

## **“מדיניות מתן היתר לשימוש חורג למסגרות חינוכיות פרטיות לגיל הרך” הצעה לועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו**

חברי הועדה המקומית מתבקשים בזאת לאשר הצעת מדיניות עירונית בדבר “מתן היתר שימוש חורג למסגרות חינוכיות פרטיות לגיל הרך”, כמובא להלן על ידי סגנית ראש העירייה מיטל להבי בשיתוף עם מינהל ההנדסה. הצעה זו מוגשת מתוך הכרה בכך שגני הילדים הפרטיים מהווים השלמה חיונית למערכת העירונית של גני הילדים ולרשתות הציבוריות של מעונות היום הפועלות בעיר.

### **הגדרות:**

“**מסגרת חינוכית לגיל הרך**” – מסגרת פרטית, לפעוטות וילדים מגיל 0 ועד גיל 4 (כולל), ובכלל זה, מעון יום, גן ילדים, ומשפחתון (למעט משפחתון המכיל עד 5 ילדים הפועל בבית המגורים של המטפלת).

“**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 שבדיון, מתוך הכרה כי מדובר בשירות חיוני לתושבים.
2. משרד החינוך רואה עצמו כמי שאינו מחוייב לתקצב אלא מוסדות חינוך מגיל חמש (למעט באיזורים לגביהם הוצאו צווים המטילים חובה לספק שירותי חינוך מגיל 3). לפיכך, מיושם חוק לימוד חובה התש"ט-1949 על ידי העירייה מגיל 5 ואילך (גן חובה) כאשר ילדי טרום-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.





עיריית תל אביב-יפו

3. האחריות והפיקוח על מסגרות הטיפול והחינוך בגילאי 3-0 נתונה עפ"י **חוק הפיקוח על המעונות, תשכ"ה-1965** בידי משרד העבודה והרווחה. **מעט** פיצולו הועברה הסמכות למשרד התמ"ת. מגיל 3 ואילך נתונה האחריות למסגרות החינוכיות, בהן מעל עשרה ילדים בני שלוש ומעלה בידי משרד החינוך, בהתאם **לחוק הפיקוח על בית הספר, תשכ"ט-1969**.

4. הפיקוח על גני הילדים הפרטיים (משרד התמ"ת ו/או משרד החינוך) כמעט ואינו מתבצע, באשר רק גנים פרטיים הפונים ביזמתם למשרד החינוך ו/או התמ"ת לשם קבלת רשיון ו/או סמל מעון מפוקחים.

5. גני הילדים הפרטיים ממוקמים בד"כ בנכסים המיועדים לדירות מגורים ומיעוטם בנכסים מסחריים (חנות בקומת קרקע וכיוב') ולכן, מהווים שימוש חורג מהיתר בניה או מתב"ע. לפיכך, עד להסדרה תבע"ית של השימוש או התקנת חקיקה שתקבע כי ייעוד של מגורים כולל היתר להפעלת גן ילדים, נעשית הסדרת השימוש בנכס למטרת הפעלת מסגרת חינוכית לגיל הרך באמצעות ההליך של שימוש חורג, אשר במהותו נועד להסדיר פתרון זמני.

### מטרות והנחיות

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

הועדה המקומית מהווה גוף תכנוני ואינה מוסמכת לבצע פיקוח על מסגרות חינוכיות לגיל הרך במקומם של משרדי הממשלה הרלבנטיים. לפיכך, ועדת המשנה המקומית תשקול אך ורק שיקולים תכנוניים ותכנוניים-בטיחותיים ולא תדרש להיבטים שבאחריות משרדי הממשלה (כגון: אופן טיפול במזון, סידורי הרחצה, השירותים, תקני כוח אדם, סדר היום וכיו"ב).

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 לדווח אודות כל החלטה בדבר מתן היתר לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך למשרד החינוך/התמ"ת, בצירוף עותק הבקשה והחלטת הועדה.

3. לא תדרוש ועדת המשנה מהמבקש להציג רשיון/סמל מעון כתנאי למתן השימוש החורג. עם זאת, מקום שלא הציג המבקש רשיון/סמל מעון ממשרד החינוך ו/או התמ"ת, תדרוש ועדת המשנה, כתנאי בהיתר, אישור בטיחות ובדיקת ליקויים שתעשה ע"י יועץ בטיחות המומחה למסגרות



לגיל הרך ובהתאם לקריטריונים הבטיחותיים עפ"י תקנות משרד התמ"ת. במבנים לשימור יבדוק יועץ הבטיחות את האפשרות להכשרת גן הילדים ביחס ועל פי תקנות הבטיחות למבנים ואתרים לשימור.

4. הועדה תראה בחיוב קידום היתרים לשימוש חורג למסגרות פרטיות לגיל הרך מתוך הכרה בחשיבותן למערכת העירונית.

## מדיניות אישור שימוש חורג למסגרות חינוכיות לגיל הרך

### 1. שלבי תהליך האישור:

- 1.1 בקשה לקבלת תיק מידע תלווה בתרשים מגרש (קני"מ 100:1) על בסיס מפת מדידה עדכנית עליו יסומן המבנה ומיקום המסגרת החינוכית לגיל הרך המבוקשת לרבות קומה ושטח.
- 1.2 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 מהיר של הבקשות, הטפסים הנדרשים, הנחיות לתיעוד חלקי ודרישות ביחס למבוקש (הוראות שיפוץ מידתי/שימור מידתי). יש להסב את תשומת ליבו של המבקש כי לא ניתן יהיה להאריך שימוש חורג מעל 10 שנים לנכס, החלפת מפעיל לא תאפשר הארכת זמן נוספת. מסגרות חינוכיות לגיל הרך חדשות יוכלו לקבל היתר שימוש חורג ל-10 שנים ומסגרות חינוכיות לגיל הרך קיימות יוכלו לקבל היתר שימוש חורג ל-5 שנים והארכה ל-5 שנים נוספות. תיק המידע ימסר תוך 30 יום ע"י מחלקת מידע.
- 1.3 הגשת הבקשה להיתר לשימוש חורג תתבצע תוך שנה מיום הוצאת תיק המידע על בסיס מפת מדידה עדכנית.
- 1.4 הבקשה לשימוש חורג תפורסם כחוק.
- 1.5 הבקשה תבדק ע"י אגף הרישוי תוך 90 יום לאחר הליך הפרסום.
- 1.6 דיון בהתנגדויות אם הוגשו תוך 90 יום.
- 1.6 אישור הבקשה לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך הפעילה ביום אישור הבקשה יהא לתקופה קצובה של עד 10 שנים מיום אישור הבקשה במצטבר לנכס: תקופה של 5 שנים והארכה ל-5 שנים נוספות, ולגבי מסגרת חינוכית לגיל הרך שאיננה פעילה ביום אישור הבקשה: תקופה של עד 10 שנים מיום הוצאת ההיתר.

## 2. מסמכים נלווים נדרשים להגשת הבקשה

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

2.2 תרשימים (חתומים ע"י אדריכל או מהנדס מוסמך):

- א. תרשים המגרש וסביבתו הקרובה בקני"מ 1:100 בו מצויינים: מיקום המסגרת החינוכית לגיל הרך במבנה וביחס למבנים שכנים, ציון כל השמושים במבנה ובמבנים הסמוכים, פיתוח המגרש (מתקנים, שבילים, צמחייה וכניסה על בסיס מפת מדידה עדכנית).
- ב. תוכנית המסגרת החינוכית לגיל הרך, כולל חתכים, ציון יעוד החללים וגובהם.

2.3 כתבי התחייבות/ הסכמה:

- א. הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין לשימוש בחצר וגידורה במידה וחצר המסגרת החינוכית לגיל הרך מהווה רכוש משותף, ובחדר המדרגות, במידה ואין כניסה נפרדת לגן.
- ב. במקרה של בקשה לפטור ממקלט: 1. תצהיר לאי הפעלת המוסד בזמן חירום. 2. התחייבות מטעם הרשות המקומית שתפעל למניעת שימוש במוסד אם מפעיל המוסד לא ימלא את התחייבויותיו המופיעות בתצהיר (ראה סעיף 3.4 מקלט/ממ"ד).
- ג. באזורי "פינוי בינוי" - מתן התחייבות להפסקת פעילות במסגרת החינוכית לגיל הרך תוך שלושה חודשים מיום קבלת הודעה של הרשות על תחילת ביצוע עבודות פינוי בינוי במקום (ראה סעיף 4.3, איזור המיועד לפינוי בינוי).
- ד. במקרה של הקמת הצללה עונתית - התחייבות מגיש הבקשה לפירוקה לאחר תום תקופת השימוש החורג (ראה סעיף 3.3, הצללה).



### 3. תנאים פיזיים נדרשים:

#### 3.1 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 רצוי שתמוקם במפלס הקרקע.
- ג. לגבי מיקום במרתף, בכל איזור בו פוטנציאל לזיהום במי תהום, קרקע וגזי קרקע, שבהתאם לתוצאותיה יוחלט אם ניתן לאשר את הבקשה. בשאר האזורים, כל בקשה תבחן לגופה ע"י הרשות לאיכות הסביבה בכפוף לבדיקת גז ראדון ובדיקת מיקום חלונות. במקרה בו פועל גן ילדים בקומת קרקע מעל מרתף וביניהם מקשרות מדרגות, גם אם המרתף אינו חלק מגן הילדים, השימוש לגן ילדים יאושר בכפוף לבדיקת גז ראדון במרתף. יש לציין שבהתאם להחלטת ועדת ערר בערר 5350/09 לא ניתן לעשות שימוש בקומת מרתף שנבנתה עפ"י תכנית ע1 עבור מסגרת חנוכית לגיל הרך, כפוף לפסק דין שינתן בעתירה מינהלית מס' 45354-05/10 שהוגשה כנגד החלטת ועדת ערר זו.
- ד. הועדה המקומית תאשר מיקום גן ילדים בקומות גבוהות יותר רק במבנה המשמש כולו לשרותים ציבוריים, בכפוף להבטחת הסדרי הבטיחות הנדרשים.

#### 3.2 מבנה וחצר

- א. שטח המבנה והחצר יהיו בהתאם לנוהלי משרד הבריאות (הנורמות יצוינו בתיק המידע).
- ב. חצר הגן תהייה מגודרת, גובה הגדר נקבע ע"י משרד הבריאות ל-2 מ'.
- ג. יותקן שער ניתן לנעילה.
- רצ"ב נספח המפרט את דרישות משרד הבריאות לאישור שימוש חורג לגן ילדים.

### 3.3 הצללה

מתוך הכרה בחיוניות הצורך בהצללת החצר וההגנה על הילדים מהשמש הקופחת, ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר והיועמ"ש לעירייה, תותר הצללה עונתית בלתי קשיחה, אשר תקופלתפורק בחורף, ללא צורך בהיתר בנייה. לא יבוא השטח המוצל במניין השטחים המותרים, אלא אם כן ממילא הינו כלול בהם.

בניית גג או משטח קשיח, פרגולה או מרקיזה יחויבו בהיתר בנייה. פתרונות הצללה עונתיים לא יוצגו במסגרת תרשימי ההיתר. יש ליצור פתרונות הצללה ל-25% משטח החצר במשך תקופת השימוש החורג, מגיש הבקשה יתחייב לפרק ההצללה העונתית לאחר תום תקופת השימוש החורג.

### 3.4 מקלט/ממ"ד

- א. נדרש מקלט או ממ"ד העומדים בדרישות ובתקנים של פיקוד העורף.
- ב. מסגרת חינוכית פרטית שמספר הילדים בה איננו עולה על 25 ינתן פטור ממקלוט ע"י פיקוד העורף.
- ג. מסגרת חינוכית פרטית שמספר הילדים בה עולה על 25 אך אינו עולה על מספר הילדים הקבוע ע"י משרד החינוך לכיתת גן (נכון להיום-36) ינתן פטור 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 3.4 (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 שתפעל למניעת שימוש במוסד אם מפעיל המוסד לא ימלא את ההתחייבויות המפורטות בתצהיר מטעמו.
- ו. היתר לגן ללא מקלט/ממ"ד אינו כרוך בתשלום "כופר מקלוט".

### 3.5 חניה

תקנות התכנון והבניה לא קובעות תקן חניה לגני ילדים. אי לכך, ובהתאם לחו"ד מנהל אגף התנועה, אין לדרוש פתרון לחניה עבור גני ילדים פרטיים בבתי מגורים או מסחר, במקרה של היתר לשימוש חורג לגן ילדים יקבע תקן חניה 0 לשימוש הגן.

### 3.6 פתרון להורדת והעלאת ילדים

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

### 3.7 איכות הסביבה

- א. לא ינתן אישור לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך בקירבת שימוש או מתקן היוצרים מטריד סביבתי העלול לגרום סיכון בריאותי לילדי הגן כדוגמת: מפעל מזהם, אנטנה בעלת קרינה מסוכנת, תחנת דלק וכד'.  
ב. במקומות בהם קיים גג אסבסט תבוצע בדיקת ניטור ובהתאם לממצאיה, ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה, יחוייב מפעיל הגן להחליפו או לדאוג לבידודו (באמצעות צביעה, ציפוי וכיו"ב).
- 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 בכבישים ראשיים וחשופות למפלס רעש תחבורתי גבוה מחוייבות במיגון דירתי.

C:\Users\Daphna\Downloads\doc.07556511 - 11 3 2 מעודכן ליום 2011-07-07



ה. באזורים בהם יש חשד לזיהום קרקע, מי תהום וגזי קרקע חל איסור מוחלט על שימוש למסגרות חינוכיות לגיל הרך במרתפים אלא אם כן 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.

### **3.8 דרישות בטיחות אש במסגרות חינוכיות פרטיות לגיל הרך**

1. נספח המפרט את דרישות בטיחות האש ומניעת דליקות הנוגעות למוסדות חינוך בכלל וגני ילדים בפרט.
2. נספח המפרט את הדרישות בתחום חמרי הבנייה והציפויים.

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

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





היתר הבנייה בנסיבות האמורות יינתן בכפוף לאישור בטיחות שיינתן ע"י מהנדס/יועץ בטיחות שהחליט בה מדובר אינה כרוכה בבעלות על סגנית ראש העירייה בטיחות.

4.2 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.

4.3 איזור המיועד ל"פינוי בינוי" – ינתן היתר שימוש חורג שנתי שיתחדש, 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.

## 5. שיקולים נוספים בדיון בבקשה לשימוש חורג

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

## 5. הנחיות לגבי שיפוף במסגרת בקשה לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך

בקשה לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך ששטחה הינו עד 200 מ"ר ואינה עולה על 50% משטח הבנין, תחוייב בהסרה של המפגעים, השלמה ושיחזור של האלמנטים החסרים המאולתרים והפגומים בנכס המוחזק ע"י המבקש וטיפול בגדרות, בשבילים ובמסתור לאשפה.

בקשה לשימוש חורג למסגרת חינוכית לגיל הרך ששטחה עולה על 200 מ"ר ועולה על 50% משטח הבנין, תחוייב בשיפוף של החלק היחסי של שטחה משטח הבנין כולו אך לא פחות מהחזית הפונה לרחוב לרבות חזיתות צד עד לקו החלונות הראשון.

במבנים לשימור יערך תיעוד חלקי ביחס לחלק בבנין בו מבוקש השימוש החורג, על פיו ניתן יהיה לבחון מהם החלקים המקוריים ואילו חלקים אינם מקוריים או שאינם בהיתר ואשר יש להסדרם או לפרקם.

במבנים לשימור ירשמו כל ההנחיות לשיקום /שימור המבנה על פי המקור בהתייחס לחלק הבנין בו מבוקש השימוש החורג. ידרש ביצוע בפועל של החלפת פרטי הפתחים, הסדרתם במידה ושונו, פתיחת מרפסות, הסדרת החצר, התקנת סורגים על פי ההנחיות, הסרת חיווטים ומתקנים מקירות המבנה והסדרתם באופן מוסווה רק בחלק הבנין בו מבוקש שימוש חורג.

ביצוע תיקונים מבניים, תיקוני בטון, טיח וצבע ידרש ביחס למצב כל המבנה וביחס לתוכניות העבודה לשיקומו ושימורו. זמן הביצוע לתיקונים מבניים, בטון, טיח וכו' ישקל ביחס למצב כל המבנה ותתכן הקלה מביצוע מידי והתחייבות לפעולה במסגרת שיקום כולל למבנה.

במבנים לשימור ירשמו בגוף הבקשה כל החריגות ויצויינו כל החלקים שאינם מקוריים ואינם בהיתר. הנחיות השימור ינתנו עפ"י שיקול הדעת של מחלקת השימור.

## 7. "מסלול מהיר" לטיפול בבקשות לשימוש חורג לגני ילדים



7.8 מכיוון שלכל נכס ישנם מאפיינים ייחודיים ומכיוון שערכי הקרקע הינם שונים בין איזורי העיר ועל מנת להגדיל את רמות הודאות של מבקש להפיק תועלת מסמך, לוח שומה, המפרט את היטל ההשבחה הצפוי בכל איזור בהתאם למאפייני נכס שיוגדרו מראש. תוך אבחנה בין תקופת השימוש החורג הראשונה לבין תקופות מאוחרות יותר.

7.6 נישום יוכל לבחור אם לקבל שובר תשלום בהתאם לטבלה או לבקש שומה פרטנית לגבי המבנה שלו.

7.7 הסכומים בטבלה צמודים למדד המחירים לצרכן, והטבלה תעודכן במידת הצורך אחת לשנה, כדי לשקף שינויים בשוק הנדל"ן.

7.8 התבססות על טבלה מעין זו תאפשר שקיפות, ודאות כלכלית (הן למשכיר והן לשוכר), ותחסוך זמן ועלויות בהתדיינות בנושא היטל ההשבחה..

## החלטה

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו רואה בחיוב את הצעת ס.רה"ע מיטל להבי ומינהל ההנדסה בדבר "מדיניות מתן היתר לשימוש חורגים, למסגרות חינוכיות לגיל הרך".