



ח' אייר תשע"ד
08 מאי 2014
סימוכין: doc.63631

תהליך הגשת בקשה לשימוש חורג

מהו היתר לשימוש חורג?

היתר לשימוש חורג הוא היתר לשימוש שונה מהשימוש שהוגדר בתכנית החלה במקום, או בהיתר הבנייה שניתן למבנה. ניתן לאשר שימוש חורג אם הוא אינו מהווה סטייה ניכרת מהתכנית החלה במקום, ואינו שונה באופן מהותי מהשימוש המותר בתכנית. הדיון בבקשה לקבלת היתר לשימוש חורג יהיה בכל מקרה בפני **הוועדה המקומית**, גם במקרה שהדיון בבקשה להיתר רגיל יהיה בפני רשות רישוי. במקרים אלה יינתן היתר על פי שיקול דעת הוועדה המקומית. קיימים **שני סוגים של שימוש חורג** שעבורם ניתן לקבל היתר:

- **שימוש חורג מהיתר** - שימוש השונה מזה שעבורו ניתן ההיתר, אך הוא מותר על פי התכנית החלה במקום. ההיתר לשימוש חורג יינתן לפי שיקול דעת הוועדה, וייתכן שיינתן רק לתקופה מוגבלת.
- **שימוש חורג מתכנית בניין ערים (תב"ע)** – שימוש השונה מאלה שנקבעו בתכנית החלה במקום, כגון שימוש לגן ילדים באזור המיועד למבני מגורים. ההיתר לשימוש חורג יינתן לפי שיקול דעת הוועדה, ולתקופה מוגבלת בלבד.

תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, קובעות כי אי אפשר לאשר באמצעות שימוש חורג שינוי המשנה את האופי של הסביבה הקרובה, כמו למשל שימוש של תעשייה באזור מגורים, או מסחר באזור חקלאי.

מי רשאי לערוך בקשה להיתר לשימוש חורג?

בקשה להיתר לשימוש חורג יכול לבקש כל אדם, אבל רק אחד מבעלי המקצוע הבאים יכול לערוך את הבקשה:

- אדריכל
- מהנדס בניין
- הנדסאי בניין
- הנדסאי אדריכלות

בקשה למידע

השלב הראשון בתהליך בקשה להיתר בנייה או בקשה להיתר לשימוש חורג הוא זהה וכולל הגשת בקשה למידע. פרטים נוספים על שלב זה תוכלו למצוא באתר ההנדסי – טפסים ונהלים

הגשת בקשה להיתר לשימוש חורג

הגשת הבקשה להיתר בנייה לשימוש חורג דומה ברובה להגשת בקשה להיתר בנייה רגיל, בעת הגשת בקשה להיתר לשימוש חורג יש לציין בבקשה גם את:

- מהות הבקשה - השימוש המבוקש
- הנימוקים לבקשה לשימוש חורג או להקלה



פרסום הבקשה

לאחר הגשת הבקשה לוועדה המקומית, ולפני הדיון בבקשה, על המבקש לפרסם את מהות השימוש המבוקש, על פי הנחיות הוועדה. הפרסום, על חשבון של המבקש, צריך להיעשות באמצעים המפורטים באתר ההנדסי – טפסים ונהלים

תנאים מקדימים לדיון בבקשה להיתר לשימוש חורג

הוועדה המקומית יכולה לדון בבקשה להיתר לשימוש חורג רק לאחר פרסום הבקשה. בנוסף, יש לשלוח הודעות אישיות לכל מי שעלול להיפגע מאישור השימוש החורג, וכן לכל הבעלים והמחזיקים בבניין או בקרקע לגביהם הוגשה הבקשה, והגובלים בבניין או בקרקע. ההודעה צריכה לפרט את מהות השימוש החורג, והמועד להגשת התנגדויות, בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

אם יוגשו התנגדויות לבקשה בעקבות הפרסום, הוועדה המקומית תקיים דיון עליהן, ותחליט אם לאשר את השימוש החורג. אם המדובר בשימוש חורג מתכנית מתאר ארצית או מתכנית מתאר מחוזית, הבקשה טעונה גם את אישור המועצה הארצית. על החלטת הוועדה לדחות בקשה לשימוש חורג או התנגדות לה, ניתן להגיש ערר [לוועדת הערר](#).

דיון בבקשה להיתר לשימוש חורג

הדיון בבקשה להיתר לשימוש חורג מתקיים בוועדה המקומית, ודומה ברובו לדיון בבקשה להיתר בנייה רגיל. במקרים של חריגה מתכנית מתאר ארצית (תמ"א) או מתכנית מתאר מחוזית (תמ"מ) נדרש גם אישורה של [המועצה הארצית לתכנון ולבנייה](#) להיתר.

אישור הבקשה להיתר

לאחר אישור הבקשה על ידי הוועדה המקומית, תישלח למבקש הודעה על החלטת הוועדה ועל הדרישות שיש להשלים. לאחר שמבקש ההיתר ימלא את כל הדרישות וישלם את האגרות וההיטלים **כולל היטל השבחה**, תפיק הוועדה היתר בנייה, שעליו חתומים מהנדס ויושב ראש הוועדה. **הוועדה תקבע גם את תוקפו של ההיתר לשימוש חורג.**

- **במידה וייקבע חיוב בהיטל השבחה בגין השימוש החורג, תשלום היטל השבחה יחושב החל מיום הפעילות הראשון של עסק גם קודם להוצאת ההיתר.**

בקשה להיתר לשימוש חורג במקביל לבנייה חדשה

אם ההיתר לשימוש חורג ניתן במקביל לעבודת בנייה חדשה יש להקפיד על שלבי [הביקורת שלאחר מתן ההיתר](#) ולאישורים שדרושים לקבלת תעודת גמר [בסיום הבנייה](#).

ועדת ערר

לכל מחוז יש ועדת ערר שאת חבריה ממנה שר הפנים. החוק קובע את המקרים והאופן שבהם אפשר להגיש ערר על החלטת הוועדה מקומית לוועדת הערר. מידע נוסף על ועדות הערר תוכלו למצוא [במדריך להוצאת היתר בנייה](#).