

מדריך להוצאת  
היתר לשימוש חורג  
בעבור מסגרות  
חינוכיות לגיל  
הרך

מרץ 2019

## מבוא - מסגרות פרטיות לגיל הרך

- עפ"י חוק הפיקוח, נדרשים מפעילי מעונות יום לפעוטות לקבל רישיון להפעלתם.
- במסגרת הקריטריונים שיוגשו לעניין זה- תיבדק התאמתו התכנונית של הנכס לשימוש המבוקש. לפיכך, בהעדר התאמה תכנונית בין השימוש המבוקש לבין השימוש המותר על פי תכנית או על פי היתר הבנייה, יידרש הליך של שימוש חורג להתרת השימוש המבוקש.
- עפ"י תכנית תא/ 4053 למסגרות חינוכיות לגיל הרך, שאושרה בשנת 2015 - תתאפשר בתנאים הכשרת מסגרות חינוכיות פרטיות ברחבי העיר (בקומות קרקע ובמרתף בלבד) ע"י הליך בקשה להיתר שימוש חורג משימושים שונים: מגורים, תעסוקה, מסחר ועוד.
- את הבקשה להיתר יערוך מתכנן מקצועי שיבחן את מסמכי התכנית החלה - עוד בראשית התהליך.
- היתר זה נדרש ממסגרות הפועלות במבנה שאינו מיועד מראש לצרכי חינוך, ותוקפו של ההיתר הוא עד 10 שנים. מומלץ להקפיד על מילוי בקשה התואמת את תקופה זו.
- מטרתו של ההיתר- להבטיח, בין היתר, כי הנכס שבו הגן ממוקם מותאם ובטוח לפעילות.
- בבקשה מסוג זה יכלול, בין היתר: נתוני הנכס ובעליו, מפות, תשריטים רלוונטיים ונימוקים לבקשה לשימוש חורג - בהתאם לדרישות התכנית.
- לקבלת ההיתר תידרש המסגרת לעמוד ברשימת תנאים ייחודית הנוגעת להיבטי בטיחות, תברואה, בריאות, מיגון ועוד. הרשימה תותאם לאופי המסגרת, מבחינת: מספר הילדים וגילם, נתוני הנכס וסביבתו, אפיון הנכס ועוד.
- הוועדה המקומית תליאביב-יפו (מורכבת מגורמים מקצועיים ומחברי מועצת העיר) בוחנת את הבקשה ומאשרת אותה.



## מנהלות ומנהלי מסגרות לגיל הרך,

מנהלות ומנהלי מסגרות לגיל הרך, חוברת זו מיועדת לכן. לקראת הכשרת מסגרת חינוכית לגיל הרך, חדשה או קיימת. מטרת החוברת היא לספק מידע בנושא קבלת היתר לשימוש חורג- הנדרש כתנאי לקבלת רישיון הפעלת מסגרת חינוכית לגיל הרך (בהתאם לחוק הפיקוח על מעונות יום לפעוטות התשע"ט-2018) ולתת מענה לשאלות נפוצות המתעוררות בתהליך בחירת הנכס והקמת המסגרת. בנוסף לחוברת- מוצעים לכן. שידותי ייעוץ מגוונים לכל אורכו של התהליך.

נשמח לעמוד לשירותכן,ם,  
מחלקת תכנון מבנים,  
אגף מבני ציבור

ניתן ליצור קשר בדוא"ל - [misgarot@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:misgarot@mail.tel-aviv.gov.il)

כתיבה והפקה: מחלקת תכנון מבנים, אגף מבני ציבור  
בהשתתפות: צוות החדשנות קרן בלומברג | אגף רישוי ופיקוח על הבנייה | השירות המשפטי | אגף רישוי עסקים | מנהל תקשורת והסברה

\* יובהר כי חוברת זו אינה מהווה ייעוץ משפטי או תחליף לייעוץ משפטי  
התהליכים המפורטים במדריך הם כלליים, מנוסחים בקיצור ומטרתם להביא את עיקרי הדברים.  
המידע אינו תחליף לחוק, לתקנות לצווים ולהוראות השונות, ובכל מקרה של סתירה יש לנהוג לפי לשון החוק, התקנות והצווים.

החלטת להפעיל מסגרת לגיל הדרך או להכשיר מסגרת קיימת? מה עושים?

1

בחירת נכס  
ועורך בקשה

2

הגשת בקשה  
לתיק מידע  
וקבלתו

3

הגשת מסמכים  
ותכנית לבדיקת  
תנאי סף  
ואישורים

4

פרסומים

5

פתיחת  
בקשה להיתר

6

דיון בוועדה  
מקומית

7

השלמת  
דרישות  
לאחר וועדה

8

תשלום  
היטלים  
וקבלת היתר



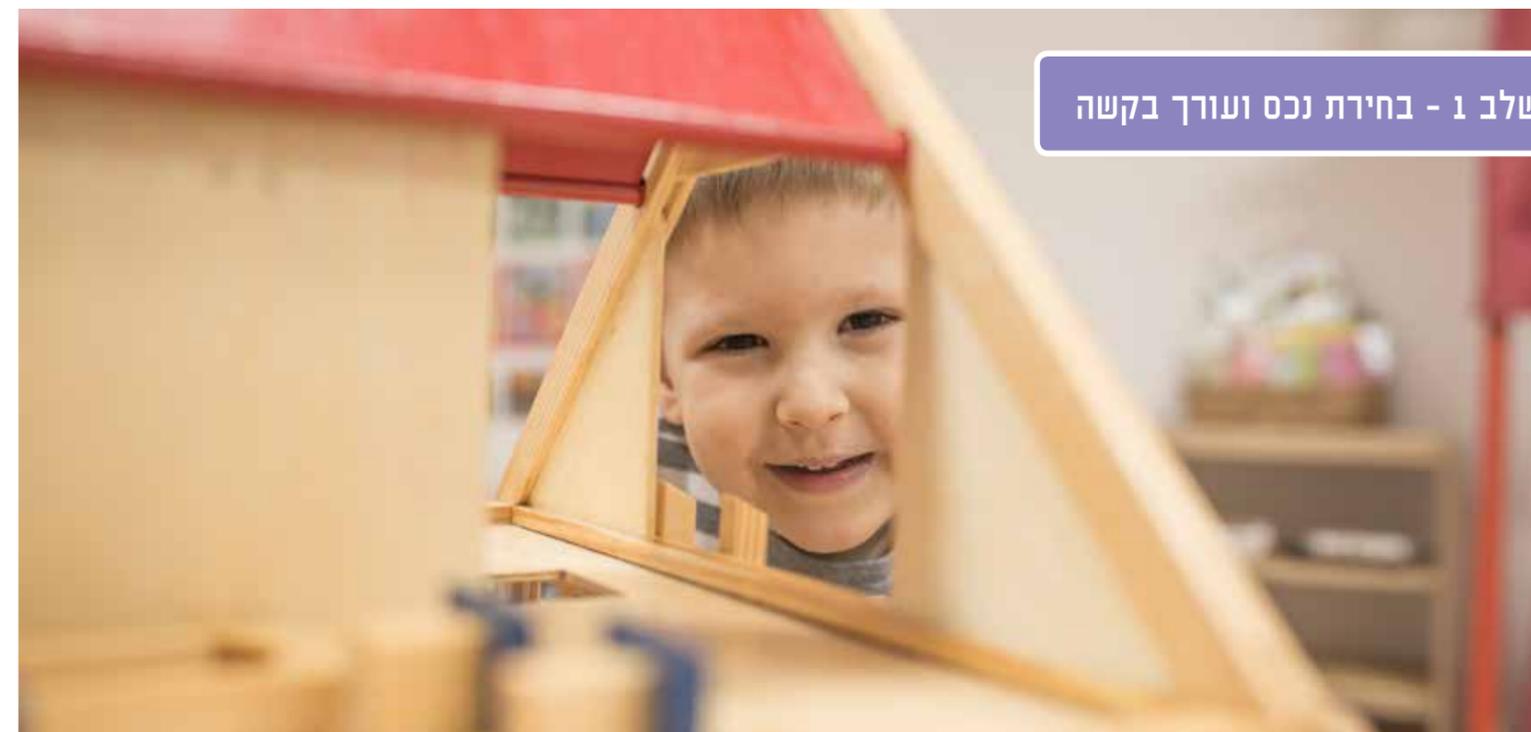


- בנכס מצויות תשתיות חשמל ומים תקינות.
- קיים מרחב מוגן בגודל מתאים בנכס. אם אין- יש צורך במסירת תצהיר מטעמך על הפסקת פעילות המסגרת בעת חירום והגן יוגבל ל- 25 ילדים.

**במעמד חתימת החוזה עם בעל הנכס נמליץ לבדוק את הדברים האלה:**

- מסמכי טאבו להצמדות (חצר, גג וכו').
- הסכמת בעל הנכס להגשת בקשה להיתר שימוש חורג וחבות בהיטל השבחה ככל ויידרש.
- כתב שיפוי לעיריית תל-אביב-יפו.

- בקשה לחצר משחקים חלופית תידון לגופה באופן פרטני על ידי הגורמים העירוניים.
- אין בסמוך לגן פירי אוורור למרתפים. באם ישנם - הבקשה תידון ברשות לאיכות הסביבה.
- אין באזור: אנטנות, מפעלים מזהמים, אסבסט, חדרי שנאים וכו'.
- הגן ממוקם מחוץ לרדיוס של 90 מ' מתחנת דלק סמוכה.
- אין חריגות בנייה בנכס. אם ישנן- יש לקיים פגישת ייעוץ מקדימה במחלקת רישוי בנייה כדי לברר האם ניתן להכשיר את החריגה ומה המשמעות מבחינת אגרות בנייה והשבחה.
- הנכס מצוי בקומת הקרקע או המרתף.
- אם ימוקם במרתף נדרש כי 30% משטח קירותיו חשופים לאור יום.



**שלב 1 - בחירת נכס ועורך בקשה**

**לתשומת הלב -**  
 במקרה ונדרשות התאמות או קירוי לעמידה בדרישות לקיום מסגרת לגיל הרך, ניתן יהיה לשלבן בעריכת הבקשה להיתר- כל עוד אלה יתאימו לשטחי הבנייה והוראות התכניות ולדרישות הדין ויחול עליהן תוקף משך ההיתר כפי שיתקבל בלבד.

**לשימושך, ריכזנו מספר קריטריונים שסייעו לך בבחינת הנכס נמליץ לבדוק כי:**

- תתאפשר כניסה נפרדת למסגרת.
- במקרה ויש צורך לעשות שימוש בשטחים משותפים בבניין המגורים - יש לבדוק האם קיימת הסכמה של כלל הדיירים בבניין לשימוש בהם (חצר, מבואה, חדר מדרגות, מחסן וכו').
- דרך הגישה לגן בטיחותית ומופרדת להולכי רגל מכלי רכב.
- לגן מוצמדת חצר בנכס הטאבו.

כדי להגיש בקשה להיתר שימוש חורג למסגרת בעבור הגיל הרך, יש צורך בבחירת עורך בקשה - בו אפשר להיעזר עוד בשלב בחירת הנכס, כך שיעמוד בדרישות ההיתר. על עורך הבקשה להיות בעל אחת התעודות המקצועיות:

- אדריכלית
- מהנדסת
- הנדסאית. אדריכלות או בניין

**בבחירת נכס חדש**

טרם קניית הנכס או השכרתו ושיפוצו- מומלץ לקיים בדיקת היתכנות ובה מידע מוקדם לגבי: תהליך הרישוי, מגבלות הנכס, אופן הגשת בקשה, דרישות גורמי רישוי שונים, היתרים ייחודיים ועוד. מטרת הבדיקה- לבחון האם הנכס יעמוד בהנחיות הנדרשות, וכן לאמוד עלויות, סיכונים וכדאיות בעבורך.

**כמו בכל פרויקט מוצלח - צוות מקצועי ואמין יאפשר תהליך קצר ויעיל!**



## דרישות עקרוניות של משרד הבריאות

- חצר משחקים - נדרש שטח מספק לפי מספר ילדים
- במסגרת ומצע אטום
- חדרי שירותים - עפ"י מפרט נדרש
- מטבח - שטח כנדרש לפי אפיון

- בעבור מסגרת לתינוקות בגילי 3-15 חודשים
- שטח פרוגרמה מספק לפי תכולת ילדים
- מרפסת מקורה תהיה בגודל של 15 מ"ר

- בעבור מסגרת לפעוטות ולילדים בגילי 16-36 חודשים
- שטח פרוגרמה מספק לפי תכולת ילדים
- מרפסת מרוצפת בגודל של 15 מ"ר

## דרישות עקרוניות של שרותי הכבאות

על הנכס לעמוד במספר תנאי בטיחות הנגזרים מחוק התכנון והבנייה ומתקנות כבאות ראשית. לשם עמידה בהם יציג עורך הבקשה במסמכיה את הסידורים וההתאמות המוצעות. בין השאר ייבחנו הנושאים האלה:

- מספר יציאות מילוט בהתאם למספר המשתמשים הצפוי בנכס ולמידותיו (ילדים ומבוגרים)
- דרך גישה למילוט אל המרחב הפתוח במידות הנדרשות וללא מכשולים
- כיווני פתיחת הדלתות אל אזור המילוט
- הפרדת אש בין המסגרת לבין חללים סמוכים
- תשתית צנרת לעמדת כיבוי ממתכת
- במקרים מסוימים נדרשת מערכת מתזים לכיבוי אש



### שלב 3 - הגשת מסמכים ותכנית לבדיקת תנאי סף ואישורים



□ הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין ברכוש המשותף במקרה ויש שימוש ברכוש המשותף

\*יובהר כי אם אין הסכמה, ניתן לבקשה כהקלה מהוראה הדורשת הסכמת כל בעלי הזכויות

\*\*תכולת המסמכים הנדרשת עשויה להשתנות מעת לעת על פי כל דין

לאחר הזנת כל המסמכים המתאימים כנדרש יחדיו- נשלח התיק לבדיקה אצל הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

פגישות ייעוץ לפני פתיחת הבקשה להיתר ניתן לקבוע בטל. 03-7247777

לאחר קבלת תיק המידע ניתן לפתוח בקשה להיתר במערכת המקוונת הנקראת "רישוי מקוון" (עירונית).  
בשלב זה יש להזין למערכת את המסמכים האלה:

□ תכניות אדריכליות של הבקשה להיתר וכל מידע הנדרש לוועדה המקומית כדי לאשרה חישוב שטחים

□ מסמכי אישור מקדמי מאדריכל וממהנדס בנושאי: תברואה, שלד, נגישות, תנועה, אקוסטיקה ובטיחות אש

□ מפת מדידה מעודכנת ובה הצהרת מודד על מיקום תואם תמ"א 4/18

□ מסמכי בעלות ורישום

□ אישור הזמנת אמצעי פרסום

### שלב 2 - הגשת בקשה לתיק מידע וקבלתו

בתיק זה נמצא מידע תכנוני אודות הנכס (כך ניתן לדעת אילו תכניות חלות באזור) וכן מידע בנושא אישורים ונתונים שנדרש להציג בתהליך.

הגשת הבקשה למידע מתבצעת במערכת מקוונת הנקראת "רישוי זמין" (ארצית) על ידי עורך הבקשה ששכרת.

לצורך הכנת הבקשה לתיק המידע נדרשים בין היתר:

- מפה טופוגרפית (מדידת הנכס וסביבתו) מעודכנת לשנה - נערכת על ידי מודד מוסמך עפ"י הנחיות מפ"י וקובץ תצלומי אוויר של המקרקעין
- תכנית ראשונית של הגן המתוכנן- נערכת על ידי עורך הבקשה
- נסח טאבו (מסמך המהווה תעודת הזהות של הנכס, מציין את פרטי הנכס ובעליו)
- כתב שיפוי לעיריית תל-אביב-יפו





שלב 5 - פתיחת בקשה להיתר

לאחר שהוגשו כל המסמכים והבקשה פורסמה, נפתחת בקשה להיתר.

שלב 6 - דיון בוועדה המקומית

**אם הוגשו התנגדויות:**  
 תינתנה המלצות הצוות המקצועי אשר ישקול אם יש להידרש לשמיעה בע"פ של ההתנגדויות. המלצת הצוות המקצועי מועברת לוועדה המקומית אשר מכריעה בבקשה.

שלב 4 - פרסומים

הפרסום הוא הליך חשוב הקבוע בחוק ומטרתו להודיע לסובבים ולבעלי העניין על הגשת הבקשה להיתר, ובזאת ניתנת להם האפשרות להגיש את התנגדותם- במקרה ויש. הפרסום מתבצע על ידי חברות מסחריות המורשות לכך, בעזרת הזמנת שירות על ידי עורך הבקשה.

**לידיעתך:**

ההליך כולל פרסום בעיתונים יומיים ומסירת הודעות לבעלי נכסים בחלקות גובלות ולכל מי שעלול להימצא ניזוק מאישור השימוש החורג.



### שלב 8 - תשלום היטלים וקבלת ההיתר



### שלב 7 - השלמת דרישות אחרי ועדה



עם אישור הוועדה את הבקשה, נדרש להשלים במערכת המקוונת את כלל אישורי הגופים השונים באם טרם הוזנו. פירוט הגופים שבין היתר נדרש אישורם בתהליך:

#### גופים עירוניים

- מחלקת רישוי בנייה
- הרשות לאיכות הסביבה
- אגף התברואה
- המחלקה לשימור מבנים, אם הוכרו המבנה כמבנה לשימור
- אגף התנועה

#### גופים ממשלתיים

- רשות כבאות והצלה, מחלקת מניעת דליקות, מחוז תל-אביב-יפו
- המשרד לאיכות הסביבה מחוז תל-אביב
- משרד הבריאות באמצעות לשכת הבריאות המחוזית
- תאגיד מים "מי אביבים", תל-אביב
- פיקוד העורף, מחוז דן

#### שימו לב -

במקרה ויש צורך במהלך תקופת ההיתר להעביר אותו לאדם אחר, ניתן לעשות זאת באמצעות מילוי טופס בעבור שינוי שם מבקש הבקשה.

לאחר הזנת כלל האישורים והמסמכים הרלוונטיים, נדרש להסדיר תשלומים שונים. בגין התרת שימוש חורג תיתכן חבות בהיטל השבחה על בעל המקרקעין, ושומתה תיקבע תוך קיזוז עלויות עבודות התאמה הנדסיות נדרשות. בסיום שלבים אלה - יתקבל ההיתר לשימוש חורג לתקופה המבוקשת ועד 10 שנים לכל היותר.

