# תוכן עניינים

**שער א': עקרונות יסוד בדיני תכנון ובניה ..... 1**
**פרק א': ה"שלד התכנוני" על-פי חוק התכנון והבניה ..... 1**
1. תכנית מיתאר ..... 1
2. מעמדה של תכנית בינוי ..... 1
3. שימוש בנכס מוגבל לשימושים בו על-פי דין ..... 3
**פרק ב': ההגנה על איכות הסביבה ..... 5**
**פרק ג': מעורבות בית-המשפט בשיקול-דעת של גופי התכנון ..... 7**
1. היקף התערבותם של בתי-המשפט בקביעות תכנוניות ושמאיות של מוסדות התכנון ..... 7
2. התערבות בית-המשפט המינהלי - אימתי? ..... 8
3. "תכנית מיתאר" - התערבות בית-המשפט ..... 9
4. סבירות החלטת הרשות ..... 10
5. תקיפת ועדת ערר בנושאים תכנוניים ..... 11
6. הכלל הוא כי בית-המשפט איננו מתערב בשיקולים תכנוניים-מקצועיים ..... 11
7. סיכום ..... 12
**פרק ד': תכנית מתאר ארצית ..... 13**
1. הוראות תכנית מיתאר ארצית - סעיף 49 לחוק ..... 13
2. תכנית חלקית - עריכת תכנית - דיווח לכנסת - מסירת תכנית לועדות המחוזיות - סעיפים 50-52 לחוק ..... 14
3. אישור תכנית ופרסום - סעיפים 53 עד 54 לחוק ..... 14
**פרק ה': תכנית מיתאר מחוזית ..... 19**
1. מטרות התכנית - סעיף 55 לחוק ..... 19
2. עריכת התכנית - סעיף 56 לחוק ..... 19
3. הוראות התכנית - סעיף 57 לחוק ..... 20
4. הוראות המועצה - סעיף 58 לחוק ..... 22
5. סמכויות של ממונה לביצוע - סעיף 59 לחוק ..... 22
**פרק ו': תכנית מיתאר מקומית ..... 23**
1. מטרות התכנית - סעיף 61 לחוק ..... 23
2. תכנית בסמכות ועדה מקומית או בסמכות ועדה מחוזית - סעיף 61א לחוק ..... 24
2.1 כללי ..... 24
2.2 הפרשנות המרחיבה ..... 29
2.3 הפרשנות המצמצמת ..... 31
3. הודעה על הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית והגשת חוות-דעת - סעיף 61ב לחוק ..... 37

4. תכנית בסמכות ועדה מחוזית - סעיף 62 לחוק ..... 38
5. תכנית בסמכות ועדה מקומית - תכנית כוללנית - סעיפים 62א עד 62א2 לחוק ..... 38
6. בדיקה תכנונית מוקדמת - סעיף 62ב לחוק ..... 40
7. הוראות בתכנית מיתאר מקומית - מעונות לחוסים - דירות קטנות - דיור בהישג יד - סעיפים 63 עד 63ג לחוק ..... 41
8. חיוב להכין תכנית ולבצע תכניות שאושרו - סעיף 64 לחוק ..... 41
**פרק ז': תכנית מפורטת ..... 45**
1. הוראות תכנית מפורטת - סעיף 69 לחוק ..... 45
2. התאמת מגרשים - סעיף 70 לחוק ..... 50
**פרק ח': תכנית מיוחדת - סעיפים 71 עד 76 לחוק ..... 53**
**שער ב': רישוי בניה ..... 55**
**פרק א': עבודות טעונות היתר - סעיף 145 לחוק ..... 55**
1. סעיף 145 לאחר תיקון התשפ"ג ..... 55
2. דברי הסבר לתיקוני הסעיף לפני תיקון מס' 116 ..... 63
3. כללי ..... 66
4. היתר בניה ..... 67
5. סעיף 145(ו) לחוק ..... 70
6. שינוי פנימי ..... 70
7. סעיף 145 לחוק - פסיקות לפי הדין הישן ..... 70
8. שימוש הנוגד היתר - גלידריה ..... 78
9. חזרה מהודאה וביטול כתב אישום ..... 79
**פרק ב': הסכמת רשות מקרקעי ישראל לבקשה להיתר - רישוי בדרך מקוצרת - פטור מהיתר - הנחיות מרחביות ..... 81**
**שער ג': שימוש חורג - סעיף 146 לחוק ..... 91**
**פרק א': הגדרת שימוש חורג ..... 91**
1. תיקון תשפ"ג - סעיף 1 לחוק ..... 91
2. "שימוש חורג" ..... 91
**פרק ב': המערכת התכנונית ושימוש חורג ..... 97**
**פרק ג': "שימוש חורג" לא יינתן כדבר שבשגרה ..... 99**
**פרק ד': מתן היתר לשימוש חורג למניעת פגיעה ..... 101**
**פרק ה': הבדל בין הקלה לשימוש חורג ..... 103**
**פרק ו': סמכות להתיר ..... 105**
**פרק ז': תמציות ההלכה הפסוקה ..... 107**
1. בקשת המערער לשימוש חורג בבית מגורים שבבעלותו לשם הפעלת גן ילדים ..... 107
2. מיהו הגורם המוסמך לאשר בקשה לשימוש החורג מהוראותיה של תכנית מחוזית מופקדת? ..... 107

3. מתן היתר שימוש חורג לגן האירועים "גבעת האירוסים" בראשל"צ, שנבנה על קרקע חקלאית.....108
4. מגורי עובדים.....108
5. הפעלת גן-ילדים בבית מגורים דו-משפחתי.....109
6. במתן היתר לשימוש חורג, תוך צמצום המטרדים הפוטנציאליים היכולים להיגרם מהפעלת העסק, ניתן יהיה להמשיך ולעשות שימוש בו, כך שלא יוותר נטוש, וזאת עד להחלתה של תכנית מסודרת.....110
7. זכות הסירוב לחתום על בקשה למתן היתר לשימוש חורג.....110
8. מבנה שהוקם על קרקע חקלאית.....111
9. החלטת ועדת הערר מושא דיון זה לוקה בפגמים העולים כדי חוסר סבירות קיצונית.....112
10. שינוי באופיו של השטח, שנפרד לשלום מחזון החקלאות והפך למתחם מסחרי אינטנסיבי.....113
11. בקשה לשימוש חורג שהגישה העוררת מתעשיה למשרדים.....113
12. ההצדקה לחריג המאפשר לסטות מהוראות התכניות המאושרות, במסגרת של הקלות או שימושים חורגים, היא הצורך בגמישות וביעילות תכנונית, במקרים המתאימים.....114
13. פרסומה של תכנית ברבים מהווה שלב מהותי.....115
14. שימוש ללא היתר במקרקעין.....116
15. השטח הרלבנטי שבו נעשה שימוש.....117
16. בקשת המערער לשימוש חורג בבית מגורים שבבעלותו לשם הפעלת גן ילדים.....117
17. מיהו הגורם המוסמך לאשר בקשה לשימוש החורג מהוראותיה של תכנית מחוזית מופקדת?.....117
18. מתן היתר שימוש חורג לגן האירועים "גבעת האירוסים" בראשל"צ, שנבנה על קרקע חקלאית.....118
19. עבירת השימוש הינה עבירה מתמשכת העומדת בפני עצמה גם כאשר הבניה עצמה התיישנה, ומשאין היא נבלעת, כדברי בית-המשפט העליון, בעבירת הביצוע של הבניה, יש לדחות את טענת הנאשם כי עבירת השימוש התיישנה.....119

**שער ד': ההקלות.....121**

**פרק א': הקלות - סעיף 147 לחוק.....121**

1. סעיף 147 לחוק.....121
2. כללי.....124
3. ההקלה - חריג.....125
4. תמצית ההלכה הפסוקה - הקלות.....125
   4.1 שיקול-דעתו של מוסד התכנון.....125
   4.2 האם ההיתר שניתן על-ידי הוועדה המקומית ניתן בסמכות.....126
   4.3 מתן הקלה לתוספת דירות למגורים.....126

4.4 האם המתווה יישום ראוי להגשמת ייעודן של דירות הנופש, או שמא נפל במתווה פגם המצדיק את ביטולו או שינויו? ..... 127
4.5 אישור הקלה - בבחינת סטיה ניכרת מתכנית ..... 128
4.6 הקמת מדרגות ..... 129
4.7 תוספת יחידת דיור ..... 130
4.8 הצדקה תכנונית להוספת יחידות דיור ..... 130
4.9 פיצול דירה ..... 131
4.10 חלופה תכנונית ..... 132
4.11 הגדלת היצע דירות להשכרה ..... 132
4.12 תוספת יחידת דיור אחת במגרש שמותר להקים בו על-פי התכנית החלה 2 יח״ד ..... 133
4.13 בקשה לפיצול יח״ד ..... 134
4.14 פרשנות משפטית - שמאי מכריע ..... 134
4.15 תוספת יח״ד בכפוף לבחינת הוועדה המקומית את האפשרות לחייב את העוררים בהשתתפות בהתקנת מקום חניה בחניון ציבורי ..... 134
4.16 הגבלת תקופת השימוש החורג ..... 135
4.17 צו הריסה מינהלי - תכלית ..... 135
4.18 חריגה ממספר הקומות המותר ..... 136
4.19 הקלה לניוד אחוזי הבניה ..... 137
4.20 סטיות קלות בלבד, שאינן גורמות עוול ..... 138
4.21 ביטול היתר בניה ..... 138
4.22 עמידר הפרה את חובותיה כמוכרת, הרי שאין מקום להפחית מהפיצוי בשל ״אחריות״ כלשהי מצד המשיב ..... 139
4.23 בקשת ההיתר שהגישה העותרת עולה לכדי סטיה ניכרת מתכנית ..... 140
4.24 סטיה קלה מסוג ״הקלה״ ..... 141
4.25 בניה בניגוד להוראות תכניות המתאר ..... 142
4.26 קיימת הצדקה תכנונית למתן ההקלה ..... 142
4.27 האם ההיתר שניתן על-ידי הוועדה המקומית ניתן בסמכות? ..... 143
4.28 השבת הדיון בבקשה נשוא העתירה לוועדת הערר - במסגרת הדיון בערר לא ניתן לעותרות יומן המלא ולא מומשה מלוא זכות הטיעון על-ידן ..... 144
4.29 הכללת פרטים מטעים במכרז ..... 145
4.30 שיקול-דעתה התכנוני של ועדת הערר כמוסד תכנון ..... 145
4.31 ועדת הערר הדריכה עצמה על-פי מבחן שגוי אשר ייתכן שהשפיע על הכרעתה ..... 146

4.32 הוועדה עמדה במילוי הוראות פסק-הדין, ונימקה החלטתה ואין מקום שבית-המשפט יתערב בשיקולים תכנוניים ..... 146
4.33 פגמים בפרסום ..... 147
4.34 בקשה להקלה יש לרשום באופן מפורט ..... 148
4.35 הקלה משמעותית בתהליך האישור להפעלת גן ילדים ..... 149
4.36 מטרתו של תיקון מס' 117 לחוק התכנון והבניה ..... 149
4.37 פיצול יחידת דיור ..... 151
4.38 בניית מעלית ..... 153
**פרק ב': שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק ..... 155**
1. כללי ..... 155
2. תמצית ההלכה הפסוקה - סעיף 148 לחוק ..... 157
2.1 מצג מטעה של נכס בפני שוכרים ..... 157
2.2 שימוש בנכס כבית אוכל ..... 157
2.3 הקלה לצמיתות - הקלה לתקופה קצובה ..... 158
2.4 מהות ההיתר החורג ..... 159
2.5 האם שימוש חורג לגן אירועים בקרקע שייעודה חקלאי מהווה "סטיה ניכרת"? ..... 159
2.6 שימוש לצרכי אחסון שייעודו התכנוני הוא כמרכז לוגיסטי של תעשיה קלה ומלאכה ..... 160
2.7 סיווג תשלום הארנונה ..... 161
2.8 הפעלת גן אירועים ..... 161
2.9 הפעלת גן ילדים ללא אישור הולם ..... 162
2.10 קבלת היתר בניה להקמת תחנת מעבר למיון פסולת בניין ..... 163
2.11 שימוש חורג ממגורים למספרה ..... 163
2.12 מוקד רשות ההגירה ..... 164
2.13 הנמקה תכנונית ..... 164
2.14 קיום דיון בעניין השינויים הניכרים המוצעים בו במסגרת התכנית, ורק לאחר מכן לפעול למימושו באמצעות היתרי בניה ..... 165
2.15 התערבותו של בית-המשפט בפעילותם של מוסדות התכנון מוגבלת ..... 166
2.16 שימוש חורג לשם הפעלת גן ילדים ..... 167
2.17 החלטתה של הוועדה המחוזית לוקה בחוסר סבירות קיצונית ..... 168
2.18 הוספת מטרה להיתר ..... 169
2.19 בקשות להקלות לתוספת קומה אחת, לתוספת שתי יחידות דיור, ולתוספת שטחי בניה לצורך תוספת יחידות הדיור ..... 169
2.20 הקלה לתוספת קומת מרתף ..... 170
**פרק ג': תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות - סעיף 149 לחוק ..... 171**

1. הדין ..... 171
2. כללי ..... 173
3. תמצית ההלכה הפסוקה ..... 175
3.1 קבלת היתר בניה מכוח הוראות תכנית החיזוק ..... 175
3.2 סמכות ועדת המשנה לאשר את הגבהת המפלס מכוח סעיף הגמישות ..... 176
3.3 בקשה להיתר בניה ..... 177
3.4 פרסום בשנית של בקשה ..... 178
3.5 בקשה לאישור תשריט חלוקה ..... 178
3.6 השבת הדיון לוועדה המקומית ..... 179
3.7 קביעת השימוש בשטח המיועד ..... 180
3.8 הוספת קומות במסגרת ההקלה ..... 180
3.9 חריגה משטחי הבניה המותרים ..... 181
3.10 הזכות לערור על החלטת הוועדה המקומית ..... 181
3.11 הטעמים לסטיה מהמועד הקבוע בחוק - "שיהוי סובייקטיבי" ..... 182
3.12 החלת סעיף הגמישות על הבניין נשוא העתירה ..... 183
3.13 האם לפי תכנית 2572 ודיני התכנון והבניה נדרשת הוועדה המקומית לשוב ולאשר את השימוש כבית אוכל בנכס? ..... 183
3.14 הרחבת מרפסות ..... 184
3.15 היקף סמכותה של ועדת הערר ..... 185
3.16 זכות ערר לוועדת הערר בסוגיית השימוש ..... 185
3.17 זכות ערר ..... 186
3.18 מהות ההיתר החורג שניתן לנכס לא היתה ברורה דיה והיה בה כדי להטעות את הנאשמים ..... 187
3.19 לא נפל כל פגם או חוסר סבירות בהחלטת הוועדה ..... 188
3.20 הזכות להגשת ערר על סוגים מסויימים של החלטות של ועדה מקומית או רשות רישוי מקומית ..... 188
3.21 זכות לעשות שימוש למשרדים למקצועות חופשיים הכפופה להליך של הקלה ..... 189
3.22 טענה לחוסר סמכותה של הועדה אשר דנה בבקשה להיתר .... 189
3.23 חלוף הזמן חייב הגשת בקשה חדשה ..... 190
3.24 שינוי יעוד ..... 191
3.25 תוספות שהתבקשו על-דרך ההקלה ..... 191
3.26 אי-ידיעה על הגשת בקשה ..... 192
3.27 היטל השבחה - קביעת שמאי ..... 193
3.28 אי-הגשת התנגדות ..... 194
3.29 היתר לגשר גישה ..... 194

3.30 טענה להיעדר סמכות לדון בעתירה מחמת אי-מיצוי הליכים.....195
3.31 מהי המשמעות של התניית השימוש למעונות סטודנטים בפרסום לפי סעיף 149 לחוק?.....195
3.32 קביעת ההשבחה.....196
3.33 במסגרת הליך בחינת התנגדות, הקנה המחוקק למוסד התכנון את הסמכות לפסוק הוצאות הכרוכות בבירור ההתנגדות.....197
3.34 הסבת המרפסות.....197
3.35 המשיבה פעלה כדין שעה שדחתה את ההתנגדות שהגיש העורר.....198
3.36 פגם בהליך מנהלי אינו מוביל בהכרח לביטולה של ההחלטה שהתקבלה.....199
3.37 איחור משמעותי וניכר בהגשת הבקשה.....200
3.38 אירוע מס של השבחה בגין איחוד דירות.....200
3.39 חריגת הוועדה המקומית מסמכותה.....201
3.40 תשלום היטל השבחה בגין אישור ההקלה.....201
3.41 החלטה בבקשה להתליית היתר בניה.....202
3.42 טענה לפטור מהיטל השבחה, בגין הגבהת קומת הגג.....203
3.43 חיוב בהיטל השבחה - בקשה לפטור.....203
3.44 העיכובים בחתימת חוזה החכירה, בקבלת היתרי הבניה והשלמת העבודות - מחדלים.....204
3.45 צו מניעה זמני - הפעלת פעוטון.....204
3.46 פגמים בפרסום.....205
3.47 השבחה בנכס.....205
3.48 אישור תכנית בינוי במקרקעין.....206
3.49 ההצדקה המרכזית לחריג המאפשר לסטות מהוראות התכניות המאושרות, במסגרת של הקלות או שימושים חורגים, היא הצורך בגמישות וביעילות תכנונית, במקרים המתאימים.....206
3.50 שיקול-הדעת של הוועדה המקומית בעת בחינת בקשה להקלה או לשימוש חורג.....207
3.51 ביטול היתר בניה.....208
3.52 שימוש חורג למטרת צהרון במקום מגורים למשך חמש שנים.208
3.53 ליגליזציה להצבת מכולות ומתקני חוף.....209
3.54 מקור הזכות להגשת ערר.....210
3.55 בקשה להיתר שאושרה בניגוד לתכנית מאושרת - החלטת הוועדה בוטלה.....211
3.56 לא הוכח שהבקשה אינה תואמת תכנית וכי מהווה סטיה ניכרת - העתירה נדחתה.....212
**פרק ד': סטיה ניכרת - סעיף 151 לחוק.....213**

1. סעיף 151 לחוק ..... 213
2. דברי הסבר בעקבות רפורמת החוק בעבר טרם השינויים משנת 2017-2018 ..... 216
3. כללי ..... 216
**פרק ה': היתר להפעלת מעון יום לפעוטות - סעיף 151ב לחוק ..... 219**
**פרק ו': ערר - סעיף 152 לחוק ..... 223**
1. כללי ..... 223
2. כללי ..... 225
**פרק ז': זכויות לפי דינים אחרים - סעיף 155 לחוק ..... 241**
**פרק ח': סדרי הערר - סעיף 153 לחוק ..... 243**
**פרק ט': הגבלות בקרקע חקלאית ובתחום הסביבה החופית - סעיף 156 לחוק ..... 245**
**פרק י': מועד להכרעה בבקשות - סעיף 157 לחוק ..... 247**
**פרק י"א: הגבלת הספקת חשמל, מים וטלפון, אישור תחילת עבודה ובקרת ביצוע על-ידי מכון בקרה - סעיפים 157א עד 157ג לחוק ..... 253**
**פרק י"ב: חובת התקנת מעליות וגנראטורים - סעיף 158א לחוק ..... 259**
**פרק י"ג: הצמדת מקומות חניה - בתי שימוש לנשים - התניית היתר בהתקנת מקומות חניה - סעיפים 158א1 עד 158א3 לחוק ..... 261**
**שער ה': שימוש חורג - תקופת מקסימום והפסקת החריגה .... 263**
**פרק א': תקופת מקסימום - סעיף 178 לחוק ..... 263**
**פרק ב': שימוש חורג - סעיפים 179 עד 187 לחוק ..... 265**
**שער ו': סידורים מיוחדים לנכים בבניינים ציבוריים - נגישות לאנשים עם מגבלות ..... 267**
**פרק א': סידורים מיוחדים לנכים בבניינים ציבוריים - סעיפים 158ב עד 158ו לחוק ..... 267**
**פרק ב': נגישות מקום ציבורי לאנשים עם מוגבלות ..... 269**
**פרק ג': שטח משותף בבניין מגורים חדש ..... 273**
**פרק ד': אישור מורשה נגישות ..... 275**
**פרק ה': תוקף היתר - מוסד חינוך ..... 277**
**שער ז': פרק י' לחוק התכנון והבניה - תיקון מס' 116 - פיקוח, אכיפה ועונשין ..... 279**
**פרק א': הגדרות ..... 279**
**פרק ב': סמכויות פיקוח ואכיפה - סימן ב' לחוק לאחר התיקון ..... 283**
1. הדין ..... 283
2. כניסה למקרקעין - תיקון סעיף 257 לחוק התכנון והבניה ..... 285
3. הדין הישן - כניסה למקרקעין ..... 286
4. ייצוג וועדה מקומית לפני בית-המשפט - הדין החדש ..... 288

5. ייצוג וועדה מקומית לפני בית-המשפט (סעיף 258 לחוק) - הדין הישן ..... 288
6. סעיף 259 לחוק התכנון והבניה - הדין החדש ..... 293
7. סעיף 261 - תיקון סעיף 261(ה)(6) - הדין החדש ..... 293
8. סעיף 261 - הדין הישן כולל סדרת התיקונים מלבד תיקון 116 ..... 296
9. הדין הישן - מינוי מפקחים לפי סעיף 257א לחוק ..... 303
**פרק ג': סמכויות פיקוח ואכיפה כלפי מערכת הביטחון - סעיפים 208 עד 215 לחוק ..... 305**
1. הדין ..... 305
2. דין ישן ..... 309
2.1 כותרת ..... 309
2.2 הגדרות (סעיף 159 לחוק) ..... 309
2.3 סדרי הגשת בקשה להיתר ותוכן הבקשה (סעיף 160 לחוק) ..... 310
2.4 מתקנים בטחוניים (סעיפים 161, 162, 163 לחוק) ..... 311
2.5 קרקעות חקלאיות (סעיף 164 לחוק) ..... 311
2.6 ועדת ערר - הרכב הוועדה (סעיפים 165 עד 168 לחוק) ..... 312
2.7 סודיות הדיונים (סעיף 170 לחוק) ..... 313
2.8 סדרי דיון (סעיף 171 לחוק) ..... 313
2.9 פטור (סעיף 172 לחוק) ..... 313
2.10 תקנות - מניעת מכשולי טיסה - הוראת רישוי - יצויים - התנגדות לתכנית בשל מתקן בטחוני (סעיפים 173 עד 177 לחוק) ..... 317
**פרק ד': אכיפה מינהלית - סעיפים 216 עד 233 לחוק ..... 321**
1. הדין החדש - תיקון מס' 116 ..... 321
2. דברי ההסבר להצעת החוק ..... 329
3. אכיפה מינהלית ..... 333
3.1 האם קיימת סמכות לנקיטת אכיפה מינהלית, כאשר אין מדובר בבניה "טרייה"; האם ניתן להפעיל שיקול-הדעת, של בחירה במסלול אכיפה מינהלי, מקום שהדין מאפשר גם נקיטת הליך פלילי וקבלת צו מתאים מבית-המשפט לאחר הרשעה. בית-משפט של ערעור ענה בחיוב לשתי השאלות ..... 333
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 פניה מסודרת לגורמים הרלבנטיים במטרה למצוא פתרון למצב ..... 334

3.3 משמעות ביטול הצו היא מתן הכשר של בית-המשפט להמשיך בביצוע עבודות בניה בניגוד להיתר - ובנסיבות העניין אין לכך הצדקה.....335
4. בקשה לביטולו של צו הריסה מינהלי ותנאים לביטולו - סעיפים 228-229 לחוק.....336
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.....336
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 שהנ"צ על-גבי הצו הינו הנ"צ של המבנה של המבקש - טענה של מצוקת דיור לא נתקבלה.....336
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.....337
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 .....338
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 .....338
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.....339
4.7 צו ההריסה צומצם .....340
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 מנהלי, במיוחד כאשר נדחתה בקשה לביטולו שהוגשה לבית-המשפט קמא, במהירות, בסמוך לאחר שהפך סופי - הערעור נדחה 341
4.9 על-מנת לקבוע שמקום הוא מאוכלס אין להסתפק בתנאי מגורים של "מגורי שדה" אלא בתנאי האדם הסביר .....342
4.10 עילות ההתערבות של בית-משפט בצו מינהלי שניתן - מצומצמות.....342

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.....343
4.12 בעניינו מדובר במקרקעין שיעודם קרקע חקלאית, אשר אין למבקש זכות בעלות בהם ואין היתכנות לקבלת היתר למבנה.....344
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.....345
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.....345
4.15 עבודת בניה שביצע המערער, ללא היתר, הכוללת יציקת רצפת בטון בשטח 467 מ״ר.....346
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.....346
4.17 מבנה עץ בשטח של כ- 32 מ״ר שהוקם ללא היתר בניה בבית ברל.....347
4.18 בניה ללא היתר של מעלית משא חיצונית מקונסטרוקצית מתכת בשטח של כ- 9 מ״ר ובגובה של כ- 12 מ׳ ללא היתר.....348
4.19 צו ההריסה המינהלי - בניית מבנה שלד מבטון ובלוקים בשטח כ- 457 מ״ר שלא כדין וללא היתר בניה.....349
4.20 חוסר סמכות המפקח.....350
4.19 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.....357

4.20 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 שיפוטים אחרים, וזאת על-מנת שלא לרוקן את תכלית צו הריסה מתוכנו. התנאים להוצאת צו הריסה מינהלי מפורטים בסעיף 221 לחוק התכנון והבניה ..... 357
5. הדין הישן ..... 357
5.1 הפסקת ביניים מינהלית (סעיף 224 לחוק) ..... 357
5.2 הפסקת בניה על-ידי קצין משטרה והגא (סעיף 225 לחוק) ..... 362
5.3 מסירת צו הפסקה לבעל מקרקעין (סעיף 225א לחוק) ..... 363
5.4 בקשת אישור צו הפסקה מינהלי (סעיף 226 לחוק) ..... 365
5.5 אישור צו הפסקה מינהלי (סעיף 227 לחוק) ..... 367
5.6 סירוב לאשר צו הפסקה מינהלי (סעיף 228 לחוק) ..... 367
5.7 ערעור בענייני צו הפסקה מינהלי (סעיף 229 לחוק) ..... 367
5.8 תוכן צו הפסקה מינהלי (סעיף 230 לחוק) ..... 367
5.9 הריסת תוספת הבניה אחריצו הפסקה מינהלי (סעיף 231 לחוק) ..... 368
5.10 ביצוע הריסה מינהלית (סעיף 232 לחוק) ..... 369
5.11 הריסה אינה פוטרת מאחריות פלילית (סעיף 233 לחוק) ..... 369
5.12 שמירת סמכויות (סעיף 234 לחוק) ..... 369
5.13 תקפו של צו הפסקה מינהלי (סעיף 235 לחוק) ..... 369
5.14 בקשת ביטול צו הפסקה מינהלי (סעיף 236 לחוק) ..... 369
5.15 אי-קיום צו הפסקה מינהלי (סעיף 237 לחוק) ..... 370
**פרק ה': צווים שיפוטיים - סעיף 234 עד 241 לחוק ..... 377**
1. כללי ..... 377
1.1 הדין החדש - תיקון מס' 116 ..... 377
1.2 דברי הסבר להצעת החוק ..... 382
2. דוגמאות מהפסיקה ..... 382
2.1 המבנה נבנה ללא היתר, השימוש בו אסור ואין בו, כשלעצמו, להצמיח להם זכויות חזקה במקרקעין ..... 382
2.2 דוגמאות בהן דובר בהקמה ו/או שימוש במבנה ללא היתר, בשטח ציבורי - נקבע כי קיים עניין ציבורי מיוחד בהריסה ..... 382
2.3 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" ..... 384
2.4 בקשה להארכת תוקף של צו שיפוטי לפי סעיף 234 לחוק - הבקשה נעתרה ..... 384
2.5 ביטול צו שיפוטי - הבקשה נדחתה ..... 384

2.6 השימוש בסמכות לפי סעיף 234 לחוק נשען על המבחנים הנהוגים לגבי מתן צו זמני בהליך אזרחי ביניהם מבחני מאזן הנוחות והמידתיות.....385
2.7 צו על-פי סעיף 234 לחוק הוא במהותו, צו מניעה אזרחי שכן הוא צופה פני עתיד, וניתן להעניקו עוד לפני שנעברה עבירה.....385
3. הדין הישן (סעיפים 239 עד 255 לחוק) .....386
3.1 צו הפסקה שיפוטי ואי-קיום צו הפסקה שיפוטי (סעיפים 239 ו- 240 לחוק).....386
3.2 הריסה על אי-קיום צו ביניים (סעיף 241 לחוק).....396
3.3 ביצוע צו הריסה שיפוטי (סעיף 242 לחוק) .....401
3.4 צו הריסה שיפוטי - מתי (סעיף 243 לחוק) .....401
3.5 דיון בצו הריסה שיפוטי (סעיף 244 לחוק) .....401
3.6 גביית הוצאות (סעיף 245 לחוק) .....401
3.7 צו זמני למניעת פעולות (סעיף 246 לחוק).....401
3.8 כפיית צו מניעת פעולות (סעיף 247 לחוק) .....419
3.9 שמירת סמכויות (סעיף 248 לחוק).....419
3.10 אי-קיום צו מניעת פעולות (סעיף 249 לחוק).....420
3.11 ערעור על צווים (סעיף 250 לחוק).....421
3.12 זכות הערעור שמורה (סעיף 251 לחוק) .....425
3.13 היתר שהושג בטענות שווא (סעיף 252 לחוק).....425
3.14 אחריות של תאגיד (סעיף 253 לחוק) .....426
3.15 זכות מעצר (סעיף 254 לחוק).....430
3.16 בזיון בית-המשפט (סעיף 255 לחוק).....431
**פרק ו': עונשין - סעיפים 242 עד 254א לחוק .....433**
1. הדין החדש - תיקון מס' 116 לחוק .....433
2. דברי ההסבר להצעת החוק.....437
3. ההלכה הפסוקה.....440
**פרק ז': אמצעי אכיפה נוספים - סעיפים 254ב עד 254ז לחוק .....445**
1. הדין החדש - תיקון מס' 116.....445
2. דברי הסבר בהצעת החוק (הסעיפים המפורטים בהצעת החוק קיבלו מספור שונה בחוק עצמו) .....447
**פרק ח': עיכוב ביצוע צווים - סעיפים 254ח ו- 254ט לחוק .....451**
1. הדין .....451
2. ההלכה הפסוקה.....453
**פרק ט': חיוב בתשלום אגרות ותשלומי חובה אחרים - סעיף 254י לחוק.....463**
**פרק י': רישום בפנקסי המקרקעין - סעיף 254 יא לחוק.....465**
**פרק י"א: רשות מקומית המוסמכת לאכיפה ונטילת סמכויות פיקוח ואכיפה - סעיפים 254יב עד 254יד לחוק.....467**

**פרק י"ב: דיווח על פעולות אכיפה וסקר בניה - סעיפים 254טו ו- 254טז לחוק..... 471**
**פרק י"ג: סדרי דין והוראות שונות - סעיפים 254יז עד 255 לחוק..... 473**
**פרק י"ד: עונשין - אמצעים נוספים - הדין הישן..... 475**
1. עונשין (סעיף 204 לחוק)..... 475
2. אמצעים נוספים (סעיף 205 לחוק)..... 475
3. צו בית-המשפט - חובה (סעיף 206 לחוק)..... 480
4. מועד לביצוע הצו (סעיף 207 לחוק)..... 482
   4.1 כללי..... 482
   4.2 תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207 לחוק) - מבוא..... 486
   4.3 הגשת הבקשה - תקנה 2 לתקנות..... 486
   4.4 תגובת המשיב לבקשה - תקנה 3 לתקנות..... 489
   4.5 הדיון בבקשה - תקנה 4 לתקנות..... 490
   4.6 הודעת החלטה - תקנה 5 לתקנות..... 490
   4.7 אי-עמידה בתקנות - תקנה 6 לתקנות..... 490
   4.8 בקשה להארכת מועד במסגרת הליכי ערעור - תקנה 7 לתקנות..... 492
5. ביצוע צו (סעיף 207א לחוק)..... 492
6. מעצר הנשפט עד ביצוע הצו (סעיף 207ב לחוק)..... 496
7. שמירת דינים (סעיף 207ג לחוק)..... 497
8. האחראי לעבודה ולשימוש הטעונים היתר (סעיף 208 לחוק)..... 497
   8.1 כללי..... 497
   8.2 אדם המעורב בבניה..... 499
   8.3 בעל ההיתר לביצוע העבודה או השימוש - סעיף 208(א)(1) לחוק..... 500
   8.4 בעלי מקרקעין - סעיף 208(א)(3) לחוק..... 500
   8.5 המבצע בפועל את העבודה - סעיף 208(א)(6) לחוק..... 500
   8.6 המשתמש בפועל במקרקעין - סעיף 208(א)(7) לחוק..... 500
   8.7 האחראי לעבודה או לשימוש - סעיף 208(א)(8) לחוק..... 501
   8.8 הגנה טובה - סעיף 208(ב) לחוק..... 501
   8.9 סעיפים 204-208 לחוק התכנון והבניה - פסיקה על-פי הדין הישן..... 503
9. אחריות פלילית של בעל המקרקעין או של המחזיק (סעיף 209 לחוק)..... 513
10. עבירה לפי פרק ה'1 (סעיף 209א לחוק)..... 515
11. אי-קיום צו בית-המשפט (סעיף 210 לחוק)..... 516
12. סמכויות מוסד התכנון (סעיף 211 לחוק)..... 527

13. הריסה ללא הרשעה וביצוע על-ידי הוועדה המקומית (סעיפים 212 ו-213 לחוק).....530
13.1 הדין.....530
13.2 הריסה ללא הרשעה - סעיף 212 לחוק.....531
13.3 ביצוע על-ידי הוועדה המקומית - סעיף 213 לחוק.....541
14. הודעה כוזבת (סעיף 214 לחוק).....541
15. ביטול עקב הודעה כוזבת (סעיף 215 לחוק).....542
16. בטלות היתר שניתן בהליך רישויבדרך מקוצרת על-פי מידע שאינו נכון (סעיף 215א לחוק).....543
17. ביטול עקב מתן פרטים בלתי-נכונים (סעיף 216 לחוק).....544
18. מניעת מילוי תפקיד (סעיף 217 לחוק).....545
19. חיוב בתשלום אגרה (סעיף 218 לחוק).....548
20. קנס או תביעה לגביית רווחים מבניה בלתי-חוקית (סעיף 219 לחוק).....550
21. דיור חלוף (סעיף 220 לחוק).....554
22. רישום בפנקסי מקרקעין (סעיף 221 לחוק).....555
23. גביית הקנס הנוסף (סעיף 222 לחוק).....563
24. תשלום קנסות (סעיף 223 לחוק).....564
**שער ח': עניינים שונים.....569**
1. על מי מהצדדים האחריות להסדרת השימוש המותר בנכס?.....569
2. התערבות ועדת הערר בהסדרים קניינים.....569
3. היקפה הנרחב של הבניה הבלתי-חוקית ועל השימוש החורג שנעשה בה.....570
4. האם פעולות התובעת במקרקעין היו כדין?.....571
5. בקשת פסלות - במקביל להליך דנן, התנהל לפני המותב הליך בקשה לביטול צו הפסקת שימוש מינהלי. טענת הנאשמים היא שהסוגיות שנדונו והוכרעו שם, הן אותן הסוגיות שיעלו במסגרת המשפט דנן.....572
6. הטענה היא כי מספר השוכרים מהווה "שימוש חורג" בדירה.....572
7. מנהל הנאשמת קיבל את אישור השכנים לשימוש החורג.....573
8. מדובר במבנה המיועד למחסנים בו נעשה שימוש למגורים, כאשר הנאשם משכיר את הנכס למגורים ועקב כך זוכה בטובת הנאה כלכלית.....574
9. זכאות התובע לפיצוי בגין הריסת המבנה הלא חוקי ששימש את המסעדה.....575
10. פיצוי את התובעת בגין השקעותיה בנכס.....575
11. בקשה לדחיית הצו בשל אופק תכנוני.....576
12. העותר היה מודע היטב לטיבן של הוראות השימור המגבילות ביחס לנכס.....577

13. הוספת שני סעיפים לכתב האישום המייחסים לנאשם עבירה של שימוש אסור בגין תוספת בניה שנבנו בנכס ללא היתר .....578
14. ביטול כתב האישום בגין טענת הגנה מן הצדק .....579
15. הצדדים וגם ועדת הערר נקלעו לטעות בסיווגם לעלויות הבניה כהוצאות התאמה .....580
16. הנאשם עשה שימוש מודע בבניה בלתי-חוקית.....581
17. שימוש מסחרי בחלקה המיועדת לחקלאות.....582
18. צו הפסקה שיפוטי .....582
19. את כל טענותיו יכול היה העורר להעלות במועד הקבוע בחוק, מאחר וגם לטענתו, ידע אודות הבקשה להיתר והכיר אותה .....583
20. חומרת המקרה, בין השאר, נוכח אופי העבירה, הימשכותה והיקפה, וכן אי-קיום צווים שיפוטיים לאורך שנים .....584
21. במחסן המשמש למגורים ללא היתר - הדרישה לפינוי יחידת הדיור .....585
22. היכן צריך לעבור קו הגבול בין החלקים החכורים על-ידי הצדדים בחכירת משנה?.....586
23. האם יש לתת צו להתאמת המבנים להיתרי בניה קיימים או שמא יש לתת צווי מניעה וצווי עשה כנתבע על-ידי התובעת?.....587
24. פינוי והריסת כל הבנוי והנטוע במקרקעין מושא התביעה, אשר נבנה שלא כדין או שנעשה בו שימוש חורג שלא כדין .....589
25. מדיניות האכיפה והיות הסעד דרסטי .....590
26. הנאשם עשה דין לעצמו פעמיים: הן בשימוש לא חוקי, והן בהתעלמות מהחלטת בית-המשפט.....591
27. הנאשם באמצעות חברות שונות אשר מנהלות שטחי אחסון במקרקעין, השכיר מבנים שונים אשר נבנו ללא היתר, למספר רב של שוכרים .....592
28. החלטת המשיבה 1 לדחות את בקשת העותרת מנומקת בכך שאין בידי העותרת היתר בניה כדין להקמת שני מכלי אחסון הגפ"מ הנוספים, מכלים שהקמתם החלה זה מכבר ועומדת להסתיים.....593
29. היות שהצדדים אינם חלוקים על-כך שנעשה שימוש חורג בנכס, יש לאפשר למשיבה לאסוף ראיות לביצוע העבירה במקום, לרבות באמצעות תיעוד בתמונות.....593
30. שיעור מקדם ההפחתה.....594
31. אי-קיום צו הריסה שיפוטי והמשך שימוש חורג, בקשר עם מבנה למגורים .....596
32. שימוש אסור במקרקעין ללא היתר.....597
33. פרשנות המילים "שימוש אסור בבית מגורים" .....598
34. השימוש שעשתה הנתבעת בתת-חלקה 7 אינו תואם את היתר בניה מס' 1333 ואינו תואם את תכנית המתאר .....599

35. אין במקרה דנן נסיבה או נסיבות חריגות המצדיקות חזרה מהודייה ..... 599
36. תקופת ההתארגנות להפסקת השימוש התעשייתי בייעוד החדש (שימוש חורג) ..... 600
37. סמכות ועדת הערר לדון בערר דנן ..... 600
38. בקשה להורות על בטלות הצו - דירה המשמשת לגן ילדים פטורה מקבלת היתר לשימוש חורג ..... 601
39. אין המדובר בהסטת חניה, אלא בבניה בסטיה מהיתר ובניגוד לתב"ע ושימוש חורג מייעוד ..... 602
40. שימוש חורג במבנה ואי-קיום צו בית-המשפט ..... 603
41. המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לאשמתו של הנאשם ובכלל זה האם אכן נבנה המבנה, שטחו, מתי הוא נבנה, וייעוד הקרקע ..... 604
42. בקשה לעיון חוזר בהחלטה בה הוארך את המועד לביצוע צו ההריסה המינהלי ..... 605
43. סוגיית השבת הערבות ..... 606
44. עבודות בניה וחפירה שמבוצעות שלא כדין על-ידי הנתבע, ללא היתר ..... 606
45. טענות קנייניות בגופי התכונן ..... 608
46. אין למבקש כל זכות ערר היות ובבקשה להיתר בניה לא אושרו הקלות או שימוש חורג ..... 609
47. העובדה כי הרשות גובה רק 5% לשנה ממי שפועל להסדיר שימוש חורג מוגבל בזמן בשטח חקלאי, אינה מונעת ממנה לדרוש 6% ממי שעושה שימוש ללא כל היתר בשטח החקלאי שהוקצה לו למטרות שאינן לחקלאות ..... 609
48. שאלת ההתחשבות בתנאי מכרז "מחיר למשתכן" בעת עריכת שומת היטל השבחה ..... 611
49. עבירות של אי-קיום צו בית-משפט ושימוש אסור במקרקעין ..... 612
50. זכויות בניה שהתאפשרו מכוח תקנות ובכללן תקנות אלו - אינה פעולה תכנונית המטילה חיוב בהיטל השבחה ..... 613
51. הכשרת בניה בלתי-חוקית לא מהווה נימוק לדחיית ביצוע צו הריסה מינהלי אלא במקרים חריגים ויוצאי דופן ..... 614
52. הלנת מספר רב של אנשים, בתנאים השוררים בנכס, היא בעלת אופי מסחרי והיא חורגת מן היעוד החל על המקרקעין ומהווה שימוש אסור ..... 615
53. תנאי מוקדם למתן צו הפסקה שיפוטי הוא "שנעשה שימוש אסור" במקרקעין או ש"בוצעה עבודה אסורה" במקרקעין ..... 616
54. עילות ההתערבות של בית-משפט בצו מינהלי שניתן - מצומצמות ..... 616

55. לא ניתן היה לקבל רישיון עסק מבלי שהוסדר נושא השימוש החורג/שינוי תב"ע ..... 617
56. הסתמכות - בידי הנאשמת היו כל האישורים הנדרשים להפעלת העסק במקום והיא פעלה באישור ובידיעת עיריית טירה ..... 618
57. בקשה לשימוש חורג והקלות לבניית בריכת שחייה ..... 619
58. יש להביא בחשבון את הקביעה אשר להתנהלותה של המאשימה ולפיה היא צריכה היתה לדעת בשנת 2001, שהנאשמים עושים שימוש חורג ביחידה, כאשר מדובר בפרק זמן ארוך ומשמעותי ..... 620
59. לא ניתן למבקשים כל היתר לשימוש האסור במקרקעין - פעילותם מנוגדת לחוק ולתכנית החלה על המקרקעין ..... 620
60. הבחנה בין הגדרת "עבודה אסורה" - שהיא בניה או עבודה הטעונה היתר שנעשתה בלא היתר או בניגוד לתנאי היתר, ובין "שימוש אסור" ..... 621
61. זכות ההתנגדות להיתר בניה ניתנת רק כאשר פורסמו לציבור בקשה להקלה או לשימוש חורג מהתכניות החלות על המקרקעין ..... 622
62. הפחתת הקנס המקורי תעשה במשורה ורק במקרים חריגים ביותר ..... 623
63. מניעת שימוש בנכס שנמצא בשכונת מגורים ..... 625
64. מתחם הקנס ההולם ..... 626
65. חובת תשלום היטל ההשבחה ..... 627
66. שימוש חורג במשק, כאשר בהתאם לתכנית המתאר היה מותר לבצע במשק החסנה בתוך מבנה סגור, והם ביצעו בעסק גם החסנה פתוחה וגם מפעל לעיבוד מתכת ..... 628
67. הפעלת אתר קומפוסטציה על מקרקעין חקלאיים בשטח הקיבוץ ..... 629
68. המשיבה החליטה, בניגוד לדין וללא כל היתר כמתחייב (לרבות היתר לשימוש חורג), להקים מפעל זמני לייצור בטון בשטח שהוא סמוך לבתי מגורים ..... 631
69. בטענות נגד החלטת הוועדה המקומית בדבר מתן ההיתר לשימוש חורג בלבד. טענתם העיקרית של העוררים בהקשר הזה נוגעת לנושא החניות והתנועה ..... 632
70. צו כניסה למקרקעין לנכס ..... 633
71. האם הפעלת "בית מאזן" בשכונה שייעודה מגורים מהווה "שימוש אסור"? ..... 634
72. הנאשמים רכשו את הנכס כאשר קיימים בו חריגות בניה. במעמד חתימת הנספח הצהירו הנאשמים כי הם מודעים לחריגות הבניה בנכס וכי הם מתחייבים להיות האחראים הבלעדיים לחריגות אלו ..... 635
73. קיומם של שני תנאים בסיסיים טרם הוצאת צו הריסה מנהלי ..... 636

74. הלנת מספר רב של אנשים, בתנאים השוררים בנכס, היא בעלת אופי מסחרי - מעין אכסניה - החורגת מן היעוד החל על המקרקעין ומהווה שימוש אסור ..... 637
75. האם מדובר בבניה חדשה או שאינה מחייבת היתר? ..... 638
76. האם השימוש המבוקש תואם את התכניות התקפות, אם לאו, והאם קיים צורך בהיתר לשימוש חורג, או בהקלה? ..... 639
77. התאמת הבניה להיתרי בניה והיתרי שימוש חורג כדין ..... 640
78. מודעותו של המבקש לייעוד המקרקעין - לא הרים את הנטל המוטל עליו לשכנע כי פעל למנוע את המשך ביצוע העבירות במקרקעין ..... 640
79. שאלת דרך חישוב ההשבחה במצבים של מימוש מלא לאחר מימוש חלקי ..... 641
80. בהתייחס לחומרה היתרה הנודעת לעבירות תכנון ובניה נקבע בפסיקת בית-המשפט העליון כי ברבות השנים הפכה התופעה לחזון נפרץ וכי נוכח המצב העגום בתחום זה, יש לפעול באופן החלטי כדי שסלחנות יתר לא תתפרש כהשלמה עם קיום התופעה הפסולה ולהטיל ענישה מחמירה ומשמעותית בשים-לב לרווח הכלכלי הנלווה לעבירות אלה ..... 642
81. אי-קיום צו הריסה שיפוטי של קיר בלוקים באורך 2.5 מטר ובגובה 4.5 מטר שנבנה ללא היתר וזאת במשך למעלה מ- 12 שנה ..... 642
82. בניה ובשימוש ללא היתר ביחידת דיור בשטח של 88 מ״ר ..... 643
83. בית-המשפט ציווה על הנאשמים להרוס פרגולה מעץ ואיסכורית שגודלה כ- 60 מ״ר ..... 643
84. הנאשם הורשע בעבירת אי-ציות שניה לפי סעיף 246 לחוק ..... 643
85. דוגמאות פסיקה נוספות ..... 644