

תוכן עניינים

1	שער א': פרשנות
1	פרק א': הגדרות - סעיף 1 לחוק
1	1. הגדרות - סעיף 1 לחוק
6	2. בעין ההלכה הפסוקה
6	2.1 "שימוש חורג"
10	2.2 הגדרת "בניין"
11	2.3 הגדרת "תכנית"
12	2.4 הגדרת "רשות מקומית" אינה כוללת "ועד מקומי"
14	2.5 "תסקיר איכות סביבה"
14	2.6 "הקלה"
14	2.7 הגדרת "דרך"
15	2.8 "מוסד תכנון"
15	3. מתחמים מועדפים - ההלכה הפסוקה
	3.1 טענה לניגוד עניינים של עורך התכנית, בנו האדריכל ואחיו המודד, אשר לטענת העותרים שמרו במסגרת עבודתם על האינטרסים שלהם ושל קרובי משפחתם, תוך פגיעה בזכויותיהם של בעלי זכויות אחרים שהמקרקעין שלהם כלולים בתכנית
15	3.2 בקשה להורות על תיקון התכנית
16	3.3 טענות לגבי פגמים שנפלו באישור התכנית
16	3.4 הארכת הקו הירוק
16	3.5 לא נפל איפוא כל פגם בסמכות או בהליך לאישור התכנית, העשוי להצדיק את ביטולה
17	3.6 פגיעה בשוויון בין בעלי הזכויות בחלקת המקור
17	3.7 טענת העותרים ולפיה נפל פגם בתכנית שעה שחלק מהחלקה נותר מחוץ לתכנית
19	פרק ב': פרסום בעיתון - סעיפים 1א, 1ב ו- 1ג לחוק
21	פרק ג': מועצה ארצית - מילוי מקום - מזכיר - סעיפים 2 עד 5 לחוק
25	פרק ד': ועדות-משנה - סעיף 6 לחוק
27	שער ב': ועדה לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות
26	פרק א': ועדה ארצית לתכנון של תשתיות לאומיות - סעיפים 6א עד 6ד לחוק
27	פרק ב': יועץ סביבתי - מסירת החלטות - סעיף 6ה לחוק
33	שער ג': ועדה מחוזית
35	פרק א': ועדה מחוזית - מתכנן מחוז ויועצים - סעיפים 7 ו- 8 לחוק
37	פרק ב': תקופת כהונה ומהנדס הועדה - סעיפים 9 ו- 10 לחוק

39	פרק ג': ועדת-משנה להתנגדויות - סעיפים 11 עד 11ה לחוק
47	פרק ד': מרחב תכנון מחוזי - סעיף 12 לחוק
49	שער ד': ועדת ערר
49	פרק א': ועדת ערר - סעיף 12א לחוק
51	פרק ב': סמכויות ועדת הערר - סעיף 12ב לחוק
55	פרק ג': הקמת ועדות ערר נוספות - סעיף 12ג לחוק
57	פרק ד': סדרי דין והוצאות ועדת ערר - סעיפים 12ד ו-12ה לחוק
59	שער ה': סמכויות ועדת הערר
59	פרק א': ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה - סעיף 12ו לחוק
	פרק ב': סמכויות ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה - תחולת הוראות - סעיפים 12ז ו-12ח לחוק
61	
63	שער ו': ועדה מקומית
63	פרק א': מרחב תכנון מקומי - סעיף 13 לחוק
	פרק ב': תכנון ופרסומו של צו התכנון, תחילתו של צו התכנון ושינוי מרחב תכנון - סעיפים 14-16 לחוק
65	
67	פרק ג': ועדה מקומית - סעיף 17 לחוק
69	פרק ד': ועדה ברשות מקומית אחת - סעיף 18 לחוק
73	פרק ה': עניינים שונים
73	1. ועדה במספר רשויות - סעיף 19 לחוק
74	2. מהנדס ומזכיר הוועדה המקומית - סעיף 20 לחוק
75	3. מבקר הוועדה המקומית - סעיף 20א לחוק
76	4. יועץ משפטי בוועדה המקומית - סעיף 20ב לחוק
	5. תקופת כהונתו של חבר הוועדה המקומית - פרסום ברשומות - סעיפים 21 ו-22 לחוק
77	6. תקציב - גביית האגרות - סעיפים 24, 25 לחוק
78	7. הקניית מקרקעין - סעיף 26 לחוק
78	8. ביצוע החוק על-ידי הוועדה המקומית - סעיף 27 לחוק
82	9. כפיית ביצוע על-ידי הוועדה המחוזית - סעיף 28 לחוק
	10. ועדה ממונה - העברת סמכויות מוועדה מקומית לוועדה מחוזית - סעיפים 28א ו-28ב לחוק
82	
86	11. אצילת סמכויות - רשות רישוי - סעיפים 29א ו-30 לחוק
	12. המצאת מידע על-ידי ועדה מקומית או מהנדס הוועדה - סעיפים 31 עד 31ד לחוק
86	
93	שער ז': ועדה מיוחדת
93	פרק א': מרחב תכנון מיוחד - סעיף 32 לחוק
95	פרק ב': עניינים שונים
95	1. תוקפו של צו המכריז על מרחב תכנון מיוחד - סעיף 33 לחוק
95	2. הכרזה על מתחם פינוי-ובינוי - סעיף 33א לחוק - הסעיף בוטל

3. ועדה מיוחדת והרכבה - מזכיר הוועדה - הסמכויות והתפקידים -	
סעיפים 34, 35 ו-36 לחוק.....	95
שער ח': ועדה משותפת.....	99
פרק א': הקמת ועדות משותפות והרכבן - סעיפים 37 ו-38 לחוק.....	99
פרק ב': סמכויות הועדה המשותפת ופרסום ברשומות - סעיפים 39 ו-40 לחוק.....	101
שער ט': הוראות כלליות.....	103
פרק א': מקום פנוי במוסד - סעיף 41 לחוק.....	103
פרק ב': עניינים שונים.....	105
1. מינוי נציגים מסויימים למוסד תכנון - סעיף 41א לחוק.....	105
2. מניין חוקי - סעיף 42 לחוק.....	105
3. דעות שקולות בהצבעה - סעיף 43 לחוק.....	106
4. סדרי עבודה - היעדרות - ניגוד עניינים - סעיפים 44 עד 44א לחוק.....	106
5. התפטרות - סעיף 45 לחוק.....	110
6. שמירת סוד - סעיף 46 לחוק.....	110
7. חבר או עובד של מוסד המעוניינים בתכנית וניגוד עניינים - סעיפים 47 ו-47א לחוק.....	111
8. מתן היתר או אישור שלא כדין - סעיף 48 לחוק - הסעיף בוטל.....	116
9. ממלא מקום לחבר מוסד תכנון - סעיף 48א לחוק.....	116
10. אופן משלוח ההחלטות של מוסד התכנון והודעות מטעמו - סעיף 48ב לחוק.....	119
11. זכות עיון במסמכי מוסד תכנון - חובת ניהול פרוטוקול ופרסומו - סעיפים 48ג ו-48ד לחוק.....	120
12. תחילת תוקפה של החלטת מוסד תכנון ופרסומה - דו"ח שנתי על פעולות מוסד תכנון - סעיפים 48ה ו-48ו לחוק.....	124
שער י': תכנית.....	127
פרק א': הוראות תכנית מיתאר ארצית - סעיף 49 לחוק.....	127
פרק ב': תכנית חלקית - עריכת תכנית - דיווח לכנסת - מסירת תכנית לוועדות המחוזיות - סעיפים 50-52 לחוק.....	129
פרק ג': אישור תכנית ופרסום - סעיפים 43-55 לחוק.....	131
שער י"א: תכנית מיתאר מחוזית.....	135
פרק א': מטרות התכנית - סעיף 55 לחוק.....	135
פרק ב': עריכת התכנית - סעיף 56 לחוק.....	137
פרק ג': הוראות התכנית - סעיף 57 לחוק.....	139
פרק ד': הוראות המועצה - סעיף 58 לחוק.....	141
פרק ה': סמכויות של ממונה לביצוע - סעיף 59 לחוק.....	143
שער י"ב: תכנית מיתאר מקומית.....	145

פרק א': מטרות התכנית - סעיף 61 לחוק.....145

פרק ב': עניינים שונים.....147

1. תכנית בסמכות ועדה מקומית או בסמכות ועדה מחוזית - סעיף 61א לחוק.....147

2. הודעה על הגשת תכנית בסמכות ועדה מקומית והגשת חוות-דעת - סעיף 61ב לחוק.....159

3. תכנית בסמכות ועדה מחוזית - סעיף 62 לחוק.....160

4. תכנית בסמכות וועדה מקומית - תכנית כוללנית - סעיפים 62א עד 62ב לחוק.....160

5. בדיקה תכנונית מוקדמת - סעיף 62ב לחוק.....184

6. הוראות בתכנית מיתאר מקומית - מעונות לחוסים - דירות קטנות - דיור בהישג יד - סעיפים 63 עד 63ג לחוק.....185

7. חיוב להכין תכנית ולבצע תכניות שאושרו - סעיף 64 לחוק.....189

שער י"ג: תכנית מפורטת.....191

פרק א': הוראות תכנית מפורטת - סעיף 69 לחוק.....191

פרק ב': התאמת מגרשים - סעיף 70 לחוק.....197

פרק ג': תכנית לעמידות מבנים מפני רעידת אדמה - סעיפים 70א-70ט לחוק.....199

שער י"ד: תכנית מיוחדת ותכנית לשימור אתרים - סעיפים 71 עד 76א לחוק.....209

פרק א': תכנית מיוחדת - סעיפים 71 עד 76 לחוק.....209

פרק ב': תכנית לשימור אתרים - סעיף 76א לחוק.....211

שער ט"ו: תכנית לתשתית לאומית.....213

פרק א': תכנית לתשתית לאומית - סעיפים 76ב עד 76ג לחוק.....213

פרק ב': עניינים שונים.....219

1. הוראות מיוחדות לעניין שינוי תכנית לתשתית לאומית - סעיף 76ג לחוק.....219

2. תכנית למתקן טעון היתר פליטה - סעיף 76ד לחוק.....220

שער ט"ז: הוראות כלליות לתכניות.....221

פרק א': הודעה על הכנת תכנית והיתרים וחלוקת קרקע בתקופת ביניים ופטור מתשלומי חובה - סעיפים 77 עד 79 לחוק.....221

פרק ב': תשריט - מועד הגשת תכניות - תסקיר איכות סביבה - שמירה על עצים בוגרים - סעיפים 83 עד 83ג לחוק.....231

פרק ג': שלבי ביצוע - סעיף 84 לחוק.....235

פרק ד': הפקדה - סעיף 85 לחוק.....239

פרק ה': שינויים לפני הפקדה - הפקדת תכנית מצומצמת - סעיפים 86 ו-86א לחוק.....241

פרק ו': הודעה על הפקדת תכנית - סעיפים 88, 89, 89א, 90 לחוק.....247

פרק ז': הודעה למוסדות תכנון וממשלה, הודעה על הפקדת תכנית מחוזית, תוכן הודעת ההפקדה, תוכן ההודעה והודעה על הפקדה מיוחדת - סעיפים 91-93 לחוק 249

פרק ח': מניעת טענות - הודעה על תכניות הנוגעות לטיסה - סעיפים 94 ו-95 לחוק 253

פרק ט': עיון בתכנית - סעיפים 96 ו-96א לחוק 255

פרק י': הוראות לגבי מתן היתר שלא על-פי תכנית מופקדת - סעיפים 97 ו-97א לחוק 257

פרק י"א: הגבלת פעולות אחרי הפקדת תכנית - סעיף 98 לחוק 261

פרק י"ב: מקומות קדושים והיסטוריים ובתי קברות - סעיף 99 לחוק 263

פרק י"ג: התנגדות - סעיף 100 לחוק 265

פרק י"ד: התנגדות מטעמי בטיחות טיסה - סעיף 101 לחוק 271

פרק ט"א: המועד להגשת התנגדות - סעיף 102 לחוק 273

פרק ט"ז: מקום הגשת התנגדות - סעיף 103 לחוק 277

פרק י"ז: הנמקת התנגדות - סעיף 103א לחוק 279

פרק י"ח: עיון בהתנגדויות - סעיף 104 לחוק 281

פרק י"ט: המחליטים בהתנגדות - סעיף 105 לחוק 283

פרק כ': דיון והכרעה בהתנגדות - סעיף 106 לחוק 285

פרק כ"א: שמיעת התנגדויות בפומבי - סעיף 107 לחוק 289

פרק כ"ב: מינוי חוקר - סעיף 107א לחוק 291

פרק כ"ג: הכרעה בהתנגדות ואישור תכנית בהיעדר התנגדות - סעיף 108 לחוק 295

פרק כ"ד: סמכויות השר - מועדים לסיום הטיפול בתכנית - סעיפים 109 ו-109א לחוק 303

פרק כ"ה: ערר בפני המועצה הארצית - סעיף 110 לחוק 311

1. כללי 311

2. מתן רשות ערעור למועצה הארצית 323

3. תכנית לגידול בקר לפיטום 324

4. הפסיקה לא קבעה אמות-מידה נוקשות או רשימה סגורה של עניינים אשר בהם מן הראוי לתת רשות לערור למועצה הארצית אלא הסתפקה בכך שיש לבחון לעניין זה את חשיבותה של התכנית הנדונה בין היתר לאור השלכותיה, אופיה העקרוני והרגישות או המחלוקת הציבורית שהיא מעוררת 324

5. תכנית שאינה ישימה 324

פרק כ"ו: ערר על החלטת ועדת הערר בפני הוועדה המחוזית - סעיף 111 לחוק 327

פרק כ"ז: ערר בפני ועדת הערר - סעיף 112 לחוק 329

פרק כ"ח: סמכויות מוסד תכנון בערר - סעיף 116 לחוק 333

335.....פרק כ"ט: פרסום אישור תכנית ודחייתה - סעיף 117 לחוק

337.....פרק ל': שמירת תכנית שאושרה ופורסמה - סעיף 118 לחוק

339.....פרק ל"א: תחילתה של תכנית - סעיף 119 לחוק

פרק ל"ב: חובת מסירת מידע - העברת הדיון למוסד תכנון אחר - סעיפים
119א ו-119א לחוק.....343

שער י"ז: תכנון דרכים ומסילות ברזל

347.....פרק א': הוראות מיוחדות לדרכים - סעיף 119ב לחוק

פרק ב': תסקיר השפעה על הסביבה - סעיפים 119ג עד 119ז לחוק.....351

1. תסקיר השפעה על הסביבה - סעיף 119ג לחוק.....351

2. פיצויים - סעיף 119ד לחוק.....352

3. מיתקני גז טבעי ורישוי - סעיף 119ה לחוק.....354

4. רישוי מיתקני גז - סעיף 119ו לחוק.....354

5. מיתקני גז טבעי ורישוי - סעיף 119ז לחוק.....355

שער י"ח: חלוקה חדשה

357.....פרק א': הוראות הדין - סעיפים 1, 120-122 לחוק התכנון והבניה

פרק ב': הגדרה ומהות - סעיפים 121 ו-122 לחוק.....359

פרק ג': מטרות התכנית לאיחוד וחלוקה.....361

1. התאמת מגרשים לדרישות תכנון חדשות.....361

2. הפרשת מקרקעין פרטיים לצרכים ציבוריים.....361

3. הפרשת מקרקעין שאינם פרטיים לצורכי ציבור.....361

4. אמצעי תכנון לצרכים חדשים בהיעדר פתרונות בחלוקה קיימת.....361

5. דברי הסבר לתקנות התכנון והבניה(תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט-
2009 מיום 26.04.09 - חוזר מנכ"ל.....361

6. סיכום.....362

פרק ד': השבחה או נזק לבעל המגרש.....363

פרק ה': מניעות שפועלת נגד בעלי המקרקעין.....365

פרק ו': מגרש תלת-מימדי.....369

פרק ז': חלוקה שלא בהסכמה - סעיף 122 לחוק.....371

1. עקרון שימור הקניין - סעיף 122(1) לחוק.....371

2. עיקרו של ההליך - יצירת שיתוף כפוי על-ידי הליך האיחוד
והחלוקה.....371

3. שימוש בהליך בסכסוך בין פרטיים.....371

פרק ח': תשלומי איזון - סעיף 122(3) לחוק.....373

1. כללי.....373

2. קווים מנחים להגנת מכלול האינטרסים של בעל הקרקע - מיצוות סעיף
122 לחוק.....379

3. מהו השווי היחסי?.....379

פרק ט': שווי חלקות המקור - מנגנון שחזור זכויות.....381

1. כללי	381
2. ההגנה על זכויות בעלי הקרקע	385
3. תכניות איחוד וחלוקה על-סמך תכניות קודמות אך בלא נישול בעלי הקרקע מזכויותיהם הקניניות	387
4. יישום סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תוך התייחסות לשווי חלקות המקור	390
פרק י': החייב והזכאי בתשלומי האיזון ומעמד הוועדה המקומית	391
פרק י"א: רישום הערה בפנקסי המקרקעין - סעיף 123 לחוק	395
פרק י"ב: תחילה - סעיף 124 לחוק	399
פרק י"ג: רישום חלוקה בפנקסי המקרקעין על-פי תכנית - סעיף 125 לחוק	401
פרק י"ד: השפעת חלוקה חדשה על שיעבודים - סעיף 126 לחוק	403
פרק ט"ו: איחוד מגרשים שלא בהסכמת הבעלים - סעיף 127 לחוק	407
פרק ט"ז: הבטחת הזכויות לבעל משכנתא - סעיף 128 לחוק	409
פרק י"ז: ההליך של שחזור זכויות	411
פרק י"ח: חלוקה ואיחוד של קרקעות ביוזמת בעל הקרקע על-פי תשריט	413
1. מבוא	413
2. תשריט חלוקת קרקע - פרטי התשריט - סעיפים 137 ו-138 לחוק	414
3. תחולת סעיף 137 לחוק מקום שבו אין תכנית חלוקה למגרשים	415
4. חלוקה באמצעות תשריט איננה "זכות קנויה"	415
5. סעיף 138א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 - תשריט מגרש תלת-מימדי	415
6. תשריט חלוקה מאושר על-ידי מוסדות התכנון אינו יוצר זכות קניינית	416
7. ערר על תשריט חלוקה - סעיף 140 לחוק	418
פרק י"ט: תכנית חלוקה על-פי תשריט ומסלולי הקלה	425
1. כללי	425
2. הקלות - היתר להגדלת שימוש למגורים או לתוספת שימושים אחרים למגורים - הוראת שעה - סעיפים 147 ו-147א לחוק	425
3. ההקלה - חריג	429
4. שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק	430
5. תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות - סעיף 149 לחוק	431
6. תכנית איחוד וחלוקה במסלול של הגשת תכנית מפורטת	435
פרק כ': רישום חלוקה במשרדי רישום המקרקעין - סעיף 141 לחוק	437
פרק כ"א: תכנית איחוד וחלוקה שלא נרשמה	439

פרק כ"ב: שינוי או ביטול או התליה של תשריט לחלוקת קרקע - סעיף 142	
לחוק.....	453
פרק כ"ג: הגבלה על חלוקת קרקע - סעיף 143 לחוק.....	455
פרק כ"ד: איחוד - סעיף 144 לחוק.....	457
פרק כ"ה: תכנית איחוד וחלוקה - פיצוי בגין נזק על-פי הוראות חוק התכנון והבניה תביעת פיצויים - סעיפים 197-198 לחוק.....	461
1. כללי.....	461
2. מהות הפגיעה במקרקעין.....	470
3. זכותו של בעל הסכסם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	473
4. זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	476
5. ההגנה על זכות הקניין של רשות ציבורית.....	476
6. ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי.....	479
7. הפתרון המעשי לניגוד העניינים הפרסונלי בוועדה המקומית.....	482
8. פיצוי בשל תכניות עתידיות.....	483
9. תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות.....	483
10. האם קביעה זו נכונה גם לגבי תכנית מיתאר ארצית?.....	485
פרק כ"ו: פטור מתשלום פיצויים - אין פיצויים למעשים שלאחר הפקדת התכנית - סעיפים 200 ו-201 לחוק.....	487
פרק כ"ז: פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק.....	501
שער י"ט: סולם העדיפויות של תכניות.....	503
פרק א': תכנית מיתאר מקומית - תכנית מיתאר מחוזית - תכנית מיתאר ארצית - סעיפים 129-132 לחוק.....	503
פרק ב': תקנות לפי החוק - סעיף 132 לחוק.....	507
שער כ': ביטול תכניות, שינוין והתלייתן.....	509
פרק א': סמכות מוסד תכנון - סעיף 133 לחוק.....	509
פרק ב': סמכות הוועדה המחוזית - סעיף 134 לחוק.....	513
שער כ"א: רישוי.....	515
פרק א': עבודות טעונות היתר - סעיף 145 לחוק.....	515
1. הדין.....	515
2. היתר בניה.....	526
3. הקמת פרגוד.....	528
4. סעיף 145(ו) לחוק.....	529
5. שינוי פנימי.....	529
6. הקמת מרפסת מקונסטרוקציית ברזל ועץ ללא היתר.....	529
7. שימוש הנוגד היתר - גלידריה.....	530
8. חזרה מהודאה וביטול כתב אישום.....	532

פרק ב': הסכמת המינהל לבקשה להיתר - רישוי בדרך מקוצרת - פטור מהיתר - הנחיות מרחביות - סעיפים 145א עד 145ד לחוק	533
פרק ג': שימוש חורג - סעיף 146 לחוק	545
1. כללי	545
2. מתן היתר לשימוש חורג למניעת פגיעה	547
3. הבדל בין הקלה לשימוש חורג	548
4. סמכות להתיר	548
פרק ד': הקלות - היתר להגדלת שימוש למגורים או לתוספת שימושים אחרים למגורים - הוראת שעה - סעיפים 147 עד 147ב לחוק	551
1. הדין	551
2. כללי	557
3. ההקלה - חריג	558
פרק ה': שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק	559
פרק ו': תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות - סעיף 149 לחוק	561
פרק ז': סטיה ניכרת - סעיף 151 לחוק	567
1. הדין - תיקון תשפ"ב	567
פרק ח': היתר להפעלת מעון יום לפעוטות בדירת מגורים - סעיף 151ב לחוק	571
פרק ט': ערר - סעיף 152 לחוק	575
1. הדין	575
2. הצעת החוק ודברי ההסבר לתיקוני הסעיף בעקבות הרפורמה טרם תיקון מס' 124 ואחרים	576
3. כללי	578
4. בקשה לאישור תשריט חלוקה	591
5. עצימות ההקלה	592
6. בקשת הקלה לתוספת יחידת דיור בתחומי התכנית החלה	592
7. שימוש חורג והקלה	593
8. בקשות להקלות לתוספת קומה אחת, לתוספת שתי יחידות דיור, ולתוספת שטחי בניה לצורך תוספת יחידות הדיור	594
9. הקלה לתוספת קומת מרתף	595
10. פרסום בשנית של בקשה	597
11. אישור תכנית בינוי במקרקעין	598
12. ההצדקה המרכזית לחריג המאפשר לסטות מהוראות התכניות המאושרות, במסגרת של הקלות או שימושים חורגים, היא הצורך בגמישות וביעילות תכנונית, במקרים המתאימים	598
13. שיקול-הדעת של הוועדה המקומית בעת בחינת בקשה להקלה או לשימוש חורג	599
14. תשריט חלוקה כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה	600

600.....	15. הבקשה להיתר נוגדת את הוראות התכנית
601.....	16. החזרת הדיון לוועדה המקומית
601.....	17. היתר שהוגש בדיעבד
602.....	18. בתי מלאכה זעירים
602.....	19. התקנת חניה לטובת בית המגורים
603.....	20. פגיעה בעצים קיימים
603.....	21. השבת התיק לוועדה המקומית, על-מנת שתקיים דיון בהתנגדות המפורטת של העוררים
603.....	22. אישור בדיעבד של סגירת קומת העמודים בדירת העוררת
604.....	23. החלטה בבקשה לביטול החיוב בהוצאות
604.....	24. בקשות לתיקון החלטה
605.....	25. מחלוקת בנוגע לשביל הגישה לבניין
605.....	26. האם ניתן לאשר את המבנים בהיקף האמור בהתאם להוראות התכנית החלה?
606.....	27. פער בגובה - מניעת ההקלה
606.....	28. לוועדת הערר סמכות לפסוק הוצאות אולם היא עושה כן במשורה ולעיתים נדירות ובנסיבות חריגות
607.....	29. מיקום פיר מעלית
607.....	30. דרך הגישה למקרקעין
608.....	31. הוספת מרפסות
608.....	32. טעות בהחלטה להסיט את מיקום פיר המעלית
608.....	33. בקשה להיתר בניה לשתי סככות לגידול עגלים
609.....	34. בקשה להיתר להקמת חממה, מחסן חקלאי וגדר רשת
609.....	35. מחסור במספר מקומות חניה מספקים
610.....	36. חישוב השטחים בהיתר ובתכנית
610.....	37. הכשרה בדיעבד של בניה
611.....	38. בקשה להיתר לשימוש חורג לגן ילדים בבית מגורים צמוד קרקע
611.....	39. תיקון של הבקשה להיתר - מפתח החניה
612.....	40. האם יש לאשר את המעלית במיקום בו אושרה על-ידי הוועדה המקומית או שמא יש מיקום אחר, שמידת התאמתו לדירות אל מול פגיעתו בהן, מאוזנת יותר?
612.....	41. פרוייקט מאוזן, שעושה שימוש מושכל במשאב הקרקע
613.....	42. תוספת של 6% בהיתר
613.....	43. הקמת קומה נוספת
613.....	44. בקשה להארכת מועד להגשת ערר
614.....	45. בצדק נקבע כי לא ניתן לאשר את היתר הבניה המבוקש
614.....	46. בקשה להיתר לבניית תוספת מעל למבנה קיים
615.....	47. חובת ההנמקה של הוועדה המקומית

48	בקשה לאישור שתי "מרפסות" גנניות	615
49	שימוש בחללים	615
50	בניית תוספת לדירה	616
51	פיר הממ"ד	616
52	החלטה בבקשה לביטול החיוב בהוצאות	617
53	בקשה לעיון חוזר בבקשה	617
54	הגשת התנגדות לוועדה המקומית	617
55	ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בה	618
56	המתנגדים הפעילים היחידים לבקשה הם העוררים ואילו יתר בעלי הדירות בבניין לא התנגדו	618
57	חלופה תכנונית	618
58	ועדת הערר אכן אינה נוטה לחייב עוררים בהוצאות ועושה כן רק בנסיבות חריגות	619
59	הגשתו של הערר בשיהוי	619
60	סוגיית מספר יחידות הדיור	620
61	הארכת תקופות	620
62	הקמתו של ממ"ד	620
63	המקרקעין אינם מצויים בשטח ההנחיות המיוחדות המאפשרות הקמתם של מבנים לגידול בעלי חיים	621
64	צריכה להתבקש הקלה ביחס לחריגה ממספר הקומות המותר למגורים	621
65	בבוא מוסד תכנון להחליט בבקשה להקלה המונחת בפניו עליו לבחון, בראש ובראשונה, את השאלה האם ההקלה המבקשות היא בגדר "סטייה ניכרת" מהוראות התכנית המאושרת	621
66	הסטת הבניה המבוקשת בחזית האחורית	622
67	לצורך אישורה של הקלה נדרשת הוועדה המקומית, בראש ובראשונה, לבחון הצדקה תכנונית	622
68	בקשה להיתר שמטרתה לאפשר הרחבות דיור בבניינים מסויימים	622
69	השימוש המבוקש תואם את הוראות התכנית המאושרת	623
70	חששה של המשיבה כי קיומו של גרם המדרגות יאפשר את פיצולה של יחידת הדיור הקיימת הינו חשש סביר	623
71	הקמת המשתלה שלא תואמת את הוראות התכנית החקלאית	624
72	סלילת דרך הגישה	624
73	ועדת הערר מוסמכת לשוב ולעיין עיון חוזר בהחלטותיה וזאת מאחר וכמוסד תכנון, לא חל עליה הכלל בדבר "גמר המלאכה"	624
74	המקרקעין מצויים באזור המאפשר אינטנסיביות גבוהה של בניו, ואף הרבה מעבר להקמתם של מבנים חקלאיים	625

75. הוועדה המקומית במקרה זה, לאשר את הבקשה להיתר בתנאים הינה ראויה, מבוססת על מידע ענייני ובדיקות מקיפות ומאוזנת בין שימור אופי המרקם השכונתי להתחדשותו	625
76. התבקש צו ביניים לפיו עד למתן פסק-דין בעתירה ייאסר על המשיבים להמשיך לבצע עבודות פינוי במקום ויהיה עליהם להשאיר את החניון פתוח לחניית רכבים	625
77. היתר הבניה אשר הוצא לעותר בטל משהוצא בניגוד לתכנית מופקדת	626
78. בקשה להוספת מרפסות	626
79. הטענה כי המשיבה האריכה מועדים במקרים אחרים	626
80. היתר בניה לביצוע פרויקט תמ"א 38	627
81. המצאת דבר הגשת הבקשה להיתר לעותרים	627
82. אין בית-המשפט מתערב בהחלטות תכנוניות גרידא של מוסדות התכנון כל עוד מדובר בהחלטות הנמצאות במתחם הסבירות ואשר התקבלו על בסיס נתונים רלוונטי וכי לא נמצא בהן פגם משפטי אחר	628
83. בית-המשפט לא ישב כטריבוניל עליון על וועדת הערר, לא ישם עצמו בנעליהן של רשויות התכנון ואין הוא מעמיד את שיקול-דעתו תחת שיקול-דעתן המקצועי של אותן הרשויות	628
84. עיקרון הבטלות היחסית או התוצאה היחסית הוא כלי משפטי העומד לרשות בית-המשפט. לפי עקרון זה פגם שנפל בהיתר בניה לא בהכרח יהפוך את ההיתר לבטל מעיקרו	628
85. לא ניתן לאשר את הבקשה בשל מניעה חוקית לאשר כניסה לחניה דרך שטח שמבחינה סטטוטורית ייעודו "שביל להולכי רגל" וכל עוד לא שונה ייעוד השטח בהתאם	629
86. ההיתר מהווה בקשה תואמת תכנית ולכן בדין קבעה ועדת הערר שיש לדחות את ערר העותרים על-הסף שכן לא קיימת לעותרים, בנסיבות אלו, זכות ערר	629
87. טענה שמדובר בהיתר תואם תכנית שאין בגין ההחלטה לתיתו זכות ערר	630
88. יישומו של תיקון 117 לחוק התכנון והבניה	630
89. בקשת העותר לאשר תוספת מעלית וגשרי גישה לבית מגורים קיים	631
90. היקף התערבות בית-המשפט בהחלטות ועדת הערר	631
91. חישוב שטחי הבניה חללים	631
92. הוראת הרשות המאשרת לניתוק 27 מוני חשמל	632
93. סוגיית מתקני חניה על קרקעיים	632
94. לפי ההלכה יש לתת הקלות במשורה ורק במקרים חריגים בהם היא מחוייבת המציאות	632

95. לא ניתן למקם את מתקן התקשרות בצמידות מוחלטת לאחד ממתקני
התשתיות 633

96. הוצאת צו החניה נעשה בניגוד לדין 633

97. סמכות ועדת הערר לדון בהתנגדויות המוגשות מכוח חוק
הביוב 634

98. האם עמדו לצד העוררים תימוכין קנייניים בעת הגשת בקשתם להיתר
לשימוש חורג? 634

99. על מי חלה חבות ביצוע פיתוח החניות הציבוריות והמדרכה? 634

100. שימוש חורג, כדרכו, הינו מוגבל בזמן, אין זה סביר שמבנה המוקם
כעת בהיתר לשימוש חורג ייהרס ויפונה בתום תקופת השימוש
החורג 635

101. על-מנת ששימוש חורג יעמוד בהוראות הדין, עליו להיות כזה שאין
לו השפעה של ממש על סביבתו 635

102. אין דינה של בקשה לשימוש חורג מתכנית כדין בקשה לשימוש חורג
מהיתר 636

פרק י': סדרי הערר - סעיף 153 לחוק 637

פרק י"א: זכויות לפי דינים אחרים - סעיף 155 לחוק 639

**פרק י"ב: הגבלות בקרקע חקלאית ובתחום הסביבה החופית - סעיף 156
לחוק 641**

פרק י"ג: מועד להכרעה בבקשות - סעיף 157 לחוק 643

**פרק י"ד: הגבלת הספקת חשמל, מים וטלפון, אישור תחילת עבודה ובקרת
ביצוע על-ידי מכון בקרה - סעיפים 157א עד 157ג לחוק 647**

פרק ט"ו: חובת התקנת מעליות וגנראטורים - סעיף 158א לחוק 657

**פרק ט"ז: הצמדת מקומות חניה - בתי שימוש לנשים - התניית היתר
בהתקנת מקומות חניה - סעיפים 158א עד 158א3 לחוק 659**

**שער כ"ב: סידורים מיוחדים לנכים בבניינים ציבוריים - נגישות
לאנשים עם מגבלות 661**

**פרק א': סידורים מיוחדים לנכים בבניינים ציבוריים - סעיפים 158ב עד
158ו לחוק 661**

**פרק ב': נגישות לאנשים עם מוגבלות - סעיפים 158ו עד 158ז לחוק
לחוק 663**

**שער כ"ג: ביטולו של פרק ה2 והוספת פרק ה3 - מכוני מבקרה -
סעיפים 158יג עד 158מו 669**

פרק א': סעיפים 158יג-158מו - כולל תיקוני תש"ף 669

פרק ב': הרפומה בחוק התכנון - כולל דברי הסבר 685

**פרק ג': רישוי באמצעות מורשה להיתר - סעיפים 158מז-158נט
לחוק 693**

שער כ"ד: מתקנים בטחוניים ומכשולי טיסה 701

701.....	פרק א': הגדרות - סעיף 159 לחוק
703.....	פרק ב': סדרי הגשת בקשה להיתר ותוכן הבקשה - סעיף 160 לחוק
705.....	פרק ג': מתקנים בטחוניים - סעיפים 161, 162, 163 לחוק
707.....	פרק ד': קרקעות חקלאיות - סעיף 164 לחוק
709.....	פרק ה': ועדת ערר - הרכב הוועדה - סעיפים 165 עד 168 לחוק
711.....	פרק ו': סודיות הדיונים - סעיף 170 לחוק
713.....	פרק ז': סדרי דיון - סעיף 171 לחוק
715.....	פרק ח': פטור - סעיף 172 לחוק
719.....	פרק ט': תקנות - מניעת מכשולי טיסה - הוראת רישוי - פיצויים - התנגדות לתכנית בשל מתקן בטחוני - סעיפים 173 עד 177 לחוק
723.....	שער כ"ה: שימוש חורג
723.....	פרק א': תקופת מקסימום - סעיף 178 לחוק
725.....	פרק ב': שימוש חורג - סעיפים 179 עד 187 לחוק
727.....	שער כ"ו: הפקעות
727.....	פרק א': מבוא
731.....	פרק ב': מטרת ההפקעה - סעיף 188 לחוק
735.....	פרק ג': סמכות הוועדה המקומית - סעיף 189 לחוק
737.....	פרק ד': ביצוע ההפקעה - סעיף 190 לחוק
737.....	1. הדין
737.....	2. תכלית פקודת הרכישה לצורכי ציבור
738.....	3. הפקעה לפי חוק תכנון ובניה
739.....	4. זכותו של הנפגע לפיצוי
742.....	5. הפחתת הפיצוי
745.....	6. חוקיות ההפקעה
747.....	7. הפחתת יתרת המגרש בחישוב הפיצוי (סעיף 190(א)(1) לחוק)
747.....	7.1 כללי
747.....	7.2 איזונים בדיני הפקעות
749.....	7.3 פרשנותו של סעיף 190(א)(1) לחוק על-פי ההלכה הפסוקה
751.....	7.4 פרשנותו של סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה - כללי
752.....	7.4.1 פרשנות לשונית
752.....	7.4.2 פרשנות תכליתית
755.....	7.5 השפעתה של ההוראה בדבר הפקעה ללא פיצוי על פרשנות סיפת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה
758.....	7.6 פרשנות הוראת סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה
760.....	8. התיישנות תביעה לפיצויי הפקעה
761.....	9. ביטול ההפקעה
761.....	9.1 זניחת הצורך הציבורי שביסוד מטרת ההפקעה

9.2	אין קשר הכרחי בין ביטול ההפקעה לבין שינוי ייעוד המקרקעין במישור התכנוני, אם בית-המשפט הגיע למסקנה כי הרשות זנחה את מטרת ההפקעה, אזי שינוי ייעוד המקרקעין אינו תנאי להשבת המקרקעין לבעליהם המקוריים.....	761
9.3	מהו שיהוי?.....	763
9.4	אימתי שיהוי לא יביא לביטול הפקעה?.....	763
10	ההלכה הפסוקה.....	764
פרק ה': חילופי קרקע - הסכם אינו היתר לחריגה - סעיפים 191 ו-192 לחוק		769
פרק ו': שיכון חלוף - דין רכוש שהופקע - סעיפים 193, 194 לחוק		771
פרק ז': דין מקרקעין שנרכשו בתמורה - סעיפים 195, 196 לחוק		775
שער כ"ז: היטל השבחה		777
פרק א': היטל השבחה - סעיף 196א לחוק		777
פרק ב': כללי - הגדרה ומהות		779
פרק ג': הגדרת השבחה		783
פרק ד': גביית היטל השבחה		787
1.	הליכי גביה - כללי.....	787
2.	דרכי התקיפה של החלטות מינהליות - "תקיפה ישירה" ו"תקיפה עקיפה".....	788
2.1	כללי.....	788
2.2	חשיבות האבחנה בהקשר לסמכות העניינית.....	788
2.3	הליכי התקיפה - הפגמים השונים.....	789
2.4	סיכום.....	790
3.	איזון בין הסמכויות השונות.....	791
4.	חובות הנאמנות של הרשות בהליכי הגביה.....	793
5.	חזקת התקינות של ההליך המינהלי.....	794
6.	הליך הגביה המינהלי והשפעתו על הליך הגביה המשפטי.....	795
7.	פקודת המיסים (גביה) והאכרזות.....	799
7.1	פקודת המיסים (גביה).....	799
7.2	אכרזת המיסים (גביה) (ארנונה כללית ותשלומי חובה לרשויות המקומיות) (הוראת שעה), התש"ס-2000.....	800
7.2.1	סעיף 2 לארכזת המיסים.....	800
7.2.2	תחולתו של סעיף 11א(1) לפקודה על חובות ארנונה שקדמו למועד פרסום האכרזה.....	802
8.	צו אכרזת המיסים - בא להוסיף לדרכי הגביה.....	802
9.	הגשת תביעה משפטית לבית-המשפט המוסמך - הליך אזרחי רגיל.....	802
10.	אמצעי אכיפה לגביית היטל השבחה.....	803
10.1	כללי.....	803

10.2	אמצעי גביה פסיבי - תעודה - אישור להעברת מקרקעין - סעיף 324
804	לפקודת העיריות
10.3	דוגמאות ותקדימים
805	עיסקת משכנתא איננה בבחינת מימוש זכות לצורך גביית היטל
807	השבחה
807	החיוב בגין היטל השבחה וארנונה בהליכי חדלות פירעון
13	פרשנות סעיף 11א לפקודת המסים גביה - סמכויות אכיפת חוב בגין
807	היטל השבחה
811	פרק ה': הפחתה או ביטול של היטל השבחה
	שער כ"ח: מהות הזכות כבסיס להטלת היטל השבחה והגדרת
813	החייב בתשלום ההיטל
813	פרק א': מבוא
	פרק ב': קרקע המוחזקת בידי יזם על-פי הסכם פיתוח והחיוב בהיטל
815	השבחה
817	פרק ג': חובת תשלום היטל השבחה וברי-רשות
819	פרק ד': היטל השבחה - שומה שגויה ותביעת פיצויים
821	פרק ה': מחלוקת באשר לתשלום היטל השבחה
	שער כ"ט: האירוע ה"מצית" - "המחולל" את החיוב בהיטל
	ההשבחה - "אירוע המס" או ניצול המקרקעין על-ידי
823	הנישום
823	פרק א': בין אירוע המס לבין מועד מימוש הזכויות והתאריך הקובע
827	פרק ב': עיקרון המימוש
829	פרק ג': יום תחילת התכנית
831	פרק ד': מועד תשלום היטל השבחה
833	פרק ה': סיכום עקרונות היסוד לגבי נושא היטל השבחה
835	פרק ו': שימוש חורג, הקלה והחיוב בהיטל השבחה
835	1. חיוב במס השבחה בגין התרת שימוש חורג
	2. היתר לשימוש חורג ורישיון עסק - חרף קיומו של חוב היטל
835	השבחה
	3. השבחה החייבת בהיטל השבחה מוגבלת לכזו הנובעת מאישור תכנית,
	או ממתן הקלה או אישור לשימוש חורג, והיא אינה כוללת השבחה
836	הנובעת ממקור אחר
	4. כדי לבנות חדר יציאה לגג כתוספת לדירה בקומה העליונה נדרש, בין
	היתר, כי שטח הקומה העליונה יהיה לפחות 80% משטח הקומה
839	שמתחתיה
	5. חיוב בתשלום של היטל השבחה בגין עליית שווי בסתירה לקביעותיו של
840	בית-המשפט המחוזי לפיהן ערך הקרקע ירד

6. האם יש לפרש את לשונו של סעיף 19(ג) לחוק התכנון והבניה באופן שאמנם מגביל את הפטור מהיטל השבחה במקרה של בניה החורגת מ-140 מ"ר, אך לא במקרה של מכירה של דירה שניתן להרחיבה, אך טרם הורחבה בפועל?.....	842
7. בקשה להיתר בניה לבניית יחידות דיור על המגרש וכן מרתף חנייה מתחת לשטח הציבורי.....	843
8. המשטר המשפטי החל על מתקנים ביטחוניים שבמסגרתם נעשה שימוש בקרקע הנוגד את ייעוד התכנית שחלה עליה.....	845
9. ירידת ערך של מקרקעין אשר גובלים בתחום התכנית המרת שטח מאזור מגורים בתוך מכון וייצמן לאזור לבניין ציבורי לצורך בניית בית ספר.....	847
10. 70 שומות היטל השבחה שהוצאו שלא בהתאם להליך הקבוע בחוק התכנון והבניה.....	849
11. הנפקת "אישור היעדר חובות" המופנה לרשם המקרקעין לצורך העברת הזכויות במקרקעין.....	850
12. במקרה של היעדר סמכות עניינית קיים סעד חלופי של הגשת ערעור.....	861
שער ל': קביעת שיעורו של היטל השבחה ושווי השבחה....865	
פרק א': כללי.....865	
פרק ב': מנגנון לחישוב השבחה עקב תכנית משביחה יחידה.....869	
פרק ג': מנגנון חישוב השבחה באישור מספר תכניות נוספות - טרם מועד המימוש - הגישות השונות.....871	
1. כללי.....	871
2. מהי, שיטת החישוב הראויה של השבחה אליה מכוון סעיף 4(5) לתוספת השלישית במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות משביחות בזו אחר זו?.....	872
2.1 כללי.....	872
2.2 "שיטת המקפצה".....	872
2.3 "שיטת המדרגות".....	873
2.4 "השיטה המנטרלת".....	873
3. מהי השיטה שיש להעדיף במקרה של רצף תכניות משביחות כאמור?.....	874
4. הסתייגות השמאים מה"שיטה המנטרלת".....	876
5. אם נוכחה ועדת הערר לראות כי שומת היטל השבחה צפויה להביא לחיוב יתר על רקע השבחה שכבר שולם בגינה היטל בעבר, מוסמכת היא להורות על הפחתת הסכום שנגבה ביתר מסך היטל השבחה שנקבע.....	877
פרק ד': מימוש חלקי של זכויות הבניה וחישוב היטל השבחה.....881	

פרק ה': רישום שבוצע בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים - אין בכך כדי לפטור מתשלומי חובה ובכלל זה היטל השבחה 887.....

שער ל"א: פטור מהיטל השבחה 895.....

פרק א': כללי 895.....

פרק ב': עניינים שונים 903.....

1. המועד הקובע לקבלת הפטור או אי-קבלת הפטור 903.....

2. מחזיק במקרקעין שבנה דירה לשימושו האישי - מספר מחזיקים - דרך חלוקת הפטור 903.....

3. הפטור בגין בניה נוספת - פרשנות סעיף 19(ג)(ג1) לתוספת השלישית 903.....

שער ל"ב: הליכי ערר וערעור - ועדות ערר, בית-המשפט לעניינים מינהליים, שמאי מכריע ושמאי מייעץ 913.....

פרק א': הדין 913.....

פרק ב': דחיית הערכת שיעור השבחה על-ידי הוועדה המקומית 919.....

פרק ג': תיקון שומה 921.....

1. כללי 921.....

2. ערעור על ביטול הודעת החיוב בשל הפגמים שנפלו בשומה 921.....

פרק ד': ערר דחיית הערכת היטל השבחה 923.....

פרק ה': מינוי שמאי מייעץ ושמאי מכריע 925.....

1. מינוי שמאי מייעץ 925.....

2. מינוי שמאי מכריע 925.....

3. תיקון 84 לחוק התכנון והבניה - מינוי של שמאי מכריע 925.....

4. מינוי טריבונאל של שמאים מכריעים 928.....

5. התערבות בהחלטת שמאי מכריע 932.....

6. ערעור על שומת שמאי מכריע - מימוש בדרך של היתר בניה שכלל הקלות 939.....

פרק ו': ערעור מינהלי 951.....

פרק ז': בקשת רשות ערעור על החלטת בית-המשפט לעניינים מינהליים - אמת-מידה מצמצמת 953.....

פרק ח': שמאי מכריע 955.....

1. סמכויות שמאי מכריע בענייני היטל השבחה 955.....

2. מעמדו של ה"שמאי המכריע" בחוק התכנון והבניה 968.....

3. אמת-המידה להתערבות בחוות-דעתו של שמאי מכריע או "שמאי מייעץ" 969.....

4. חיוב בהיטל השבחה בגין מקרקעין - מחיקת הליך על-הסף הואיל וטרם מונה "שמאי מכריע" 974.....

5. סמכות בית-משפט - פרשנות פסק-דין 975.....

6.	הבקשה אינה עומדת באמות-המידה המחמירות החלות על בקשה ב"גלגול שלישי" שמקורה בהליך שהתנהל בפני ועדת הערר.....	976
7.	ערר שהוגש כנגד החלטת השמאי המכריע.....	977
8.	הודעה על חדילה מגביה לפי סעיף 9 בחוק תובענות ייצוגיות - גביית יתר.....	980
9.	ערעור על קבלת קביעת השמאי לפיה ניתנה הקלה בנכס.....	981
	פרק ט': התערבות הוועדה בשומות השמאי המכריע.....	983
	שער ל"ג: פיצויים.....	995
	פרק א': תביעת פיצויים - סעיפים 197-198 לחוק.....	995
1.	כללי.....	995
2.	מהות הפגיעה במקרקעין.....	1004
3.	זכותו של בעל הסכסם פיתוח לתבוע מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	1005
4.	זכותה של רשות מקומית לתבוע על-פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.....	1007
5.	ניגוד עניינים במימוש זכות הרשות המקומית לתבוע פיצוי.....	1010
6.	פיצוי בשל תכניות עתידיות.....	1014
7.	תביעת פיצויים - מועד להגשה והתיישנות.....	1014
8.	מעמדו של השמאי המייעץ.....	1018
9.	סוגיית "העננה התכנונית".....	1019
10.	המונח "בעל זכות בהם".....	1019
11.	פגיעה בתכונות המקרקעין.....	1019
12.	טענת המבקשים כי יש מקום לחייב את המשיבה בתשלום הפרשי הצמדה וריבית.....	1020
	פרק ב': פטור מתשלום פיצויים - אין פיצויים למעשים שלאחר הפקדת התכנית - סעיפים 200 ו-201 לחוק.....	1021
	פרק ג': פיצויים על הפסקת חריגה - סעיף 202 לחוק.....	1035
	פרק ד': פיצויים בשל תכנית הכוללת ייעוד מקרקעין למתקן גז - סעיפים 202א-202ב לחוק.....	1037
	שער ל"ד: שמאים מכריעים.....	1039
	פרק א': רשימת שמאים - וועדה מייעצת - כשירות לכהונה כשמאי מכריע - סעיפים 202ג-202ה לחוק.....	1039
	פרק ב': פעולות לשם מניעת ניגוד עניינים - איסור ניגוד עניינים - ייחוד פעולות שמאי מכריע - סעיפים 202ו עד 202ח לחוק.....	1041
	פרק ג': מחיקה או התלייה מרשימת שמאים מכריעים - העברת הטיפול לשמאי מכריע אחר - עונשין - החלת הוראות - סעיפים 202ט עד 202יג לחוק.....	1043
	שער ל"ה: פרק י' לחוק התכנון והבניה - תיקון מס' 116 - פיקוח,	

אכיפה ועונשין 1047

פרק א': הגדרות 1047

פרק ב': סמכויות פיקוח ואכיפה - סימן ב' לחוק לאחר התיקון - בעבר נשא הסימן את השם עונשין 1051

1. הדין החדש 1051

2. כניסה למקרקעין - תיקון סעיף 257 לחוק התכנון והבניה 1053

3. הדין הישן - כניסה למקרקעין 1053

4. ייצוג וועדה מקומית לפני בית-המשפט - הדין החדש 1056

5. ייצוג וועדה מקומית לפני בית-המשפט (סעיף 258 לחוק) - הדין הישן 1056

6. סעיף 259 לחוק התכנון והבניה - הדין החדש 1060

7. סעיף 261 - תיקון סעיף 261(ה)(6) - הדין החדש 1061

8. סעיף 261 - הדין הישן כולל סדרת התיקונים מלבד תיקון 116 1063

9. הדין הישן - מינוי מפקחים לפי סעיף 257א לחוק 1069

פרק ג': סמכויות פיקוח ואכיפה כלפי מערכת הביטחון - סעיפים 208 עד 215 לחוק 1071

פרק ד': אכיפה מינהלית - סעיפים 216 עד 233 לחוק 1077

1. הדין החדש - תיקון מס' 116 1077

2. דברי ההסבר להצעת החוק 1084

3. הוראות הדין החדש בהלכה הפסוקה 1088

פרק ה': צווים שיפוטיים - סעיף 234 עד 241 לחוק 1097

1. הדין החדש - תיקון מס' 116 1097

2. דברי הסבר להצעת החוק 1100

פרק ו': עונשין - סעיפים 242 עד 254א לחוק 1101

1. הדין החדש - תיקון מס' 116 לחוק 1101

2. דברי ההסבר להצעת החוק 1105

פרק ז': אמצעי אכיפה נוספים - סעיפים 254ב עד 254ז לחוק 1109

1. הדין החדש - תיקון מס' 116 1109

2. דברי הסבר בהצעת החוק (הסעיפים המפורטים בהצעת החוק קיבלו מספור שונה בחוק עצמו) 1111

פרק ח': עיכוב ביצוע צווים - סעיפים 254ח ו-254ט לחוק 1115

פרק ט': חיוב בתשלום אגרות ותשלומי חובה אחרים - סעיף 254י לחוק 1119

פרק י': רישום בפנקסי המקרקעין - סעיף 254יא לחוק 1121

פרק י"א: רשות מקומית המוסמכת לאכיפה ונטילת סמכויות פיקוח ואכיפה - סעיפים 254יב עד 254יד לחוק 1123

פרק י"ב: דיווח על פעולות אכיפה וסקר בניה - סעיפים 254טו ו-254טז לחוק 1127

פרק י"ג: סדרי דין והוראות שונות - סעיפים 254יז עד 255 לחוק 1129

1131	שער ל"ו: שונות
1131	פרק א': בוררות - סעיף 256 לחוק
1135	פרק ב': אגרה השנויה במחלוקת - סעיף 256 לחוק
1137	פרק ג': כניסה למקרקעין - סעיף 257 לחוק
1141	פרק ד': סעיפים 257 א עד 280 לחוק - הדין
1165	פרק ה': הלכות בתי-המשפט
	1. עבירה של שימוש אסור במקרקעין פוגעת במרקם התכנוני של האזור הרלבנטי ומכאן שהיא אף פוגעות בערך החברתי של שמירה על שלטון החוק והסדר הציבורי. בית-המשפט העליון הגדיר עבירות הבניה והשימוש כ"מכת מדינה" שיש לראותה כאחת התופעות הבולטות של זלזול בשלטון החוק ופסק כי על בתי-המשפט לתת יד למאבק בעבירות מסוג זה, שהפכו לחזון נפרץ, ולהחמיר עם אלה שעושים שימוש במקרקעין באופן ששם את החוק ללעג ולקלס.....1165
	2. בסוגיית אמת-המידה הראויה להתערבות ועדת הערר בקביעות של שמאי מכריע (או שמאית מכריעה לצורך העניין), נפסק זה מכבר, כי ועדת הערר תיטה לאמץ את חוות-דעתו של השמאי וככלל התערבותה תוגבל למקרים שבהם נפלה בה טעות מהותית או דופי חמור.....1165
	3. סעיף 112(א) לחוק הינו סעיף חוק חדש יחסית, שנכנס לתוקף בחודש ספטמבר 2023, ומבחין בין ועדות מקומית רגילות לועדות מקומיות עצמאיות לעניין זכות הערר על החלטותיהן בעניין תכניות שבסמכותן. במילים אחרות: ההבחנה אינה קשורה לזיהות העורר אלא לזיהות מוסד התכנון שקיבל את החלטה. ההנחה המובלעת ביסוד סעיף זה היא, שמנגנון הביקורת על החלטת ועדה מקומית עצמאית, בעניין תכנית שבסמכותה, צריך להיות מצומצם יחסית לזה שחל על ועדה מקומית רגילה (שאינה עצמאית).....1165
	4. סעיף 254ב(א) לחוק התכנון והבניה קובע את סמכותו של בית-המשפט ליתן צווים שונים, לרבות צו הריסה במסגרת גזר-דין בעבירות תכנון ובניה מסויימות. בפסיקה נקבע כי החלטה בדבר מתן צו הריסה תתקבל לאחר שמיעת עמדת הבעלים של המקרקעין עליו ניצב המבנה.....1166
	5. אמנם עבירת השימוש ללא היתר החלה טרם תיקון 116 לחוק, אך בהתאם לפסיקה יש בתיקון זה כדי להשפיע גם על עבירות שבוצעו קודם נכנס לתוקף. בוודאי כך הם פני הדברים, כאשר העבירה התמשכה זמן ניכר לאחר התיקון לחוק. מטרת תיקון 116 להגביר את הענישה הכלכלית על-מנת להפוך את הבניה הבלתי-חוקית לפעולה ששכרה יצא בהפסדה, על-מנת לייצר הרתעה אופטימלית; בכך ניתן יהיה להבטיח את שלטון החוק בכלל ודיני התכנון והבניה בפרט.....1166

6. נוכח קביעותינו לעיל במסגרת החלטותינו בנושא, לרבות ההנמקה וההמחשה הגרפית במסגרתן, ולאחר עיון בכתבי הטענות ושמיעת הצדדים בפנינו, אנו בדעה כי לא נפלה כל שגגה בקביעות השמאי המכריע בנושא חישוב השטחים הפטורים מהיטל לפי סעיף הפטור, ובוודאי שלא שגיאה המצדיקה התערבותנו בהתאם לאמות-המידה להתערבות בקביעות של שמאי מכריע. 1167.....
7. אשר לטענה ביחס להיעדר יסוד נפשי - גם הפעם מדובר בטענה עובדתית וניתן יהיה לברר אותה במסגרת הליך הוכחות. בד-בבד אעיר כי אני רואה קושי בטענה שהנאשמת לא ידעה כי השימוש אסור, כאשר לפי טענתה ביקשה היתר לשימוש ובקשתה נדחתה. כמו-כן אזכיר כי בהתאם להוראות סעיף 243(ז) לחוק התכנון והבניה, העבירה המיוחסת היא עבירת אחריות קפידה. 1167.....
8. שמאי מכריע הוא גורם מקצועי אובייקטיבי הממונה לפי סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. תכליתו של מוסד השמאי המכריע היא להכריע במחלוקות שמאיות בין בעל מקרקעין לבין הוועדה המקומית, תוך מתן משקל מכריע לשיקול-הדעת המקצועי-שמאי. ועדת הערר אינה יושבת כערכאת ערעור על שיקול-דעתו המקצועי של השמאי המכריע, ותפקידה מוגבל לבחינת שאלות משפטיות ופגמים מהותיים. 1167.....
9. סעיף 254ט לחוק, שהוכנס בתיקון 116, קובע את מסגרת הזמנים המקסימלית לעיכוב ביצוע. הפסיקה פירשה סעיף זה כקובע "תקרת זכויות" בת שנתיים מיום מתן גזר-הדין. ארכה בת שנה שניתן לקבוע במסגרת גזר-הדין עצמו (לפי סעיף 254ט), ושתי ארכות נוספות בנות שישה חודשים כל אחת (לפי סעיף 254ט). פרשנות זו, המגבילה את הסמכות לסך כולל של שנתיים מיום מתן הצו, חלה על כל צו שניתן החל מיום התחילה. 1168.....
10. נדמה כי ניתן אמנם לנקוט בהליכים לפי פקודת בזיון בית-המשפט על-מנת לאכוף גזר-דין פלילי או רכיב מרכיביו. זאת במיוחד כאשר מדובר ברכיב של צו להסרת הסכנה, אשר במובנים רבים דומה לצו הריסה שיפוטי לפי חוק התכנון והבניה, שתכליתו הסרת מפגעי בניה ותיקון המרקם התכנוני. אולם, במישור שיקול-הדעת, ובבחינת מכלול נסיבות העניין, יש קושי להיזקקות לפקודת בזיון בית-המשפט כאשר בגזר-הדין נקבע במפורש, לבקשת בא-כוח המאשימה, שככל שלא יפעל הנאשם להסרת הסכנה תהא המאשימה רשאית לבצע את הצו בעצמה. במובן זה, שונה ההיזקקות להליכים לפי פקודת בזיון בית-המשפט במקרה של צו שהפרתו היא עבירה (למשל לפי סעיף 246 לחוק התכנון והבניה), לבין המקרה הנדון בענייננו, שבו עקרון "הדרך החמורה פחות" בא לידי ביטוי בצו חלופי שהוטל במקרה זה על העירייה בעצמה. 1168.....
11. רף ענישה. 1168.....

12. בהתאם להוראות תקנה 6 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשות לעניין צו הריסה מינהלי) ונוכח פסיקת בתי-המשפט, הוריתי בהחלטתי מיום 22.01.26, כאמור, על סילוק הבקשה על-הסף ועל דחייתה1169

13. ככלל, בבקשות להארכת מועד לביצוע צו הריסה, מוטל על המדינה הנטל לשכנע את בית-המשפט בדבר הצורך בהארכת המועד ובעמידה בתנאי סעיף 224 לחוק התכנון והבניה. על המדינה לפרט את הנימוקים בגינם היא סבורה כי יש מקום להיעתר לבקשה, ולאמת את העובדות הנדרשות לשם כך. על בית-המשפט לבחון את טיעוני המדינה בתשומת-לב, ומקובלת עליי טענת המערער, לפיה ככל שנוקפים הימים ומתרבות הבקשות להארכת מועד, כך הולך וכבד הנטל המוטל על כתפי המשיבה, וכן הולך וגובר משקלם של השיקולים המטים את הכף לטובת דחיית הבקשה1169

14. על-פי המועדים שצויינו בבקשה, מדובר באיחור של 31 ימים מהמועד החוקי להגשת ערר הקבוע בסעיף 14(ב)(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. כידוע, בקשה להארכת מועד חייבת להיות מוגשת ללא שיהוי עוד לפני תום המועד או סמוך ככל האפשר לפקיעתו. טעם מיוחד, ואפילו טעם סביר להארכה שיתכן שהיו קיימים בתוך המועד הקצוב, עלולים לאבד מחשיבותם ולפוג, אם הבקשה לארכה לא הוגשה במהירות סבירה, מייד כשתמה הסיבה, שבגינה נתבקשה הארכה1170

15. על בקשות המשיבה להארכת מועד לביצוע צו הריסה המנהלי - חולשות ההוראות שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשות לעניין צו הריסה מינהלי). תקנות אלו קובעות את הנוסח בו תוגש בקשה להארכת מועד לביצוע צו הריסה מינהלי, את המועד להגשת הבקשה, את המסמכים שיש לצרף לבקשה, את הצורך בצירוף תצהיר לאימות העובדות העומדות בבסיס הבקשה. עוד קובעת תקנה 4(א) לתקנות הנ"ל, כי יש להגיש בקשה להארכת מועד לביצוע צו "לבית-המשפט שדן בבקשה לביטול צו, ככל שהוגשה, ותצורף לה תגובה בכתב של המשיב לבקשה". בית-המשפט רשאי להכריע בבקשה, בהחלטה מנומקת, ככל שסבר כי היא אינה מצריכה דיון בכתב1170

16. "עבודה אסורה", לפי סעיף 203 לחוק היא "בניה או עבודה הטעונה היתר שנעשתה בלא היתר או בניגוד לתנאי היתר". "שימוש אסור", לפי אותו סעיף, כולל שתי חלופות: "שימוש במקרקעין הטעון היתר שנעשה בלי היתר, או בניגוד לתנאי היתר או שימוש במקרקעין בניגוד לתכנית" או "שימוש בעבודה אסורה"1170

17. סעיף 236 לחוק קובע כי בית-המשפט רשאי להורות על הפסקת עבודה אסורה או שימוש אסור, במקרקעין, אם נוכח כי קיימות ראיות לכאורה לביצועם. תכליתו של צו זה אינה עונשית אלא מניעתית, ונועדה להפסיק הפרה מתמשכת של הוראות החוק מוקדם ככל הניתן ולמנוע הפקת רווח כלכלי מפעילות אסורה1171

18. בפסיקה נקבע לא אחת כי בית-המשפט מוסמך להאריך מועד לביצוע צו הריסה מינהלי גם לאחר חלוף התקופה ואפילו, ואיני קובעת כי זה המצב בענייננו, אם הבקשה עצמה הוגשה לאחר תום התקופה לביצוע הצו - אף כי ברור כי אין זו דרך המלך והיעתרות שכזו שמורה למקרים חריגים.....1171