

”מדיניות מתן היתר לשימוש חורג למסגרות חינוכיות פרטיות לגיל הרך”

הגדרות:

”מסגרת חינוכית לגיל הרך” – מסגרת פרטית, לפעוטות וילדים מגיל 0 ועד גיל 6 (כולל), ובכלל זה, מעון יום, גן ילדים, ומשפחתון (למעט משפחתון המכיל עד 5 ילדים הפועל בבית המגורים של המטפלת, שיבוץ ילד נוסף יתבצע אך ורק במקרים חריגים ועל סמך דו”ח סוציאלי ואישור מנהלת האגף למעונות יום ומשפחתונים לגיל הרך במשרד התמ”ת או מי שהוסמך מטעמה בכתב, בהתאם להגדרה בנהל להפעלת משפחתונים של משרד התמ”ת).

”מסגרת שכונתית” – מסגרת חינוכית לגיל הרך אשר רוב הילדים הרשומים בה הינם תושבי השכונה, או תושבי תל אביב-יפו המתגוררים במרחק של עד 1 ק”מ (למעט באזורי תעסוקה).

רקע

1. תנאי בסיסי להיותה של העיר תל אביב-יפו עיר מזמינת משפחות להתגורר בה, הוא יכולתה של העירייה לאפשר פעילותן של מסגרות חינוכיות פרטיות לגיל הרך, מקום שלא ניתן מענה עירוני מלא לצרכי הפעוטות בעיר, בהעדר חובה שבדין, מתוך הכרה כי מדובר בשירות חיוני לתושבים.
2. משרד החינוך רואה עצמו כמי שאינו מחוייב לתקצב אלא מוסדות חינוך מגיל חמש (למעט באיזורים לגביהם הוצאו צווים המטילים חובה לספק שירותי חינוך מגיל 3). לפיכך, מיושם חוק לימוד חובה התש”ט-1949 על ידי העירייה מגיל 5 ואילך (גן חובה) כאשר ילדי טרום וטרום-טרום חובה מתקבלים על בסיס מקום פנוי בלבד. בפועל נקלטים במסגרות העירוניות כל המבקשים להרשם לטרום-חובה. לפיכך, נאלצים הורים לילדים ופעוטות בגילאי 0-4 למצוא פתרונות עצמאיים במסגרת השוק הפרטי והרשתות הציבוריות של מעונות היום.
3. האחריות והפיקוח על מסגרות הטיפול והחינוך בגילאי 0-3 נתונה עפ”י חוק הפיקוח על המעונות, תשכ”ה-1965 בידי משרד העבודה והרווחה. עם פיצולו הועברה הסמכות למשרד התמ”ת. מגיל 3 ואילך נתונה האחריות למסגרות החינוכיות, בהן מעל עשרה ילדים בני שלוש ומעלה בידי משרד החינוך, בהתאם לחוק הפיקוח על בית הספר, תשכ”ט-1969.



4. הפיקוח על גני הילדים הפרטיים (משרד התמ"ת ו/או משרד החינוך) כמעט ואינו מתבצע, באשר רק ימים פרטיים הפונים ביזמתם למשרד החינוך ו/או התמ"ת לשם קבלת רשיון ו/או סמל מעון מפוקחים.
5. גני הילדים הפרטיים ממוקמים בד"כ בנכסים המיועדים לדירות מגורים ומיעוטם בנכסים מסחריים (חנות בקומת קרקע וכיוב') ולכן, מהווים שימוש חורג מהיתר בניה ועל פי רוב גם מתב"ע. לפיכך, עד להסדרה תבע"ית של השימוש או התקנת חקיקה שתקבע כי ייעוד של מגורים כולל היתר להפעלת גן ילדים, נעשית הסדרת השימוש בנכס למטרת הפעלת מסגרת חינוכית לגיל הרך באמצעות ההליך של שימוש חורג זמני.

מטרות והנחיות

1. הואיל וכך, ומתוך הכרה בצורך להיטיב את חיי המשפחות בעיר, הועדה המקומית מצביעה על חיוניות פישוט וייעול הליך קבלת ההיתר לשימוש חורג לגני ילדים פרטיים, תוך הקניית כלים לחברי ועדת המשנה לתכנון ובנייה לאימוץ פתרונות חלופיים שיקלו על הליך האישור, ככל שאלה אינם כרוכים בסיכון חיי הילדים ובריאותם.
2. הועדה המקומית מהווה גוף תכנוני ואינה מוסמכת לבצע פיקוח על מסגרות חינוכיות לגיל הרך במקומם של משרדי הממשלה הרלבנטיים. לפיכך, ועדת המשנה המקומית תשקול אך ורק שיקולים תכנוניים ותכנוניים-בטיחותיים ולא תדרש להיבטים שבאחריות משרדי הממשלה (כגון: אופן טיפול במזון, סידורי הרחצה, השירותים, תקני כוח אדם, סדר היום וכיו"ב).
3. בנסיבות בהן המסגרת נשוא הבקשה אינה עומדת בתנאים לקבלת רשיון/סמל מעון, בסמכות משרדי הממשלה להוציא כנגדם צו סגירה. לפיכך, והואיל ומרבית המסגרות החינוכיות לגיל הרך אינן מוכרות למשרדי הממשלה הרלבנטיים, אינן מפוקחות ופועלות ללא רשיון/סמל מעון, תדאג מזכירות הועדה המקומית לדווח אודות כל החלטה בדבר מתן היתר לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך למשרד החינוך/התמ"ת, בצירוף עותק הבקשה והחלטת הועדה.
4. מקום שלא הציג המבקש רשיון/סמל מעון ממשרד החינוך ו/או התמ"ת, תדרוש ועדת המשנה, כתנאי בהיתר, אישור בטיחות המבנה להפעלה כמסגרת חינוכית לגיל הרך ובדיקת ליקויים שתעשה ע"י יועץ בטיחות/מהנדס בנין. במבנים לשימור יבדוק יועץ הבטיחות את האפשרות להכשרת גן ילדים ביחס ועל פי תקנות הבטיחות למבנים ואתרים לשימור.
5. הועדה תראה בחיוב קידום היתרים לשימוש חורג למסגרות פרטיות לגיל הרך.
5. הועדה מקנה חשיבות רבה להפצת מדיניותה והנחיותיה בנושא בפני הציבור.



שלבי תהליך הרישוי

1. בקשה לקבלת תיק מידע¹ תלווה בתרשים מגרש (קני"מ 100:1) על בסיס מפת מדידה עדכנית, עליו יסומן המבנה ומיקום המסגרת החינוכית לגיל הרך המבוקשת, לרבות קומה, שטח בנוי ושטח החצר שבשימוש. הגשת הבקשה למידע כרוכה בתשלום אגרה.
2. בתיק המידע ינתן ע"י הגורמים הרלוונטיים מידע בנושא, יפורטו הגורמים האמורים לאשר את הבקשה ודרישותיהם, וכן המסמכים הנלווים שיש לצרף לבקשה.
- במבנים לשימור יצורף נוהל "לבן" לקידום של הבקשות, הטפסים הנדרשים, הנחיות לתיעוד חלקי ודרישות ביחס למבוקש (הוראות שיפוץ מידתי/שימור מידתי).
- תוסב תשומת ליבו של המבקש כי לא ניתן יהיה להאריך שימוש חורג מעל 10 שנים לנכס, החלפת מפעיל לא תאפשר הארכת זמן נוספת. מסגרות חינוכיות לגיל הרך חדשות יוכלו לקבל היתר שימוש חורג ל-10 שנים ומסגרות חינוכיות לגיל הרך קיימות יוכלו לקבל היתר שימוש חורג ל-5 שנים והארכה ל-5 שנים נוספות.
3. לאחר קבלת תיק המידע, תוכן הבקשה להיתר, בידי אדריכל, מהנדס או הנדסאי. הבקשה תגדיר את תחום ניהול הגן במסגרת כל קומה של הבנין. הבקשה תהייה חתומה ע"י הבעלים, ובבית משותף ישלח מפרט לכל בעל זכות בבנין שלא חתום על הבקשה. הגשת הבקשה כרוכה בתשלום פקדון. תאריך תשלום הפיקדון הוא מועד הגשת הבקשה להיתר.
4. הבקשה לשימוש חורג תפורסם כחוק.
5. הבקשה תבדק ע"י מחלקת הרישוי תוך 90 יום לאחר הליך הפרסום.
6. במקרה של הגשת התנגדויות, תובא הבקשה לדיון בפני צוות ההתנגדויות² הראשון שיתקיים או לוועדת המשנה במליאתה. באם כבר נקבע סדר היום לישיבת הוועדה הקרובה, תצורף הבקשה לדיון בפני הוועדה, בתום הנושאים שנקבעו.
7. הודעה על החלטת הוועדה, לרבות תנאיה, וכן האישורים הנדרשים להוצאת ההיתר, נשלחת למבקש הבקשה. החלטת ועדה מקומית תקפה לשנה ובתקופה זו ימולאו הדרישות וישולמו האגרות וההיטלים הנדרשים עפ"י חוק. החלטת הוועדה בטלה תוך שנה אם לא הוצא היתר.

¹ תיק מידע: מוגדר בתקנות התכנון והבנייה "מידע נדרש להיתר" ומטרתו הקניית מידע מפורט ספציפי המתייחס לכתובת המבוקשת לרבות דרישות, התראות ותנאים.

² צוות התנגדויות: צוות מתוך חברי ועדת המשנה, השומעים את הצדדים וממליצים בענין ההתנגדויות לוועדת המשנה.
 doc:43397911 - 11 12 7 מעודכן 7 - 11 12 7
 C:\Documents and Settings\x6635964\Local Settings\Temporary Internet Files\Content.Outlook\NOJE1S3Z



מסמכים נלווים נדרשים להגשת הבקשה

1 פרטים על המסגרת החינוכית לגיל הרך : שם מבקש הבקשה, כתובת, שעות פעילות, מספר הילדים (לפי גיל), יעוד ושטח כל חלל (כולל מקלט/ממ"ד), הסכמת בעל הנכס לשימוש החורג, אישור מהנדס בנין לגבי יציבות המבנה והתאמתו לשימוש המבוקש ואישור בטיחות ובדיקת ליקויים שתעשה ע"י יועץ בטיחות/מהנדס בנין. במבנים לשימור יבדוק יועץ הבטיחות את האפשרות להכשרת מסגרת חינוכית לגיל הרך על פי תקנות הבטיחות למבנים ואתרים לשימור.

2. לבקשה יצורפו :

1. מפה מצבית.

2. מפת איתור העבודה (תרשים מגרש) בקני"מ 1:100 הכוללת את המבנה כולו תוך סימון המסגרת החינוכית לגיל הרך המבוקשת כולל חצר, גדרות, פחי אשפה, דרכי גישה, כניסה לבנין, מקומות חנייה אם קיימים, מיקום בלוני גז (במידה והם מחוץ למבנה), סימון בצבע כתום של חלקי הבנייה העשויים מאסבסט במידה וקיימים, פיתוח שטח.

3. תשריט סכמטי של שטחי הבנייה (חישוב השטח המיועד עבור השימוש המבוקש-מבנה וחצר) כולל היחס בין שטח המסגרת החינוכית לגיל הרך לשטח כל המבנה.

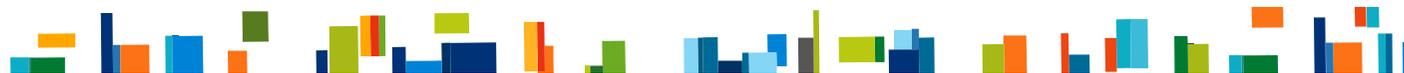
4. תכנית הבניה : תכנית התנוחה של הקומות הרלוונטיות למסגרת החינוכית לגיל הרך (תוך סימון מידות חוץ ופנים, עובי הקירות, רוחבם ואורכם של החללים ויעוד כל החדרים, וסימון חץ צפון) יש להראות חתך אורך ורוחב העובר דרך חלל המסגרת החינוכית לגיל הרך ואת חזיתות הבנין הרלוונטיות.

3. כתבי התחייבות/ הסכמה :

א. הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין לשימוש בחצר וגידורה, במידה וחצר המסגרת החינוכית לגיל הרך מהווה רכוש משותף.

ב. הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין לשימוש בחדר המדרגות המשותף, במידה ואין כניסה נפרדת לגן שלא מחדר המדרגות המשותף.

ג. במקרה של בקשה לפטור ממקלט: 1. תצהיר לאי הפעלת המוסד בזמן חירום. 2. התחייבות מטעם הרשות המקומית שתפעל למניעת שימוש במוסד אם מפעיל המוסד לא ימלא את התחייבויותיו המופיעות בתצהיר (ראה פרק מדיניות סעיף 1.4 מקלט/ממ"ד).



- ד. באזורי "פינוי בינוי" - מתן התחייבות להפסקת פעילות המסגרת החינוכית לגיל הרך תוך שלושה חודשים מיום קבלת הודעת המשל סגנית ראש העירייה הרשות על תחילת ביצוע עבודות פינוי בינוי במקום (ראה פרק מדיניות סעיף 2.2, איזור המיועד לפינוי בינוי).
- ה. במקרה של הקמת הצללה בלתי קשיחה - התחייבות מגיש הבקשה לפירוקה לאחר תום תקופת השימוש החורג (ראה פרק מדיניות סעיף 1.3, הצללה).

מדיניות אישור שימוש חורג למסגרות חינוכיות לגיל הרך

1. תנאים פיזיים נדרשים:

1.1 מיקום

- א. הכניסה, היציאה וחצר המסגרת החינוכית לגיל הרך תמוקמנה במרחק רב ככל האפשר ממקום החניה של המבנה ובמקרה של מבנה המשמש לתעסוקה - הרחק מאזורי הפריקה והטעינה.
- ב. מסגרת חינוכית לגיל הרך הפועלת בבנין משותף/בית דירות רצוי שתמוקם במפלס הקרקע.
- ג. לגבי מיקום במרתף, בהתאם להחלטת ועדת ערר בערר 5350/09 לא ניתן לעשות שימוש בקומת מרתף שנבנתה עפ"י תכנית ע ו-1ע עבור מסגרת חינוכית לגיל הרך, כפוף לפסק דין שינתן בעתירה מינהלית מס' 45354-05/10 שהוגשה כנגד החלטת ועדת ערר זו. בכל איזור בו פוטנציאל לזיהום במי תהום, קרקע וגזי קרקע יתבקש מבקש הבקשה לבצע בדיקת מי תהום, קרקע וגזי קרקע, שבהתאם לתוצאותיה יוחלט אם ניתן לאשר את הבקשה. בשאר האזורים, כל בקשה תבחן לגופה ע"י הרשות לאיכות הסביבה בכפוף לבדיקת גז ראדון ובדיקת מיקום חלונות. במקרה בו פועל גן ילדים בקומת קרקע מעל מרתף וביניהם מקשרות מדרגות, גם אם המרתף אינו חלק מגן הילדים, השימוש לגן ילדים יאושר בכפוף לבדיקת גז ראדון במרתף.
- ד. ועדת המשנה תאשר מיקום גן ילדים בקומות גבוהות יותר מקומת הקרקע רק במבנה המשמש כולו לשרותים ציבוריים, בכפוף להבטחת הסדרי הבטיחות הנדרשים.



1.2 מבנה וחצר

- א. מבנה וחצר המסגרת החינוכית לגיל הרך יהיו בהתאם לנהלי משרד הבריאות (רצ"ב נספח של נהלי משרד הבריאות לאישור שימוש חורג לגן ילדים).
- ב. חצר הגן תהייה מגודרת, גובה הגדר בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בבית מגורים) 1.50 מ', אם מבוקשת גדר גבוהה יותר נדרש תאום מול אדריכל הרישוי ופרסום הקלה.
- ג. כניסה נפרדת למסגרת החינוכית לגיל הרך שלא מחדר המדרגות המשותף תהווה יתרון.
- ד. יותקן שער ניתן לנעילה. במידה והשער חזיתי, יותאם לדרישות והנחיות אדריכליות של הועדה המקומית.

1.3 הצללה

מתוך הכרה בחיוניות הצורך בהצללת החצר וההגנה על הילדים מהשמש הקופחת, ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר והיועמ"ש לעירייה, תותר הצללה בלתי קשיחה (בד, קש וכו'), ללא צורך בהיתר בנייה.

בניית גג או משטח קשיח, פרגולה או מרקיזה יחויבו בהיתר בנייה ויעמדו בתנאי התכנית³ החלה על המקום.

יש ליצור פתרונות הצללה ל-25% משטח החצר במשך תקופת השימוש החורג, מגיש הבקשה יתחייב לפרק את ההצללה הבלתי קשיחה לאחר תום תקופת השימוש החורג. יש להגיש חו"ד מהנדס בנין לבטיחות ההצללה.

³ תכנית: חקיקת משנה המגדירה את זכויות ומגבלות הבנייה והשימושים באזור.



1.4 מקלט/ ממ"ד

- א. נדרש מקלט או ממ"ד העומדים בדרישות ובתקנים של פיקוד העורף.
- ב. למסגרת חינוכית פרטית שמספר הילדים בה איננו עולה על 25 ינתן פטור ממקלט ע"י פיקוד העורף.
- ג. למסגרת חינוכית פרטית שמספר הילדים בה עולה על 25 אך אינו עולה על מספר הילדים הקבוע ע"י משרד החינוך לכיתת גן (נכון להיום-36) ינתן פטור ממקלט ע"י פיקוד העורף בכפוף לביצוע "שיפורי מיגון" במבנה, עפ"י מפרט לחיזוק חדרים במבנה ציבורי.
- ד. למסגרת חינוכית פרטית שמספר הילדים בה עולה על מספר הילדים בכיתת גן אחת (עפ"י תקני משרד החינוך)- לא ינתן פטור ממקלט.
- ה. במקרה של מתן פטור עפ"י סעיפים ב-ג יצורפו לבקשה המסמכים הבאים:
 1. תצהיר של מפעיל המסגרת החינוכית הפרטית שלא להפעיל המוסד בעתות חרום בהתאם למפורט בנספח המצ"ב.
 2. התחייבות מטעם הרשות המקומית, חתומה ע"י ראש הרשות או ממלא מקומו, שתפעל למניעת שימוש במוסד אם מפעיל המוסד לא מלא את ההתחייבויות המפורטות בתצהיר מטעמו.
- ו. היתר לגן ללא מקלט/ממ"ד אינו כרוך בתשלום "כופר מקלוט".

1.5 חניה

תקנות התכנון והבניה לא קובעות תקן חניה לגני ילדים. בהתאם לחו"ד מנהל אגף התנועה, אין צורך במקומות חנייה עבור גני ילדים פרטיים בבתי מגורים או מסחר. במקרה של היתר לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך יקבע תקן חניה 0.



1.6 פתרון להורדת והעלאת ילדים

- א. רחובות צדדיים שאינם מהווים צירי תנועה ראשיים והועדה תסבור כי קיימת בהם חנייה, יחשבו כרחובות שקיים בהם פתרון להורדת והעלאת ילדים, אלא אם יקבע אחרת, מנימוקים שירשמו.
- ב. תנתן עדיפות לגן אשר בקרבתו קיים (או ניתן להתקין) תמרור בדבר הורדת/העלאת ילדים.
- ג. לא ינתן היתר לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך הממוקמת ברחוב המהווה ציר תנועה ראשי אשר החניה אסורה בו, אלא אם נמצא פתרון סביר ובטיחותי להורדת והעלאת ילדים, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובניין עיר.

1.7 איכות הסביבה

- א. לא ינתן אישור לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך בקירבת שימוש או מתקן היוצרים מטרד סביבתי העלול לגרום לסיכון בריאותי לילדי המסגרת החינוכית לגיל הרך כדוגמת: מפעל מזהם, אנטנה בעלת קרינה מסוכנת, תחנת דלק וכד'.
- ב. במקומות בהם קיים גג אסבסט תבוצע בדיקת ניטור ובהתאם לממצאיה, ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה, יחוייב מפעיל המסגרת החינוכית לגיל הרך לפרקו ולהחליפו או לדאוג לבידודו (באמצעות צביעה, ציפוי וכיו"ב). החלפת גג האסבסט תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, בהתאמה לתכניות החלות על המקום וע"י הגשת היתר בנייה לאישור החלפת הגג.
- ג. למניעת מטרד באיזורי מגורים יוגבל השימוש בחצר בין השעות 14:00 - 16:00 כתנאי בהיתר.
- ד. שימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך חייב בחו"ד אקוסטית למערכת מיזוג האוויר, מסגרות חינוכיות לגיל הרך הממוקמות לצד כבישים ראשיים וחשופות למפלס רעש תחבורתי גבוה מחוייבות במיגון דירתי.
- ה. לגבי מבנה בו אין מניעה מבחינת חוקי התכנון והבנייה לאשר שימוש של מסגרת חינוכית לגיל הרך במרתף, באזורים בהם יש חשד לזיהום קרקע, מי תהום וגזי קרקע חל איסור מוחלט על שימוש למסגרות חינוכיות לגיל הרך במרתפים אלא אם בוצעה בדיקת קרקע, גזי קרקע או מי תהום והסתבר שלא קיים זיהום. בשאר האזורים יבחנו הבקשות לשימוש במרתף ע"י הרשות לאיכות הסביבה, בכפוף לבדיקת גז הראדון ומיקום חלונות. במקרה בו פועלת מסגרת חינוכית לגיל הרך בקומת קרקע מעל מרתף וביניהם מקשרות מדרגות, גם אם המרתף אינו חלק מהמסגרת החינוכית, השימוש יאושר בכפוף לבדיקת גז הראדון במרתף.



1.8. דרישות בטיחות אש במסגרות חינוכיות פרטיות לגיל הרך

1. נספח המפרט את דרישות בטיחות האש ומניעת דליקות הנוגעות למוסדות חינוך בכלל ומסגרות חינוכיות לגיל הרך בפרט.
2. נספח המפרט את הדרישות בתחום חמרי הבנייה והציפויים.

2. נסיבות בהן ניתן לתת היתר שימוש חורג למבנה של מסגרת חינוכית לגיל הרך שאינה עומדת בדיני התכנון והבניה

- 2.1 באנלוגיה להנחיות היועץ המשפטי לממשלה, בנוגע למתן רשיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה, ניתן היתר שימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך, שאינה עומדת בדיני התכנון והבנייה, בהתקיים אחד מאלה:
- א. אם קיימות בה חריגות בניה קלות שהתובע של הרשות המקומית נתן דעתו עליהן, וקבע כי אין מקום לנהל בגינן הליך לפי חוק התכנון והבניה, בשל העדר ענין לציבור בניהול הליך פלילי. במקרים של חריגות קלות כאמור, ככלל, יינתן רשיון זמני עד להכשרת הפגם שלפי דיני התכנון, ככל שמדובר בפגם שניתן להכשירו.
 - ב. המסגרת החינוכית נמצאת במבנה ישן, אשר לא נמצא לו היתר בניה, ותובע של הרשות המקומית קבע כי לא ניתן-או שאין כל כוונה- לנהל בגין העדר ההיתר, הליך לפי חוק התכנון והבניה.

היתר הבנייה בנסיבות האמורות יינתן בכפוף לאישור בטיחות שיינתן ע"י מהנדס/יועץ בטיחות שהחריגה בה מדובר אינה כרוכה בבעיות של בטיחות.

בהיתר הבנייה יצויין שאין באישור השימוש החורג כדי לאשר או להכשיר את השטח בו מתנהל גן הילדים והוא מתייחס לשימוש בלבד. עפ"י פס"ד השופט מודריק מיום 4 למרץ 2010 אין הליך של היתר לשימוש חורג מהווה כלי לאכיפת עבירות על חוק התכנון והבנייה שאין ענין לאכפון, הואיל והיועמ"ש קבע כי אין ענין לאכופ צווים שהוצאו לפני 1979, הרי נכון הדבר שאילו לא ישמשו עילה לאי מתן ההיתר.



2.2 באיזור המיועד ל"פינוי בינוי" ינתן היתר שימוש חורג שנתי שיתחדש למסגרת חינוכית לגיל הרך, אלא אם כן הודיעה הרשות למבקש בהתראה של 3 חדשים מראש, על תחילת ביצוע עבודות פינוי בינוי. המבקש יתחייב בכתב להפסיק את פעילות המסגרת החינוכית לגיל הרך ולפנות את הנכס, תוך 3 חדשים מעת קבלת ההודעה ולא תהא לו כל טענה או דרישה מהעירייה עקב הפסקת הפעילות, אף אם נאלץ לסגור את הגן במהלך שנת הלימודים.

3. שיקולים נוספים בדיון בבקשה לשימוש חורג

3.1 מסגרות חינוכיות לגיל הרך מהוות צורך אמיתי וחינוכי וראוי שימצאו בכל סביבת מגורים לשירות דיירי האיזור. הואיל וקיים אינטרס עירוני למתן היתרים לשימושים חורגים למסגרות אילו באזורי מגורים, ומנגד עומדת המטרה שלא לאפשר פעילות מחוללת תנועה רבה, תינתן עדיפות לגני ילדים המהווים "מסגרת שכונתית", בהם רוב הילדים הרשומים הינם תושבי השכונה או שהינם תושבי תל אביב-יפו המתגוררים במרחק של עד 1 ק"מ מהגן. מספר הילדים תושבי הסביבה יהיה שיקול מהותי להארכת זמן השימוש החורג מחמש שנים לעשר שנים במצטבר.

3.2 על היתר לשימוש חורג לחפוף את שנת הלימודים.



4. הנחיות לגבי שיפוט במסגרת בקשה לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך

בקשה לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך שאינה עולה על 50% משטח הבנין לא תחוייב בשיפוט מידתי. בקשה לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך שעולה על 50% משטח הבנין, תחוייב בשיפוט של החלק היחסי של שטח הבנין כולו אך לא פחות מהחזית הפונה לרחוב לרבות חזיתות צד עד לקו החלונות הראשון, ובלבד שאין החלק המיועד לשיפוט נמצא בחריגת בנייה. במבנים לשימור יערך תיעוד חלקי ביחס לחלק הבנין בו מבוקש השימוש החורג, על פיו ניתן יהיה לבחון מהם החלקים המקוריים ואילו חלקים אינם מקוריים או שאינם בהיתר ואשר יש להסדירם או לפרקם. במבנים לשימור ירשמו כל ההנחיות לשיקום/שימור המבנה על פי המקור בהתייחס לחלק הבנין בו מבוקש השימוש החורג. ידרש ביצוע בפועל של החלפת פרטי הפתחים, הסדרתם במידה ושונו, פתיחת מרפסות, הסדרת החצר, התקנת סורגים על פי ההנחיות, הסרת חיווטים ומתקנים מקירות המבנה והסדרתם באופן מוסווה רק בחלק הבנין בו מבוקש שימוש חורג. ביצוע תיקונים מבניים, תיקוני בטון, טיח וצבע ידרש ביחס למצב כל המבנה וביחס לתוכניות העבודה לשיקומו ושימורו. זמן הביצוע לתיקונים מבניים, בטון, טיח וכו' ישקל ביחס למצב כל המבנה ותתכן הקלה מביצוע מיידי והתחייבות לפעולה במסגרת שיקום כולל למבנה. במבנים לשימור ירשמו בגוף הבקשה כל החריגות ויצויינו כל החלקים שאינם מקוריים ואינם בהיתר. הנחיות השימור ינתנו עפ"י שיקול הדעת של מחלקת השימור.



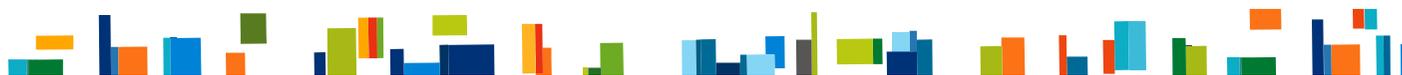
5. "מסלול מהיר" לטיפול בבקשות לשימוש חורג למסגרות חינוכיות לגיל הרך.

- 5.1 תנתן עדיפות לטיפול בבקשות לשימוש חורג למסגרות חינוכיות לגיל הרך, בקשה כזו שתשובץ לועדה תובא כאמור לצוות ההתנגדויות הראשון שיתקיים, או לועדת המשנה במליאתה. באם כבר נקבע סדר היום לישיבת הועדה הקרובה, תצורף הבקשה לדיון בפני הועדה בתום הנושאים שנקבעו.
- 5.2 הגורמים הנדרשים לאישור הבקשה (כיבוי אש, משרד הבריאות, איכות הסביבה וכיו"ב) ידונו בבקשה ללא דיחוי ויחוו דעתם או אישורם בהקדם האפשרי. חוות דעת כזו יכולה להנתן במקביל או אחרי החלטת הועדה בנושא השימוש.
- נושא הצורך במתן קדימות להיתרים של שימוש חורג למסגרות חינוכיות לגיל הרך ("מסלול מהיר") יבחן מעת לעת.

6. היטל השבחה

- 6.1 השבחה הינה " עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג";
- 6.2 היום הקובע לעניין אישור הקלה ואישור שימוש חורג הוא יום החלטת הוועדה המקומית או וועדת הערר על אישור ההקלה או התרת השימוש החורג.
- 6.3 היטל השבחה יגבה ע"י הרשות המקומית בעת מימוש הזכויות בנכס ביום הוצאת ההיתר.
- 6.4 היטל השבחה חל על **בעל מקרקעין או חוכר לדורות** (אלא אם בחוזה ביניהם סוכם אחרת).
- 6.5 היטל השבחה ייגזר מעליית ערך בעקבות השימוש החורג למסגרת חינוכית לגיל הרך ביחס לשווי הנכס כפי שמאושר בהיתר כמוגדר בחוק.
- 6.6 לשם קביעת שומת היטל השבחה יש לשום את שווי הקרקע ליום הקובע על פי שני מצבים:
- א. שוויים של המקרקעין טרם אישור ההיתר ל שימוש החורג. שווי זה מכונה "שווי במצב קודם".
- ב. שוויים של המקרקעין בעקבות אישור התכנית, ההקלה או השימוש החורג. שווי זה מכונה "שווי במצב חדש".
- ההפרש בין השווי במצב חדש לשווי במצב קודם הוא ההשבחה ליום הקובע.
- גובה ההיטל הינו מחצית מעליית השווי של המקרקעין.

doc.43397911 - 11 12 7 מעודכן הרך מועדון 7 11 12 7 - 03-5218440, פקס: 03-5216065, www.tel-aviv.gov.il



- עליית השווי תיקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, לבעל המקרקעין קיימת הזכות להגשת ערר ולאחר חו"ד שמאי מכריע גם זכות לערעור על השומה.
- 6.7 מכיוון שלכל נכס ישנם מאפיינים ייחודיים ומכיוון שערכי הקרקע הינם שונים בין איזורי העיר ועל מנת להגדיל את רמת הודאות של מבקש ההיתר, מצ"ב מסמך, לוח שומה, המפרט את היטל ההשבחה הצפוי בכל איזור בהתאם למאפייני נכס שיוגדרו מראש. תוך אבחנה בין תקופת השימוש החורג הראשונה לבין תקופת מאוחרות יותר.
- 6.8 נישום יוכל לבחור אם לקבל שובר תשלום בהתאם לטבלה או לבקש שומה פרטנית לגבי המבנה שלו.
- 6.9 הסכומים בטבלה צמודים למדד המחירים לצרכן, והטבלה תעודכן במידת הצורך אחת לשנה, כדי לשקף שינויים בשוק הנדל"ן.
- 6.10 התבססות על טבלה מעין זו תאפשר שקיפות, ודאות כלכלית (הן למשכיר והן לשוכר), ותחסוך זמן ועלויות בהתדיינות בנושא היטל ההשבחה.

