדה מקומית לפני בית-המשפט (סעיף 258 לחוק) - הדין הישן	55
6. סעיף 259 לחוק התכנון והבניה - הדין החדש	60
פרק ג': סמכויות פיקוח ואכיפה כלפי מערכת הביטחון - סעיפים 208 עד 215 לחוק	61
1. הדין	61
2. דין ישן	66
2.1 כותרת	66
2.2 הגדרות (סעיף 159 לחוק)	66
2.3 סדרי הגשת בקשה להיתר ותוכן הבקשה (סעיף 160 לחוק)	67
2.4 מתקנים בטחוניים (סעיפים 161, 162, 163 לחוק)	68
2.5 קרקעות חקלאיות (סעיף 164 לחוק)	68
2.6 ועדת ערר - הרכב הוועדה (סעיפים 165 עד 168 לחוק)	69
2.7 סודיות הדיונים (סעיף 170 לחוק)	69
2.8 סדרי דיון (סעיף 171 לחוק)	70
2.9 פטור (סעיף 172 לחוק)	70
2.10 תקנות - מניעת מכשולי טיסה - הוראת רישוי - יצויים - התנגדות לתכנית בשל מתקן בטחוני (סעיפים 173 עד 177 לחוק)	73
פרק ד': אכיפה מינהלית - סעיפים 216 עד 233 לחוק	77
1. הדין החדש - תיקון מס' 116	77
2. דברי ההסבר להצעת החוק	85
3. אכיפה מינהלית	90

3.1	האם קיימת סמכות לנקיטת אכיפה מנהלית, כאשר אין מדובר בבניה "טרייה"; האם ניתן להפעיל שיקול-הדעת, של בחירה במסלול אכיפה מנהלי, מקום שהדין מאפשר גם נקיטת הליך פלילי וקבלת צו מתאים מבית-המשפט לאחר הרשעה. בית-משפט של ערעור ענה בחיוב לשתי השאלות.....	90
3.2	השאלה כיצד ניתן היה להגיש בקשה לקבלת היתר בניה לביצוע העבודות החדשות, שעה שתיק הבניין חסר ושעה שלא נמצא ההיתר המקורי, אינה בהכרח רלבנטית בשלב הזה, שכן - באופן עקרוני, אם קיים מצב בו לא ניתן להגיש בקשה לקבלת היתר בניה, ואם יש כוונה לבצע עבודות בניה הדורשות היתר - הפתרון אינו ביצוען של העבודות ללא היתר, אלא פנייה מסודרת לגורמים הרלבנטיים במטרה למצוא פתרון למצב.....	91
3.3	משמעות ביטול הצו היא מתן הכשר של בית-המשפט להמשיך בביצוע עבודות בניה בניגוד להיתר - ובנסיבות העניין אין לכך הצדקה.....	91
4.	בקשה לביטולו של צו הריסה מינהלי ותנאים לביטולו - סעיפים 228-229 לחוק.....	92
4.1	מנוסח סעיף 229 עולה כי מי שמבקש ביטול צו הריסה צריך להוכיח כי העבודה שבגינה הוצא צו ההריסה, בוצעה כדין, או שלא התקיימו התנאים להוצאת הצו, או שנפל פגם חמור שבעטיו יש לבטל את הצו.....	92
4.2	טענה לעילה נוספת לביטול הצו, בשל קיומו של פגם מהותי בהליך הוצאתו, מקום בו לדבריה הצו נסמך על תמונות שאינן תמונות המבנה של המבקש, הגם שהני"צ על-גבי הצו הינו הני"צ של המבנה של המבקש - טענה של מצוקת דיור לא נתקבלה.....	92
4.3	מטרת בקשת המבקש, שהוא אדם מבוגר המתגורר בדירה המזרחית העליונה של הבית המשותף מזה כ- 20 שנים, היתה להבטיח כי ביצוע הצו לא יגרום לו ולדירתו כל נזק.....	93
4.4	יש לראות כי אין נפקות ממשית לשאלה מתי הופסקו העבודות. שכן, בית-המשפט קמא הגיע למסקנה משפטית כי ניתן להוציא צו שני גם אם כבר הוצא צו ראשון לגבי אותן העבודות ממש.....	94
4.5	על-מנת לוודא כי השימוש בסמכות זו, שמשמעותה הריסה בצו מינהלי של מבנים לרבות מבנים למגורים, מבוצע במקרים המתאימים ושיקול-הדעת מופעל בצורה ראויה ועל בסיס תשתית עובדתית, משפטית ותכנונית מדוייקת, נקבעו בחוק תהליכים ברורים ומובנים שרק בהתקיימם ניתן לחתום על הצו - בקשה לביטול התקבלה.....	95
4.6	מטרתה העיקרית של הוראת סעיף 221 לחוק היא לתת בידי הגורמים המוסמכים כלי יעיל למיגורה של בניה בלתי-חוקית בעוד היא בחיתוליה, לצורך מניעת קביעת עובדות בשטח.....	95

4.7	צו ההריסה צומצם	96
4.8	תכליתו של צו ההריסה המינהלי, היא לאפשר לרשות להתמודד במהירות וביעילות עם תופעת הבניה הבלתי-חוקית ומניעת "קביעת עובדות בשטח", נוכח ריבוי עבירות הבניה והיקפן. מכאן, שיש לאכוף צו הריסה מינהלי, במיוחד כאשר נדחתה בקשה לביטולו שהוגשה לבית-המשפט קמא, במהירות, בסמוך לאחר שהפך סופי - הערעור נדחה	97
4.9	על-מנת לקבוע שמקום הוא מאוכלס אין להסתפק בתנאי מגורים של "מגורי שדה" אלא בתנאי האדם הסביר	98
4.10	עילות ההתערבות של בית-משפט בצו מינהלי שניתן - מצומצמות	98
4.11	בקשה לביטול או דחיית ביצוע צו הריסה מינהלי האוסר על עבודה אסורה ומורה למבקש להרוס ולסלק גג חדש משופע מבניה קלה, עשוי מפאנל מבודד מעל גג מבנה קיים בשטח של כ- 80 מ"ר ובגובה של מטר אחד, כל זאת ללא היתר ובסטיה ניכרת מתכנית בשטח מוגדר שטח ציבורי פתוח	99
4.12	בעניינו מדובר במקרקעין שיעודם קרקע חקלאית, אשר אין למבקש זכות בעלות בהם ואין היתכנות לקבלת היתר למבנה	100
4.13	מדובר בבניה טרייה, וכי טרם חלפו שישה חודשים עד להוצאת הצו, כאמור בסעיף 221(א) לחוק. מדובר בבניית שלד פלדה בשטח של כ- 590 מ"ר, שנבנה ללא היתר, בצמידות לדיר צאן קיים, ואשר נועד להרחבת אותו דיר צאן	101
4.14	עבודה אסורה, שעניינה יציקת רצפת בטון סביב סככה קיימת בשטח כולל של כ- 400 מ"ר, וכי הבניה הסתיימה. אין חולק כי המקרקעין הינם בייעוד שטח פתוח מיוחד ושטח חקלאי, ומהווים קרקע חקלאית מוכרזת. כן אין מחלוקת שלסככה קיים היתר כדין	101
4.15	עבודת בניה שביצע המערער, ללא היתר, הכוללת יציקת רצפת בטון בשטח 467 מ"ר	102
4.16	צווי הריסה לשלושה מבנים טרומיים מבטון בשטח של כ- 25 מ"ר כל אחד, שהוצאו ביום 26.10.20 והודבקו על אחד המבנים ביום 27.10.20	102
4.17	מבנה עץ בשטח של כ- 32 מ"ר שהוקם ללא היתר בניה בבית ברל	103
4.18	בניה ללא היתר של מעלית משא חיצונית מקונסטרוקצית מתכת בשטח של כ- 9 מ"ר ובגובה של כ- 12 מ' ללא היתר	104
4.19	צו ההריסה המינהלי - בניית מבנה שלד מבטון ובלוקים בשטח כ- 457 מ"ר שלא כדין וללא היתר בניה	105
4.20	חוסר סמכות המפקח	105

4.21	ביטול צו הריסה מינהלי - הוראת סעיף 217 לחוק מורה כי במידה ונמשך ביצוע עבודה אסורה תוך הפרת צו הפסקת עבודות, מוסמך הגורם שנתן צו ההפסקה להוציא צו הריסה מינהלי עקב זאת. אין בסמכות זו כדי להוות הסדר שלילי, המבטל את סמכותה של המשיבה ליתן צו הריסה מינהלי לפי הוראת סעיף 221 לחוק. המדובר בשתי סמכויות מקבילות.	113
4.22	ביטול צו הריסה של תוספת בניה - תכלית זו של צווי הריסה אף קיבלה משנה תוקף במסגרת תיקון 116 לחוק התכנון והבניה אשר תוחם ומגביל במסגרת החוק את הארכות לביצועו של צו הריסה מינהלי, וצווים שיפוטיים אחרים, וזאת על-מנת שלא לרוקן את תכלית צו הריסה מתוכנו. התנאים להוצאת צו הריסה מינהלי מפורטים בסעיף 221 לחוק התכנון והבניה.	113
4.23	למנהל היחידה הארצית לאכיפת דיני המקרקעין סמכות עצמאית להוצאת צו הריסה מינהלי בהתאם לסעיף 221 לחוק, וזאת בנפרד ובלא קשר לסמכויות וועדה מקומית, ולא כנטילת סמכות.	113
5.	הדין הישן.	113
5.1	הפסקת ביניים מינהלית (סעיף 224 לחוק).	113
5.2	הפסקת בניה על-ידי קצין משטרה והגא (סעיף 225 לחוק).	119
5.3	מסירת צו הפסקה לבעל מקרקעין (סעיף 225א לחוק).	119
5.4	בקשת אישור צו הפסקה מינהלי (סעיף 226 לחוק).	121
5.5	אישור צו הפסקה מינהלי (סעיף 227 לחוק).	123
5.6	סירוב לאשר צו הפסקה מינהלי (סעיף 228 לחוק).	123
5.7	ערעור בענייני צו הפסקה מינהלי (סעיף 229 לחוק).	123
5.8	תוכן צו הפסקה מינהלי (סעיף 230 לחוק).	124
5.9	הריסת תוספת הבניה אחריצו הפסקה מינהלי (סעיף 231 לחוק).	125
5.10	ביצוע הריסה מינהלית (סעיף 232 לחוק).	125
5.11	הריסה אינה פוטרת מאחריות פלילית (סעיף 233 לחוק).	125
5.12	שמירת סמכויות (סעיף 234 לחוק).	125
5.13	תקפו של צו הפסקה מינהלי (סעיף 235 לחוק).	125
5.14	בקשת ביטול צו הפסקה מינהלי (סעיף 236 לחוק).	126
5.15	אי-קיום צו הפסקה מינהלי (סעיף 237 לחוק).	126
133	פרק ה': צווים שיפוטניים - סעיף 234 עד 241 לחוק	133
1.	כללי - הדין החדש - תיקון מס' 116.	133
2.	דברי הסבר להצעת החוק.	138
3.	המבנה נבנה ללא היתר, השימוש בו אסור ואין בו, כשלעצמו, להצמיח להם זכויות חזקה במקרקעין.	138
4.	דוגמאות בהן דובר בהקמה ו/או שימוש במבנה ללא היתר, בשטח ציבורי - נקבע כי קיים עניין ציבורי מיוחד בהריסה.	139

5. הפסיקה העקבית הנוגעת לסעיף 234 לחוק (שהחליף את סעיף 246 לפני תיקון 116 לחוק), קבעה שהפעלת הסמכות לפי סעיף זה נעשית על-פי המבחנים הנדרשים להוצאת צו זמני בהליך אזרחי. והמבחן העיקרי - "מאזן הנוחות".....	140
6. בקשה להארכת תוקף של צו שיפוטי לפי סעיף 234 לחוק - הבקשה נעתרה.....	140
7. ביטול צו שיפוטי - הבקשה נדחתה.....	141
8. השימוש בסמכות לפי סעיף 234 לחוק נשען על המבחנים הנהוגים לגבי מתן צו זמני בהליך אזרחי ביניהם מבחני מאזן הנוחות והמידתיות.....	141
9. צו על-פי סעיף 234 לחוק הוא במהותו, צו מניעה אזרחי שכן הוא צופה פני עתיד, וניתן להעניקו עוד לפני שנעברה עבירה.....	141
10. הדין הישן (סעיפים 239 עד 255 לחוק).....	142
10.1 צו הפסקה שיפוטי ואי-קיום צו הפסקה שיפוטי (סעיפים 239 ו-240 לחוק).....	142
10.2 הריסה על אי-קיום צו ביניים (סעיף 241 לחוק).....	153
10.3 ביצוע צו הריסה שיפוטי (סעיף 242 לחוק).....	157
10.4 צו הריסה שיפוטי - מתי (סעיף 243 לחוק).....	157
10.5 דיון בצו הריסה שיפוטי (סעיף 244 לחוק).....	158
10.6 גביית הוצאות (סעיף 245 לחוק).....	158
10.7 צו זמני למניעת פעולות (סעיף 246 לחוק).....	158
10.8 כפיית צו מניעת פעולות (סעיף 247 לחוק).....	176
10.9 שמירת סמכויות (סעיף 248 לחוק).....	177
10.10 אי-קיום צו מניעת פעולות (סעיף 249 לחוק).....	177
10.11 ערעור על צווים (סעיף 250 לחוק).....	178
10.12 זכות הערעור שמורה (סעיף 251 לחוק).....	182
10.13 היתר שהושג בטענות שווא (סעיף 252 לחוק).....	183
10.14 אחריות של תאגיד (סעיף 253 לחוק).....	183
10.15 זכות מעצר (סעיף 254 לחוק).....	188
10.16 בזיון בית-המשפט (סעיף 255 לחוק).....	188
פרק ו': עונשין - סעיפים 242 עד 254 לחוק	191
1. הדין החדש - תיקון מס' 116 לחוק.....	191
2. דברי ההסבר להצעת החוק.....	196
3. ההלכה הפסוקה.....	198
פרק ז': אמצעי אכיפה נוספים - סעיפים 254ב עד 254ז לחוק	205
1. הדין החדש - תיקון מס' 116.....	205
2. דברי הסבר בהצעת החוק (הסעיפים המפורטים בהצעת החוק קיבלו מספור שונה בחוק עצמו).....	207
פרק ח': עיכוב ביצוע צווים - סעיפים 254ח ו-254ט לחוק	211
1. הדין.....	211

213.....	2. ההלכה הפסוקה.....
פרק ט': חיוב בתשלום אגרות ותשלומי חובה אחרים - סעיף 254	
223.....	לחוק.....
225.....	פרק י': רישום בפנקסי המקרקעין - סעיף 254א לחוק.....
פרק י"א: רשות מקומית המוסמכת לאכיפה ונטילת סמכויות פיקוח	
227.....	ואכיפה - סעיפים 254ב עד 254ד לחוק.....
פרק י"ב: דיווח על פעולות אכיפה וסקר בניה - סעיפים 254טו ו- 254טז	
231.....	לחוק.....
233.....	פרק י"ג: סדרי דין והוראות שונות - סעיפים 254ז עד 255 לחוק.....
235.....	פרק י"ד: עונשין - אמצעים נוספים - הדין הישן.....
235.....	1. עונשין (סעיף 204 לחוק).....
235.....	2. אמצעים נוספים (סעיף 205 לחוק).....
240.....	3. צו בית-המשפט - חובה (סעיף 206 לחוק).....
243.....	4. מועד לביצוע הצו (סעיף 207 לחוק).....
243.....	4.1 כללי.....
4.2 תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207 לחוק) -	
246.....	מבוא.....
247.....	4.3 הגשת הבקשה - תקנה 2 לתקנות.....
250.....	4.4 תגובת המשיב לבקשה - תקנה 3 לתקנות.....
250.....	4.5 הדיון בבקשה - תקנה 4 לתקנות.....
251.....	4.6 הודעת החלטה - תקנה 5 לתקנות.....
251.....	4.7 אי-עמידה בתקנות - תקנה 6 לתקנות.....
4.8 בקשה להארכת מועד במסגרת הליכי ערעור - תקנה 7	
252.....	לתקנות.....
252.....	5. ביצוע צו (סעיף 207א לחוק).....
257.....	6. מעצר הנשפט עד ביצוע הצו (סעיף 207ב לחוק).....
258.....	7. שמירת דינים (סעיף 207ג לחוק).....
258.....	8. האחראי לעבודה ולשימוש הטעונים היתר (סעיף 208 לחוק).....
258.....	8.1 כללי.....
260.....	8.2 אדם המעורב בבניה.....
8.3 בעל ההיתר לביצוע העבודה או השימוש - סעיף 208(א)(1)	
261.....	לחוק.....
261.....	8.4 בעלי מקרקעין - סעיף 208(א)(3) לחוק.....
261.....	8.5 המבצע בפועל את העבודה - סעיף 208(א)(6) לחוק.....
261.....	8.6 המשתמש בפועל במקרקעין - סעיף 208(א)(7) לחוק.....
262.....	8.7 האחראי לעבודה או לשימוש - סעיף 208(א)(8) לחוק.....
262.....	8.8 הגנה טובה - סעיף 208(ב) לחוק.....
262.....	8.9 סעיפים 204-208 לחוק התכנון והבניה - פסיקה על-פי הדין
264.....	הישן.....

9. אחריות פלילית של בעל המקרקעין או של המחזיק (סעיף 209 לחוק).....	275
10. עבירה לפי פרק ה'1 (סעיף 209א לחוק).....	276
11. אי-קיום צו בית-המשפט (סעיף 210 לחוק).....	278
12. סמכויות מוסד התכנון (סעיף 211 לחוק).....	289
13. הריסה ללא הרשעה וביצוע על-ידי הוועדה המקומית (סעיפים 212 ו-213 לחוק).....	292
13.1 הדין.....	292
13.2 הריסה ללא הרשעה - סעיף 212 לחוק.....	293
13.3 ביצוע על-ידי הוועדה המקומית - סעיף 213 לחוק.....	303
14. הודעה כוזבת (סעיף 214 לחוק).....	304
15. ביטול עקב הודעה כוזבת (סעיף 215 לחוק).....	305
16. בטלות היתר שניתן בהליך רישויבדרך מקוצרת על-פי מידע שאינו נכון (סעיף 215א לחוק).....	306
17. ביטול עקב מתן פרטים בלתי-נכונים (סעיף 216 לחוק).....	306
18. מניעת מילוי תפקיד (סעיף 217 לחוק).....	308
19. חיוב בתשלום אגרה (סעיף 218 לחוק).....	311
20. קנס או תביעה לגביית רווחים מבניה בלתי-חוקית (סעיף 219 לחוק).....	313
21. דיור חלוף (סעיף 220 לחוק).....	347
22. רישום בפנקסי מקרקעין (סעיף 221 לחוק).....	349
23. גביית הקנס הנוסף (סעיף 222 לחוק).....	357
24. תשלום קנסות (סעיף 223 לחוק).....	358
שער ג': רישוי - תיקון מס' 116 - תשע"ז ותשע"ח..... 363	
פרק א': עבודות טעונות היתר - סעיף 145 לחוק..... 363	
1. סעיף 145 לחוק לאחר תיקון מס' 116.....	363
2. דברי הסבר לתיקוני הסעיף לפני תיקון מס' 116.....	371
3. הדין הישן טרם תיקון מס' 116.....	374
4. כללי.....	379
5. היתר בניה.....	380
6. הקמת פרגוד.....	382
7. סעיף 145(ו) לחוק.....	383
8. שינוי פנימי.....	383
9. סעיף 145 לחוק - פסיקות לפי הדין הישן.....	384
פרק ב': הסכמת המינהל לבקשה להיתר - רישוי בדרך מקוצרת - פטור מהיתר - הנחיות מרחביות - סעיפים 145א עד 145ד לחוק..... 391	
פרק ג': שימוש חורג - סעיף 146 לחוק..... 393	
1. כללי.....	393
2. מתן היתר לשימוש חורג למניעת פגיעה.....	396

396.....	3. הבדל בין הקלה לשימוש חורג.....
396.....	4. סמכות להתיר
399.....	פרק ד': הקלות - סעיף 147 לחוק.....
399.....	1. כללי
400.....	2. ההקלה - חריג
401.....	פרק ה': שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק
401.....	פרק ו': תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות - סעיף 149 לחוק
405.....	1. סעיף 149 לחוק
407.....	2. הדין הישן
408.....	3. כללי
413.....	פרק ז': סטיה ניכרת - סעיף 151 לחוק.....
415.....	פרק ח': ערר - סעיף 152 לחוק
431.....	פרק ט': זכויות לפי דינים אחרים - סעיף 155 לחוק
433.....	פרק י': סדרי הערר - סעיף 153 לחוק
435.....	פרק י"א: הגבלות בקרקע חקלאית ובתחום הסביבה החופית - סעיף 156 לחוק.....
437.....	פרק י"ב: מועד להכרעה בבקשות - סעיף 157 לחוק.....
441.....	פרק י"ג: הגבלת הספקת חשמל, מים וטלפון, אישור תחילת עבודה ובקרת ביצוע על-ידי מכון בקרה - סעיפים 157א עד 157ג לחוק
447.....	שער ד': סידורים מיוחדים לנכים בבניינים ציבוריים - נגישות לאנשים עם מגבלות
447.....	פרק א': סידורים מיוחדים לנכים בבניינים ציבוריים - סעיפים 158ב עד 158ג לחוק
447.....	פרק ב': נגישות לאנשים עם מוגבלות - סעיפים 158ו עד 158ז לחוק.....
451.....	שער ה': ההלכה הפסוקה
459.....	פרק א': בית-המשפט העליון
459.....	1. פרשנות סעיף 219(ב)(2) לחוק.....
461.....	2. כוונת המשיבים לפעול לפינוי מבנים המצויים בבעלותם - מבנים אלה, נבנו ללא היתר והוצאו לגביהם צווי הריסה שיפוטיים
462.....	3. היקף התערבותו של בית-משפט זה בהחלטות רשות הבדואים הוא כמו של גופים מקצועיים אחרים, ואין בית-המשפט נכנס בנעלי הרשות וממיר את שיקול-דעתה בשיקול-דעתו שלו
463.....	4. טענת כשל בייצוג
464.....	5. הריסת המבנה והסדרת האפשרות להגשת בקשה לדחיית ביצועה אשר התבססה אך ורק על הטענה בדבר אופק תכנוני

6. צו ההריסה הפך לסופי וחלוט, כמשמעו בסעיף 254ט לחוק התכנון והבניה.....	465
7. טענת המבקש כי מתקיימת העילה השניה להורות על משפט חוזר - ראייה חדשה שעשויה לשנות לטובתו את תוצאות המשפט.....	466
8. צו הריסה מינהלי שכבר ניתן לגביו פסק-דין סופי - הבקשה למתן רשות ערעור הוגשה בהתאם לסעיף 254ט(ט) לחוק.....	467
9. עבודות במקרקעין בגדר מסלול מירוף.....	468
10. פרשנות סעיף 254ב לחוק.....	469
11. המבקשים מיקדו את הבקשה בטענה כי "לא ניתן להוציא צו מינהלי כאשר קיים כתב אישום תלוי ועומד באותו העניין בדיוק".....	470
12. תכליתו של צו הריסה שיפוטי היא סילוק בניה בלתי-חוקית. בהתאם, בפני המבקש עיכוב ביצוע צו הריסה ניצבת משוכה גבוהה ביותר.....	471
13. צורך באכיפה יעילה ומהירה של דיני התכנון והבניה ובפיקוח הדוק על בניה ללא היתר.....	472
14. במתן צו ההריסה נפלו פגמים המצדיקים את ביטולו.....	473
15. כלל הוא שצו הריסה יבוצע במועדו, למעט במקרים חריגים בלבד.....	474
16. בקשת רשות הערעור מלמדת על התנהלות המבקש, המפגין זלזול בוטה במרחב הציבורי, ברשויות האכיפה ובהחלטות בית-המשפט. חלק מהמעשים בגינם הורשע המבקש בוצעו לכל המאוחר עוד בשנת 2007, קרי לפני למעלה 17 שנים, זאת כאשר לפי דברי המבקש עצמו, בני משפחתו עודם מתגוררים במבנה ובכך מופר, כמעט בהתרסה, צו איסור השימוש שהוטל על המבנה. בשלה השעה איפוא לשים קץ לפרשה זו ולממש את צו ההריסה בעניינו של המבקש, ובהקדם האפשרי.....	474
17. יוער, כי מהמקרה שלפניי נשקפת חשיבותו של תיקון 116 והסמכויות שהעניק לוועדות התכנון המקומיות בכדי לייעל את הליכי האכיפה ולמנוע עיכובים בהריסת עבירות בניה, שכן כפי שציינתי בעבר, "עיכובים אלו מובילים לכך שהעברין עצמו והציבור הרחב רואים כיצד חוטא יוצא נשכר והבניה הבלתי חוקית משתלמת" - מטעמים אלו, לא ראיתי לנכון גם להיענות לבקשה לדחיית ביצוע צו ההריסה.....	474
18. דין הבקשה להידחות. למרות מספר רב, וייתכן שרב מדי, של ארכות שניתנו למבקש על-ידי הערכאות השונות במסגרת ההליכים שאותם ניהל, הוא לא הצליח להצביע על אופק תכנוני ממשי למבנה, אשר על הריסתו הורה בית-המשפט לפני כשמונה שנים. יתרה מזאת, למרות הארכות הרבות שניתנו לו, המבקש לא ביצע את ההוראות השיפוטיות שניתנו ולא הרס את המבנה בעצמו. למעשה, פסק-דינו של בית-המשפט המחוזי מושא הבקשה, שניתן כאמור ביום 27.05.24, הורה למבקש להרוס את המבנה בתוך תשעים יום. ואולם, המבקש לא מילא גם אחר הוראה שיפוטית זו.....	475

19.	העונש שהושת על המבקש מתחשב בהיקפה הגדול של הבניה הבלתי-חוקית, ובעובדה שנועדה לצרכים מסחריים. בדיון קבעו הערכאות קמא כי על הענישה על עבירות מסוג זה, המבוצעות ממניעים כלכליים, צריכה להיות משמעותית במידה שתהפוך את העבירה לבלתי-משתלמת 475.
20.	בית-משפט עמד לא אחת על כך שעבירות התכנון והבניה הן עבירות המבטאות זלזול בחוק וברשויות, וכי בתי-המשפט ימעלו בחובתם אם יתנו לבניה בלתי-חוקית להיגרר כך שלא יושם קץ להפקרות. לפיכך, הכלל הנוהג בפסיקה הוא כי ככלל, צו הריסה יבוצע במועדו, ואילו היעדרות לבקשה לדחיית המועד לביצוע הצו תיעשה רק במקרים "חריגים ויוצאי דופן", בהם היתר הבניה מצוי בהישג יד ורק עיכוב פורמלי מעכב את קבלתו 475.
פרק ב': בית-המשפט המחוזי	477
1.	בוצעה עבודה אסורה בנכס 477.
2.	על המבקש לבטל צו הריסה מנהלי מוטל הנטל להוכיח את טענותיו 478.
3.	בעבירות על חוק התכנון והבניה, ניתנים קנסות המשקפים בין היתר את היקף העבירה, את הרווח הכספי הנובע ממנה, ואת שיקולי הגמול וההרתעה 479.
4.	הוכחת קיומה של עבירה 480.
5.	פרשנות סעיפי החוק המאפשרים עיכוב ביצוע צווי הריסה 481.
6.	המבקשים עושים שימוש אסור בקרקע חקלאית לפחות מאז שנת 2014. כתב אישום הוגש נגדם כבר בשנת 2020 וההליך להוצאת צו הפסקה שיפוטי החל בשנת 2021 483.
7.	מטרתו העיקרית של צו ההפסקה השיפוטי, היא להפסיק את הפעילות המסחרית המתקיימת במקרקעין, שלא על-פי היתר כדיון 484.
8.	מעבר לארכה של שנה לביצוע צו ההריסה במסגרת גזר-הדיון, בית-המשפט מוסמך להאריך את צו ההריסה לתקופה של שישה חודשים "מטעמים מיוחדים שיירשמו" 485.
9.	מדובר בבניה בלתי-חוקית שהסיכוי להכשירה קטן ביותר 486.
10.	מרפסת ש"נסגרה" ללא היתר - מנגנון האכיפה מופעל לעיתים, קרובות מדי, לא כפועל יוצא של מדיניות אכיפה עניינית אלא הלכה למעשה כתוצאה מיחסי שכנות עכורים 486.
11.	צו הריסה מינהלי בנוגע לבניה ללא היתר 488.
12.	הצורך באכיפת צווי הריסה של בניה בלתי-חוקית 489.
13.	מדובר בעבודות טעונות היתר, ולפיכך צו ההריסה תקף 490.
14.	עיכוב ביצוע צו ההריסה 491.
15.	שאלת קיומו של עניין ציבורי מיוחד בהריסת המבנה 492.
16.	בניה שהסתיימה שישה חודשים לפני הוצאת הצו 493.
17.	הריסת יחידות הדיור הנוספות שבנו המערערים 494.

18. שגה בית-המשפט שלא מצא "אופק תכנוני" להכשיר השימוש 494
19. קיומם של ליקויים בצו ההריסה, המצדיקים ביטולו 495
20. הפסיקה מתייחסת לנושא הרווח הכלכלי מביצוע עבירות בניה ושימוש ללא היתר וקובעת כי על העונשים שנגזרים על מי שמורשע בעבירות אלה לשמש גם גורם הרתעה נגד העברייני ונגד עבריינים פוטנציאליים במטרה להפוך את ביצוע עבירות מסוג זה לבלתי-כדאי מבחינה כלכלית 496
21. מכת מדינה; תיקון 116 מלמד על ההחמרה הנדרשת בעבירות תכנון ובניה 498
22. הותרת הבנוי משדרת מסר של "אין דין ואין דין" והיא בבחינת הצבת סיכון לפתחו של הציבור 499
23. בהתאם להוראת תיקון 116 לחוק התכנון והבניה התשע"ז-2017, "ברירת המחדל" היא שאין לעכב את ביצועו של צו ההריסה המינהלי גם כשמוגש ערעור, אלא אם מדובר במקרה מוצדק וכשהעבודה האסורה או השימוש האסור, אינם מסכנים את שלום הציבור או בטיחותו 500
24. מדובר בבניה משמעותית מאוד, ששינתה לגמרי את פניו של המבנה הקודם 501
25. מדובר במבנה שנהרס לחלוטין ותחתיו נבנה מבנה חדש - המערער הקים סככה חדשה 503
26. בנדונו, כפי שקבע כב' בית-משפט קמא, המערערים מפירים במשך שנים את צווי ההריסה והשימוש, שהוטלו עליהם בגזר הדין משנת 2016 שהינו חלוט. הם לא הרסו את המבנים הלא חוקיים, כפי שהצטוו, ואף הגדילו לעשות וממשיכים לעשות שימוש במבנים הלא חוקיים, בניגוד לצו האוסר זאת, וכל זאת חרף הרשעתם בעבירות אלה - אין בפי המערערים טענה לאופק תכנוני ואופק כזה גם לא קיים, ואף מטעם זה אין מקום לעכב את ביצוע הצווים השיפוטיים החלוטים 504