

סעיף 1: מספר בקשה: 2019/1073 תיק בניין: פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20193 בתאריך: 28/08/2019

**מבקש:**

♦ הועדה המקומית עיריית באר שבע

בגין מנחם 2 באר שבע

**בעל הזכות בנכס:**

♦ ר.מ.י

התקוה 4 באר-שבע

**אחראי בקשה:**

♦ קליטת תיקים - כהן חגית

סוג בקשה: דיון עקרוני

מספר בקשה רישוי זמין:

**כתובת הבניין: כללי+עיר ב"ש באר שבע**

גוש וחלקה: 38068

**מ ה ו ת ה ב ק ש ה:**

מדיניות אישור שימוש חורג למסגרות חינוכיות (גילאי לידה עד 5 שנים) בבתים צמודי קרקע ודירות גן.

שכונה: כל העיר

hagitic@br7.org.il

**התייחסות הצוות המקצועי:**

אוגוסט 2019

**מדיניות אישור שימוש חורג למסגרות חינוכיות (גילאי לידה עד 5 שנים)  
בבתים צמודי קרקע ודירות גן:**

ככלל, הועדה המקומית לתכנון ובנייה ערה לצורך הציבורי בקיום מסגרות חינוכיות לגילאי 0-3. כל שכן לאור העובדה כי אין למוסדות המדינה מענה ציבורי לכך, לא במסגרת חוק חינוך חובה ולא במסגרת חוקים אחרים.

עם זאת, הועדה המקומית לתכנון ובנייה ערה אף לכך, שלעיתים הפעלתו של גן/פעוטון או כל מסגרת חינוכית אחרת בבית מגורים, עשויה להוות מפגע והפרעה הן לשכנים הגובלים עם הנכס עבורו מבוקש השימוש החורג והן לעיתים אף עבור תושבי האזור כולו. הפרעה זו עשויה לבוא לידי ביטוי מהיבטי רעש, עומסי תנועה, חנייה וכיוצא בזה.

לאור זאת, ועל-מנת לאזן בין צורכי הציבור למסגרות חינוכיות ובין שמירה על איכות חיי השכנים, וככל ובפני הועדה מתקבלת התנגדויות שכנים שהועדה מוצאת כרלוונטיות להפעלת המסגרת החינוכית באמצעות שימוש חורג כנדרש על פי חוק התכנון והבנייה, להלן עקרונות מדיניות הועדה:

**1. תוקף השימוש החורג (מצ"ב תרשים זרימה סכמתי):**

1.1. בקשה ראשונה:

## מס' דף: 2:

- 1.1.1 ככל ולא קיימת התנגדות שכנים או התקבלה התנגדות שכנים והועדה מצאה התנגדות זו כלא רלוונטית<sup>1</sup> והועדה תחליט לאשר, ההיתר לשימוש החורג יינתן עד ל-3 שנים.
- 1.1.2 ככל וקיימת התנגדות שכנים שהועדה השתכנעה ברלוונטיות<sup>1</sup> והועדה תחליט לאשר, ההיתר לשימוש החורג יינתן עד ל-3 שנים, וזאת כתקופה אחרונה וסופית לכל תקופת חיי הנכס
- 1.1.3 ככל וקיימת התנגדות שכנים שהועדה השתכנעה כלא רלוונטיות<sup>1</sup> והועדה תחליט לאשר, ההיתר לשימוש החורג יינתן עד ל-3 שנים.
- 1.2 בקשה שנייה והלאה:
- 1.2.1 ככל וסעיף 1.1.2 התקיים בעבר במקרה זה, לא יאושר ההיתר לשימוש חורג
- 1.2.2 ככל וסעיף 1.1.1 מתקיים שוב במקרה זה והועדה תחליט לאשר, ההיתר לשימוש החורג יינתן עד ל-5 שנים נוספות.
- 1.2.3 ככל וסעיף 1.1.3 התקיים בעבר במקרה זה וקיימת התנגדות שכנים:
- 1.2.3.1 במידה והועדה השתכנעה כי ההתנגדות רלוונטית<sup>1</sup>, והועדה תחליט לאשר, ההיתר לשימוש החורג יינתן עד ל-3 שנים, וזאת כתקופה אחרונה וסופית לכל תקופת חיי הנכס
- 1.2.3.2 במידה והועדה השתכנעה כי ההתנגדות לא רלוונטית, והועדה תחליט לאשר, ההיתר לשימוש חורג יינתן עד ל-5 שנים.
- 1.3 כל בקשה חדשה מעבר לכך- על הועדה לנהוג בהתאם לסעיף 1.2 וחוזר חלילה כמפורט.
- 1.4 בכל מקרה, לא תעלה תקופת השימוש החורג המצטברת, החל ממועד החלטות הועדה, מעבר ל-10 שנים וזאת לכל תקופת חיי הנכס
- 1.5 על אף הנאמר בסעיף 1.4 להלן, תותר הפעלת גן/פעוטון מעבר לתקופה זו, ככל ואושר שינוי תב"ע (הוספת שימוש גן/פעוטון ילדים לשימוש מגורים).

## 2. תנאים נוספים להיתר:

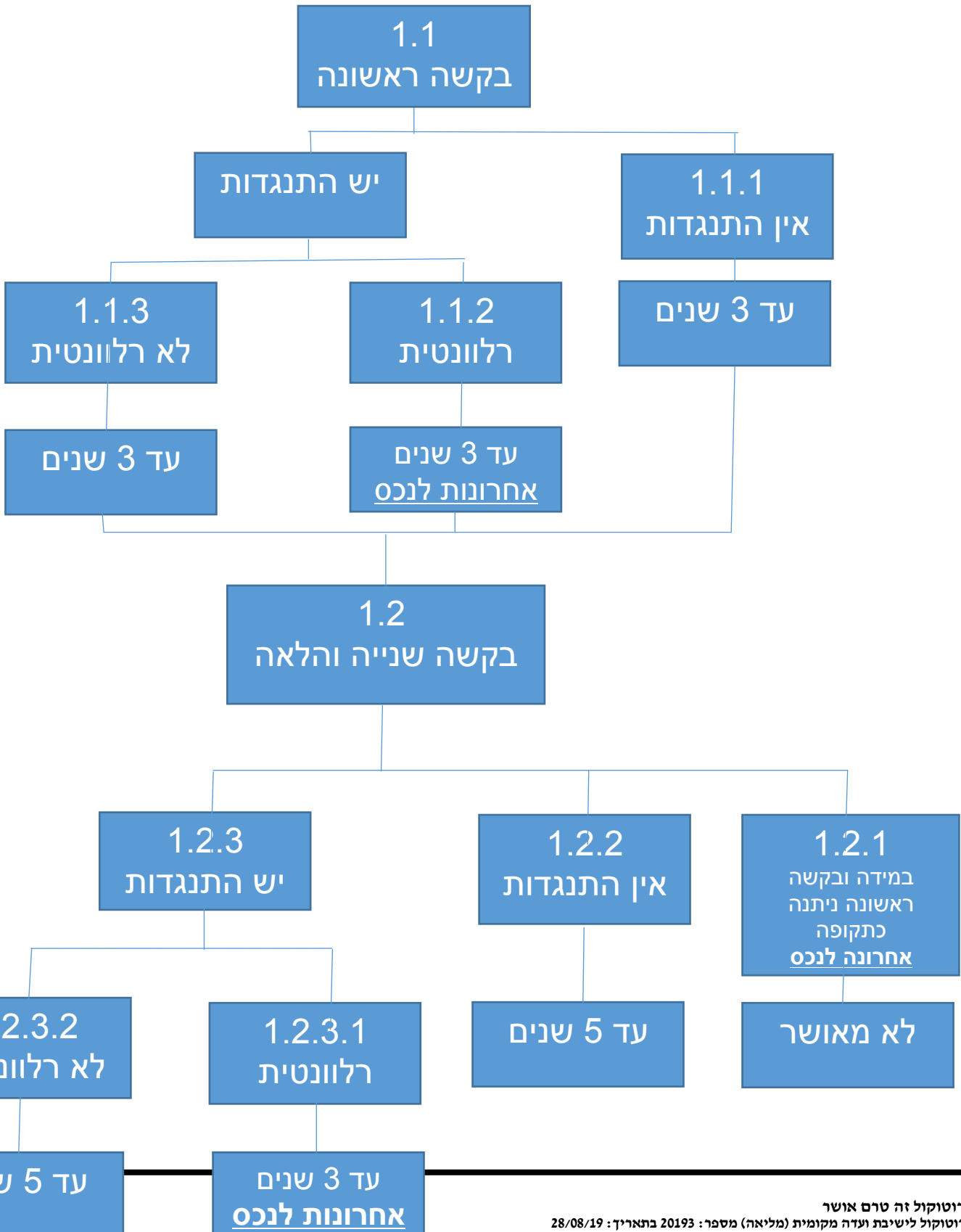
- בנוסף, ככל ויינתן אישור להיתר לשימוש חורג, רשאית הועדה לקבוע תנאים להפעלת המסגרת החינוכית וזאת כחלק מתנאי הפקת ההיתר, לרבות:
- 2.1 התאמות בטיחותיות, בכפוף לחוות דעת יועץ בטיחות
- 2.2 התאמות אקוסטיות להפחתת רעשים, בכפוף לחוות דעת יועץ אקוסטי
- 2.3 הסדרי תנועה וחנייה, בכפוף לדרישות מחלקת תנועה בעיריית באר-שבע
- 2.4 הצהרה בהתאם לנוהל מול פיקוד העורף (ככל ויידרש)
- 2.5 אישור כיבוי אש
- 2.6 המצאת חוות דעת משרד הבריאות
- 2.7 חוות דעת מינהל חינוך ו/או אגף רווחה ו/או חברת כיוונים

<sup>1</sup> התנגדות רלוונטית = שאיננה במהותה קנטרנית או קניינית ושהנה קשורה ישירות להפעלת המסגרת החינוכית

2.8 תנאים נוספים ככל והועדה תמצא לנכון לקבוע מעת לעת

\* יצוין ויודגש, כי ככל ומי מהתנאים לא יתקיימו/ ישתנו או יופרו על-ידי המבקש, רשאית הועדה לבטל/ לקצר את תוקפו של ההיתר לשימוש חורג וזאת על-פי ראות עיניה ושיקול דעתה ובכפוף לסמכותה.

תרשים זרימה לבקשת שימוש חורג למסגרות חינוכיות (גילאי לידה עד 5 שנים) בבתים צמודי קרקע ודירות גן



**החלטות הוועדה:**  
המדיניות התקבלה בתנאי תיקון תרשים הזרימה. בקשה שנייה - אין התנגדות והתנגדות לא רלוונטית: במקום עד 3 שנים - עד 5 שנים.