

כ"ט כסלו תשע"ב
25 דצמבר 2011



פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה: 1-11-0134 תאריך: 21/12/2011 שעה: 12:30
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב - יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אינג' שוטה חובל	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספת בניה/הרחבת דיור	נפתלי אבי	ניסן כחן 7	0918-005	11-1481	1
6	בניה ללא תוספת שטח/מעלית	גזית מעליות בע"מ	רפידים 6	0804-006	11-1499	2
10	שינויים/שינויים פנימיים	פריבס אריאל	שלוש 9	0152-009	11-1741	3
14	בניה חדשה/בניין לא גבוה	נכסי התקווה כחול לבן בע"מ	קמואל 66	4041-066	11-1969	4



פרוטוקול דיון רשות רישוי ניסן כהן 7

גוש: 6638 חלקה: 94	בקשה מספר: 11-1481
שכונה: רמת החייל וישגב	תאריך בקשה: 18/09/2011
סיווג: תוספת בניה/הרחבות דיור	תיק בניין: 0918-005
שטח: 16.21 מ"ר	בקשת מידע: 200902838
	תא' מסירת מידע: 01/12/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה בקומת הקרקע, בשטח של 16.21 מ"ר, שטח הדירה לאחר התוספות יהיה 95.83 מ"ר. המקום משמש כיום למגורים בהיתר.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י ברקאי יוסף)

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים, ביטול כל החריגות המוצעות והתאמתו להוראות התכניות החלות במקום.
2. תיקון סימון קו הבניין האחורי בהתאם לתכניות החלות במקום.
3. הצגת חתימות מהנדס השלד שקיבל מינוי על כל התצהירים והטפסים הנדרשים.
4. הגשת מפרט מתוקן בהתאם להערות מהנדס הרישוי ע"ג המפרט שנבדק.
5. הצגת מפלסי גובה של הגדר המוצעת בתנוחות הקומות.
6. תיקון התכנית העתידית והצגת הגדר המוצעת כקיימת בגופה.
7. סימון קו הביוב הקיים.
8. מתן התחייבות לביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסימון עד גמר עבודות הבניה.
9. ביטול חריגת הדק המוצע מחוץ לקו הבניין האחורי.

תנאים בהיתר

ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסימון עד גמר עבודות הבניה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 11-0134-1 מתאריך 21/12/2011

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



1. תיקון חישוב השטחים, ביטול כל החריגות המוצגות להוראות התכניות החלות במקום.
2. תיקון סימון קו הבניין האחורי בהתאם לתכניות החלות במקום.
3. הצגת חתימות מהנדס השלד שקיבל מינוי על כל התצהירים והטפסים הנדרשים.
4. הגשת מפרט מתוקן בהתאם להערות מהנדס הרישוי ע"ג המפרט שנבדק:
5. הצגת מפלסי גובה של הגדר המוצעת בתנחות הקומות.
6. תיקון התכנית העתידית והצגת הגדר המוצעת כקיימת בגופה.
7. סימון קו הביוב הקיים.
8. מתן התחייבות לביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
9. ביטול חריגת הדק המוצע מחוץ לקו הבניין האחורי.

תנאים בהיתר

ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

* * * * *



פרוטוקול דיון רשות רישוי רפידים 6

גוש: 6646 חלקה: 93	בקשה מספר: 11-1499
שכונה: תל-ברוך, מעוז אביב	תאריך בקשה: 19/09/2011
סיווג: בניה ללא תוספת שטח/מעלית/חימונית	תיק בניין: 0804-006
שטח: 4457 מ"ר	בקשת מידע: 201101751
	תא' מסירת מידע: 14/07/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:
תוספת מעלית הידראולית חימונית + הריסה ובניית מדרגות, תדר מכונות.

ח"ד מהנדס העיר (ע"י מריאן בארון)

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון הבקשה המסומן ע"פ המפרט שנבדק.
2. הצגת חישוב סטטי המתייחס לעמידת הבנין מפני רעידות אדמה. כולל התוספת בהתאם לדרישות תקן ישראל, הצגת פתרון לחיזוק במידת הצורך ובדיקות קרקע לפי תקן ישראל 940.
3. הצגת כל המידות הדרושות לבדיקות התכנית.
4. הצגת מפה מצבית בתוקף.

תנאים בהיתר

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך, שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

הערות

ההיתר הינו עבור מפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבנין אשר אינם כלולם בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 11-0134-1 מתאריך 21/12/2011

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון הבקשה המסומן ע"פ המפרט שנבדק.
2. הצגת חישוב סטטי המתייחס לעמידת הבנין מפני רעידות אדמה. כולל התוספת בהתאם לדרישות תקן ישראל, הצגת פתרון לחיזוק במידת הצורך ובדיקות קרקע לפי תקן ישראל 940.
3. הצגת כל המידות הדרושות לבדיקות התכנית.
4. הצגת מפה מצבית בתוקף.

תנאים בהיתר

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

11-1499 עמ' 4



עיריית תל אביב - יפו
מינהל ההנדסה

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך, שהמעלית תעמוד בכל התקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

הערות

ההיתר הינו עבור מפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבנין אשר אינם כלולים בהיתר זה.

* * * * *



פרוטוקול דיון רשות רישוי שלוש 9

גוש: 6926 חלקה: 21	בקשה מספר: 11-1741
שכונה: שבזי ונוה צדק	תאריך בקשה: 09/11/2011
סיווג: שינויים/שינויים פנימיים	תיק בניין: 0152-009
שטח: 137 מ"ר	בקשת מידע: 201101677
	תא' מסירת מידע: 17/07/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:

שינויים פנימיים הכוללים: הצמדת כל שטח המרתף לדירת קומת הקרקע
הצמדת גג מרפסת לדירה עליונה, ללא שטחים משותפים ללא תוספת בניה או שטחים

המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י בורנשטיין וולף שרון)

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת גישה פיזית משותפת לגג העליון, ותאום עם אדריכל הרישוי.
2. עדכון מפרט הבקשה והצגה ברורה של מהלכי המדרגות בבניין וגישתם.

הערה

היתר זה אינו בא לאשר כל בניה ו/או שימוש אשר אינם כלולים בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0134-11-1 מתאריך 21/12/2011

לאשר את הבקשה, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת גישה פיזית משותפת לגג העליון, ותאום עם אדריכל הרישוי.
2. עדכון מפרט הבקשה והצגה ברורה של מהלכי המדרגות בבניין וגישתם.

הערה

היתר זה אינו בא לאשר כל בניה ו/או שימוש אשר אינם כלולים בהיתר זה.

* * * * *



פרוטוקול דיון רשות רישוי קמואל 66

גוש: 6135 חלקה: 49
שכונה: התקוה
סיווג: בניה חדשה/בניין לא גבוה
שטח: 110 מ"ר

בקשה מספר: 11-1969
תאריך בקשה: 12/12/2011
תיק בניין: 4041-066
בקשת מידע: 200901061
תא' מסירת מידע: 14/06/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הארכת תוקף החלטה לבניה חדשה.

חו"ד מהנדס העיר (ע"י אנטוניר מיקי)

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדת המשנה לשנה נוספת עד לתאריך 17.11.2012 בתנאי ההחלטה המקורית
ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה : החלטה מספר 4
רשות רישוי מספר 1-11-0134 מתאריך 21/12/2011

לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדת המשנה לשנה נוספת עד לתאריך 17.11.2012 בתנאי ההחלטה המקורית
ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

* * * * *

פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה: 1-11-0134 תאריך: 21/12/2011 שעה: 12:30
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אינג' שוטה חובל	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספת בניה/הרחבות דיור	ניסן כהן 7	0918-005	11-1481	1
3	בניה ללא תוספת שטח/מעלית	רפידים 6	0804-006	11-1499	2
5	שינויים/שינויים פנימיים	שלוש 9	0152-009	11-1741	3
6	בניה חדשה/בניין לא גבוה	קמואל 66	4041-066	11-1969	4

רישוי כללי זיק בניין: 0000-000 עמוד: 28

"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 התמי"ת או מי שהוסמך מטעמה בכתב, בהתאם להגדרה בנהל הפעלת משפחתונים של משרד התמי"ת).
"מסגרת שכונתית" – מסגרת חינוכית לגיל הרך אשר רוב הילדים הרשומים בה היום 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 באזורים לגביהם הוצאו צווים המטילים חובה לספק שירותי חינוך מגיל 3). לפיכך, מיושם חוק לימוד חובה התשי"ט-1949 על ידי העירייה מגיל 5 ואילך (גן חובה) כאשר ילדי טרום-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 התמי"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 התמי"ת ו/או משרד החינוך) כמעט ואינו מתבצע, כאשר רק גנים פרטיים הפונים ביוזמתם למשרד החינוך ו/או התמי"ת לשם קבלת רשיון ו/או סמל מעון מפקחים.
5. גני הילדים הפרטיים ממוקמים בד"כ בנכסים המיועדים לדירות מגורים ומיעוטם בנכסים מסחריים (חנות בקומת קרקע וכיו"ב) ולכן, מהווים שימוש חורג מהיתר בניה ועל פי רוב גם מתבייע. לפיכך, עד להסדרה תבעיית 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 החליף של שימוש חורג זמני.

מטרות והנחיות

1. הואיל וכך, ומתוך הכרה בצורך להיטיב את תיי המשפחות בעיר, הועדה המקומית מצביעה על חיוניות פישוט וייעול הליך קבלת ההיתר לשימוש חורג לגני ילדים פרטיים, תוך הקניית כלים לח"ג ועדת המשנה לתכנון ובנייה לאימוץ פתרונות חלופיים שיקלו על הליך האישור, ככל שאלה אינם כרוכים בסיכון חיי הילדים ובריאותם.
- 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

רישוי כללי וניק בניין : 000-000 עמוד : 29

תדרש להיבטים שבאחריות משרדי הממשלה (כגון: אופן טיפול במזון, סידורי הרחצה, השירותים, תקני כוח אדם, סדר היום וכיו"ב).

2. בנסיבות בהן המסגרת נשוא הבקשה אינה עומדת בתנאים לקבלת רישיון/סמל מעון, בסמכות משרדי הממשלה להוציא כנגדם צו סגירה. לפיכך, והואיל ומרבית המסגרות החינוכיות לגיל הרך אינן מוכרות למשרדי הממשלה הרלבנטיים, אינן מפקחות ופועלות ללא רישיון/סמל מעון, תדאג מזכירות הועדה המקומית לדוות אודות כל החלטה בדבר מתן היתר לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך למשרד החינוך/התמי"ת, בצירוף עותק הבקשה והחלטת הועדה.

3. מקום שלא הציג המבקש רישיון/סמל מעון ממשרד החינוך/או התמי"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 יבזוק יועץ הבטיחות את האפשרות להכשרת גן ילדים ביחס ועל פי תקנות הבטיחות למבנים ואתרים לשימור.

4. 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 ששימושו. 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 ולכס, 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 כתוק.
5. הבקשה תבזק 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 לשיבת הועדה הקרובה, תצורף הבקשה לדיון בפני הועדה, בתום הנושאים שנקבעו.

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

² צוות התנגדויות: צוות מתוך חברי ועדת המשנה, השומעים את הצדדים וממליצים בענין ההתנגדויות לוועדת המשנה.

רישוי כללי וניק בניין : 000-000 עמוד : 30

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.

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 נוהנדס 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 החזרים, 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 בתצר וגידורה, במידה וחצר המסגרת החינוכית לגיל הרך מהווה רכוש משותף.

ב. הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין לשימוש בתדר המדרגות המשותף, במידה ואין כניסה נפרדת לגן שלא מתדר 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 התחייבויותו 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 הודעה של 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).

רישוי כללי ותיק בניין : 0000-000 עמוד : 31

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-1-15 עבור מסגרת חינוכית לגיל הרך, כפוף לפסק דין שינתן בעתירה מינהלית מסי 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 לנדיקות גז ראדון ובדיקת מיקום חלונות. במקרה בו פועל גז 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 לחבטחת הסדרי הבטיחות הנדרשים.

1.2 מבנה וחצר

- א. מבנה וחצר המסגרת החינוכית לגיל הרך יהיו בהתאם לנהלי משרד הבריאות ורצ"ב נספח של נהלי משרד הבריאות לאישור שימוש חורג לגן ילדים).
- ב. חצר הגן תהייה מגודרת, גובה הגדר בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בביר: 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 והיועמיש לעירייה, תותר הצללה בלתי קשיחה (בד, קש וכוי), 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, נגיש 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.

רישוי כללי וניק בניין: 000-000 עמוד: 32

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 ממקלוט ע"י פיקוד העורף.
- ג. למסגרת חינוכית פרטית שמספר הילדים בה עולה על 25 אך אינו עולה על נוספר הילדים הקבוע ע"י משרד החינוך לכיתת גן (נכון להיום-36) יינתן פטור ממקלוט 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 ממקלוט.
- 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 חניה 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 חניה, יחשבו כרחובות שקיים בהם פתרון להורדת והעלאת ילדים, אלא אם יקבע אחרת, מנימוקינז שירשמו.
- ב. תנתן עדיפות לגן אשר בקרבתו קיים (או ינתן 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.

רישוי כללי וניק בניין : 000-000 עמוד : 33

1.7 איכות הסביבה

- א. לא ינתן אישור לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך בקירבת שימוש או מתקן היוצרים מטריד 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, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה, יתוייב מפעיל המסגרת החינוכית לגיל הרך לפרקו ולהחליפו או לזאוג 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 מטריד 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 האויר, מסגרות חינוכיות לגיל הרך הממוקמות לצד כבישים ראשיים וחשופות למפלס רעש ותחבורתי גבוה מתוייבות במיגון דירתו.
- 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 איכור 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 בקימת 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

- רצ"ב 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 רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה, ינתן 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 כללי. במקרים של חריגות קלות כאמור, ככלל, יינתן רישיון זמני עד להכשרת הפגם שלפי דיני התכנון, ככל שמדובר בפגם שניתן להכשירו.
- ב. המסגרות החינוכיות 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.

רישוי כללי וניק בניין : 000-000 עמוד : 34

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 לאכפן, הואיל והיועמ"ש קבע כי אין ענין לאכופ צווים שהוצאו לפני 1979, הרי נכון הדבר שאילו לא ישמשו עילה לאי מתן ההיתר.

2.2 באזור המיועד ל"פינוי בינוי" ינתן היתר שימוש חורג שנתי שיתחדש למסגרת חינוכית לגיל הרך, אלא אם כן הודיעה הרשות למבקש בהתרעה 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 סביבה מגורים לשירות דיירי האזור. הואיל וקיים אינטרס עירוני למתן היתרים לשימושים חורגים למסגרות אילו באזורי מגורים, ומגד 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 שיפוף במסגרת בקשה לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך

בקשה לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך שאינה עולה על 50% משטח הבנין לא תחוייב בשיפוף מידתי. בקשה לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך שעולה על 50% משטח הבניין, תחוייב בשיפוף של החלק היחסי של שטחה משטח הבנין כולו אך לא פחות מהחזית הפונה לרחוב לרבות חזיתות צד עד לקו החלונות הראשון, ובלבד שאין החלק המיועד לשיפוף 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 חיוטים 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.

רישוי כללי וניק בניין : 000-000 עמוד : 35

במבנים לשימור ירשמו בגוף הבקשה כל החריגות ויצוינו כל התלקים 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 לוועדת המשנה במליאתה. באם כבר נקבע סדר היום לשיבת 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 הועדה 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 סוכנו 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 והתכנית, 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.
- 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 השבחה הצפוי בכל איזור בהתאם למאפייני נכס שיוגדרו מראש. תוך אבחנה בין תקופת השימוש החורג הראשונה לבין תקופות 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 השבחה.

נספחים

מדיניות שימוש תורג
לגני ילדים

**בדוך דוד
כלכלן ושמואי מקרקעין**

רח' הגיא 12, נס-ציונה 74024 טל: 9380807 - 08 פקס: 9402361 - 08

**טבלת היטל השבחה
שימושים חורגים לגני ילדים**

תל אביב - יפו

(מס' תיק 10235-2010)

מודץ 2011

**ברוך דוד
כלכלן ושמאי מקרקעין**

רח' הגיא 12, נס-ציונה 74024 טל: 9380807 - 08 פקס: 9402361 - 08

23/03/2011
448/10

לכבוד
מחלקת שומה והשבחה
אגף להכנסות מבניה ומפיתוח
מנהל הכספים
עיריית תל אביב

ג.א.ג.

הנדון: טבלת היטל השבחה

שימושים חורגים לגני ילדים, תל אביב - יפו

(מסי תיק 10235-2010)

1. מטרת ההערכה

התבקשתי על ידכם לאמוד את שווי השבחה לנכסים שבנדון ולערך טבלה כללית לחיטל השבחה, עקב אישור בקשות לשימושים חורגים לגני ילדים בתל אביב-יפו, לפי הוראות התוספות השלישיות לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. נבדק תרקע התכנוני בוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.

2. פרטי המוקדשעים:

גוש וחלקה:	שונים.
שטח הנכס:	בהתאם לנתונים בטבלה שלהלן.
מהות הנכס:	נכסים בעלי מאפיינים שונים המבוקשים לשימוש חורג לגני ילדים.

3. מיקום הנכסים והאזר חסיבת:

הנכס נשוא ההערכה מבנים שונים במרחב העיר תל אביב-יפו. תל אביב-יפו משתרעת על שטח עירוני נרחב. בחלקי העיר השונים אזורי מגורים הנחלקים לשכונות רבות ומגוונות, המאופיינות בשונות גבוהה של האוכלוסיה, סוגי הבינוי והפיתוח העירוני. לצורך עריכת הטבלה הכללית, מחולק המרחב העירוני של תל אביב לשישה אזורים כלליים, עפ"י מפת חלוקת העיר לרובעים (מצ"ב כנספח).

האזורים הם כדלקמן:

1. צפון העיר - מעבר לירקון: רובעים 1, 2.
2. מרכז העיר - מדרום לירקון: רובעים 3, 4, 5, 6.
3. דרום העיר - רובע 8.
4. מזרח העיר - מעבר לאילון: רובע 9.
5. יפו - רובע 7.

ברוך דוד כלכלן ושמאי מקרקעין

רח' הגיא 12, נס-ציונה 74024 טל: 9380807 - 08 פקס: 9402361 - 08

4. תאור האזורים:

4.1	<p>צפון העיר - מעבר לירקון: רובעים 1, 2 ממוקמים צפונית לנחל הירקון. בין הרובעים מפרידים נתיבי אילון. הרובעים כוללים ממערב לנתיבי אילון את: רמת אביב, אפקת והשכונות המערביות החדשות. מזרחית לנתיבי אילון את: הדר יוסף, תל ברוך, שיכון דן, רמת החיל וצהלה.</p>
4.2	<p>מרכז העיר - רובעים 3-6: גבולות האזור: מצפון- נחל הירקון, מדרום - רחוב הרכבת ודרך יפו- אילת. במזרח - נחל אילון, במערב - היס. אזור מרכז העיר כולל את "הצפון הישן" שמדרום לנחל הירקון: רובעים 2, 4 עד רחוב שאול המלך, שד' בן ציון ורח' בוגרשוב מדרום. אזור לב העיר: רובעים 5, 6, כרם התימנים ונווה צדק במערב. אזור הקריה ושכונת מונטיפיודי במזרח.</p>
4.3	<p>דרום העיר - רובע 8: כולל את התחנה המרכזית, פלורנטין, שכונת שפירא, קרית שלום. גבולות האזור: מצפון- רחוב הרכבת ודרך יפו- אילת. מדרום - דרך בן צבי ורח' קיבוץ גלילות. במזרח - נחל אילון, במערב - רח' הרצל ורח' שלבים.</p>
4.4	<p>מזרח העיר - מעבר לאילון, רובע 9: כולל את כל השכונות שממזרח לנחל אילון ובין היתר: יד אליהו, התקוה, עזרא, כפר שלם, ביצרון, נחלת יצחק. גבולות האזור: מדרום ומערב - נחל אילון. במזרח - דרך הטייסים והשלום. מצפון - רחוב ערבי נחל.</p>
4.5	<p>יפו - רובע 7: כולל את כל השכונות שמדרום לדרך בן צבי, רח' קיבוץ גלילות ורח' אילת וממערב לרח' הרצל ושלבים. מדרום ליפו גבולות חולון ובת ים. ממזרח - נתיבי אילון ודרום ממערב- היס.</p>

5. תאור הנכס

נכסים בניינים בשימושי מגורים, מסחר ותעסוקה שבהם מבוקש השימוש החורג.
תובאו בחשבון מבנים עפ"י חלוקה של גודל השטח הבנוי: עד 70 מ"ר, 71 מ"ר עד 100 מ"ר, 101 מ"ר עד 150 מ"ר ומעל 150 מ"ר. פרמטר נוסף שהובא בחשבון הינו גודל התצור הצמודה המשמשת את הגן: עד 100 מ"ר ומעל 100 מ"ר. קיימת גם אפשרות לאישור גן ילדים ללא חצר אלא עם מרפסת (טעון אישור משרד הבריאות).
המבנים המבוקשים נמצאים בד"כ בקומת הקרקע בבית פרטי ולעיתים בבניין קומות. גילויים אפשריים למבנה הם מרתף קיים ימתסן.
הובא בחשבון מצבו הקיים של הנכס המבוקש, במקרה של צורך בהיערכות וביצוע התאמות לשימוש המבוקש או שמדובר במקרה של שימוש חוזר לגן ילדים קיים.

**ברוך דוד
כלכל ושמאי מקרקעין**

רח' הגיא 12, נס-ציונה 74024 טל: 08-9380807 פקס: 08-9402361

6. שיקולים ועקרונות לטבלה:

- בהערכת שווי ההשבחה בנכס, הבאנו בחשבון את השיקולים ואת עקרונות השומה הבאים:
- 6.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, ההשבחה תהייה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מותן חקלה או אישור שימוש חורג" ההשבחה וניבון מהפרש השווי שבין שני מצבי התכנון - מצב חדש של שימוש חורג לנן ילדים לעומת מצב קודם של שימוש מאושר עפ"י תכניות שבתוקף.
 - 6.2 מיקום הנכס נשוא ההערכה בעיר עפ"י טבלת החלוקה לאזורים.
 - 6.3 מצב שוק המקרקעין מבחינת ביקוש, היצע ומחירים למכירה ולשכירות לנכסים בנויים למגורים ולשימושים מסחריים באזור הנכס נשוא ההערכה.
 - 6.4 האזורים בתל אביב-יפו מפותחים עם תשתיות עירוניות מלאות.
 - 6.5 מהות ההשבחה - עלית שווי הנכס עקב אישור שימוש חורג ממגורים לנן ילדים לתקופה של 5 שנים ובהתאמה לבקשה לחיתור לשימוש חורג.
 - 6.6 שטח המבנה נשוא ההערכה בחלוקה של גודל השטח הבנוי: עד 70 מ"ר, עד 100 מ"ר, 101 מ"ר עד 150 מ"ר ומעל 150 מ"ר. כמו כן גודל החצר הצמודה המשמשת את הגן: עד 100 מ"ר ומעל 100 מ"ר. גודל החצר המתאימה נקבע עפ"י נחלי משרד רביאנות/החיתוך. קיימות אפשרות לאישור גן ילדים ללא חצר אלא עם מרפסת (טעון אישור משרד הבריאות).
 - 6.7 ההשבחה תימדד בגישה של הפרש שווי הנכס במצבו הקודם והחדש, בעקבות האישור לשימוש חורג. הפרש השווי מוערך בהתאם להפרישי שווי של דמי שכירות חופשיים מהוונים לתקופה של השימוש החורג, בשימוש למגורים, ונעטוקה ומסחר, לעומת השימוש לנן ילדים.
 - 6.8 היות דמי השכירות החופשיים בשיעורי היתון מקובלים בשימושי מגורים ומסחר.
 - 6.9 הזבאו בחשבון הוצאות התאמה ספציפיות לצורך התאמת מבנה קיים למטרות השימוש החורג לנן ילדים. ההתאמות הנדרשות בין היתר: בחצר - פיתוח כללי כולל גיזור, ריצוף ושבילים, ניקוז, הצללה או חיפוי, מסונור אשפה, ארגז חול. מבנה - חלוקות פנימיות, שינויים ושיפוצים לתכנית הגן, הקמת תאי שרוחים לילדים ואינסטלציה סניטרית, ריצוף וחיפוי קיר, הקמת מחסן, מטבחון, מזוג אויר, כיבוי אש, חלונות אלומיניום, הוצאות רישוי כלליות. הוצאות ההתאמה מופחתות מההשבחה. בטבלה הובאו בחשבון הוצאות צניות בהתאם לגודל הנכס. הוצאות ההתאמה מופחתו במקרה של בקשה ראשונה לשימוש חורג. במקרה של בקשה להארכת תקופת השימוש החורג לנן ילדים קיים, ההוצאות העיקריות נלקחו כבר בחשבון בתקופת הקודמת.

**ברוך דוד
כלכלן ושמאי מקרקעין**

רח' הגיא 12, נס-ציונה 74024 טל: 9380807 - 08 פקס: 9402361 - 08

- 6.10 רקע ותכנוני: בתכניות המתאר בתל אביב-יפו אין בדיכ התייחסות לשימוש מותר של גני ילדים, אך קיימות תכניות שעל פיהן אפשרי שימוש לגני ילדים ביעוד מגורים.
- 6.11 ילזוים אפשריים למבנה שהובאו בחשבון הם מרתף קיים וניהסן.
- 6.12 מקלט: לפי הנחיות פיקוד העורף בישוב עורפי, גן עד 25 ילדים פטור בתנאי התחייבות לאי הפעלה בזמן חרום. 25 עד 36 ילדים יש להזקין שיפור מיגון. מעל 36 ילדים חובת מקלט/ממיד.
- 6.13 הצללה: עומתית ומחומר בלתי קשיח, מתפרקת בחורף. ההצללה לא מצריכה רישוי ולא נכללת בשטח עיקרי. גג/פרגולה מבניה קשיחה מחייבים היתר בניה.
- 6.14 תניה: אין תקן לגן ילדים.
- 6.15 חובאו בחשבון עקרונות מתוך הצעת הנוהל לאישור שימושים חורגים לגני ילדים.
- 6.16 במקרה של אישור שימוש חורג לתקופה שונה מ- 5 שנים, או במקרה של נהוגי נכס השונים מהנתונים שהובאו בטבלה, יהיה צורך לבצע התאמה.
- 6.17 שימוש חורג להיתר אינו מוגבל לתקופה קצובה כל עוד הינו תואם ובייע.
- 6.18 מטרת הטבלה: הסכום לתשלום של היטל התשבחה, בגין שימוש חורג לגן ילדים.
- 6.19 הסכום לתשלום עפ"י ההערכה הינו לשווי מ"ר אחד ברוטו, כולל שטח עיקרי + שטח שרות לפי הבקשה שהוגש.
- 6.20 עדכון הטבלה - במידות הצורך מעת לעת, כדי לשקף שינויים בשוק הנדל"ן.
- 6.21 היטל התשבחה מהווה 50% מההשבתה.
- 6.22 אופן חישוב ההיטל לפי הטבלה:
- הטבלה ערוכה בחלוקה לפי קטגוריות השטח הבנוי במ"ר.
- החישוב עבור שטח מבנה בסיסי של עד 70 מ"ר ראשוניים ותוספות לפי השנות מעל 70 מ"ר. דוגמא: מבנה בשטח של 130 מ"ר עם חצר בשטח של 100 מ"ר באזור הצפון, בשימוש חוזר. החישוב:
- $$209 \text{ ש"ח/מ"ר} \times 30 \text{ מ"ר} + 298 \text{ ש"ח/מ"ר} \times 30 \text{ מ"ר} + 373 \text{ ש"ח/מ"ר} \times 70 \text{ מ"ר} = 41,320 \text{ ש"ח}$$
- 6.23 המועד הקובע להערכה - מועד עריכת הטבלה, מרץ 2011.
- מועד קובע לכל בקשה לשימוש חורג הינו יום אישור הבקשה בוועדת מקומית.
- הסכומים עפ"י הטבלה יוצמדו ליום אישור השימוש החורג.
- טבלה זו הינה כללית ולנישום ונהא הזכות לבקש שומה פרטנית על הנכס נשוא הבקשה.

**בית דין
כלכלן ושמואי מקרקעין**

רח' הגיא 12, נס-ציונה 74024 טל: 9380807 - 08 פקס: 9402361 - 08

7. הטבלה:

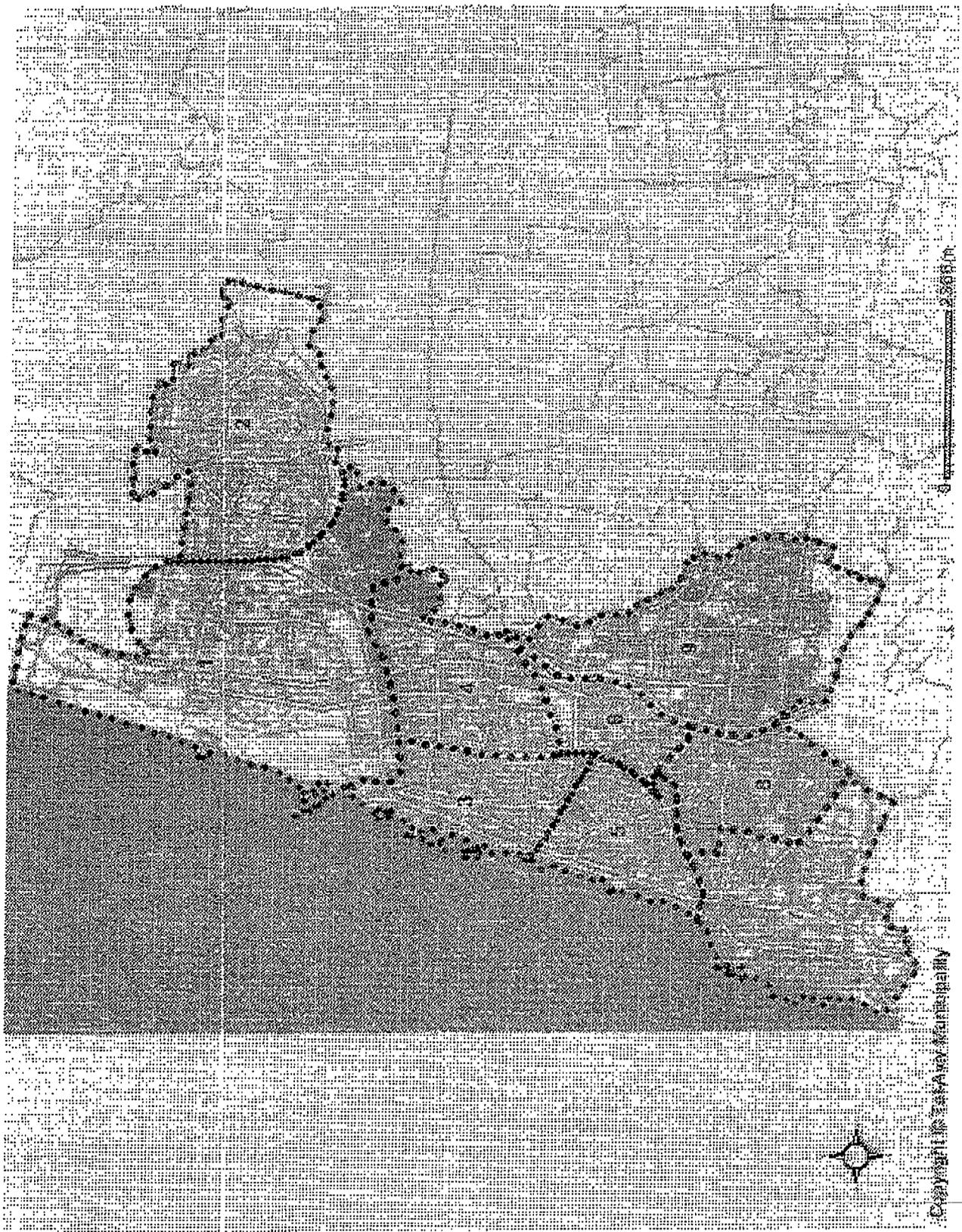
לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את היטל ההשכחה למייר בגן אישור לשימושים חורגים לכן ילדים, עפ"י הטבלה בנספח המצ"ב.

הצטרות:

הנני מצהיר בזה כי אין לי עניין או נגיעה אישית כלשהי להערכה זו וכי ביצעתי אותה בהתאם למידע שהועמד לרשותי, למיטב שיקולי ושיפוטי המקצועי ועל פי כללי המקצוע המקובלים. ועל זאת באתי על החתום היום - 23/03/2011.



נספח: מפת רובעי העיר



Copyright © 2011 Rishui Bniya

STATE OF ISRAEL • מְדִינַת יִשְׂרָאֵל
 MINISTRY OF HEALTH • מְשֻׁרַת הַבְּרִיאוּת
 DISTRICT HEALTH OFFICE, TEL-AVIV • לְשֵׁכֶת הַבְּרִיאוּת הַמְחַזְזִיחַ, תֵּל אָבִיב

תאריך: י"ד סיון תש"ע
 27 מאי 2010

הנדון: תנאים משרד הבריאות לאישור שימוש חורג / היתר בניה לגן ילדים

א. כללי

1. תצורף החלטת הוועדה המקומית
2. תצורף פרשה טכנית המתארת את מסי הילדים, גילם, שעות פתיחה, אופי הפעילות, ופירוט הארוחות המוגשות בגן.
3. התוכנית תכלול תוכנית אדריכלית ותוכנית סניטרית (מים, ביוב, מזוג, ניקוז)

ב. מבנה

1. יש לתת סידור פנים ב- 1:50.
2. יש לסמן בבירור את גדר הגן ולתת פרט בק"מ 1:10 המראה גובה 2 מ' ומבנה שאינו מאפשר חדירת בעלי חיים.
3. יש לסמן מחסן בתוך הגן בשטח 8 מ"ר.
4. שטח הכתה (חלל אחוז) צריך להיות 52 מ"ר.
5. יש לסמן חדר כניסה נפרד מהכתה עם קולבים ומעמד לתיקים.
6. יש לסמן חדר גננת בשטח 5 מ"ר.
7. יש לסמן מרפסת מקורה בשטח 10 מ"ר.
8. גימור הקירות החיצוניים עד גובה 1.2 מ' צריך להיות חלק.
9. חדר הכתה צריך להיות עם חלונות חיצוניים.
10. יש להראות שטח חלונות ביחס לרצפה של 15-20 אחוז.
11. יש לסמן בבירור את שער הכניסה לגן ושביל מרוצף ברוחב 1.35 מ' עד לכניסה עם גגון מעל הכניסה.
12. יש לתאר את אופי הקרקע בחצר.
13. יש להראות בחצר צל קבוע בשיעור 25%.
14. שטח החצר יהיה 5 מ"ר לכל ילד.
15. יש לתת הישובי שטחים לחצר ולכיתות.
16. יש לסמן בחצר מתקני משחק מפלסטיק.
17. יש לסמן קירוי לארגו החול וכיסוי עם נקי עיגון.
18. יש לתאר את המזון המוגש ואופן הכנתו.
19. המטבח יכיל 2 מדורים (שולחן עבודה + כיור) כאשר אחד יהיה נמוך עבור הילדים.
20. מחסן המטבח יהיה צמוד אליו.
21. מספר קבועות התברואה בשירותים צ"ל (לפי הל"ת) 2 אסלות, 3 כיורים, כיור אחד בכונה.

2.../

STATE OF ISRAEL • מדינת ישראל
 MINISTRY OF HEALTH • משרד הבריאות
 DISTRICT HEALTH OFFICE, TEL-AVIV • לשכת הבריאות המחוזית, תל אביב

-2-

22. יש לסמן אזורור לתאי השירותים על-ידי חלונות חיצוניים.
23. האסלות בשירותים יהיו נמוכות ותלויות.
24. יש לסמן תא שירותים לסגל.
25. הדלתות והמחיצות בשירותים ייסתיימו 15 ס"מ מהרצפה.
26. יש לסמן חיפוי קרמיקה בהירה וחלקה לקירות בשירותים עד 1.5 מ'.
27. יש לסמן מתסנון או ארון כלי ניקוי בצמוד לשירותים.
28. יש לסמן מיזוג אויר לגן.

ג. אינסטלציה

1. יש לסמן מים חמים למטבח.
2. יש לסמן קולר במטבח וברייה מנוקזת על-ידי משטח בטון בחצר.
3. שוחות הביוב יהיו צמודות לגדר וממוזגות עם הקרקע.

בכבוד רב,

אינג' ולרי פוהורנילס
 מהנדסת המחוז לבריאות הסביבה

העתקים:

חזי ברקוביץ, מהנדס העיר, עיריית תל אביב, רח' פילון 5 ת"א
 מר דרור לוטן, מנהל אגף החינוך, עיריית תל-אביב

מ"ק 500	מס' הוראה 523	שם ההוראה סידורי בטיחות אש במוסדות חינוך	תחולה אוקטובר 2010	עדכון	עמוד 1 מחנך 9
------------	------------------	--	--------------------------	-------	------------------

1 כללי

- 1.1 מטרת ההוראה אלה הנה לרכז דרישות בטיחות האש ומניעת הדליקות הנוגעות / מוסדות החינוך השונים ובכלל זה הדרישות המפורטות בחוק שירותי כבאות ותקנותיו, חוק התכנון והבניה ותקנותיו, תקנים ישראלים והנחיות אחרות.
- 1.2 ההנחיות הנוגעות לבטי ספר וגני ילדים מהוות דרישות משותפות ומחייבות עם משרד החינוך.

2 תחולה

- 2.1.1 לענין הוראה זו "מוסד חינוך" אחד מהמפורטים מטה:
 - 2.1.1.1 "בית ספר" – כהגדרתו בתקנות שירותי הכבאות (צידוד כיבוי אש בבתי ספר), חתשלי"ב – 1972, למעט בית ספר למבוגרים או הוראה במוסד להשכלה גבוהה.
 - 2.1.1.2 "גן ילדים" – מסגרת לימודים לילדים מגיל 3, שלא מתקיימת בו לינה.
 - 2.1.1.3 "מעון יום" – מסגרת לימודים לגיל הרך, המיועדת לילדים שגילם עד 4 שנים. ניתן להבחין בין שני סוגי מעונות יום:
 - 2.1.1.3.1 מוסדות הנמצאים בפיקוח משרד התמי"ת, המופעלים ע"י ארגונים ועמותות שונות, כגון: נעמי"ת, ויצ"ו, אמונה, החברה למתנחלים.
 - 2.1.1.3.2 מעונות פרטיים.
 - 2.1.1.4 "פנימיות" – מוסד חינוכי אשר לנים בו תלמידים ממערכת החינוך.
- 2.2 הוראה זו לא תחול על מעונות / משפחתונים / גני ילדים בהם מספר הילדים נמוך מ- 10.
- 2.3 הסידורים המפורטים בהוראה זו מתייחסים למוסדות חינוך **קיימים**.
- 2.4 במבנים חדשים, יקבעו סידורי הכבאות והבטיחות על פי חוק התכנון והבניה ותקנותיו ובכפוף לכל דין.

3 בתי ספר

- 3.1 סידורי בטיחות האש בבתי ספר יהיו בהתאם לתקנות שירותי הכבאות (צידוד כיבוי אש בבתי ספר) חתשלי"ב – 1972 וכן עפ"י תוראה זו.
- 3.2 בית ספר נדרש לפנות לרשות הכבאות לקבלת תווית דעת, כבר בשלב התכנון.
- 3.3 בבתי ספר וגני ילדים המתקיימים במבנים יבילים (קרוואנים) ייקבעו סידורי הכבאות בהתאם להוראת מכ"ר 517.
- 3.4 **דרך הגישה לבתי ספר קיימים** - לכל בית ספר תותקן דרך גישה לרכב כיבוי והצלה על פי תקנות התכנון והבניה. דרך הגישה תגיע למרחק, שאינו עולה על 60 מ' מכל רלק של המבנה.
- 3.5 **חומרי בנייה, ציפוי, תקרה משנית**
 - 3.5.1 בעריכת שיפוץ או שינוי במבנה, השינוי יהיה תואם את תקנות התכנון והבניה ותקנים הרלוונטיים.
 - 3.5.2 השימוש בחומרי בנייה, כולל ציפויים, חיפויים, תקרות אקוסטיות וכדומה, ייעשה לפי דרישות תקן ישראלי 921 חלק 4 (דרישות למוסדות חינוך). בית הספר יציג בפני רשות הכבאות תעודת בדיקה של מעבדה מאושרת, המעידה על עמידה בדרישות התקן הנ"ל.

הוראות וציב כבאות והצלה ומפקח כבאות ראשי

פרק	מס' הוראה	שם ההוראה	תחולה	ערכון	עמוד
500	523	סידורי בטיחות אש במוסדות חינוך	אוקטובר 2010		2 מתוך 9

3.6 אמצעי כיבוי

- 3.6.1 לכל מבנה בבית הספר תובטח הספקת מים לכיבוי, ויותקנו בו סידורי הכבאות המתאימים.
- 3.6.2 הספקת המים הכוללת למבני בית הספר תהיה בהתאם למפורט בהוראה זו, והתאפשר הפעלה בהתאם לרשום בטעינים הבאים.
- 3.6.3 הספקת מים לברזי הכיבוי הפנימיים בכל מבנה תהיה 500 ליטר / דקה בלרץ 2-7 אטמוספירות. אספקת המים הכוללת ויתן מענה לשריפה במבנה אחד.
- 3.6.4 בבתי ספר בהם ישנם אולמות התקהלות, ספרייה ששטחה עולה על 1,000 מ"ר, פנימייה, מחסנים, מבנה מעבדות או שקיימת קריבה ליער וחורש, יש לשקול תוספת אספקת מים שלא תפחת מ- 600 ליטר לדקה לכמות המים הכוללת.
- 3.6.5 מערכת כיבוי אוטומטית לפי התכנון תותקן במקומות המפורטים בסעיף 3.8 שלהלן.
- 3.6.6 בחצר בית הספר ובמרחק שלא יעלה על 90 מ' מהמבנה ומדרך הגישה אליו, יותקנו ברזי כיבוי "3" או "2X3", שיאפשרו את אספקת המים שפורטה לעיל.
- 3.6.7 בהעדר תשתית קיימת, ועד לעריכת שינויים או החלפת תשתית מים, ניתן לעשות שימוש בברזי כיבוי "2" חיצוניים, ובתנאי שלא תפגע אספקת המים הכוללת.
- 3.6.8 עמדת כיבוי אש תכלול את האמצעים הבאים: ברז כיבוי "2", זרנוקים "2" באורך 15 מ' כל אחד, מזנק "2" רב שימושי, גלגלון כבוי "3/4" ומטפת אבקה 6 ק"ג. עמדות הכיבוי ימוקמו בין היתר במקומות הבאים:
 - 3.6.8.1 סמוך לחדר המדרגות בכל קומה.
 - 3.6.8.2 סמוך לכניסה לאולם הספורט.
 - 3.6.8.3 בליניע המושבים של אולם הספורט.
 - 3.6.8.4 בכניסה או בסמוך לחדרי המעבדה, מחסנים, חדרי מלאכה, בית הכנסת, אולם התקהלות, תודרי אוכל, מטבח.
- 3.6.9 על אף האמור לעיל ובמידה והעמדה הקיימת או המתוכננת נותנת מענה לניל השטחים היעודים דלעיל, לא תחויב התקנה של עמדת כיבוי נוספת.
- 3.6.10 כאשר עמדת הכיבוי איננה נותנת מענה לכל חלקי המבנה והיעודים האמורים, תותקן בסמוך לפתח המרוחק או במקום אחר המשרת מספר יעודים, עמדה נוספת.
- 3.6.11 כאשר אחד מהיעודים דלעיל, הינו בהיקף שטח קטן - 40 מ"ר, או נפרד מחלקי הבניין האחרים, ניתן להסתפק בגלגלון כיבוי "3/4" המוזן מקו בקוטר "1" והספקו 45 ליטר לדקה בלרץ 4 אטמוספירות. הגלגלון יענה לדרישות ת"י 2206.
- 3.6.12 מטפי כיבוי מסוג אבקה 6 ק"ג נוספים יותקנו סמוך לגלגלון כיבוי, שאינו חלק מעמדת כיבוי בכל יחידת שטח של עד 40 מ"ר, במקומות הבאים: חדרי מעבדה, מחסנים, חדרי מלאכה, בית כנסת, אולם התקהלות, תודרי אוכל, מטבח ובמקומות נוספים ע"פ דרישת רשות הכבאות.

3.7 מערכות לגילוי אש ועשן

- 3.7.1 מערכות אוטומטית לגילוי אש ועשן יותקנו על פי התקן הישראלי 1220 בביקומות הבאים:
 - 3.7.1.1 בבניין המכיל יותר מ- 6 כיונות או בבניין דו-קומתי - בחדרים טכניים, משרדים, מעבדות, ספרייה, מחסנים, מטבחים, חדרי ספת. הותקנה בבנין מערכת כיבוי אש אוטומטית במים, יותקנו בנוסף לה לחצני אזעקה ומתקני התרעה אור-קוליים בלבד.
 - 3.7.1.2 בניין בעל 3 קומות ומעלה - בכל חלקי הבניין.
 - 3.7.1.3
 - 3.7.1.4 אולם אירועים המיועד ל- 200-60 אנשים.
 - 3.7.1.5 אולם ספורט בו מעל 200 מושבים לקהל.
 - 3.7.1.6 חדר אוכל ובו מעל 200 מקומות ישיבה.
 - 3.7.1.7 מבנה פנימיני: בו ישנן 10 - 100 מיטות.
 - 3.7.1.8 בספרייה ששטחה מעל 100 מ"ר אך לא גדולה מ- 300 מ"ר ומורכבת מחלקי המבנה בקירות עמידים אש 1.5 שעות ובדלתות אש.

פרק 500	מס' הוראה 523	שם ההוראה סידורי בטיחות אש במוסדות חינוך	תחולה אוקטובר 2010	עדכון	עמוד 3 מתוך 9
------------	------------------	--	--------------------------	-------	------------------

- 3.7.2 תכנון והתקנת מערכות הגילוי מחייב אישור מעבדה מוכרת.
הערה: במבנים קיימים, בהם מותקנת מערכת אוטומטית לגילוי אש, בדיקת המערכת והתקנתה תהיה בהתאם לתקן התקף ביום ההתקנה.
- 3.7.3 תחזוקה שנתית של מערכות הגילוי תבוצע ע"י חברה בעלת תו תקן לתחזוקת מערכות אלה בהתאם לת"י 1220 חלק 11.

3.8 מערכת אוטומטית לכיבוי במים

- 3.8.1 מערכת אוטומטית לכיבוי במים (ספרינקלרים) תותקן במקומות הבאים:
- 3.8.1.1 בבניין המכיל יותר מ-6 קומות או בבניין דו-קומתי:
- 3.8.1.1.1 בכל שטחי המבנה כאשר שטח אגף האש גדול מ-2,250 מ"ר, למעט שטח כיתות לימוד עם דלת יציאה חיצונית אל החוץ.
- 3.8.1.1.2 בחלקי בניין תת-קרקעיים אשר שטחם עולה על 140 מ"ר.
- 3.8.1.2 בבניין בעל 3 קומות ומעלה – בכל חלקי הבניין.
- 3.8.1.3 מבנה פנימייה בודד שבו 100 מיטות או יותר.
- 3.8.1.4 מבנה שכולו מיועד למעבדות שברובן מבצעים ניסויים בחומרים כימיים ודליקים.
- 3.8.1.5 ספרייה ששטחה עולה על 300 מ"ר.
- 3.8.1.6 מחסן ששטחו מעל 500 מ"ר.
- 3.8.1.7 אולם התקלות, המאפשר התכנסות של יותר מ-200 אנשים.
- 3.8.2 על אף האמור לעיל, ניתן לפטור מהתקנת מערכת אוטומטית לכיבוי אש בכנים באולם התקלות בתנאים הבאים:
- 3.8.2.1 האולם משמש להתקלות עד 400 אנשים.
- 3.8.2.2 האולם הינו מבנה נפרד ממבנים אחרים.
- 3.8.2.3 באולם קיימת מערכת אוטומטית לגילוי אש.
- 3.8.2.4 הותקן מסך מים המפריד בין הבמה לאולם ההתקלות.
- 3.8.2.5 כל חומרי הבנייה עונים לחקיקת הבנייה תקן ישראלי 921 חלק 4.
- 3.8.3 תכנון והתקנת מערכת הכיבוי מחייב אישור מעבדה מוכרת.
- 3.8.4 תחזוקה שנתית של מערכות הכיבוי האוטומטי במים תבוצע ע"י חברה בעלת תו תקן לתחזוקת מערכות אלה בהתאם לת"י 1928.
- 3.8.5 במקום בו מותקנת במת מופעים, היא תופרד מאזור המושבים באמצעות כוסך מים.
- הערה:** על אף האמור בסעיפים 3.8.1 – 3.8.2 זלעיל, וכאשר נוצרים סיכונים מיוחדים אחרים הנובעים משילוב סוגי פעילות, אחסון, מעבדות ובמבנים שאינם תואמים את חקיקת הבנייה וכדומה, בסמכות מפקד רשות הכבאות לשקול להתמיר על האמור בסעיפים אלו.
- 3.8.6 בכל לוחות החשמל מעל 100 אמפר תותקן מערכת כיבוי אש אוטומטית תקינה.

3.9 חירי המעבדה

- 3.9.1 מעבדות יעמדו בדרישות ת"י 1530, ככל שהתקן יחול עליהן ובהשלמה לקסיפים 7.2 עד 7.8. לרשות הכבאות יוצג אישור על כך מידי יועץ בטיחות או מעבדה מאושרת.
- 3.9.2 לחדר המעבדה שבו מבוצעות עבודות תכרוכות בשימוש בחומרים כימיים, נפיצים או דליקים יהיו שתי דלתות (מרוחקות אחת מהשנייה ככול האפשר), שיפתחו עם כיוון המילוט כלפי חוץ. הדלתות יהיו בעלות עמידות אש של חצי שעה לפי ת"י 1212 חלק 1.
- 3.9.3 מעבדות כמפורט בסעיף 7.2 יופרדו כ"אגפי אש" באמצעות קירות עמידים אש למשך שעותיים ודלתות אש תקינות.
- 3.9.4 הקירות, המחיצות והרצפות במעבדות וכן הציפויים יהיו מחומר העומד בגל התקנים חתופים ובתקנות חוק התכנון והבניין ובנושא של בטיחות אש, התקפים ליום התקנה.
- 3.9.5 בשעת ניסויים או לימודים יהיו המעבדים חופשיים ודלתות המעבדה לא נועלות. ניתן יהיה לפתוח את הדלת מכיוון המילוט ללא מפתח נשלף.
- 3.9.6 יש לחקפיד על ניקוי המנדפים ושמידת כשירותם בפינוי אדים.

הוראות נציב כבאות וחצלה ומפקח כבאות ראשי

פרק 500	מס' הוראה 523	שם ההוראה סידורי בטיחות אש במוסדות חינוך	תחולה אוקטובר 2010	עידון	עמוד 4 מתוך 9
------------	------------------	--	--------------------------	-------	------------------

- 3.9.7 בהתקנת מנדפים חדשים יש להקפיד כי אלו עונים לתקן הישראלי 1839 - בטיחות במעבדות - מנדפים.
- 3.9.8 כל הגלילים המכילים גזים שונים יוצבו מחוץ למעבדה, יהיו מגודרים או מסורגים ויוקנו להם מגופי ניווק חיצוניים. יש להציב את הגלילים ולשלטם בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה ולתקנים הרלוונטיים.
- 3.9.9 **חומרים מסוכנים ונוזלים דליקים**
 - 3.9.9.1 במעבדה יוחזקו אך ורק הכמויות הדרושות לביצוע ניסויים על פי וזבנת הלימודים, ויוקפו על פניו החומרים ואריזות ריקות מייד ובסמוך לתום הניסויים.
 - 3.9.9.2 כל פעולה של חימום הנוזלים הדליקים תיעשה בכלים מיוחדים ובזתאם להנחיות הבטיחות של הניסוי.
 - 3.9.9.3 כימיקלים וחומרים מתלקחים אחרים יוחזקו במכלים בלתי שבירים ובכמות יומית בלבד. חומרים אלה יוחזקו בארונות מתכת בעלי פתחי אווריר.
 - 3.9.10 **עמדת כיבוי במעבדה** - בעמדת כיבוי, שתוצב בפתח חדר מעבדה, יימצאו 2 מטפי אבקה במשקל 6 ק"ג כל אחד.
 - 3.9.11 כל מערכת החשמל והתאורה במעבדה, בה נעשה שימוש בנוזלים דליקים או נפיצים, תהיה תואמת לסיכונים הנובעים מהפעילות במעבדה זו.

3.10 חדרי המלאכה

- 3.10.1 הקירות, המחיצות והרצפות בחדרי מלאכה וכן הציפויים יהיו מחומר העוגד בכל התקנים הונקפים ובתקנות חוק התכנון והבניין ובנושא של בטיחות אש, התקפים ליום ההתקנה.
- 3.10.2 חדרי מלאכה, בהם קיים שימוש בחומרים כימיים, דליקים או נפיצים, או בהם מבוצעות עבודות עם סיכון אש (כגון ריתוך והלחמה) יופרדו כיאגפי אש" באמצעות קירות בעלי עמידות אש למשך שעתיים ודלתות אש תקינות.
- 3.10.3 בחדרי מלאכה, שבהם קיים סיכון אש (כמפורט בסעיף 10.2 לעיל יהיו שתי דלתות, שולחנות וציוד אחר יוצבו באופן שהמעברים יהיו ברוחב של 1.20 מ' לפחות, והגישה לדלתות תהיה פנויה מכל מכשול.
- 3.10.4 כימיקלים וחומרים מתלקחים אחרים יוחזקו במכלים בלתי שבירים ובכמות יומית בלבד, ובארונות מתכת בעלי פתחי אווריר.
- 3.10.5 בחדר המלאכה יימצאו 2 מטפי אבקה במשקל 6 ק"ג כל אחד ליד דלתות היציאה.

3.11 מחסנים

- 3.11.1 הקירות, המחיצות והרצפות במחסנים וכן הציפויים יהיו מחומר העוגד בכל התקנים התקפים ובתקנות חוק התכנון והבניין ובנושא של בטיחות אש, התקפים ליום ההתקנה.
- 3.11.2 מחסנים הממוקמים בתוך מבנה ביה"ס יופרדו כאגפי אש נפרדים באמצעות קירות אש בעלי עמידות אש למשך שעתיים ודלתות אש תקינות.
- 3.11.3 בקיר היצוני של המחסן, יש להתקין פתחים לשרור עשן בשטח של 2% משטח המחסן או מערכת מאולצת, שתאפשר ספיקת שורת ערך ל- 6 החלפות אוויר בשעה. הפתחים ימוקמו בחלקו העליון של המחסן.
- 3.11.4 יש להקפיד על:
 - 3.11.4.1 אחסון לפי סוגי החומר.
 - 3.11.4.2 הפרדה בין חומרים מסוגים שונים.
 - 3.11.4.3 אחסנה נפרדת של חומרים מסוכנים ונוזלים דליקים. גלילי גז וכימיקלים מומלץ לאחסנם מחוץ למבנה בסכה בעלת סגירה מרושתת.
 - 3.11.4.4 כל מערכת החשמל והתאורה במחסן, בו נעשה שימוש בנוזלים דליקים או נפיצים, תהיה תואמת לסיכונים הנובעים מהפעילות במעבדה זו.
- 3.11.5 במחסן ששטחו עולה על 500 מ"ר יותקנו:
 - 3.11.5.1 עמדת כיבוי אש גוספת בסמוך לאחד הפתחים הנוספים.
 - 3.11.5.2 ברז כיבוי "3 או "2א3 בסמוך לדרך הגישה של רכבי הכימי.
 - 3.11.5.3 פתחי שחרור עשן בחלק העליון של החלל, ובשטח שלא יפחת מ-2% משטח החלל כולו או מערכת מאולצת, שתאפשר ספיקת שורת ערך ל- 6 החלפות אוויר בשעה.

הוראות נציב כבאות והצלה ומפקת כבאות ראשי

פרק 500	מס' הוראות 523	שם ההוראה סידורי בטיחות אש במוסדות חינוך	תחולה אוקטובר 2010	עדכון	עמוד 5 מתוך 9
------------	-------------------	--	--------------------------	-------	------------------

3.11.5.4 מערכת אוטומטית לכיבוי אש במים כנדרש בטעיף 6 לעיל.

3.12 חשמל

- 3.12.1 בסמוך לכניסה לביה"ס יותקן מפסק חשמל ראשי.
- 3.12.2 מערכת החשמל בביה"ס תיבדק ע"י חשמלאי מוסמך אחת לשנה, וע"י חשמלאי בודק אחת לחמש שנים.

3.13 חדרי מקלט דו שימושיים

- 3.13.1 בחדרי מקלט דו שימושיים, ששטחם אינו עולה על 200 מ"ר ואשר לא נעשר בהם שימוש ללינה כלל (פרט לחירום), יותקנו סידורי בטיחות האש הבאים:
 - 3.13.1.1 מערכת גילוי אש ועשן בהתאם לת"י 1220 חלק 3, שתחזור באמצעות חייגן לרשות הכבאות.
 - תכנון והתקנת מערכת הגילוי יאושרו ע"י מעבדה מוכרת.
 - תחזוקה שנתית של מערכת הגילוי תבוצע ע"י חברה בעלת תו תקן לתחזוקת מערכות אלה בהתאם לת"י 1220 חלק 11.
 - 3.13.2 במוסף לאמור לעיל, בחדרי מקלט דו שימושיים ששטחם עולה על 200 מ"ר תותקן גם מערכת אוטומטית לכיבוי במים בהתאם לת"י 1596.
 - תכנון והתקנת המערכת יאושרו ע"י מעבדה מוכרת.
 - תחזוקה שנתית תבוצע ע"י חברה בעלת תו תקן לתחזוקת מערכות אלה בהתאם לת"י 1928.

4 גני ילדים

4.1 תומרי בניה וציפויים

- 4.1.1 כל חומרי הבנייה או הציפוי יענו לרמת הדליקות המותרת לפי ת"י 921 חלק 4.
- 4.1.2 כאשר שטח המחסן בגן הילדים עולה על 12 מ"ר, יש להפריד את מחסן הגי באמצעות קירות אש בעלי עמידות אש למשך שעותיים ודלת אש זנקנית. בחלקו העליון של המחסן יותקנו פתחי שחרור עשן בשטח של 2% משטח החלל או מערכת מאולצת, שתאפשר ספיקה שוות ערך ל-6 החלפות אוויר בשעה. במבנים יבילים בהם יש מחסן כחלק ממבנה הגן, תהיה עמידות האש של המבנה, כנדרש מחלקי המבנה האחרים.

4.2 דרכי מילוט

- 4.2.1 פתחי יציאה מגן ילדים – רוחבם, מספרם וכדי ייקבעו בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות ביום הקמת המבנה או ביצוע שינוי היעוד המאוחר מביניהם.
- 4.2.2 דרך המוצא תהיה פנויה מכל מכשול.
- 4.2.3 בכל שעות הפעילות יהיו דלתות המוצא בלתי מעולות. כל הדלתות יהיו נירטות לפתיחה לכיוון המילוט ללא מפתח נשלף.

4.3 אמצעי כיבוי

- 4.3.1 בכל גן ילדים יותקנו 2 מטופי אבקה 6 ק"ג כל אחד.
- 4.3.2 במרחק שלא יעלה על 90 מ' מהגן יותקן ברז כיבוי "2 או "3 בספיקה של 250 ליטר לדקה לפחות בלחץ 4 אטמו באופן שהלחץ לא יגדל מעל 7 אטמו ולא יקטן מ- 2 אטמו.
- 4.3.3 על אף האמור לעיל, מבנה בו מספר גנים, או כאשר הגן הינו חלק ממבנה בעל יעודים שונים נדרש להתקין במרחק שלא יעלה על 90 מ' מהגן ברז "3 בספיקה של 500 ליטר לדקה לפחות בלחץ של 4 אטמו באופן שהלחץ לא יגדל מעל 7 אטמו ולא יקטן מ- 2 אטמו.
- 4.3.4 בחזית הכניסה למבנה, תותקן עמדת כיבוי אש הכוללת: ברז כיבוי "2, 2 זרנוקי כיבוי באורך 15 מ' כ"א עם מזנק בקוטר "2 מסוג סילון ריסוס, גלגלון באורך של 25 מ' ובקוטר של "3/4 עם מזנק מסוג סילון ריסוס. במידת הצורך, יותקנו גלגלוני כיבוי נוספים כך שיינתן כיסוי לכל שטח הגן.

הוראות נציב כבאות והצלה ומפקח כבאות ראשי

פרק 500	מס' הוראה 523	שם ההוראה סידורי בטיחות אש במוסדות חינוך	תחולה אוקטובר 2010	עדכון	עמוד 6 מתוך 9
------------	------------------	--	--------------------------	-------	------------------

4.4 מערכות לגילוי אש ועשן

- 4.4.1 מערכות אוטומטית לגילוי אש ועשן יותקנו על פי התקן הישראלי 1220 במסגרות הבאים:
 - 4.4.1.1 בבניין המכיל עד 4 כיתות גן ועד 2 קומות – בחדרי חליטה, ותחזורים הטכניים, המשרדים, הספרייה, המחשבים והמטבחיים.
 - 4.4.1.2 בבניין המכיל יותר מ- 4 כיתות גן ויותר משתי קומות – בכל חלקי הבניין.
- 4.4.2 תחזוקה שנתית של מערכות הגילוי תבוצע ע"י חברה בעלת תו תקן לתחזוקת מערכות אלה בהתאם לת"י 1220 חלק 11.

4.5 מערכת אוטומטית לכיבוי במים

- 4.5.1 מערכת אוטומטית לכיבוי במים (ספרינקלרים) תותקן בכל חלקי הבניין, אולם הוא המכיל יותר מ- 4 כיתות גן ויותר משתי קומות.
- 4.5.2 תכנון ותחזוקת מערכות הכיבוי מחייב אישור מעבדה מוכרת.
- 4.5.3 תחזוקה שנתית של מערכות הכיבוי האוטומטי במים תבוצע ע"י חברה בעלת תו תקן לתחזוקת מערכות אלה בהתאם לת"י 1928.

4.6 חשמל

- 4.6.1 בכל לוחות החשמל מעל 100 אמפר תותקן מערכת כיבוי אש אוטומטית תקינה.
- 4.6.2 בסמוך לכניסה לגן הילדים יותקן מפסק חשמל ראשי.
- 4.6.3 מערכת החשמל בגן הילדים תיבדק ע"י חשמלאי מוסמך אחת לשנה, וע"י חשמלאי בודק אחת לחמש שנים.

4.7 חדרי משלט

- 4.7.1 בחדרי מקלט דו שימושיים, בהם לא נעשה שימוש ללינה כלל, יותקנו סידורי בטיחות האש הבאים:
 - 4.7.1.1 מערכת גילוי אש ועשן בהתאם לת"י 1220 חלק 3. תכנון ותחזוקת המערכת יאושרו ע"י מעבדה מוכרת. תחזוקה שנתית תבוצע ע"י חברה בעלת תו תקן לתחזוקת מערכות אלה בהתאם לת"י 1220 חלק 11.

5 מעונות יום

פרק זה יתווסף בהמשך.

6 פנימינות

6.1 חומרי בניה

- 6.1.1 מיקן בנינים והשימוש בחומרי בניה לפני תגובותיהם בשריפה בהתאם לת"י 921.
- 6.1.2 השימוש בחומרי הבניה הציפוי וחומרי האטימה בפנימייה כגון: קירות, תקרות, תקרות דקורטיביות, מחיצות, ציפויים למיניהם, חומרי בידוד של מים וחשמל הטקה, מיזוג אוויר וכיו"ב יתאימו לדרישות ת"י 921.
- 6.1.3 בדיקת דרגת דליקותם של חומרי הבניה כאמור לעיל, תיעשה לפי ת"י 755.
- 6.1.4 על בעל ההיתר להמציא תועדה של מעבדה מאושרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה, תוספת שניה סעיף 5.01, לעיון ולאישור שירותי הכבאות לפני השימוש והתקנה ואשר תעיד על סיווג החומרים ועמידותם בדרישות התקן (דליקות, כהות עשן, נפטרות).
- 6.1.5 כל דלתות האש יענו לתקן ישראלי מס' 1212 חלק 1 ולהמציא לשירותי הכבאות מסמך ממכון התקנים או מעבדה מאושרת המאושרת כי הדלתות הנן "דלתות אש" תקינות.
- 6.1.6 כל התקרות והקירות המיועדים להפרדה בין חלקי הבניין השונים יתאימו לדרישות התקן הישראלי מס' 931 ולפי עמידות האש הנדרשת בחקיקת הבניה.

פרק 500	מס' תוראה 523	שם התוראה סידורי בטיחות אש במוסדות חינוך	תחולה אוקטובר 2010	עדכון	עמוד 7 מתוך 9
------------	------------------	--	--------------------------	-------	------------------

6.2 **תאורת חירום** - תאורת החירום תהיה בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה ועל פי ת"י 20 חלק 2.22.

6.3 **אמצעי כיבוי אש**

6.3.1 ברזי כיבוי ואספקת מים - בקרבת הכניסה למבני המגורים ובהיקפם יותקנו ברזי כיבוי "3 או "2X3 במרחקים שלא יעלו על 60 מ' בין אחד לשני, על קו מים של "3, "4, "6 אספקת המים הכוללת לא תפחת מ- 1,000 ליטר לדקה. בכל מפלס, ליד תורי המדרגות, בכל קומה יותקן ברז כיבוי "2, על קו אספקת מים "3. אספקת המים לכל זקף לא תפחת מ-500 ליטר לדקה.

6.3.1.1 על אף האמור לעיל ובמקרה שמבני הפנימייה סמוכים לתורשות, יערות ו/או קיימים בהם מסי מבנים הנתונים לסיכוני אש, (לפי ההגדרה בחוק שירותי כבאות) לא תפחת הספקת המים הכוללת מ- 2,000 ליטר לדקה.

6.3.2 **ברזי הסנקה** - כל מערכת ברזי כיבוי במבנה יתוברז לברזי הסנקה נגיש שיאפשר הסנקת מים ממקור היצוני, **ארון כיבוי** - ליד כל ברז כיבוי "2 יותקן ארון לצידו כמזי שיכיל 2 זרנוקים בקוטר "2, ומזנק כיבוי - אחד "2 עם נחיר של 8-12 מ"מ.

6.3.3 **ארון כיבוי** - ליד כל ברז כיבוי "2 יותקן ארון לצידו כיבוי שיכיל 2 זרנוקים בקוטר "2, ומזנק כיבוי - אחד "2 עם נחיר של 8-12 מ"מ.

6.3.4 **גלגילון** - בכל מפלס קומתי יותקן גלגילון כיבוי ועליו צינור לחץ "3/4 ובאורך 25 מ', עם מזנק צמוד. אספקת המים לגלגילון הכיבוי לא תפחת מ-45 ליטר לדקה. כמי כן יותקן גלגילון כיבוי במקומות הבאים:

6.3.4.1 בכל כניסה לאולם ששטחו עולה על 100 מ"ר.

6.3.4.2 בכל מטבח ובכל מחסן ששטחו מעל 100 מ"ר.

6.3.4.3 בכניסה לכל מחסן ששטחו מעל 50 מ"ר.

התקנת גלגילוני הכיבוי "3/4 תאפשר כיסוי מלא של כל חלקי המפלס על שימושיו השונים.

6.3.5 **מטפה** - במקומות הבאים, שהמרחק ביניהם עולה על 15 מ', יותקן מטפה ניבוי מסוג אבקה במשקל 6 ק"ג:

6.3.5.1 ליד כל כניסה לבנין.

6.3.5.2 ליד תדר מדרגות בכל מפלס קומתי, למעט מפלס הכניסה.

6.3.5.3 ליד כל כניסה לאולם ששטחו עולה על 100 מ"ר.

אם המרחב בין שניים מהמקומות הנ"ל, קטן מ-15 מ' יותקן מטפה אחד בין שני המקומות.

6.4 **מערכות כיבוי אוטומטיות**

6.4.1 **בפנימייה קיימת** - החובה להתקנת מערכות כיבוי אוטומטיות תחול על כל מבנה מגורים קיים שבו מעל 100 מיטות ו/או כמפורט להלן:

6.4.1.1 מבנה יחיד קיים המכיל 100 מיטות ויותר.

6.4.1.2 סך כל המיטות במבנים הקיימים המכילים מיטות אשר המרחק ביניהם קטן מ-4 מטרים עולה על 100.

6.4.1.3 כל מבנה קיים המוגדר כמבנה הנתון לסיכוני אש לפי ההגדרה בתקנות שירותי הכבאות.

6.4.2 **בפנימייה חדשה** - החובה להתקנת מערכות כיבוי אוטומטיות תחול על כל מבנה מגורים שבו מעל 25 מיטות ו/או כמפורט להלן:

6.4.2.1 מבנה יחיד המכיל 25 מיטות ויותר.

6.4.2.2 סך כל המיטות במבנים המכילים מיטות אשר המרחק ביניהם קטן מ-4 מטרים עולה על 25.

6.4.2.3 כל מבנה המוגדר כמבנה הנתון לסיכוני אש לפי ההגדרה בתקנות שירותי הכבאות.

6.4.3 אספקת המים למערכת הכיבוי האוטומטית (ספרינקלרים) ולברזי הכיבוי התיאוניים והפנימיים תהיה בהתאמה לרמת הסיכון כדלקמן:

6.4.3.1 בניין רגיל (כתגודותו בתקנות התכנון והבניה) שפיקת המים הנדרשת למערכת הספרינקלרים בהתאמה לסיכון הגבוה במבנה ובגובה 500 ליטר / דקה עבור ברזי הכיבוי הפנימיים ו- 1,000 ליטר / דקה עבור ברזי הכיבוי התיאוניים.

פרק 500	מס' הוראה 523	שם ההוראה סידורי בטיחות אש במוסדות חינוך	תחילה אוקטובר 2010	עדכון	עמוד 8 מתוך 9
------------	------------------	--	--------------------------	-------	------------------

- 6.4.3.2 בבניין גבוה (כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה) ספיקת המים הנדרשת למערכת הספרינקלרים בהתאמה לטיכון הגבוה במבנה ובנוסף 1,000 ליטר / דקה עבור ברזי הכיבוי הפנימיים ו- 1,000 ליטר / דקה עבור ברזי הכיבוי החיצוניים.
- 6.4.3.3 בבניין רב קומות (כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה) ספיקת המים הנדרשת למערכת הספרינקלרים בהתאמה לטיכון הגבוה במבנה ובנוסף 1,000 ליטר / דקה עבור ברזי הכיבוי הפנימיים ו- 1,500 ליטר / דקה עבור ברזי הכיבוי החיצוניים.
- 6.4.4 ביחידות המגורים יותקנו מונוזים מסוג "תגובה מהירה".
- 6.4.5 תכנון והתקנת מערכות הכיבוי האוטומטיות יחייב אישור מעבדה מוכרת.
- 6.4.6 תחזוקה שנתית של המערכת האוטומטית לכיבוי במים תבוצע ע"י חברה בעלת תו תקן לתחזוקת מערכות אלה בהתאם לת"י 1928.

6.5 מערכות גילוי אש ועשן

- 6.5.1 בפנימיות קיימות תותקן מערכת אוטומטית לגילוי אש ועשן בהתאם לת"י 1220 חלק 3.
- 6.5.2 בפנימיות החדשות או במבנים חדשים בפנימיות קיימות תותקנה בנוסף למערכות הכיבוי האוטומטיות גם מערכות אוטומטיות לגילוי אש ועשן לפי ת"י 1220 חלק 3.
- 6.5.3 תכנון והתקנת מערכות הגילוי האוטומטיות יחייב אישור מעבדה מוכרת.
- 6.5.4 תחזוקה שנתית של מערכת הגילוי תבוצע ע"י חברה בעלת תו תקן לתחזוקת מערכות אלה בהתאם לת"י 1220 חלק 11.

6.6 מערכת הגפ"מ

- 6.6.1 התקנת מערכת הגפ"מ תיעשה בהתאם לת"י 158. אישור על ביצוע ההתקנה בהתאם לת"י 158 מילי מעבדה מאושרת יוגש לידי רשות הכבאות, בתחומה נמצאת הפנימיה. ויבדק על ידי מעבדה בעת ההתקנה ובעת ביצוע שינויים בקו הגז.

6.7 מערכת חשמל וגז

- 6.7.1 התקנת לוח חשמל ראשי, לוחות משניים, מונוזים וצנרת יהיו כפופים לתוק החשמל משנת תשי"ד-1954.
- 6.7.2 בידוד צנרת החשמל יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 1739 ו- 728 ומהסוג נבה מאליו ובהתאם לחוק החשמל משנת 1954.
- 6.7.3 לא יהיה כל קשר בין מונוזים מים חשמל וגז, המערכות האמורות והיינה נפרדות בעלות פיר נפרד עם מוזינות בלתי דלוקות בין הפירים.

6.8 מערכת כריזה ואזעקה

- 6.8.1 יש לתכנן ולהתקין מערכת כריזה למסיירת חודעות שתהיה מחוברת למתת החשמל הרגיל ולטפק כוח עצמי במתח נמוך, והיא תקיף את המקומות הבאים:
 - 6.8.1.1 בכל פרודור הקומות הטיפוסיות.
 - 6.8.1.2 בכל מפלס של חדרי המדרגות.
 - 6.8.1.3 באולמות למיניהם, חדרי אוכל וכיו"ב.
 - 6.8.1.4 בכל מקום אחר שם עלולים להימצא אנשים.
- 6.8.2 המנגנון להפעלת המערכת יימצא במקום בו נמצאים עובדים במשך כל היממה.

6.9 שילוט

- 6.9.1 התקנת שלטים בגוון לבן-אדום לציון מתקני בטיחות כמפורט מטה:
 - 6.9.1.1 בחזית ארונות חשמל – "חשמל, לא לכבות במים".
 - 6.9.1.2 ליד מתגים ראשיים של מתח גבוה בלוחות חשמל ראשיים ואזוריים "מתג ראשי, כוח ראשי", "תאורה ראשית", "מפסקת חשמל קומתי".
 - 6.9.1.3 בעמדת ריבוי אש – "צויד לכיבוי שריפות".
 - 6.9.1.4 ליד מגופים ראשיים של מי כיבוי – "מי כיבוי".
 - 6.9.1.5 ליד ברז הכיבוי המיועד לדחיסת מים ממכונות כיבוי – "הסנקה ממכונות כיבוי".

פרק 500	מס' הוראה 523	שם ההוראה סידורי בטיחות אש במוסדות חינוך	תחולה אוקטובר 2010	עדכון	עמוד 9 מתוך 9
------------	------------------	--	--------------------------	-------	------------------

- 6.9.1.6 גז – "אסור לעשן", "סכנה", "כך מתלקח", וליד מגוף ראשי יסגור גזו במקרה של דליפה, שריפה וכו'.
- 6.9.1.7 שילוט – "חדר הסקה", "חסרי מיזוג אוויר", "חדרי מגוננת למעליית" – במקומות המתאימים.
- 6.9.1.8 בחדר הסקה – "מפסק כוח" ו"מאור לניתוק התשמל".
- 6.9.1.9 "עמדות כיבוי אש ראשית" – במקומות המתאימים.

6.10 תיק שטח ופגודות לבצע

- 6.10.1 על כל פנימייה להכין תיק שטח בהתאם להוראת מכ"ר ולהגישה לאישור שירותי הכבאות.
- 6.10.2 בכל פנימייה ימצאו האמצעים המפורטים:
- 6.10.2.1 מערכת כריזה, כן ימצאו מכשירי כריזה ידניים נישאים ויהיו בנוסף למערכת המוזכרת.
- 6.10.2.2 מפתחות מסטר יהיו אצל הנהלת הפנימייה ומדוריכי הקבוצות.
- 6.10.2.3 אחת לשנה, תתקיים הדרכה לסגל העובדים בהפעלת אמצעי הכיבוי השונים.

7 ערעור

- 7.1 מנחל מוסד חינוך או המבקש היתר לבניית מוסד חינוך, אשר קיבל מרשות כבאות הוראה להתקין אמצעי כיבוי, רשאים לערער בכתב על ההוראה לציוד כיבוי כגון: מתזים, מערכות אוטומטית לגילוי אש בפני מפקח כבאות ראשי (להלן – המפקח) תוך 30 יום מקבלת ההוראה.
- 7.2 המפקח רשאי לאשר את ההוראה, לשנותה או לבטלה.
- 7.3 החלטת המפקח בערער הנח סופית.

03-45 216866



-1-
שמוך-



העורף	ביקוד	
מיגון	מחלקת	
מיגון	לשכת	דמ"ח
0366-3794	טל/:	
0366-3379	פקס:	
11812	הנדסה	
התשע"א	בבטלו	17
2010	בנובמבר	

פקע"ר/מח/זכנת

פקע"ר/רליש אלון

פקע"ר/מח"זיב

ממצי"ר 9605/יעז"ק/יועמ"ש מח' מיגון פקע"ר

הכדון: מתן פטור ממקלות לפעוטונים וגני ילדים פרטיים

1. רקע:

- א. לפני כשנה אושרה ע"י מפקד פיקוד העורף מדיניות מתן פטור ממקלות לגני ילדים ופעוטונים, הנמצאים בבעלות פרטית ואינם משתייכים לארגונים (ויצ"י, נעמ"ת וכדו'), ושיותן מקומות וארגונים ממשלתיים (להלן - מוסדות חינוך פרטיים).
- ב. בהתאם למדיניות זו, ניתן להיעזר לבקשות מפעיל מוסד חינוך פרטי לקבל פטור ממקלות, המוגשת במסגרת בקשתו להיוזר לשימוש חורג במבנה, בכגוף לעמידה בתנאים שהוגדרו ע"י מחלקת מיגון.
- ג. החלטת הנייל מתחשבת במספר היבטים, ביניהם:
 - 1) הצורך ליצור רציפות תפקודית במשק בשעת חירום וזאת ע"י המשך קיום שגרת חירום לאזרח.
 - 2) הקטנת תוחלת הטיק עד למינימום ולכן נדרש מיגון טוב יותר.
 - 3) הרצון המתמיד לצמצם את פערי המיגון לאוכלוסייה.

2. עשרונות למתן פטור:

- א. הפטור לגנים יינתן באופן דיפרנציאלי, בהתאם לגורח גיאוגרפית, מספר ילדים וסוג המוסד.
- ב. שימוש במדיניות מתן פטורים זו יעשה רק בעיתות שגרה.

3. הנדרות:

- א. יישוב קדמי - כל ישוב שקבע ראש הגי"א מזמן לזמן כיישוב קדמי אי או כיישוב קדמי ב' או כיישוב קדמי ג', ברשימה המופקדת במפקדת ראש הגי"א.
- ב. יישוב עורפי - ישוב שאינו ישוב קדמי, ויישוב שאינו ממוקם בטווח של עד 7 ק"מ מגבול רצועת עזה.
- ג. ליתת גן - כיתה שמספר הילדים בה אינו עולה על המספר שנקבע ע"י משרד החינוך (נכון להיום - 36 ילדים).
- ד. מוסד חינוך פרטי - גן ילדים או פעוטון, הנמצא בבעלות אדם פרטי ואינו משתייך לארגונים כגון: ויצ"י, נעמ"ת וכדומה, ושיותן מקומות או כל ארון ממשלתי אחר.

שמוך

11812



-2-
שכור-



ה. פטור ממקלות - במסמך זה - פטור מחובת תקמת מקלט או הגדלתו לפי סעיף 14(ז) לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א - 1951, הניזון במסגרת בקשה להתנדב שימוש חוזר במבנה בו יופעל מוסד החינוך הפרטי, בהתאם להוראות פרק ה' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 והתקנות שחותקנו מכוח חוק זה.

4. מז"ג מוען הפטור:

- א. מוסד חינוך פרטי בישוב עורפי שמספר הילדים בו אינו עולה על 25 - יינתן פטור ממקלות.
- ב. הפטור יותנה בסגירת המוסד בשעת חרום, במטרת הודעה להורים, ובהתחייבות הרשות לאכיפת מגבלות הפטור - כל זאת בהתאם לאמור בספחים המצורפים למסמך זה.
- ג. מוסד חינוך פרטי בישוב עורפי שמספר הילדים בו עולה על 25 אך אינו עולה על מספר הילדים בכיתה ג' אחת - יינתן פטור ממקלות בכפוף לבצוע "שיפורי מיגון" במבנה, עפ"י מפרט לחיזוק חדרים במבנה ציבורי.
- ד. מוסד חינוך פרטי בישוב עורפי שמספר הילדים בו עולה על מספר הילדים בכיתה ג' אחת - לא יינתן פטור ממקלות מכוח מזיניות זו.
- ה. בישוב קדמי או בישוב שממוקם בטווח של עד 7 ק"מ מגבול רצועת עזה - יחול מז"ג הפטור המפורט לעיל, בכפוף לקיום התנאים המנויים לעיל ובתוספת תנאי של הימצאות מוסד החינוך הפרטי במבנה קשה.
- ו. במקרה של מוען פטור עפ"י התנאים בסעיף 4 (א) לעיל, יצו"פו לבקשה המסמכים הבאים (ראו נספח):
 - 1) תצהיר של מפעיל מוסד החינוך הפרטי שלא לחפעיל את המוסד נגזרות חרום, בהתאם למפורט בנספח המצויב.
 - 2) התחייבות מטעם הרשות המקומית שתפעל למניעת שינוש במוסד אם מפעיל המוסד לא ימלא את ההתחייבות המפורטות בתצהיר מטעמו.
- ז. אין באמור במסמך זה כדי לגרוע מסמכותם של הגורמים המוסמכים לכך בפקוד העורף לאשר או לסרב לאשר ליתן פטור ממקלות בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א - 1951 ולקריטריונים שנקבעו מכתן.

6. ידיעתכם.

בני שיק, אל"ם
רמ"ח, מיגון

שמור



נספח - פטור ממקלט לגני ולדיים ופעוטונים פרטיים - נהלים ליישום והמדיניות

מתחייבות מפעיל המוסד

על מפעיל גן ילדים או פעוטון פרטי, שמטפר הילדים וזו אינו עולה על המספר שיקבע על-ידי פיקוד העורף, המבקש לקבל פטור מן החובה לבנות מקלט/מרחב מוגן במבנה, בו עתיד להיות מופעל המוסד (להלן - המבקש), במסגרת בקשה להיתר לשימוש חורג בנכס, למלא את התנאים הבאים:

א. להגיש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה, הדנה בבקשתו להיתר לשימוש חורג, את המסמכים הבאים:

1) תצחיר מטעמו, במסגרתו יצחיר כדלקמן -

א) הנני מתחייב שלא להפעיל את המוסד בעת הכרזה על "מצב מיוחד בעורף" ובעת "שעת התקפה" כהגדרתם בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א - 1951 (להלן - חוק הג"א), ככל שחדבר יידרש ע"י הגורמים המוסמכים לכך בחוק הג"א.

ב) הנני מתחייב להודיע בכתב, עם פתיחת המוסד ובראשית כל שנת לימודים, להודי הילדים השוהים במוסד, כי בעת הכרזה על "מצב מיוחד בעורף" ובעת "שעת התקפה", בהגדרתם בחוק הג"א, יתכן שתוגבל או תופסק פעילות המוסד עקב היעדר מיגון תקני מתאים.

ג) ידוע לי שקיומם של התנאים המנויים בסעיפים א' ו-ב' לעיל זנינו תנאי למונח ההיתר לשימוש חורג במבנה בו פועל המוסד ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, כאמור בפרק ה' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - חוק התכנון והבניה).

ד) ידוע לי שהפרה של התנאים המנויים בסעיפים א' ו-ב' לעיל מהווה כטייה מהיתר השימוש, המהווה עבירה לפי חוק התכנון והבניה, אשר בגינה אחיה עשוי לעמוד לדין ולהיענש בעונשים הקבועים בחוק.

ה) ידוע לי שהפרה של התנאים המנויים בסעיפים א' ו-ב' לעיל מהווה עבירה לפי חוק הג"א, אשר בגינה אחיה עשוי לעמוד לדין ולהיענש בעונשים הקבועים בחוק.

ו) ידוע לי שבגין הפרה של התנאים המנויים בסעיפים א' ו-ב' לעיל אחיה עשוי להידרש בצו בית-משפט לא לעשות שימוש במוסד, וכי בגין הפרת צו כאמור אחיה עשוי לעמוד לדין ולהיענש בעונשים הקבועים בחוק.

ז) ידוע לי שבגין הפרה של התנאים המנויים בסעיפים א' ו-ב' לעיל, הרשות המקומית וחברי הג"א, בהגדרתם בחוק הג"א, יהיו רשאים, בהתאם לסמכותם לפי כל דין, לפעול לאלתר לכך שלא ייעשה שימוש במוסד בעת "מצב מיוחד בעורף" או בעת "שעת התקפה" כהגדרתם בחוק הג"א, ככל שחדבר יידרש ע"י הגורמים המוסמכים לכך בחוק הג"א.

שמור



(ח) לשם הבטחת התחייבותי כאמור לעיל, הריני מפקיד בידי הרשות המקומית (להוסיף את שם הרשות) ערבות בהתאם לדרישת הרשות המקומית או הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפי העניין. ידוע לי שבגין הפרה של התנאים המנויים בסעיפים א' ו-ב' לעיל, תוכל הרשות להלט סכום זה, בהתאם לשמכותה לפי כל דין.

(ט) הריני מתחייב, כי כל שינוי שיבוצע באחיות מפעילי המוסד יעשה בכפוף לעריכת תצהיר זהה ע"י הגורם אשר יקבל עליו את הפעולות המוסד.

(2) הפקודת ערבות כאמור לעיל לשם הבטחת התחייבותי בהתאם למסמך זה.

ב. להגיש לנציג מיקוד העורף, הדן בבקשה לפטור מן החובה לבנות מקלט מרתם מוגן, במבנה בו עתיד להיות מופעל המוסד, את המסמכים הבאים:

(1) התחייבות מטעם הרשות המקומית, בשטחה עתיד להיות מופעל המוסד, לכך שתפעל למניעת שימוש במוסד, אם מפעיל המוסד לא ימלא אחד התחייבות המפורטות בתצהיר מטעמו.

לשם כך, על ראש הרשות המקומית או בעל המוסד לכך ברשות המקומית להצהיר כדלקמן:

(א) הרשות המקומית ערה לכך שהתחייבות מפעיל המוסד, שלא להפעיל את המוסד בעת "מצב מיוחד בעורף" ובעת "שעת חתקה", להגדרתם בחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א - 1951 (להלן - חוק הג"א), בהתאם לדרישת הגורמים המוסמכים לכך בחוק הג"א, הינה תנאי למתן היתר מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה לשימוש חורג בנכס, שבו פועל המוסד, כאמור בפרק ה' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח - 1965 (להלן - חוק התכנון והבניה).

(ב) הרשות המקומית ערה לכך שהתחייבות מפעיל המוסד למסור, עם פתיחת המוסד ובראשית כל שנת לימודים, לחורי חילדים השוחים במוסד, הודעה בכתב, כי בעת הכרזה על "מצב מיוחד בעורף" ובעת "שעת חתקה", כהגדרתם בחוק הג"א, יתכן שתוגבל או תופסק פעילות המוסד עקב היעדר מיגון תקני מתאים, הינה תנאי למתן היתר מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה לשימוש חורג בנכס, שבו פועל המוסד, כאמור בפרק ה' לחוק התכנון והבניה.

(ג) הרשות המקומית ערה לכך, שהפרה של התנאים המנויים בסעיפים א' ו-ב' לעיל מהווה עבירה לפי חוק התכנון והבניה וכן עבירה לפי חוק הג"א.

שמור

25/01/11

לכבוד

גב מיטל להבי, חברת המועצה
גב/ תמי כורם, תחידה לתכנון אסטרטגי

הדיון: דרישות בטיחות אש בגני ילדים

בהמשך לפגישתנו מתאריך 12.1.11 לחלן הסבר לגבי חומרי בנייה וציפויים:

1. כל חומרי הבנייה או הציפויים יענו לרמת הדליקות המותרת עפ"י ת"י 921 חלק 4 ועפ"י ת"י 931 חלק 1.1 נספח א'.

א. עמידות אש - קירות -

עמידות אש (שעות)			עובי קיר (ס"מ)	חומר הבנייה
2 צדדים מטויחים	צד אחד מטויח	ללא טיח		
2	1 וחצי	1	10	בלוקי בטון
4	3	2 וחצי	10	בלוקי גבס
2	1 וחצי	1	7.5	בטון מזוין

באם קיים חומר אחר יש לעיין בנספח א - "ערכים משוערים של עמידות האש של אימנטי בניין ת"י 931 חלק 1.1 (1997).

- ב. ציפויים - בד לבד המודבק על הקירות: יש לבצע קיטוע אנכי של 20 ס"מ לפחות, בין בדי הלבד כדי ליצור הפרדה וזאת על מנת שהאש לא תתפשט לכל מתחם הגן.
ג. בכל שעות הפעילות יהיו דלתות היציאה בלתי נעולות, כל הדלתות יהיו ניתנות לנתיחה לכיוון המילוט ללא מפתח נשלף.
ד. אין להשתמש בתנורי חימום חשמליים או ספירלות.
ה. יש לבצע הדרכה בנושא כיבוי אש לכלל עובדי הגן ע"י מודרך מוסמך.

2. הנכם נדרשים לבצע את שאר דרישות כיבוי אש עפ"י הוראת מכ"ר 523: "סיידורי בטיחות אש במוסדות חינוך".

ניתן למצוא הוראה זו דרך אתר האינטרנט www.102.co.il ספרייה < הוראות מכ"ר.

ב ב ר כ ה,
עדי למפרט
מפקחת מניעת דליקות

העתק: יהורם חזי, ראש מדור מניעת דליקות

רישוי כללי זיק בניין : 0000-000 עמוד : 28

"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 המשפלה, שיבוץ ילד נוסף יותבצע אך ורק במקרים חריגים ועל סמך דו"ח סוציאלי ואישור מנהלת האגף למעונות יום ומשפחתונים לגיל הרך במשרד התמי"ת או מי שהוסמך מטעמה בכתב, בהתאם להגדרה בנהל להפעלת משפחתונים של משרד התמי"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 התשי"ט-1949 על ידי העירייה מגיל 5 ואילך (גן חובה) כאשר ילדי טרום-טרום חובה מתקבלים על בסיס מקום פנוי בלבד. בפועל נקלטים במסגרות העירוניות כל המבקשים להרשם לטרום-חובה. לפיכך, נאלצים הורים לילדים ופעוטות בגילאי 4-0 למצוא פתרונות עצמאיים במסגרת השוק הפרטי והרשתות הציבוריות של מעונות היום.
3. האחריות והפיקוח על מסגרות הטיפול והחינוך בגילאי 3-0 נתונה עפ"י חוק הפיקוח על המעונות, תשכ"ה-1965 בידי משרד העבודה והרווחה. עם פיצולו הועברה הסמכות למשרד התמי"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 התמי"ת ו/או משרד החינוך) כמעט ואינו מתבצע, כאשר רק גנים פרטיים הפונים ביזמתם למשרד החינוך ו/או התמי"ת לשם קבלת רשיון ו/או סמל מעון מפקחים.
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 מתבייע. לפיכך, עד להסדרה תבעיית 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 החליף 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 ובניה לאימוץ פתרונות חלופיים שיקלו על הליך האישור, ככל שאלה אינם כרוכים בסיכון חיי הילדים ובריאותם. 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

רישוי כללי וניק בניין : 0000-000 עמוד : 29

תדרש להיבטים שבאחריות משרדי הממשלה (כגון: אופן טיפול במזון, סידורי הרחצה, השירותים, תקני כוח אדם, סדר היום וכיו"ב).

2. 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 לזוות אודות כל החלטת בדבר מתן היתר לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך למשרד החינוך/התמי"ת, בצירוף עותק הבקשה והחלטת הועדה.

3. מקום שלא הציג המבקש רשיון/סמל מעון ממשרד החינוך ו/או התמי"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.

4. 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 (קנ"מ 1:100) 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 מידת/שימור מידתי).
- תוסב תשומת ליבו של המבקש כי לא ניתן יהיה להאריך שימוש חורג מעל 10 שנים ילכס, 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 הועדה הקרובה, תצורף הבקשה לדיון בפני הועדה, בתום הנושאים שנקבעו.

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

² צוות התנגדויות: צוות מתוך חברי ועדת המשנה, השומעים את הצדדים וממליצים בענין ההתנגדויות לוועדת המשנה.

רישוי כללי ותיק בניין : 000-000 עמוד : 30

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.

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), הסכמות בעל הנכס לשימוש החורג, אישור נוהגים 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) בקניימ 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 החזירים, וסימון חץ צפון) יש לתראות חתך אורך ורוחב העובר דרך חלל המסגרת החינוכית לגיל הרך ואת הזיתות הבנין הרלוונטיות.

3. כתבי התחייבות/ הסכמה :

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

ב. הסכמות בעלי הזכויות במקרקעין לשימוש בתדר המדרגות המשותף, במידה ואין כניסה נפרדת לגן שלא מתדר 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 התחייבויותו 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 הודעה של 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).

רישוי כללי ותיק בניין : 0000-000 עמוד : 31

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 להחלטות ועדת ערר בערר 5350/09 לא ניתן לעשות שימוש בקומת מרתף שנבנתה עפ"י תכנית ע-ו-15 עבור מסגרת חינוכית לגיל הרך, כפוף לפסק דין שינתן בעתירה מינהלית מסי 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 לבדיקות גז ראדון ובדיקות 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 לבדיקות 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 (בביר: 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, נגיש 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.

רישוי כללי וניק בניין: 000-000 עמוד: 32

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 נוספר הילדים הקבוע ע"י משרד החינוך לכיתת גן (נכון להיום-36) ינתן פטור ממקלט ע"י פיקוד העורף בכפוף לביצוע "שיפורי מינון" 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 מנועמו.
- ו. היתר לגן ללא מקלט/ממ"ד אינו כרוך בתשלום "כופר מקלט".

1.5 חנייה

- תקנות התכנון והבניה לא קובעות תקן חנייה 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 חנייה 0.

1.6 פתרון להורדת והעלאת ילדים

- א. רחובות צדדיים שאינם מהווים צירי תנועה ראשיים והועדה תסבור כי קיימות בהם חנייה, יחשבו כרחובות שקיים בהם פתרון להורדת והעלאת ילדים, אלא אם יקבע אחרת, מנימוקינן 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.

רישוי כללי וניק בניין : 000-000 עמוד : 33

1.7 איכות הסביבה

- א. לא ינתן אישור לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך בקירבת שימוש או מתקן היוצרים מטריד סביבתי העלול לגרום לסיכון בריאותי לילדי המסגרת החינוכית לגיל הרך כדוגמת: מפעל מזהם, אנטנה בעלת קרינה מסוכנת, תחנת דלק וכדו'.
 ב. במקומות בהם קיים גג אסבסט תבוצע בדיקת ניטור ובהתאם לממצאיה, יבכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה, יחוייב מפעיל המסגרת החינוכית לגיל הרך לפרקו ולהחליפו או לזאוג 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 מטריד 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 גיזוג האויר, מסגרות חינוכיות לגיל הרך הממוקמות לצד כבישים ראשיים וחשופות למפלס רעש תתבורתי גבוה מתחייבות 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 איכור 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

- רצ"ב 1. נספת המפרט את דרישות בטיחות האש ומניעת דליקות הנוגעות למוסדות חינוך בכלל ומסגרות חינוכיות לגיל הרך בפרט.
 2. נספת 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 רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה, ינתן 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 רישיון 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.

רישוי כללי וניק בניין : 0000-000 עמוד : 34

היתר הבנייה בנסיבות האמורות ינתן 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 לאכפן, 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 בהתרעה 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 חדשינז מעת קבלת ההודעה ולא תחא לו כל טענה או דרישה מהעירייה עקב הפסקת הפעילות, אף אם נאלץ לסגור אות הגן במהלך שנת הלימודים.

3. שיקולים נוספים בדיון בבקשה לשימוש חורג

3.1 מסגרות חינוכיות לגיל הרך מהוות צורך אמיתי וחיוני וראוי שימצאו בכל סביבה: 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 המיוזמים "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 שיפוף במסגרת בקשה לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך

בקשה לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך שאינה עולה על 50% משטח הבנין לא תתוייב בשיפוף מידתי. בקשה לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך שעולה על 50% משטח הבניין, תחוייב בשיפוף של החלק היתסי של שטחה משטח הבנין כולו אך לא פחות מהחזית הפונה לרחוב לרבות חזיתות צד עד לקו החלונות הראשון, ובלבד שאין החלק המיועד לשיפוף 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 לתוכנית העבודה לשיקומו ושימורו. זמן הביצוע לתיקונים מבניים, בטון, טיח וכו' ישקל ביחס למצב כל המבנה ותתכן הקלה מביצוע מידי והתחייבות לפעולה במסגרת שיקום כולל למבנה.

רישוי כללי וזיק בניין : 0000-000 עמוד : 35

במבנים לשימור ירשמו בגוף הבקשה כל החריגות ויצוינו כל התלקים 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 שתשובך לוועדה תובא כאמור לצוות ההתנגדויות הראשון שיתקיים, או לוועדת המשנה במליאתה. באם כבר נקבע סדר היום לשיבת הוועדה הקרובה, תצורף הבקשה לדיון בפני הוועדה 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 הוועדה 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 סוכנה 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.
- עליית השווי תיקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם הוועדה 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 השבחה הצפוי בכל איזור בהתאם למאפייני נכס שיוגדרו מראש. תוך אבחנה בין תקופת השימוש החורג הראשונה לבין תקופות 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 השבחה.

נספחים

מדיניות שימוש חורג
לגני ילדים

**ברוך דוד
כלכלן ושמאי מקרקעין**

רח' חגיאה 12, נס-ציונה 74024 טל: 08 - 9380807 פקס: 08 - 9402361

**טבלת היטל השבחה
שימושים חורגים לגני ילדים**

תל אביב - יפו

(מס' תיק 10235-2010)

מרץ 2011