

## על ה"היתר לשימוש חורג" מאת עו"ד נילי כהן אברג'יל

מונח ה"שימוש החורג" לקוח הוא מעולם דיני התכנון והבנייה, ולמעשה אמור להיות רווח, יותר מכפי שהינו. ברשימה זו, אנסה בקצרה להבהיר העקרונות הבסיסיים ביסודו של ה"היתר לשימוש החורג".

חוק תכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, הוא המקור הנורמטיבי העיקרי להסדרת הליכי הבנייה והתכנון במדינת ישראל. סעיף 145 לחוק מגדיר מהן "עבודות הטעונות היתר", וקובע כי "לא יעשה אדם אחד מאלה ולא יתחיל לעשותו אלא לאחר שנתנה לו הועדה המקומית או הרשות המקומית, לפי העניין, היתר לכך ולא יעשה אותו אלא בהתאם לתנאי ההיתר." בהמשך, הסעיף מונה מהן אותן עבודות אשר לעשייתן דרוש היתר. כלומר, על השימוש בנכס לעלות בקנה אחד עם ייעודו שנקבע לכך בתוכנית בנין ועיר וההיתרים החלים באותו אזור בזמן נתון. למשל, פשיטא הוא, כי ייעודה של דירת מגורים הוא למגורים. נוכח זאת, שימוש בדירת מגורים שלא למגורים, ובתוך כך שימוש בדירה כגן ילדים, מספרה, משרד וכיוצ"ב הוא "שימוש חורג" המחייב את המעוניין להגיש בקשה מתאימה מראש. העושה שימוש חורג ללא היתר מתאים חשוף לסיכון של הליך פלילי שיתנהל נגדו, קרי: כתב אישום והרשעה מול הרשות המקומית, אולם לא זו אף זו, אלא כי כיון שבהיותו מבצע עוולה כלפי יתר בעלי הדירות או השכנים במקרקעין הסמוכים, עשוי למצוא עצמו חשוף גם לתביעה אזרחית, ואף לסעד כצו מניעה שיוצא כנגדו ויורה לו להמנע מאותו שימוש, אשר מהווה "מטרד" או שגורם לאי נוחות" כלפי אותם תובעים.

בתי המשפט אינם מקלים ראש בענייננו, ולמעשה רואים בחומרה את עבירות התכנון והבנייה ואת עבירת ה"שימוש החורג", וזאת בין היתר משום שההיתר דרוש הוא לשם הסדרת היבטים ציבוריים שונים, אשר אין לזלזל בחשיבותם. לגני הפעלת גן ילדים בדירת מגורים, למשל, במסגרת בקשה לאישור ה"שימוש החורג" ועדת התכנון ובנייה בוחנת ומסדירה היבטים ציבוריים שונים כגון היגיינה, איכות סביבה, בטיחות, רווחת הפעוטות, דרכי גישה וחנייה, מקלטים וכיבוי אש, וכן הרשות כך אף יכולה ליתן הנחיות ולהטיל מגבלות שונות ביחס להיבטים האמורים. בקשה לאישור "שימוש חורג" ניתן להגיש באמצעות אנשי מקצוע אשר יגישו לועדה את התוכניות לשימוש החורג המבוקש ויידרשו למלא תנאים אותם תציב הועדה. ברוב המקרים הגשת בקשה כאמור כרוכה היא בהוצאה כספית ניכרת. בסופו של התהליך ההיתר לשימוש החורג ינתן לרוב לתקופה מוגבלת מראש.

מכל האמור עולה כי רבים הם המקרים בהם נדרש היתר לשימוש חורג, עובדה שאינה תמיד ידועה למשתמש. חרף זאת, מקום בו יינקטו הליכים משפטיים כנגד העובר על כך, טענת אי הידיעה לא תוכל לבטל ההליך, והסנקציות המשפטיות הנגזרות מכך יושתו עליו.

---

משרד עו"ד יניב דרי ושות' הנו משרד העוסק בתחום האזרחי מסחרי בדגש על מקרקעין, משפט העבודה, הוצאה לפועל ודיני נזיקין.

אין באמור לעיל כדי להוות חוות דעת משפטית, באשר כל מקרה ונסיבותיו. כן אין בו כדי להוות תחליף לייעוץ משפטי מקצועי ע"י עו"ד הבקיא בפרטי המקרה הספציפי, ואין בו כדי להוות המלצה לעשיית פעולה משפטית או הימנעות מעשייתה.