

# המקומון - העדכון היומי לרשויות המקומיות

## עדכוני פסיקה בתחום השימושים החורגים

עתמ (ת"א) 36958-04-16 שוורץ-ארד בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובניה  
ערר (ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית) 15/44 חברת מחסן לתושב בע"מ נ' הועדה המחוזית  
לתכנון ובניה - מחוז תל אביב

בגיליון זה נעדכן בחידושי פסיקה בתחום השימושים החורגים, ובפרט ביישום הוראת השעה שבסעיף 151א' לחוק, לפיה אין ליתן או לחדש היתר לשימוש חורג ביחידת דיור לשימוש שאינו למגורים, וכן באפשרות לדחייה על הסף של בקשה לשימוש חורג.

**פס"ד שוורץ-ארד** – עתירה שהוגשה כנגד החלטת ועדת הערר, אשר אישרה את סירוב הוועדה המקומית רמת השרון לחדש היתר לשימוש חורג בבית מגורים למטרת מרפאת שיניים. העותרת טענה כי סעיף 151א' לחוק התכנון והבניה מאפשר מתן היתר לשימוש חורג ביעוד מגורים למטרות מרפאת שיניים.

יוזכר כי **סעיף 151א' הוסף כהוראת שעה במסגרת תיקון 104 לחוק**, אשר אושר במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2015 ו-2016), התשע"ו-2015. הוראת השעה תקפה מיום 1.12.2015 ועד ליום 31.12.2020 וחלה על מרחבי התכנון המקומיים במחוז תל אביב, במחוז מרכז ובמחוז חיפה. **לפי הוראת השעה, לא יינתן ולא יחדש היתר לשימוש חורג ביחידת דיור לשימוש שאינו למגורים**, כאשר "שימוש שאינו למגורים" כולל כל שימוש שאינו למגורים, אך למעט שימוש לגן ילדים (לרבות פעוטון או מעון יום) או לשירות רפואי (שירות רפואי במימון ציבורי או שירותי בריאות השן).

העותרת טענה כי הוראת השעה האמורה באה להיטיב עם מרפאות לבריאות השן ומכוח התיקון יש לאפשר לה שימוש חורג במקרקעין. בית המשפט דחה את הטענה ופסק כי "אין בתיקון לחוק כדי להקל על מרפאות, להיפך יש בו כדי להגביל את השימושים הנעשים במגורים לצרכים אחרים ולהגדיל את מלאי הדירות למגורים. אמנם קיימת אפשרות לבקש היתר לשימוש חורג לצרכי מרפאה לבריאות השן, אך זו אמורה להיכנס לכל יתר דרישות הדין קודם שניתן יהיה לאפשר שימוש חורג שכזה ומכאן שאין כל שינוי בנושא זה עם התיקון לחוק."

בית המשפט הוסיף ובחן את המבחנים למתן שימוש חורג ופסק כי אין להתיר המשך השימוש החורג. זאת בדגש הן על העובדה כי השימוש החורג נמשך 12 שנים בפועל בעוד **שפסיקת ביהמ"ש העליון התייחסה לתקופות בנות 7-8 שנים כתקופות מרביות לשימוש חורג בהעדר נסיבות מיוחדות**, והן על מגמת הפסיקה שלא להתיר הפיכת דירות מגורים למרפאות מקום בו קיימים מטרדים לשכנים.

**ערר חברת מחסן לתושב** – ערר על החלטת הוועדה המחוזית ת"א (בשבתה כוועדה מקומית בשטח גלילי) לדחות על הסף בקשה לשימוש חורג לאחסון מכולות בשטח בית הספר החקלאי "מקווה ישראל", עליו חלה תמ"מ 3/5 "פארק איילון". הוועדה המחוזית דחתה את הבקשה על הסף וללא פרסומה להתנגדויות, היות וסברה כי לא ניתן להוציא כלל היתר במקרקעין, בין היתר לאור הוראת התמ"מ הדורשת אישור תכנית מפורטת כתנאי להיתר.

ועדת המשנה לעררים קבעה כי הוועדה המחוזית פעלה כדין בדחותה את הבקשה על הסף, והוסיפה: **"גם במצב שבו הוועדה רשאית לתת היתר לשימוש חורג, היא אינה מחויבת בפרסום הודעה, אם על פי שיקול הדעת המסור לה, אין היא מוצאת לנכון לתיתו. הפרסום נועד למצב שבו הוועדה רואה בחיוב את מתן ההיתר אך מאפשר למתנגדים פוטנציאליים להציג טעמים המונעים את אישורו. לא למצב שבו היא עצמה אינה רואה מקום לתת את ההיתר."**

בית המשפט

המחוזי פסק כי

הוראת השעה

בסעיף 151א'

לחוק לא נועדה

להקל על מרפאות

אלא להגביל

שימושים חורגים

הנעשים במגורים

לצרכים אחרים.

ביחס למרפאות

לא חל כל שינוי

בדין עם הוספת

הסעיף.

ועדת המשנה

לעררים אישרה

דחייה על הסף

של בקשה

לשימוש חורג

וציינה כי ועדה

אינה מחויבת

בפרסום הודעה

על הגשת הבקשה

כאשר היא עצמה

אינה רואה מקום

ליתן את ההיתר

המבוקש.