

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 לוועדות 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	63
7.	הוראות בתכנית מיתאר מקומית - מעונות לחוסים - דירות קטנות - דיור בהישג יד - סעיפים 63 עד 63ג לחוק	64
8.	חיוב להכין תכנית ולבצע תכניות שאושרו - סעיף 64 לחוק	68
	פרק ז': תכנית מפורטת	71
1.	הוראות תכנית מפורטת - סעיף 69 לחוק	71
2.	התאמת מגרשים - סעיף 70 לחוק	76
	פרק ח': תכנית מיוחדת - סעיפים 71 עד 76 לחוק	79
	שער ב': רישוי בניה	81
	פרק א': עבודות טעונות היתר - סעיף 145 לחוק	81
1.	סעיף 145 לאחר תיקון התשפ"ג	81
2.	דברי הסבר לתיקוני הסעיף לפני תיקון מס' 116	89
3.	כללי	92
4.	היתר בניה	93
5.	סעיף 145(ו) לחוק	96
6.	שינוי פנימי	96
7.	סעיף 145 לחוק - פסיקות לפי הדין הישן	96
8.	שימוש הנוגד היתר - גלידריה	104
9.	חזרה מהודאה וביטול כתב אישום	105
	פרק ב': הסכמת רשות מקרקעי ישראל לבקשה להיתר - רישוי בדרך מקוצרת - פטור מהיתר - הנחיות מרחביות	107
	שער ג': שימוש חורג - סעיף 146 לחוק	117
	פרק א': הגדרת שימוש חורג	117
1.	תיקון תשפ"ג - סעיף 1 לחוק	117
2.	"שימוש חורג"	117
	פרק ב': המערכת התכנונית ושימוש חורג	123
	פרק ג': "שימוש חורג" לא יינתן כדבר שבשגרה	125
	פרק ד': מתן היתר לשימוש חורג למניעת פגיעה	127
	פרק ה': הבדל בין הקלה לשימוש חורג	129
	פרק ו': סמכות להיתר	131
	פרק ז': תמציות ההלכה הפסוקה	133
1.	בקשת המערער לשימוש חורג בבית מגורים שבבעלותו לשם הפעלת גן ילדים	133
2.	מיהו הגורם המוסמך לאשר בקשה לשימוש החורג מהוראותיה של תכנית מחוזית מופקדת?	133

3. מתן היתר שימוש חורג לגן האירועים "גבעת האירוסים" בראשל"צ, שנבנה על קרקע חקלאית.....	134
4. מגורי עובדים.....	134
5. הפעלת גן-ילדים בבית מגורים דו-משפחתי.....	135
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 להחלטה של תכנית מסודרת.....	136
7. זכות הסירוב לחתום על בקשה למתן היתר לשימוש חורג.....	136
8. מבנה שהוקם על קרקע חקלאית.....	137
9. החלטת ועדת הערר מושא דיון זה לוקה בפגמים העולים כדי חוסר סבירות קיצונית.....	138
10. שינוי באופיו של השטח, שנפרד לשלום מחזון החקלאות והפך למתחם מסחרי אינטנסיבי.....	139
11. בקשה לשימוש חורג שהגישה העוררת מתעשייה למשרדים.....	139
12. ההצדקה לחריג המאפשר לסטות מהוראות התכניות המאושרות, במסגרת של הקלות או שימושים חורגים, היא הצורך בגמישות וביעילות תכנונית, במקרים המתאימים.....	140
13. פרסומה של תכנית ברבים מהווה שלב מהותי.....	141
14. שימוש ללא היתר במקרקעין.....	142
15. השטח הרלבנטי שבו נעשה שימוש.....	143
16. בקשת המערער לשימוש חורג בבית מגורים שבעלותו לשם הפעלת גן ילדים.....	143
17. מיהו הגורם המוסמך לאשר בקשה לשימוש החורג מהוראותיה של תכנית מחוזית מופקדת?.....	143
18. מתן היתר שימוש חורג לגן האירועים "גבעת האירוסים" בראשל"צ, שנבנה על קרקע חקלאית.....	144
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.....	145
שער ד': ההקלות..... 147	
פרק א': הקלות - סעיף 147 לחוק..... 147	
1. סעיף 147 לחוק - הדין החדש כולל תיקון התשע"ז מס' 6 (להזכירנו תיקון מס' 116 הינו תיקון מס' 5 התשע"ז) וכן תיקון התשפ"ב כולל תיקון מס' 5 התשפ"ב.....	147
2. כללי.....	152
3. ההקלה - חריג.....	154
4. תמצית ההלכה הפסוקה - הקלות.....	154
4.1 שיקול-דעתו של מוסד התכנון.....	154

4.2	האם ההיתר שניתן על-ידי הוועדה המקומית ניתן בסמכות.....	154
4.3	מתן הקלה לתוספת דירות למגורים.....	155
4.4	האם המתווה מהווה יישום ראוי להגשמת ייעודן של דירות הנופש, או שמא נפל במתווה פגם המצדיק את ביטולו או שינויו?.....	155
4.5	אישור הקלה - בבחינת סטיה ניכרת מתכנית.....	156
4.6	הקמת מדרגות.....	157
4.7	תוספת יחידת דיור.....	158
4.8	הצדקה תכנונית להוספת יחידות דיור.....	159
4.9	פיצול דירה.....	160
4.10	חלופה תכנונית.....	160
4.11	הגדלת היצע דירות להשכרה.....	161
4.12	תוספת יחידת דיור אחת במגרש שמותר להקים בו על-פי התכנית החלה 2 יח"ד.....	162
4.13	בקשה לפיצול יח"ד.....	162
4.14	פרשנות משפטית - שמאי מכריע.....	162
4.15	תוספת יח"ד בכפוף לבחינת הוועדה המקומית את האפשרות לחייב את העוררים בהשתתפות בהתקנת מקום חניה בחניון ציבורי.....	163
4.16	הגבלת תקופת השימוש החורג.....	164
4.17	צו הריסה מינהלי - תכלית.....	164
4.18	חריגה ממספר הקומות המותר.....	164
4.19	הקלה לניוד אחוזי הבניה.....	166
4.20	סטיות קלות בלבד, שאינן גורמות עוול.....	166
4.21	ביטול היתר בניה.....	167
4.22	עמידר הפרה את חובותיה כמוכרת, הרי שאין מקום להפחית מהפיצוי בשל "אחריות" כלשהי מצד המשיב.....	168
4.23	בקשת ההיתר שהגישה העותרת עולה לכדי סטיה ניכרת מתכנית.....	169
4.24	סטיה קלה מסוג "הקלה".....	169
4.25	בניה בניגוד להוראות תכניות המתאר.....	170
4.26	קיימת הצדקה תכנונית למתן ההקלה.....	171
4.27	האם ההיתר שניתן על-ידי הוועדה המקומית ניתן בסמכות?.....	171
4.28	השבת הדיון בבקשה נשוא העתירה לוועדת הערר - במסגרת הדיון בערר לא ניתן לעותרות יומן המלא ולא מומשה מלוא זכות הטיעון על-ידן.....	172
4.29	הכללת פרטים מטעים במכרז.....	173
4.30	שיקול-דעתה התכנוני של ועדת הערר כמוסד תכנון.....	174

4.31	ועדת הערר הדריכה עצמה על-פי מבחן שגוי אשר ייתכן שהשפיע על הכרעתה.....	174
4.32	הוועדה עמדה במילוי הוראות פסק-הדין, ונימקה החלטתה ואין מקום שבית-המשפט יתערב בשיקולים תכנוניים.....	175
4.33	פגמים בפרסום.....	176
4.34	בקשה להקלה יש לרשום באופן מפורט.....	177
4.35	הקלה משמעותית בתהליך האישור להפעלת גן ילדים.....	177
4.36	מטרתו של תיקון מס' 117 לחוק התכנון והבניה.....	178
4.37	פיצול יחידת דיור.....	179
4.38	בניית מעלית.....	181
183	פרק ב': שימוש חורג והקלה בתנאים - סעיף 148 לחוק.....	183
183	1. כללי.....	183
185	2. תמצית ההלכה הפסוקה - סעיף 148 לחוק.....	185
185	2.1 מצג מטעה של נכס בפני שוכרים.....	185
185	2.2 שימוש בנכס כבית אוכל.....	185
186	2.3 הקלה לצמיתות - הקלה לתקופה קצובה.....	186
187	2.4 מהות ההיתר החורג.....	187
187	2.5 האם שימוש חורג לגן אירועים בקרקע שייעודה חקלאי מהווה "סטייה ניכרת"?.....	187
188	2.6 שימוש לצרכי אחסון שייעודו התכנוני הוא כמרכז לוגיסטי של תעשייה קלה ומלאכה.....	188
189	2.7 סיווג תשלום הארנונה.....	189
189	2.8 הפעלת גן אירועים.....	189
190	2.9 הפעלת גן ילדים ללא אישור הולם.....	190
191	2.10 קבלת היתר בניה להקמת תחנת מעבר למיון פסולת בניין.....	191
191	2.11 שימוש חורג ממגורים למספרה.....	191
192	2.12 מוקד רשות ההגירה.....	192
192	2.13 הנמקה תכנונית.....	192
193	2.14 קיום דיון בעניין השינויים הניכרים המוצעים בו במסגרת התכנית, ורק לאחר מכן לפעול למימושו באמצעות היתרי בניה.....	193
194	2.15 התערבותו של בית-המשפט בפעילותם של מוסדות התכנון מוגבלת.....	194
195	2.16 שימוש חורג לשם הפעלת גן ילדים.....	195
196	2.17 החלטתה של הוועדה המחוזית לוקה בחוסר סבירות קיצונית.....	196
197	2.18 הוספת מטרה להיתר.....	197
197	2.19 בקשות להקלות לתוספת קומה אחת, לתוספת שתי יחידות דיור, ולתוספת שטחי בניה לצורך תוספת יחידות הדיור.....	197
198	2.20 הקלה לתוספת קומת מרתף.....	198

פרק ג': תנאים מוקדמים למתן היתר לשימוש חורג או למתן הקלות - סעיף 149 לחוק

199..... 1. הדין

201..... 2. כללי

203..... 3. תמצית ההלכה הפסוקה

203..... 3.1 קבלת היתר בניה מכוח הוראות תכנית החיזוק

204..... 3.2 סמכות ועדת המשנה לאשר את הגבהת המפלס מכוח סעיף הגמישות

205..... 3.3 בקשה להיתר בניה

206..... 3.4 פרסום בשנית של בקשה

206..... 3.5 בקשה לאישור תשריט חלוקה

207..... 3.6 השבת הדיון לוועדה המקומית

208..... 3.7 קביעת השימוש בשטח המיועד

208..... 3.8 הוספת קומות במסגרת ההקלה

209..... 3.9 חריגה משטחי הבניה המותרים

209..... 3.10 הזכות לערור על החלטת הוועדה המקומית

210..... 3.11 הטעמים לסטיה מהמועד הקבוע בחוק - "שיהוי סובייקטיבי"

211..... 3.12 החלת סעיף הגמישות על הבניין נשוא העתירה

211..... 3.13 האם לפי תכנית 2572 ודיני התכנון והבניה נדרשת הוועדה המקומית לשוב ולאשר את השימוש כבית אוכל בנכס?

212..... 3.14 הרחבת מרפסות

213..... 3.15 היקף סמכותה של ועדת הערר

213..... 3.16 זכות ערר לוועדת הערר בסוגיית השימוש

214..... 3.17 זכות ערר

215..... 3.18 מהות ההיתר החורג שניתן לנכס לא היתה ברורה דיה והיה בה כדי להטעות את הנאשמים

216..... 3.19 לא נפל כל פגם או חוסר סבירות בהחלטת הוועדה

216..... 3.20 הזכות להגשת ערר על סוגים מסויימים של החלטות של ועדה מקומית או רשות רישוי מקומית

217..... 3.21 זכות לעשות שימוש למשרדים למקצועות חופשיים הכפופה להליך של הקלה

217..... 3.22 טענה לחוסר סמכותה של הועדה אשר דנה בבקשה להיתר

218..... 3.23 חלוף הזמן חייב הגשת בקשה חדשה

219..... 3.24 שינוי יעוד

219..... 3.25 תוספות שהתבקשו על-דרך ההקלה

220..... 3.26 אי-ידיעה על הגשת בקשה

221..... 3.27 היטל השבחה - קביעת שמאי

222..... 3.28 אי-הגשת התנגדות

222.....	3.29 היתר לגשר גישה
223.....	3.30 טענה להיעדר סמכות לדון בעתירה מחמת אי-מיצוי הליכים
223.....	3.31 מהי המשמעות של התניית השימוש למעונות סטודנטים בפרסום לפי סעיף 149 לחוק?
224.....	3.32 קביעת השבחה
225.....	3.33 במסגרת הליך בחינת התנגדות, הקנה המחוקק למוסד התכנון את הסמכות לפסוק הוצאות הכרוכות בבירור ההתנגדות
225.....	3.34 הסבת המרפסות
226.....	3.35 המשיבה פעלה כדין שעה שדחתה את ההתנגדות שהגיש העורר
227.....	3.36 פגם בהליך מנהלי אינו מוביל בהכרח לביטולה של החלטה שהתקבלה
228.....	3.37 איחור משמעותי וניכר בהגשת הבקשה
228.....	3.38 אירוע מס של השבחה בגין איחוד דירות
229.....	3.39 חריגת הוועדה המקומית מסמכותה
229.....	3.40 תשלום היטל השבחה בגין אישור ההקלה
230.....	3.41 החלטה בבקשה להתליית היתר בניה
231.....	3.42 טענה לפטור מהיטל השבחה, בגין הגבהת קומת הגג
231.....	3.43 חיוב בהיטל השבחה - בקשה לפטור
232.....	3.44 העיכובים בחתימת חוזה החכירה, בקבלת היתרי הבניה והשלמת העבודות - מחדלים
232.....	3.45 צו מניעה זמני - הפעלת פעוטון
233.....	3.46 פגמים בפרסום
233.....	3.47 השבחה בנכס
234.....	3.48 אישור תכנית בינוי במקרקעין
234.....	3.49 ההצדקה המרכזית לחריג המאפשר לסטות מהוראות התכניות המאושרות, במסגרת של הקלות או שימושים חורגים, היא הצורך בגמישות וביעילות תכנונית, במקרים המתאימים
235.....	3.50 שיקול-הדעת של הוועדה המקומית בעת בחינת בקשה להקלה או לשימוש חורג
236.....	3.51 ביטול היתר בניה
236.....	3.52 שימוש חורג למטרת צהרון במקום מגורים למשך חמש שנים
237.....	3.53 ליגליזציה להצבת מכולות ומתקני חוף
238.....	3.54 מקור הזכות להגשת ערר
239.....	3.55 בקשה להיתר שאושרה בניגוד לתכנית מאושרת - החלטת הוועדה בוטלה

3.56 לא הוכח שהבקשה אינה תואמת תכנית וכי מהווה סטיה ניכרת -
העתירה נדחתה 240

פרק ד': סטיה ניכרת - סעיף 151 לחוק 241

1. סעיף 151 לחוק - הדין החדש לאחר תיקונים מס' 116, 119 ו- 120 כולל
תשפ"ד 241

2. דברי הסבר בעקבות רפורמת החוק בעבר טרם השינויים משנת
2017-2018 243

3. כללי 244

פרק ה': היתר להפעלת מעון יום לפעוטות - סעיף 151ב לחוק 245

פרק ו': ערר - סעיף 152 לחוק 249

1. כללי 249

2. כללי 251

פרק ז': זכויות לפי דינים אחרים - סעיף 155 לחוק 267

פרק ח': סדרי הערר - סעיף 153 לחוק 269

**פרק ט': הגבלות בקרקע חקלאית ובתחום הסביבה החופית - סעיף 156
לחוק** 271

פרק י': מועד להכרעה בבקשות - סעיף 157 לחוק 273

**פרק י"א: הגבלת הספקת חשמל, מים וטלפון, אישור תחילת עבודה ובקרת
ביצוע על-ידי מכון בקרה - סעיפים 157א עד 157ג לחוק** 279

פרק י"ב: חובת התקנת מעליות וגראטורים - סעיף 158א לחוק 291

**פרק י"ג: הצמדת מקומות חניה - בתי שימוש לנשים - התניית היתר
בהתקנת מקומות חניה - סעיפים 158א עד 158א3 לחוק** 293

שער ה': שימוש חורג - תקופת מקסימום והפסקת החריגה 295

פרק א': תקופת מקסימום - סעיף 178 לחוק 295

פרק ב': שימוש חורג - סעיפים 179 עד 187 לחוק 297

**שער ו': סידורים מיוחדים לנכים בבניינים ציבוריים - נגישות
לאנשים עם מגבלות** 299

**פרק א': סידורים מיוחדים לנכים בבניינים ציבוריים - סעיפים 158ב עד
158 לחוק** 299

פרק ב': נגישות מקום ציבורי לאנשים עם מוגבלות 301

פרק ג': שטח משותף בבניין מגורים חדש 305

פרק ד': אישור מורשה נגישות 307

פרק ה': תוקף היתר - מוסד חינוך 309

**שער ז': פרק י' לחוק התכנון והבניה - תיקון מס' 116 - פיקוח,
אכיפה ועונשין** 311

פרק א': הגדרות 311

פרק ב': סמכויות פיקוח ואכיפה - סימן ב' לחוק לאחר התיקון 315

1. הדין 315

2.	כניסה למקרקעין - תיקון סעיף 257 לחוק התכנון והבניה	317
3.	הדין הישן - כניסה למקרקעין	318
4.	ייצוג וועדה מקומית לפני בית-המשפט - הדין החדש	320
5.	ייצוג וועדה מקומית לפני בית-המשפט (סעיף 258 לחוק) - הדין הישן	320
6.	סעיף 259 לחוק התכנון והבניה - הדין החדש	325
7.	סעיף 261 - תיקון סעיף 261(ה)(6) - הדין החדש	325
8.	סעיף 261 - הדין הישן כולל סדרת התיקונים מלבד תיקון 116	328
9.	הדין הישן - מינוי מפקחים לפי סעיף 257א לחוק	335
פרק ג': סמכויות פיקוח ואכיפה כלפי מערכת הביטחון - סעיפים 208 עד 215 לחוק		
1.	הדין	337
2.	דין ישן	341
2.1.	כותרת	341
2.2.	הגדרות (סעיף 159 לחוק)	341
2.3.	סדרי הגשת בקשה להיתר ותוכן הבקשה (סעיף 160 לחוק)	342
2.4.	מתקנים בטחוניים (סעיפים 161, 162, 163 לחוק)	343
2.5.	קרקעות חקלאיות (סעיף 164 לחוק)	343
2.6.	ועדת ערר - הרכב הוועדה (סעיפים 165 עד 168 לחוק)	344
2.7.	סודיות הדיונים (סעיף 170 לחוק)	345
2.8.	סדרי דיון (סעיף 171 לחוק)	345
2.9.	פטור (סעיף 172 לחוק)	345
2.10.	תקנות - מניעת מכשולי טיסה - הוראת רישוי - יצויים - התנגדות לתכנית בשל מתקן בטחוני (סעיפים 173 עד 177 לחוק)	349
פרק ד': אכיפה מינהלית - סעיפים 216 עד 233 לחוק		
1.	הדין החדש - תיקון מס' 116	353
2.	דברי ההסבר להצעת החוק	361
3.	אכיפה מינהלית	365
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.	365

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.....	366
3.3 משמעות ביטול הצו היא מתן הכשר של בית-המשפט להמשיך בביצוע עבודות בניה בניגוד להיתר - ובנסיבות העניין אין לכך הצדקה.....	367
4. בקשה לביטולו של צו הריסה מינהלי ותנאים לביטולו - סעיפים 229-228 לחוק.....	368
4.1 מנוסח סעיף 229 עולה כי מי שמבקש ביטול צו הריסה צריך להוכיח כי העבודה שבגינה הוצא צו ההריסה, בוצעה כדיון, או שלא התקיימו התנאים להוצאת הצו, או שנפל פגם חמור שבעטיו יש לבטל את הצו.....	368
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 שהניצ'ע על-גבי הצו הינו הניצ'ע של המבנה של המבקש - טענה של מצוקת דיוור לא נתקבלה.....	368
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.....	369
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.....	370
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.....	370
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.....	371
4.7 צו ההריסה צומצם.....	372

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..... 373

4.9 על-מנת לקבוע שמקום הוא מאוכלס אין להסתפק בתנאי מגורים של "מגורי שדה" אלא בתנאי האדם הסביר 374

4.10 עילות ההתערבות של בית-משפט בצו מינהלי שניתן - מצומצמות..... 374

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..... 375

4.12 בענייננו מדובר במקרקעין שיעודם קרקע חקלאית, אשר אין למבקש זכות בעלות בהם ואין היתכנות לקבלת היתר למבנה..... 376

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..... 377

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..... 377

4.15 עבודת בניה שביצע המערער, ללא היתר, הכוללת יציקת רצפת בטון בשטח 467 מ"ר 378

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..... 378

4.17 מבנה עץ בשטח של כ- 32 מ"ר שהוקם ללא היתר בניה בבית ברל..... 379

4.18 בניה ללא היתר של מעלית משא חיצונית מקונסטרוקצית מתכת בשטח של כ- 9 מ"ר ובגובה של כ- 12 מ' ללא היתר 380

4.19 צו ההריסה המינהלי - בניית מבנה שלד מבטון ובלוקים בשטח כ- 457 מ"ר שלא כדין וללא היתר בניה..... 381

4.20 חוסר סמכות המפקח..... 382

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..... 389

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..... 389

5. הדין הישן..... 389

5.1 הפסקת ביניים מינהלית (סעיף 224 לחוק)..... 389

5.2 הפסקת בניה על-ידי קצין משטרה והגא (סעיף 225 לחוק)..... 394

5.3 מסירת צו הפסקה לבעל מקרקעין (סעיף 225א לחוק)..... 395

5.4 בקשת אישור צו הפסקה מינהלי (סעיף 226 לחוק)..... 397

5.5 אישור צו הפסקה מינהלי (סעיף 227 לחוק)..... 399

5.6 סירוב לאשר צו הפסקה מינהלי (סעיף 228 לחוק)..... 399

5.7 ערעור בענייני צו הפסקה מינהלי (סעיף 229 לחוק)..... 399

5.8 תוכן צו הפסקה מינהלי (סעיף 230 לחוק)..... 399

5.9 הריסת תוספת הבניה אחריצו הפסקה מינהלי (סעיף 231 לחוק)..... 400

5.10 ביצוע הריסה מינהלית (סעיף 232 לחוק)..... 401

5.11 הריסה אינה פוטרת מאחריות פלילית (סעיף 233 לחוק)..... 401

5.12 שמירת סמכויות (סעיף 234 לחוק)..... 401

5.13 תקפו של צו הפסקה מינהלי (סעיף 235 לחוק)..... 401

5.14 בקשת ביטול צו הפסקה מינהלי (סעיף 236 לחוק)..... 401

5.15 אי-קיום צו הפסקה מינהלי (סעיף 237 לחוק)..... 402

פרק ה': צווים שיפוטניים - סעיף 234 עד 241 לחוק..... 409

1. כללי..... 409

1.1 הדין החדש - תיקון מס' 116..... 409

1.2 דברי הסבר להצעת החוק..... 414

2. דוגמאות מהפסיקה..... 414

2.1 המבנה נבנה ללא היתר, השימוש בו אסור ואין בו, כשלעצמו, להצמיח להם זכויות חזקה במקרקעין..... 414

2.2 דוגמאות בהן דובר בהקמה ו/או שימוש במבנה ללא היתר, בשטח ציבורי - נקבע כי קיים עניין ציבורי מיוחד בהריסה..... 414

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".....	416
2.4 בקשה להארכת תוקף של צו שיפוטי לפי סעיף 234 לחוק - הבקשה נעתרה.....	416
2.5 ביטול צו שיפוטי - הבקשה נדחתה.....	416
2.6 השימוש בסמכות לפי סעיף 234 לחוק נשען על המבחנים הנהוגים לגבי מתן צו זמני בהליך אזרחי ביניהם מבחני מאזן הנוחות והמידתיות.....	417
2.7 צו על-פי סעיף 234 לחוק הוא במהותו, צו מניעה אזרחי שכן הוא צופה פני עתיד, וניתן להעניקו עוד לפני שנעברה עבירה.....	417
3. הדין הישן (סעיפים 239 עד 255 לחוק).....	418
3.1 צו הפסקה שיפוטי ואי-קיום צו הפסקה שיפוטי (סעיפים 239 ו-240 לחוק).....	418
3.2 הריסה על אי-קיום צו ביניים (סעיף 241 לחוק).....	428
3.3 ביצוע צו הריסה שיפוטי (סעיף 242 לחוק).....	433
3.4 צו הריסה שיפוטי - מתי (סעיף 243 לחוק).....	433
3.5 דיון בצו הריסה שיפוטי (סעיף 244 לחוק).....	433
3.6 גביית הוצאות (סעיף 245 לחוק).....	433
3.7 צו זמני למניעת פעולות (סעיף 246 לחוק).....	433
3.8 כפיית צו מניעת פעולות (סעיף 247 לחוק).....	451
3.9 שמירת סמכויות (סעיף 248 לחוק).....	451
3.10 אי-קיום צו מניעת פעולות (סעיף 249 לחוק).....	452
3.11 ערעור על צווים (סעיף 250 לחוק).....	453
3.12 זכות הערעור שמורה (סעיף 251 לחוק).....	457
3.13 היתר שהושג בטענות שווא (סעיף 252 לחוק).....	457
3.14 אחריות של תאגיד (סעיף 253 לחוק).....	458
3.15 זכות מעצר (סעיף 254 לחוק).....	462
3.16 בזיון בית-המשפט (סעיף 255 לחוק).....	463
פרק ו': עונשין - סעיפים 242 עד 254 לחוק	465
1. הדין החדש - תיקון מס' 116 לחוק.....	465
2. דברי ההסבר להצעת החוק.....	469
3. ההלכה הפסוקה.....	472
פרק ז': אמצעי אכיפה נוספים - סעיפים 254ב עד 254ז לחוק	477
1. הדין החדש - תיקון מס' 116.....	477
2. דברי הסבר בהצעת החוק (הסעיפים המפורטים בהצעת החוק קיבלו מספור שונה בחוק עצמו).....	479
פרק ח': עיכוב ביצוע צווים - סעיפים 254ח ו-254ט לחוק	483

483.....	1. הדין
485.....	2. ההלכה הפסוקה
254	פרק ט': חיוב בתשלום אגרות ותשלומי חובה אחרים - סעיף 254
495.....	לחוק
497.....	פרק י': רישום בפנקסי המקרקעין - סעיף 254 יא לחוק
499.....	פרק י"א: רשות מקומית המוסמכת לאכיפה ונטילת סמכויות פיקוח ואכיפה - סעיפים 254 יב עד 254 יד לחוק
254	פרק י"ב: דיווח על פעולות אכיפה וסקר בניה - סעיפים 254 טו ו- 254 טז
503.....	לחוק
505.....	פרק י"ג: סדרי דין והוראות שונות - סעיפים 254 ז עד 255 לחוק
507.....	פרק י"ד: עונשין - אמצעים נוספים - הדין הישן
507.....	1. עונשין (סעיף 204 לחוק)
507.....	2. אמצעים נוספים (סעיף 205 לחוק)
512.....	3. צו בית-המשפט - חובה (סעיף 206 לחוק)
514.....	4. מועד לביצוע הצו (סעיף 207 לחוק)
514.....	4.1 כללי
514.....	4.2 תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה לפי סעיף 207 לחוק) - מבוא
518.....	4.3 הגשת הבקשה - תקנה 2 לתקנות
521.....	4.4 תגובת המשיב לבקשה - תקנה 3 לתקנות
522.....	4.5 הדיון בבקשה - תקנה 4 לתקנות
522.....	4.6 הודעת החלטה - תקנה 5 לתקנות
522.....	4.7 אי-עמידה בתקנות - תקנה 6 לתקנות
522.....	4.8 בקשה להארכת מועד במסגרת הליכי ערעור - תקנה 7 לתקנות
524.....	5. ביצוע צו (סעיף 207א לחוק)
528.....	6. מעצר הנשפט עד ביצוע הצו (סעיף 207ב לחוק)
529.....	7. שמירת דינים (סעיף 207ג לחוק)
529.....	8. האחראי לעבודה ולשימוש הטעונים היתר (סעיף 208 לחוק)
529.....	8.1 כללי
531.....	8.2 אדם המעורב בבניה
531.....	8.3 בעל ההיתר לביצוע העבודה או השימוש - סעיף 208(א)(1) לחוק
532.....	8.4 בעלי מקרקעין - סעיף 208(א)(3) לחוק
532.....	8.5 המבצע בפועל את העבודה - סעיף 208(א)(6) לחוק
532.....	8.6 המשתמש בפועל במקרקעין - סעיף 208(א)(7) לחוק
533.....	8.7 האחראי לעבודה או לשימוש - סעיף 208(א)(8) לחוק
533.....	8.8 הגנה טובה - סעיף 208(ב) לחוק

8.9 סעיפים 208-204 לחוק התכנון והבניה - פסיקה על-פי הדין הישן	535
9. אחריות פלילית של בעל המקרקעין או של המחזיק (סעיף 209 לחוק)	545
10. עבירה לפי פרק ה'1 (סעיף 209א לחוק)	547
11. אי-קיום צו בית-המשפט (סעיף 210 לחוק)	548
12. סמכויות מוסד התכנון (סעיף 211 לחוק)	559
13. הריסה ללא הרשעה וביצוע על-ידי הוועדה המקומית (סעיפים 212 ו-213 לחוק)	562
13.1 הדין	562
13.2 הריסה ללא הרשעה - סעיף 212 לחוק	563
13.3 ביצוע על-ידי הוועדה המקומית - סעיף 213 לחוק	573
14. הודעה כוזבת (סעיף 214 לחוק)	573
15. ביטול עקב הודעה כוזבת (סעיף 215 לחוק)	574
16. בטלות היתר שניתן בהליך רישויבדרך מקוצרת על-פי מידע שאינו נכון (סעיף 215א לחוק)	575
17. ביטול עקב מתן פרטים בלתי-נכונים (סעיף 216 לחוק)	576
18. מניעת מילוי תפקיד (סעיף 217 לחוק)	577
19. חיוב בתשלום אגרה (סעיף 218 לחוק)	580
20. קנס או תביעה לגביית רווחים מבניה בלתי-חוקית (סעיף 219 לחוק)	582
21. דיור חלוף (סעיף 220 לחוק)	586
22. רישום בפנקסי מקרקעין (סעיף 221 לחוק)	587
23. גביית הקנס הנוסף (סעיף 222 לחוק)	595
24. תשלום קנסות (סעיף 223 לחוק)	596
שער ח': עניינים שונים	601
1. על מי מהצדדים האחריות להסדרת השימוש המותר בנכס? 601	601
2. התערבות ועדת הערר בהסדרים קנייניים 601	601
3. היקפה הנרחב של הבניה הבלתי-חוקית ועל השימוש החורג שנעשה בה 602	602
4. האם פעולות התובעת במקרקעין היו כדין? 603	603
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 604	604
6. הטענה היא כי מספר השוכרים מהווה "שימוש חורג" בדירה 604	604
7. מנהל הנאשמת קיבל את אישור השכנים לשימוש החורג 605	605
8. מדובר במבנה המיועד למחסנים בו נעשה שימוש למגורים, כאשר הנאשם משכיר את הנכס למגורים ועקב כך זוכה בטובת הנאה כלכלית 606	606

9. זכאות התובע לפיצוי בגין הריסת המבנה הלא חוקי ששימש את המסעדה.....	607
10. פיצוי את התובעת בגין השקעותיה בנכס.....	607
11. בקשה לדחיית הצו בשל אופק תכנוני.....	608
12. העותר היה מודע היטב לטיבן של הוראות השימור המגבילות ביחס לנכס.....	609
13. הוספת שני סעיפים לכתב האישום המייחסים לנאשם עבירה של שימוש אסור בגין תוספת בניה שנבנו בנכס ללא היתר.....	610
14. ביטול כתב האישום בגין טענת הגנה מן הצדק.....	611
15. הצדדים וגם ועדת הערר נקלעו לטעות בסיווגם לעלויות הבניה כהוצאות התאמה.....	612
16. הנאשם עשה שימוש מודע בבניה בלתי-חוקית.....	613
17. שימוש מסחרי בחלקה המיועדת לחקלאות.....	614
18. צו הפסקה שיפוטי.....	614
19. את כל טענותיו יכול היה העורר להעלות במועד הקבוע בחוק, מאחר וגם לטענתו, ידע אודות הבקשה להיתר והכיר אותה.....	615
20. חומרת המקרה, בין השאר, נוכח אופי העבירה, הימשכותה והיקפה, וכן אי-קיום צווים שיפוטיים לאורך שנים.....	616
21. במחסן המשמש למגורים ללא היתר - הדרישה לפינוי יחידת הדיר.....	617
22. היכן צריך לעבור קו הגבול בין החלקים החכורים על-ידי הצדדים בחכירת משנה?.....	618
23. האם יש לתת צו להתאמת המבנים להיתרי בניה קיימים או שמא יש לתת צווי מניעה וצווי עשה כנתבע על-ידי התובעת?.....	619
24. פינוי והריסת כל הבנוי והנטוע במקרקעין מושא התביעה, אשר נבנה שלא כדין או שנעשה בו שימוש חורג שלא כדין.....	621
25. מדיניות האכיפה והיות הסעד דרסטי.....	622
26. הנאשם עשה דין לעצמו פעמיים: הן בשימוש לא חוקי, והן בהתעלמות מהחלטת בית-המשפט.....	623
27. הנאשם באמצעות חברות שונות אשר מנהלות שטחי אחסון במקרקעין, השכיר מבנים שונים אשר נבנו ללא היתר, למספר רב של שוכרים.....	624
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.....	625
29. היות שהצדדים אינם חלוקים על-כך שנעשה שימוש חורג בנכס, יש לאפשר למשיבה לאסוף ראיות לביצוע העבירה במקום, לרבות באמצעות תיעוד בתמונות.....	625
30. שיעור מקדם ההפחתה.....	626

31. אי-קיום צו הריסה שיפוטי והמשך שימוש חורג, בקשר עם מבנה למגורים	628
32. שימוש אסור במקרקעין ללא היתר	629
33. פרשנות המילים "שימוש אסור בבית מגורים"	630
34. השימוש שעשתה הנתבעת בתת-חלקה 7 אינו תואם את היתר בניה מס' 1333 ואינו תואם את תכנית המתאר	631
35. אין במקרה דנן נסיבה או נסיבות חריגות המצדיקות חזרה מהודייה	631
36. תקופת ההתארגנות להפסקת השימוש התעשייתי בייעוד החדש (שימוש חורג)	632
37. סמכות ועדת הערר לדון בערר דנן	632
38. בקשה להורות על בטלות הצו - דירה המשמשת לגן ילדים פטורה מקבלת היתר לשימוש חורג	633
39. אין המדובר בהסטת חניה, אלא בבניה בסטיה מהיתר ובניגוד לתב"ע ושימוש חורג מייעוד	634
40. שימוש חורג במבנה ואי-קיום צו בית-המשפט	635
41. המחלוקת בין הצדדים הינה ביחס לאשמתו של הנאשם ובכלל זה האם אכן נבנה המבנה, שטחו, מתי הוא נבנה, וייעוד הקרקע	636
42. בקשה לעיון חוזר בהחלטה בה הוארך את המועד לביצוע צו ההריסה המינהלי	637
43. סוגיית השבת הערבות	638
44. עבודות בניה וחפירה שמבוצעות שלא כדין על-ידי הנתבע, ללא היתר	638
45. טענות קנייניות בגופי התכונן	640
46. אין למבקש כל זכות ערר היות ובבקשה להיתר בניה לא אושרו הקלות או שימוש חורג	641
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	641
48. שאלת ההתחשבות בתנאי מכרז "מחיר למשתכן" בעת עריכת שומת היטל השבחה	643
49. עבירות של אי-קיום צו בית-משפט ושימוש אסור במקרקעין	644
50. זכויות בניה שהתאפשרו מכוח תקנות ובכללן תקנות אלו - אינה פעולה תכנונית המטילה חיוב בהיטל השבחה	645
51. הכשרת בניה בלתי-חוקית לא מהווה נימוק לדחיית ביצוע צו הריסה מינהלי אלא במקרים חריגים ויוצאי דופן	646

52. הלנת מספר רב של אנשים, בתנאים השוררים בנכס, היא בעלת אופי מסחרי והיא חורגת מן היעוד החל על המקרקעין ומהווה שימוש אסור..... 647

53. תנאי מוקדם למתן צו הפסקה שיפוטי הוא "שנעשה שימוש אסור" במקרקעין או ש"בוצעה עבודה אסורה" במקרקעין..... 648

54. עילות ההתערבות של בית-משפט בצו מינהלי שניתן - מצומצמות..... 648

55. לא ניתן היה לקבל רישיון עסק מבלי שהוסדר נושא השימוש החורג/שינוי תב"ע..... 649

56. הסתמכות - בידי הנאשמת היו כל האישורים הנדרשים להפעלת העסק במקום והיא פעלה באישור ובידיעת עיריית טירה..... 650

57. בקשה לשימוש חורג והקלות לבניית בריכת שחייה..... 651

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..... 652

59. לא ניתן למבקשים כל היתר לשימוש האסור במקרקעין - פעילותם מנוגדת לחוק ולתכנית החלה על המקרקעין..... 652

60. הבחנה בין הגדרת "עבודה אסורה" - שהיא בניה או עבודה הטעונה היתר שנעשתה בלא היתר או בניגוד לתנאי היתר, ובין "שימוש אסור"..... 653

61. זכות ההתנגדות להיתר בניה ניתנת רק כאשר פורסמו לציבור בקשה להקלה או לשימוש חורג מהתכניות החלות על המקרקעין..... 654

62. הפחתת הקנס המקורי תעשה במשורה ורק במקרים חריגים ביותר..... 655

63. מניעת שימוש בנכס שנמצא בשכונת מגורים..... 657

64. מתחם הקנס ההולם..... 658

65. חובת תשלום היטל ההשבחה..... 659

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..... 660

67. הפעלת אתר קומפוסטציה על מקרקעין חקלאיים בשטח הקיבוץ..... 661

68. המשיבה החליטה, בניגוד לדיון וללא כל היתר כמתחייב (לרבות היתר לשימוש חורג), להקים מפעל זמני לייצור בטון בשטח שהוא סמוך לבתי מגורים..... 663

69. בטענות נגד החלטת הוועדה המקומית בדבר מתן היתר לשימוש חורג בלבד. טענתם העיקרית של העוררים בהקשר הזה נוגעת לנושא החניות והתנועה..... 664

70. צו כניסה למקרקעין לנכס..... 665

71. האם הפעלת "בית מאזן" בשכונה שייעודה מגורים מהווה "שימוש אסור"?..... 666
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..... 667
73. קיומם של שני תנאים בסיסיים טרם הוצאת צו הריסה מנהלי..... 668
74. הלנת מספר רב של אנשים, בתנאים השוררים בנכס, היא בעלת אופי מסחרי - מעין אכסניה - החורגת מן היעוד החל על המקרקעין ומהווה שימוש אסור..... 669
75. האם מדובר בבניה חדשה או שאינה מחייבת היתר?..... 670
76. האם השימוש המבוקש תואם את התכניות התקפות, אם לאו, והאם קיים צורך בהיתר לשימוש חורג, או בהקלה?..... 671
77. התאמת הבניה להיתרי בניה והיתרי שימוש חורג כדין..... 672
78. מודעותו של המבקש לייעוד המקרקעין - לא הרים את הנטל המוטל עליו לשכנע כי פעל למנוע את המשך ביצוע העבירות במקרקעין..... 672
79. שאלת דרך חישוב ההשבחה במצבים של מימוש מלא לאחר מימוש חלקי..... 673