

שאלות נפוצות של מפעילי מסגרות חינוכיות פרטיות לגיל הרך

מאז קיבלתי על עצמי את האחריות על נושא "משאבי חינוך לגיל הרך", מוצף משרדי, בפניות רבות של גננים וגננות, המבקשים סיוע והכוונה, בסבך הבירוקרטיה והפרוצדורות הנלווים למגעייהם עם העירייה. עיקר השאלות חוזרות על עצמן. לכן, מצאתי לנכון, להעלותן על הכתב, בצירוף המלצותי לדרכי התמודדות יעילות מול המנגנונים הרלבנטיים, בתקווה שיהיה בהן, ולו סיוע כלשהו, לפניות הרבות.

הריני תקווה כי מאמצי למען הנחלת מדיניות עירונית אוהדת יותר, המתחשבת במפעילי הגננים הפרטיים, כבר מורגשים בשטח (הן בועדה המקומית לתכנון ובניה, והן בהתמודדות עם רשויות התביעה). שינויים אלה, מהווים גושפנקא להכרה העירונית בחיוניותו של מערך הגננים הפרטיים לעיר ונחיצותו לחיי המשפחות בעיר.

באם התשובות שלהלן אינן מספקות מענה לבעייה בה נתקלתם, הינכם מוזמנים לפנות ללשכתי בכתב, ולהציף בפני את הבעייה, בתקווה שאוכל לסייע בגיבוש פתרונות ומזעור הנזקים. וכמובן, אין ב"מורה הנבוכים" שלהלן, בכדי תחליף לייעוץ משפטי ו/או מקצועי.

בכוונתי לפתוח גן, מצאתי נכס מתאים, האם לחתום על הסכם שכירות?

לא רצוי להתחייב בחוזה שכירות טרם קבלת היתר לשימוש חורג מהועדה המקומית לתכנון ובניה. עדיף לאתר נכס שמתפנה רק בעוד מספר חודשים ולנסח זכרון דברים, המתנה חתימה על הסכם פורמאלי בכפוף לקבלת היתר לשימוש חורג. לחילופין, לפחות דאגו להכניס סעיף מילוט בהסכם השכירות, לפיו במידה ולא יתקבל היתר לשימוש חורג, תשחררו מההסכם, מבלי שהדבר ייחשב כהפרתו.

בהתאם לחוק התכנון והבניה, אין לעשות שימוש בנכס שלא בהתאם לייעוד בתכנית בניין עיר ו/או בהיתר בניה, מבלי לקבל קודם לכן היתר לשימוש חורג מהועדה המקומית לתכנון ובניה. לפיכך, על מנת שלא לבצע עבירה שתגרור אחריה סנקציות פליליות, מומלץ לדאוג לקבלת היתר לשימוש חורג **טרם פתיחת הגן** ולא לקחת סיכונים.

עם איתור נכס, נסו לעכב חתימת הסכם השכירות ופנו מייד "בקשה לקבלת תיק מידע" (ההליך המקדמי, טרם הגשת הבקשה לקבלת היתר לשימוש חורג). תיק המידע נותן מידע ראשוני בדבר התכנות קבלת ההיתר בנכס הספציפי, הגם שאין במידע הנ"ל ערובה לקבלת ההיתר. במידה ועל אף האמור, אין בדעתכם להמתין עם פתיחת הגן עד לקבלת ההיתר, לפחות הקפידו למזער הנזקים הצפויים והגישו בקשה לקבלת היתר לשימוש חורג, **טרם פתיחת הגן**.

אילו סוגי נכסים עלולים להחשב "בעייתיים" לצורך קבלת היתר לשימוש חורג?

טרם שכירת נכס רצוי לוודא מראש שלא תהא מניעה להוצאת היתר לשימוש חורג. להלן רשימה חלקית של חלק מנורות האזהרה בקשר לכשירותו של נכס וסיכוייו לקבל היתר:

- "ציר תנועה ראשי" ו/או היעדר מקום נאות להעלאת והורדת ילדים.
- "מרתף או חצי מרתף".

- חריגות בנייה מהותיות ובנייה ללא היתר – במיוחד באם מדובר בחריגות בנייה שהוצאו לגביהן צווי הריסה.
- גובה שטחים עיקריים – נדרש 2.5 מ' לפחות.
- גגות אסבסט.
- ריבוי גנים ברחוב אחד – יוצר עומס בלתי סביר על דיירי הרחוב ועילה לקבלת התנגדותם.
- באם בגן מעל 36 ילדים – חובת מקלט. בין 25-36 ילדים יינתן פטור ממקלוט בכפוף לביצוע שיפורי מיגון, בהתאם להוראות הג"א. בגן שבו עד 25 ילדים ינתן פטור ממקלוט בכפוף להתחייבות המפעיל לסגור את הגן בעיתות חירום והתחייבות העירייה למנוע שימוש בגן בעיתות חירום.

ביקרו בגן פעיל פקחים מטעם רשויות האכיפה העירוניות, טרם הגשתי בקשה

לקבלת היתר לשימוש חורג, מה לעשות?

יש לפנות לאלתר בבקשה לקבלת היתר לשימוש חורג מהועדה המקומית. עם העברת דיווח מאגף הפיקוח למחלקה המשפטית, יוגש כתב אישום בגין עבירה על חוקי התכנון והבניה, הן כנגד המפעיל והן כנגד בעל המקרקעין.

באם מתנהל הליך להוצאת היתר בפני הועדה המקומית, טרם שהוגש כתב אישום, רשויות האכיפה הפליליות תשקולנה להמתין עם הגשת כתב אישום, עד לקבלת החלטת הועדה המקומית. באם הועדה המקומית תאשר שימוש חורג, אין בכך אמנם למנוע הגשת כתב אישום, אך גזר הדין יתחשב בכך שמדובר בעבירה שבוצעה בעבר ולא בעבריינות נמשכת וסביר שישתפק בקנס, להבדיל מצו סגירה.

המטרה היא להקדים ולהגיש בקשה להיתר לפני שרשויות האכיפה הפליליות הספיקו להגיש כתב אישום, ואז להציג בפניהן אסמכתא בדבר קידום הבקשה בפני הועדה המקומית, בשאיפה שיעכבו את הגשת כתב האישום ואפילו ימנעו מהגשתו.

מתנהלים כנגדי הליך פלילי, עפ"י חוק התכנון והבניה, בגין הפעלת גן ללא היתר

לשימוש חורג. במקביל מקודמת על ידי בקשה לקבלת היתר לשימוש חורג. ההליך

מול הועדה המקומית מתמשך, מה לעשות?

המטרה היא שבמועד גזר הדין ניתן יהיה להציג היתר לשימוש חורג בפני ביהמ"ש, ובכך למנוע סגירת הגן.

באם הוגש כתב אישום טרם שמפעיל הגן הגיש בקשה לשימוש חורג, או למרות שמקודם הליך הוצאת ההיתר בפני הועדה המקומית, במצב זה, מומלץ שעו"ד המשמש כב"כ הגנת ו/או בעלי המקרקעין בהליך הפלילי, יפנה לעו"ד המייצג את רשויות התביעה, במחלקה המשפטית הפלילית בעירייה, ויבקש דחיית מועד הדיון בהסכמה. באם ב"כ המאשימה ישתכנע שהגן מקדם היתר

בתום לב, סביר שיעתר לדחיית הדיון. המטרה היא לדחות את הדיון ובינתיים לקדם הוצאת היתר בפני הועדה המקומית, כך שבמועד גזר הדין כבר יהיה היתר. באם גזר הדין ינתן טרם הוצאת ההיתר, המשמעות היא צו סגירה, בנוסף לקנס. במקרה הטוב צו הסגירה יתחשב בכך שמדובר באמצע שנת לימודים וביצועו יושהה עד סוף שנת הלימודים. במצב דברים זה, אין לקחת סיכון ולנהל רישום לשנה הבאה, גם אם מקווים שעד אז יושג ההיתר. צו סגירה/הפסקת שימוש פוקע עם קבלת ההיתר. עם זאת, גם אם יתקבל ההיתר, סביר שיוגש כנגד הגנת ובעלי המקרקעין כתב אישום בגין העבירה שבוצעה בעבר, אך לפחות גזר הדין יצטמצם לקנס כספי בלבד.

מתנהלים כנגדי הליכים פליליים. נראה שהועדה המקומית לא תאשר היתר

לשימוש חורג, מה לעשות?

באם מסתמנת מניעה מהותית לקבלת היתר (למשל, היעדר סידור נאות ובטיחותי להעלאת והורדת ילדים), מומלץ לבקש מביהמ"ש השהיית ביצוע צו הסגירה עד סוף השנה, ובמקביל להיערך לסגירת הגן ואיתור נכס חלופי לשנה הבאה. בשום אופן לא כדאי להתעלם מצו סגירה שיפוטי, במיוחד כאשר מדובר בכנס שאין סיכוי לגביו לקבל היתר לשימוש חורג לגן ילדים, שמא תואשמו בבזיון בית משפט – עבירה שדינה מאסר.

טרם שאני משקיעה בשיפוץ הנכס ברצוני לדעת לאיזו תקופה אפשר לקבל היתר

לשימוש חורג?

היתר לשימוש החורג מתב"ע ניתן לקבל לתקופה של עד חמש שנים, עם אפשרות הארכת/חידושו לתקופה של חמש שנים נוספות בלבד. מעבר לסך כולל של 10 שנים ייחשב השימוש לשימוש של קבע ולכן לא יוארך ההיתר. במצב זה יש להפקיד תב"ע ולשנות את הייעוד של הנכס. בשום אופן אין להמתין עד מלאת 10 שנים ורק אז להתחיל בהליך של הפקדת תב"ע, מאחר ומדובר בפרוצדורה ארוכה, העלולה להמשך מספר שנים. יש לדאוג להפקדת תב"ע לפחות שנתיים טרם פקיעת ההיתר לשימוש חורג. להבדיל מהיתר לשימוש חורג מתב"ע, כאשר מדובר בשימוש תואם תב"ע החורג מהיתר בלבד, ניתן לבקש היתר לצמיתות, שהרי השימוש עפ"י ההיתר הוא החורג במהותו לתב"ע.

החל מכמה ילדים במסגרת נדרש היתר לשימוש חורג?

מבחינת חוק היבש, כל שימוש שאינו תואם תב"ע הוא שימוש חורג. לכן, תיאורטית ניתן לאכוף הוצאת היתר לשימוש חורג גם על מסגרות קטנות המונות פחות מחמישה ילדים. עם זאת, מתוך הבנה שמדובר בשירות חיוני, נוהגות הרשויות המקומיות לעצום עיניים ולא לאכוף הוצאת היתר לשימוש חורג, עד למספר ילדים מסויים, כל רשות בהתאם למדיניותה. בעיר תל אביב יפו, נהוג כיום לאכוף הוצאת היתר במסגרת בה מעל חמישה ילדים. הצידוק הלוגי למדיניות זו הוא שמשרד התמ"ת מגדיר משפחתון כמסגרת המונה עד חמישה ילדים. עם זאת, ידוע כי יש רשויות האוכפות הוצאת היתר החל מ-10 ילדים. כל רשות בהתאם למדיניותה. בתי המשפט נוהגים בד"כ לכבד את מדיניות האכיפה של הרשות, כל עוד הינה סבירה.

עם פרסום בקשתי לקבלת היתר לשימוש חורג, הוגשו לוועדה המקומית התנגדויות של שכנים, הטוענים שהגן יוצר מפגע רעש ותנועה ומוריד את ערך נכסיהם. האם

ההתנגדות תתקבל?

בפסקי דין שונים עוגנה והושרשה התפישה, לפיה גני ילדים מטבעם, חייבים להמצא בשכונות מגורים. לפיכך, איזון בין המטרד הנגרם לשכנים כתוצאה מפעילות הגן למול האינטרס הציבורי של משפחות שתהיינה מסגרות חינוכיות נגישות לילדיהן, מביא לתוצאה שיש להעדיף את האינטרס הציבורי, כל עוד הפגיעה בשכנים אינה עולה על הסביר. פגיעה תחשב כעולה על הסביר, למשל כאשר מדובר בריבוי גנים ברחוב אחד. על מנת למזער את הפגיעה בשכנים, יכולה הוועדה המקומית לקבוע תנאים בהיתר, כגון הגבלת שעות פעילות הגן, שעות היציאה לחצר, מיגון אקוסטי וכיו"ב.

מיטל להבי

ס.רה"ע תל אביב-יפו