

# יישום הוראות סע' 48 ו - 113 לחוק התכנון והבניה בפסיקת בתי המשפט

עו"ד רן עמיאל

9.12.13

קורס מפקחי בניה

# חוקים ותקנות רלוונטיים לאדריכלים ומהנדסים

- ▶ חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958
- ▶ תקנות המהנדסים והאדריכלים (סדרי הדיון והעבודה במועצת ההנדסה והאדריכלות), תשי"ט-1959
- ▶ תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישום בפנקס), תשכ"א-1960
- ▶ תקנות המהנדסים והאדריכלים (הוכחת הכשרה מתאימה), תשכ"ז-1966
- ▶ תקנות המהנדסים והאדריכלים (רישוי וייחוד פעולות), תשכ"ז-1967
- ▶ תקנות המהנדסים והאדריכלים (הוכחת הכשרה מתאימה לענין סעיף 9 (א) (6) לחוק), תשל"ב-1972
- ▶ צו המהנדסים והאדריכלים (עבירות שלגביהן לא יחול סעיף 19א לחוק), תשל"ז-1977
- ▶ תקנות המהנדסים והאדריכלים (כללים בדבר התנהגות שאינה הולמת את כבוד המקצוע), התשנ"ה-1994

# האחראי לעבודה ולשימוש הטעונים היתר

סעיף 208

1. בעל ההיתר לביצוע העבודה או השימוש כאמור;
2. מי שמוטלת עליו חובה להשיג היתר כאמור מכוח חוק זה או תקנה על פיו;
3. בעל המקרקעין בשעת ביצוע העבירה;
4. מי שהוחזק כבעלים של המקרקעין בשעת ביצוע העבירה;
5. בבעלות משותפת במקרקעין - כל אחד מן השותפים בשעת ביצוע העבירה;
6. המבצע בפועל את העבודה;
7. המשתמש בפועל במקרקעין;

# חפש את אנשי המקצוע

8. האחראי לעבודה או לשימוש, לרבות האדריכל, המהנדס המתכנן, המהנדס או ההנדסאי האחראים לביצוע, הקבלן הראשי וכן סוכניהם, אך למעט עובדים המועבדים על ידיהם.

# סעיף 214 לחוק

## הודעה כוזבת

214. המוסר למוסד תכנון או לרשות מקומית או לעובד מעובדיהם **ידיעה**, בידעו שהיא כוזבת או מטעה **בפרט חשוב**, במטרה להשיג אישורה של תכנית או של הוראה שבה או היתר לפי חוק זה או תקנה על פיו, במטרה להשיג את דחייתם או במטרה כיוצאת באלה, דינו - מאסר שנתיים; הוראה זו אינה גורעת מאחריות פלילית לפי כל דין אחר.



# ע"פ 11-04-38852 (מחוזי נצרת) הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז צפון נ' נעמי ויה

- לאחרונה התקבל בפסק דין מנחה בעניין סעיף 214, המטיל אחריות פלילית על מתכננים ומהנדסים בשל בקשה וקבלת התרי בנייה שלא כדיון.
- פסק דין זה מהווה נק' מפנה בכל הקשור ליחס בתי המשפט כלפי מתכננים, אדריכלים ומהנדסים ולאחריותם בהפקדת תכניות ובקשות להיתר.
- עד לפסק הדין, לרוב האחריות הייתה "נופלת" על מוסדות התכנון ולא על בעלי המקצוע כמו מהנדסים ואדריכלים.

# ע"פ 11-04-38852 (מחוזי נצרת) הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז צפון נ' נעמי ויה

- בעקבות ערעור שהוגש על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון, כב' השופטת אסתר הלמן הפכה החלטה של בית משפט השלום אשר זיכתה את גב' ויה על רקע טענה לאכיפה בררנית, משלא הוגש כתב אישום כנגד מהנדס הועדה.
- ביהמ"ש המחוזי ביטל את הזיכוי והרשיעה את הנאשמת בעבירות יוחסו לה.

# ע"פ 11-04-38852 (מחוזי נצרת) הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז צפון נ' נעמי ויה

- המקרקעין נשוא ההליך - מלון מצפה הימים בצפת בבעלות סמי חזן וחברה שבבעלותו.
  - בתאריכים 17/11/02 ו 16/08/04 הגישו חזן והחברה, באמצעות הנאשמת, לוועדה המקומית לתכנון ובנייה צפת בקשות להיתרי בניה, בהן נכללו פרטים חשובים כוזבים ומטעים:
- א. לא נרשם כי הבנייה המבוקשת חורגת מאחוזי הבנייה המותרים בה.**
- ב. לא נרשם בבקשות כי הבנייה המבוקשת חורגת ממספר הקומות המותר עפ"י התוכנית ושטח המגרש לצורך חישוב אחוזי הבנייה.**



# ע"פ 11-04-38852 (מחוזי נצרת) הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז צפון נ' נעמי ויה

- כתב האישום ייחס לנאשמת מסירת ידיעות לוועדה, **ביודעה שהן כוזבות ומטעות** בפרטים חשובים, במטרה להשיג אישור היתרים, תוך עקיפת הוראות התוכנית הראשונה והשנייה לעניין אחוזי הבנייה ומספר הקומות המותרים, והתאמת מיקום המבנים לתכליות המותרות בו.

# השאלות במחלוקת

- האם הגשת הבקשות, בדרך המתוארת לעיל, מהווה מסירת ידיעה כוזבת או מטעה, נוכח טענת הנתבעת, כי שיקפה בתוכניות את כל הבנייה הקיימת במלון ובכך למעשה לא הטעתה את הוועדה.
- האם הוכח כי הבקשות הוגשו **במטרה** לקבל היתר בנייה כנדרש בסעיף 214 לחוק התכנון והבנייה.

# פעולות אקטיביות מטעות

- הנאשמת סימנה בבקשות את הקו המפריד בין השטח הפרטי הפתוח (שפ"פ) לשטח המיועד לביתני הנופש, מבלי שנרשם עליו במפורש, כי הוא חוצץ בין יעודי קרקע שונים.
- שטח המגרש לצורך חישוב אחוזי הבנייה צוין כ- 25,410 מ"ר (שהוא שטח החלקה כולה), במקום 17,000 מ"ר, שטח המגרש המיועד לבנייה.

# הודעה כוזבת

## הודעה כוזבת

214. המוסר למוסד תכנון או לרשות מקומית או לעובד מעובדיהם **ידיעה**, בידעו שהיא כוזבת או מטעה **בפרט חשוב**, במטרה להשיג אישורה של תכנית או של הוראה שבה או היתר לפי חוק זה או תקנה על פיו, במטרה להשיג את דחייתם או במטרה כיוצאת באלה, דינו - מאסר שנתיים; הוראה זו אינה גורעת מאחריות פלילית לפי כל דין אחר.

# סעיף 214 - דגשים

מבצע העבירה - כל אדם.

עבירה התנהגותית מסוג מטרה:  
אין צורך שהתוכנית/ההיתר יאושרו בסופו של דבר.

היסוד הנפשי:

נדרש **יסוד נפשי מסוג מודעות לרכיב ההתנהגותי והנסיבתי**  
(מסירת הידיעה, למוסד התכנון, ידיעה כוזבת, פרט חשוב)

**ובתוספת**



# הודעה כוזבת

## כוונה להשיג מטרה

המטרה - להשיג **אישור** או **דחייה** של היתר/תכנית  
הבדל בין היסוד הנפשי של עבירה לפי סעיף 48 בה נדרש יסוד נפשי  
מסוג מודעות בלבד  
היסוד הנפשי של עבירה לפי סעיף 214 בה נדרש בנוסף למודעות גם  
יסוד נפשי מסוג כוונה.  
הרציונל – החמרה עם בעלי התפקידים במוסדות התכנון אל מול  
הגורמים המבקשים את ההיתר/ התכנית.

# "פרט חשוב"

**פרט מהותי ובעל חשיבות למתן ההיתר/התכנית  
ולא טעות סופר תמימה.**

# חזקת ידיעת הדין

סע' 214 קובע:

- **המוסר** למוסד תכנון או לרשות מקומית או לעובד מעובדיהם **ידיעה, בידעו שהיא כוזבת או מטעה בפרט חשוב**
- חזקה היא כי אדריכל ו/או מהנדס יודע ומכיר את החוקים הרלוונטיים למקצועו אך אין לצפות מהם להיות משפטנים.
- אדריכל ו/או מהנדס חייבים להיות בקיאים בחוקי התכנון והבניה ובתוכנית בניין עיר מעודכנות
- עבודתם של בעלי המקצוע חייבת להתבצע בהתאם לחוקי העזר ובכפוף לאישור הרשות המקומית.

# ע"פ 11-04-38852 (מחוזי נצרת) הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז צפון נ' נעמי ויה

- לאיר שזוכתה בבית משפט השלום בשל הגנה מן הצדק. בית משפט המחוזי הגיע לכלל מסקנה, כי הוכחו יסודות העבירה. בית המשפט דחה טענות הנתבעת, לפיהן לא הייתה חובה עליה לפרט את הסטיות מהתוכניות וקבע כי הבקשות הוגשו במטרה להשיג היתר.
- בית המשפט קבע עוד, כי אין נפקא מינה האם המוסד התכנוני ידע על הכזב שבבקשה אם לאו, ועמד על הטעם לכך שסעיף 214 לחוק התכנון והבניה איננו מתנה קיום העבירה באי ידיעת הוועדה על המידע הכוזב שבבקשה.

# ע"פ 11-04-38852 (מחוזי נצרת) הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז צפון נ' נעמי ויה

- בית המשפט קבע כי הנתבעת, פעלה בניגוד לחובתה וחרף הצהרתה על גבי טופסי הבקשות שהגישה לוועדה, בכך שלא פרטה את הסטיות מהוראות תכניות המתאר החלות במקום, כמתחייב על פי הדין ומהמוצהר על ידה. מדובר בסטיות רבות ובממדים עצומים, אשר הועלמו מן הבקשות שנועדו להשגת היתרי הבניה, ביודעין ולא בהיסח הדעת.
- עוד נקבע, כי העובדה שמי מאנשי הועדה ידע או צריך היה לדעת כי הבקשה סוטה מתוכנית המתאר, איננה בבחינת הגנה לנתבעת. תחולת הסעיף איננה מצומצמת למקרים בהם אין הועדה מודעת לסטייה.
- מטרת ההוראה הינה להעמיד את הועדה על העובדה שהבקשה סוטה מן התוכנית, בכדי שתוכל לבחון אותה כראוי, ובכדי להבטיח פיקוח הולם על התנהלות המוסד התכנוני כלפי פנים וכלפי חוץ.



# ע"פ 11-04-38852 (מחוזי נצרת) הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז צפון נ' נעמי ויה

- מדובר בפסק דין חשוב ביותר המטיל אחריות לפתחם של מהנדסים ואדריכלים והופך אותם הלכה למעשה ל"שומרי סף" בכל הקשור להליך קבלת היתר ואישור תכנית.
- המסקנה האופרטיבית מפס"ד זה, הינה כי על בעלי המקצוע המעוררים בהגשת תכניות להקפיד על קצהו של יוד בכל אופן הצגת הבקשה; החל מן הזכויות המוקנות למקרקעין במצב הדברים העכשווי וכלה בשינויים המבוקשים, היקפם והבסיס התכנוני עליו הם מתבססים.

# אחריות מקצועית – מהנדסים ואדריכלים

## דוגמאות לתחומי אחריות

- הכנת התוכניות והגשתן לוועדה המקומית לקבלת היתר בניה, הן פעולות ייחודיות לאדריכל וכך גם בשלב הגשת הבקשה לקבלת תעודת גמר. לפיכך, האדריכל הוא האחראי לשאלה האם תבוצע הבניה כדין או בעבירה, ולכן האחריות מוטלת עליו. (ע"פ 4603/90 **אדירים בע"מ נ' מדינת ישראל**, פ"ד מ"ז (2) 529)

- חובתו של האדריכל ליידע את המזמין **אם קיימות הגבלות לבניה** על הקרקע או השימוש בה... ( **Armitage v. Palmer** (1960) 175 E/G/ (315)

# אחריות מקצועית – מהנדסים ואדריכלים

## דוגמאות לתחומי אחריות

- המהנדס אחראי בגין ליקויים במתן הוראות ביצוע ופיקוח בשטח וכן ליקויים בשיטת פירוק התמיכות. (ע"א 600/86 **עמיר נ' קונפינו**, פ"ד מ"ו (3) 233)
- חובת המהנדס לתת הוראות ולמסור מידע לקבלנים תוך זמן סביר, באשר לביצוע העבודות, גם אם הדבר לא נקבע במפורש בהסכם שבינו לבין המזמין. (**Neodox Ltd v. Bourough Council of Swinton** (1958) 5 BLR 34)

# פסיקה

## פס"ד תפ (י-ם) 2834/00 מדינת ישראל נ' חפץ שמעון

מקרה בו הנדסאי בשם דוד לוי, שבמסגרת עבודתו טיפל עבור אדם בשם חמטוב בהליכים הכרוכים בהשגת רישיונות והיתרים מעיריית ירושלים, לבית שבנה תוך חריגה מהיתר הבנייה.

חמטוב העביר לדוד לוי כסף והוא העבירו לשמעון חפץ, שהיה מפקח במחלקת הפיקוח על הבנייה בעיריית ירושלים, על מנת שחפץ ינפיק טופס 4 מזויף לתוספת בנייה שבנה חמטוב.

# פסיקה

## פס"ד תפ (י-ם) 2834/00 מדינת ישראל נ' חפץ שמעון

חפץ הורשע בעבירה של קבלת שוחד, עבירה לפי סעיף 290(א) לחוק העונשין, וכן בעבירה של זיוף, עבירה לפי סעיף 418 לחוק העונשין.

לוי הורשע בשתי עבירות של תיווך בשוחד, עבירה לפי סעיפים 295(א) לחוק העונשין בצירוף סעיף 290(א) לחוק; בעבירה של מתן שוחד, עבירה לפי סעיף 294(ב) בצירוף סעיפים 290 ו-291 לחוק, וכן בעבירה של הודעה כוזבת, עבירה לפי סעיף 214 לחוק התכנון והבנייה, בצירוף סעיף 157א לחוק התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל מים וטלפון), תשמ"א-1981.



# פסיקה

## פס"ד תפ (י-ם) 2834/00 מדינת ישראל נ' חפץ שמעון

בית המשפט קבע בעניין סעיף 214 לחוק כדלקמן:  
"חומרה יתרה רואה אני בעבירה של מתן הודעה כוזבת, שבמקרה זה, כמפורט בהכרעת הדין, תוכנה של ההודעה נגע לבדיקות בטיחות שלכאורה ביצע הנאשם 2 בבניין. הנאשם 2 אישר בהודעותיו כי בדק את הבניין וכי הבניין מתאים להיתרים, היינו נבנה לפי כל הדרישות, לרבות דרישות הבטיחות, בעוד שבפועל הנאשם 2 לא ביקר כלל בבניין בשלבי הבנייה, וממילא לא היה יכול לבדוק ולאשר האם הבניין עומד בתנאים הנדרשים.

# פסיקה

## פס"ד תפ (י-ם) 2834/00 מדינת ישראל נ' חפץ שמעון

החומרה היתרה נובעת מכך, שהנאשם 2, כמי שמצוי בהליכי הפיקוח על הבנייה, ידע, כי רשות התכנון, במקרה זה עיריית ירושלים, מסתפקת, ככלל, באישורים אלו, ואינה עורכת בדיקות עצמאיות. כפי שפורט בהכרעת הדין, למעשה כל הליך האישור מבוסס על כך שבעלי מקצוע (אדריכלים, מהנדסים והנדסאים), מאשרים כי בדקו את התכניות או את הבניין. בפועל לא ביצע הנאשם 2 את הבדיקות שאישר שעשה. אין צורך לפרט אילו סכנות טמונות באישור כוזב כזה. מעבר לעובדה שהבניין הוא מסוכן, קיימת גם סכנה להליך האישור והרישוי כולו אם לא ניתן יהיה לסמוך על הצהרות של אותם בעלי מקצוע.

# פסיקה

## עפ (חי') 761/00 הועדה המקומית לתו"ב - נהריה נ' פרנץ משה

במקרה זה הגישה חברה בע"מ לביהמ"ש השלום בעכו בקשה לביטול צו ההפסקה שיפוטי שהוצא בשל בניית פתחי חלונות בשתי קומות מעבר להיתר שניתן לה.

הבקשה התבססה על תצהירו של מנהל החברה מר משה פרנץ. באותו תצהיר טען מר פרנץ כי החברה לא חרגה כלל מן השטח שאושר לה לבניה. לטענת חברה בקיומם של שני פתחים חיצוניים נוספים בקומה ד', ופתח חיצוני נוסף בקומה ה', נועד לשימוש החברה בעבודות הגמר המבוצעות בדירות אלה.

עוד נאמר בתצהירו של משה פרנץ כי החברה מתחייבת, והוא ערב לכך כמנהלה, שבסיום עבודות הגמר בקומות אלה, ואם לא יתקבל היתר המאפשר חלוקת הקומות ליותר דירות, ייאטמו שני הפתחים החיצוניים בקומה ד', וכן הפתח החיצוני בקומה ה', והחברה לא תבקש ולא תקבל אישור חיבור חשמל לשתי קומות אלה.

# פסיקה

עפ (חי') 761/00 הועדה המקומית לתו"ב - נהריה נ' פרנץ משה

כך קבע בית המשפט לעניין מושג "הפרט החשוב":

"בכך ביצעה הנאשמת עבירה לפי סעיף 214 של חוק התכנון והבנייה.

אין לקבל את טענת הסניגור כאילו לא הגדירה התביעה, ולא הוכיחה, מהו ה"פרט החשוב" הנדרש בסעיף. ה"פרט החשוב" נלמד מתוך נסיבות הענין. במקרה שבפנינו פשיטא שיצירת המצג המטעה כאילו נאטמו הפתחים שלגביהם לא ניתן היתר בניה כדין, היא אכן "פרט חשוב", שהרי הנאשמת התחייבה בתצהיר, באמצעות מנהלה, שמדובר בפתחים המשמשים לביצוע עבודות גמר בבנין (דהיינו לא ככניסה מתוכננת לדירה). זהו המידע המטעה שמסרה הנאשמת לוועדה המקומית ולמפקחים מטעמה. אין זה רלוונטי אם כתוצאה מכך ניתנה תעודת גמר, אם לאו, די בכך שהידיעה המטעה נמסרה מתוך מטרה להשיג אישור תכנית, או דחיה, או מטרה כיוצאת באלה, על פי המוגדר בסעיף 214, ולכן אני סבור שיש לאשר הרשעה זו."

# חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח – 1958

## 19א. הודעה על הרשעה בפלילים (תיקון: תשל"ז)

בית-משפט שהרשיע מהנדס או אדריכל בעבירה פלילית, לרבות בית-משפט שדחה ערעור על הרשעה כאמור, כולו או מקצתו, ימציא למועצה באמצעות היועץ המשפטי לממשלה העתק מפסק-הדין; שר המשפטים רשאי לקבוע בצו סוגי עבירות שלגביהן לא יחול סעיף זה.



# הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון - הטעיית רשויות), התשס"ז 2006 - הצעת חוק של חבר הכנסת זבולון אורלב

בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בסעיף 214, במקום "שנתיים" יבוא "ארבע שנים וקנס בשיעור פי חמישים מסכום אגרות הבניה החלות על הבקשה, ובכל מקרה לא פחות מחמישים אלף שקלים חדשים".

# מדברי ההסבר להצעת החוק

היתרי בניה ותכניות בניה מאושרות, מהווים נכס כלכלי רב ערך, שהשגתו כרוכה בהשקעת מאמצים ואמצעים ניכרים. בנסיבות הקיימות של מצוקת קרקע זמינה לבניה, יש למדינה ענין בזירוז ההליכים הכרוכים באישור תכניות בניה ומתן היתרי בניה.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן – החוק), על תקנותיו, מסדיר את הליכי הטיפול בתכניות בניה ומתן היתרי בניה, לרבות דרכי הגשת הבקשות והגשתן לוועדות לתכנון ולבניה לשם אישורן.

החוק גם מטיל סנקציה על מי שמטעה את הוועדה או את הרשות, בהגשת בקשה הכוללת ידיעה כוזבת או מטעה בפרט חשוב. העונש הקבוע בחוק – שנתיים מאסר.

# מדברי ההסבר להצעת החוק - המשך

מפרסומים שונים עולה כי התרחבה מאד התופעה של הטעיית הרשויות, לעיתים תוך הסתייעות בגורמים המצויים במגע יומיומי עם עובדי הרשויות ועם הוועדות.

איתור הידיעות הכוזבות והמטעות, מטיל על הרשויות נטל מיותר ומאמץ מנהלי ומקצועי, וגם מאריך את משך הטיפול באישור הבקשות כחוק. כל ציבור הפונים לוועדה סופג את הפגיעה והנזק הנגרמים עקב הניסיונות להטעיית הוועדות והרשויות.

הטעיית רשויות, אף שאינה נכללת בעבירות מסוג "פשע", כוללת את האלמנטים של מרמה, ועל כן חובה לקבוע ענישה הולמת ומרתיעה.

# מתן היתר או אישור שלא כדין

סעיף 48

(א) חבר מוסד תכנון **שהצביע בעד החלטה** מן האמורות להלן, **או היה שותף לה שלא דרך הצבעה**, דינו - מאסר שנה אחת:

(1) החלטה לאשר **תכנית** או להמליץ על אישורה - **ביודעו** שהיא **בניגוד להוראות תכנית** שכוחה יפה ממנה לפי חוק זה;

(2) החלטה לתת **אישור אחר או היתר** או להמליץ עליהם - **ביודעו** שהם בניגוד לתכנית, **למעט אישור או היתר להקלה או לשימוש חורג כדין**.

# ההבדל בין סעיף 48 לסעיף 214 לחוק

- הוראת העונשין המופיעה בסעיף 48 לחוק, נועדה להטיל סנקציה על **חבר במוסד** תכנון שהחליט לאשר תכנית או להמליץ על אישורה בידעו שהיא בניגוד להוראות תכנית.
- הוראת העונשין המופיעה בסעיף 214 לחוק, נועדה להטיל סנקציה על **כל אדם** המוסר פרטים כוזבים לגורמי רשויות התכנון במטרה לקבל או לדחות היתר או תכנית.



# מגבלות וחובות חבר מוסד תכנון

**"מוסד תכנון"** - כל רשות שיש לה סמכות בעניין תכניות או היתרים;

**במישור האתי -**

חובת סודיות (סע' 46);

חובת דיווח על עניין אישי שלו או של קרוב  
והעדרות מנוכחות בדיוני הועדה בקשר לכך  
(סע' 47),

איסור על ניגוד עניינים (סע' 47א)

**במישור הפילי**

## סעיף 48 לחוק

מטרת הסעיף – להטיל סנקציה על **בעלי תפקידים** שונים במוסדות התכנון הממליצים או מאשרים תכנית/היתר בניגוד לתוכניות הקיימות.

### ניתוח העבירה:

- הנאשם חייב להיות בעל תפקיד במוסדות התכנון.
- בעל התפקיד צריך להצביע בעד התוכנית/היתר או להיות שותף לקידומה.
- יסוד נפשי מסוג מודעות- בעל התפקיד חייב להיות מודע למעשיו ולכך שהם מקדמים את התוכנית/היתר בניגוד לתוכניות הקיימות.

## סעיף 48 לחוק - דגשים

- **עבירה התנהגותית** - אין צורך שהתוכנית או ההיתר יאושר בסופו של דבר
- היסוד הנפשי - על מנת שתוטל אחריות פלילית על הנאשם בעבירה לפי סעיף 48 לחוק, נדרש **יסוד נפשי מסוג מודעות גם לרכיב ההתנהגותי** (הצבעה בעד/ שותפות להצבעה/המלצה) **וגם לרכיב הנסיבתי** (חבר מוסד תכנון/החלטה לאשר תכנית או היתר/ בניגוד להוראות התוכנית).
- העבירה מופנית רק כלפי בעלי תפקידים במוסדות התכנון.
- סייג - למעט אישור או היתר להקלה או לשימוש חורג כדין- מכיוון שהיתרים אלה הם בהכרח בניגוד להוראות התוכניות החלות.

# הבטלות היחסית

- בפרשת **מרכז ספורט אזור** (ע"פ 586/94) תווה בית המשפט העליון את עקרון הבטלות היחסית לגבי היתר בנייה באומרו:

**"גם כאשר קיים ניגוד בין היתר בנייה לבין תוכנית המתאר, ואפילו נאמר כי הועדה המקומית שנתנה היתר בניגוד לדין חרגה מסמכותה, עדיין אין זו תוצאה הכרחית שההיתר בטל מעיקרו. שאלת התוצאה, כלומר נפקות הפגם, עומדת כיום להחלטה של בית המשפט לפי שיקול דעתו בכל מקרה לאור נסיבות המקרה."**

בפרשת **ש.י. שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ** פסק בית המשפט המחוזי כי במסגרת דוקטרינת הבטלות היחסית יש לבחון שורה של שיקולים, ולאזן ביניהם, ובין השאר את: מהות הפגם וחומרתו, תום לב הצדדים המעורבים, הפגיעה בצדדים שלישיים, לרבות הפגיעה באינטרס ההסתמכות, מידת הפגיעה באינטרס הציבורי, מיצוי הדין במישורים נוספים ועוד.



בפרשת **העמותה למען איכות חיים וסביבה בנהריה (עע"ם**  
**7171/11 וגם דנ"מ 5835/13** - נמנע בית המשפט העליון מלהצהיר  
על בטלות היתר בנייה לקניון בנהריה שניתן ללא תכנית מפורטת. בית  
המשפט נתן משקל לאינטרס ההסתמכות של יזם ההיתר שקיבל היתר  
בנייה מרשות מוסמכת ואשר עמד בביקורת השיפוטית על ידי בית  
המשפט לעניינים מינהלים. לצד זאת קבע בית המשפט כי לא ניתן יהיה  
להוציא היתרי בנייה נוספים במתחם ללא תכנית מפורטת תקפה.