



נספח ב

## עיריית תל אביב-יפו

אגף תכנון  
שד' בן-גוריון 68 ת"א  
סלפון :

03/02/02  
סימובין: תבע-צצ-9014  
231626

סיכום פגישה שנערכה במשרדה של אדר' צ  
בנושא: תכ"ע 3297 ק

- הפגישה נערכה ביום 30.1.02 בהשתתפות: ג. ג. - משרד אדר' צ  
ש. - הייזם, ב. - מטעם בעלי הקרקע.

רקע ומסרת הפגישה

1. אוהל הק: ק (בשטח של כ-700 מ"ר) פועל ללא רשיון בניה וללא רשיון עסק ומתנהל נגד מפעילו משפט.
2. בעלי הקרקע מעונינים להמשיך את פעילותו עד למימוש התכ"ע על שטח המתחם כולו (תכ"ע 2566), המצויה כיום לפני הפקדה.
3. בדיון שהיה בנושא בבית המשפט, הובטח כי עד אפריל השנה תוצג התקדמות בטיפול בתכ"ע. בינתיים הניש אגף נכסי העירייה את התנגדותו לקידום התכנית.
4. מבוקש קידום התכנית, על מנת לעמוד כל"ז שחובטת בבית המשפט.

מהלך הדיון

1. הייזם הנהיר, כי הוא מבקש הקלה בהיקף של עד 800 מ"ר ולא את ניצול מלוא 64, כפי שהוצג בפני הועדה המקומית.
2. אגף תכ"ע עדיין ממליץ לקדם תכנית, המאפשרת תוספת זכויות במלוא ההקלה המותרת (64), בכדי לאפשר גמישות עתידית בניצול השטח, עד לאישור תכנית מס' 2566.

סיכום

1. תסיים את העבודה הנדרשת לצורך הפקדת התכנית בהקדם. מומלץ שהתכ"ע תכלול תקנון ותשריט בלבד. בתקנות התכנית יבוטל הבינוי הקיים בתכנית המאושרת ובמקומו יירשם סעיף המאפשר גמישות לשביעות רצון מח"ע.
2. לאור החלטת ביהמ"ש מנובמבר 2001, הצוות ימליץ למה"ע להפקיד התכנית מיד עם השלמת המסמכים, בתאם לחלטת הועדה המקומית מיום 15.8.01.
3. במקביל תועבר ההמלצה למנהל אגף נכסי העירייה.

רשמו: ס. ד צ.

העתקים:  
למשתתפים  
צוות צפון



## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

### מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

#### הודעה בדבר הפקדת תכנית מפורטת בסמכות העדה המקומית

ניתנת בזאת הודעה בהתאם לסעיף 89 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בדבר הפקדת תכנית מספר תא/מק/3297 - בסמכות הועדה המקומית, שינוי מספר

1 לשנת 2001 של תכניות 842 ו-842.

ואלח השטחים הכלולים בשינוי התכנית:

גוש: 7224 חלקי חלקה: 3, 1.

מיקום/כתובת: רחוב יוניצ'מן, מתחם קאנטרי קלאב ת"א.

מטרת התכנית: שיפור ניצול הקרקע, ע"י:

א. מתן אפשרות לתוספת בניה של עד 6% שטח מהשטח הפרטי הפתוח עבור שטחים עיקריים ושטחי שרות, ע"פ סעיף 62(א)א(9) לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי בינוי, 5: סעיף 62(א)א(5) לחוק התכנון והבניה.

ג. שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' 842, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב"ב. מס' 1257 מיום 27.1.66 ושל תכנית מספר 842, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב"ב. מס' 2228 מיום 17.6.76 (להלן: התכניות הראשיות).

כל המעוניין רשאי לעיין בשינוי התכנית ללא תשלום, במשרדי מינהל ההנדסה, שדרת בן-גוריון 68 תל-אביב, בימים ובשעות שהמשרדים האמורים פתוחים לקהל. כל המעוניין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי שינוי התכנית, וכן כל חזכאי לכך על פי סעיף 100 לחוק, רשאי תוך חודשים מיום פרסום הודעה זו בעיתונים, להגיש התנגדות במשרדי הועדה המקומית האמורה.

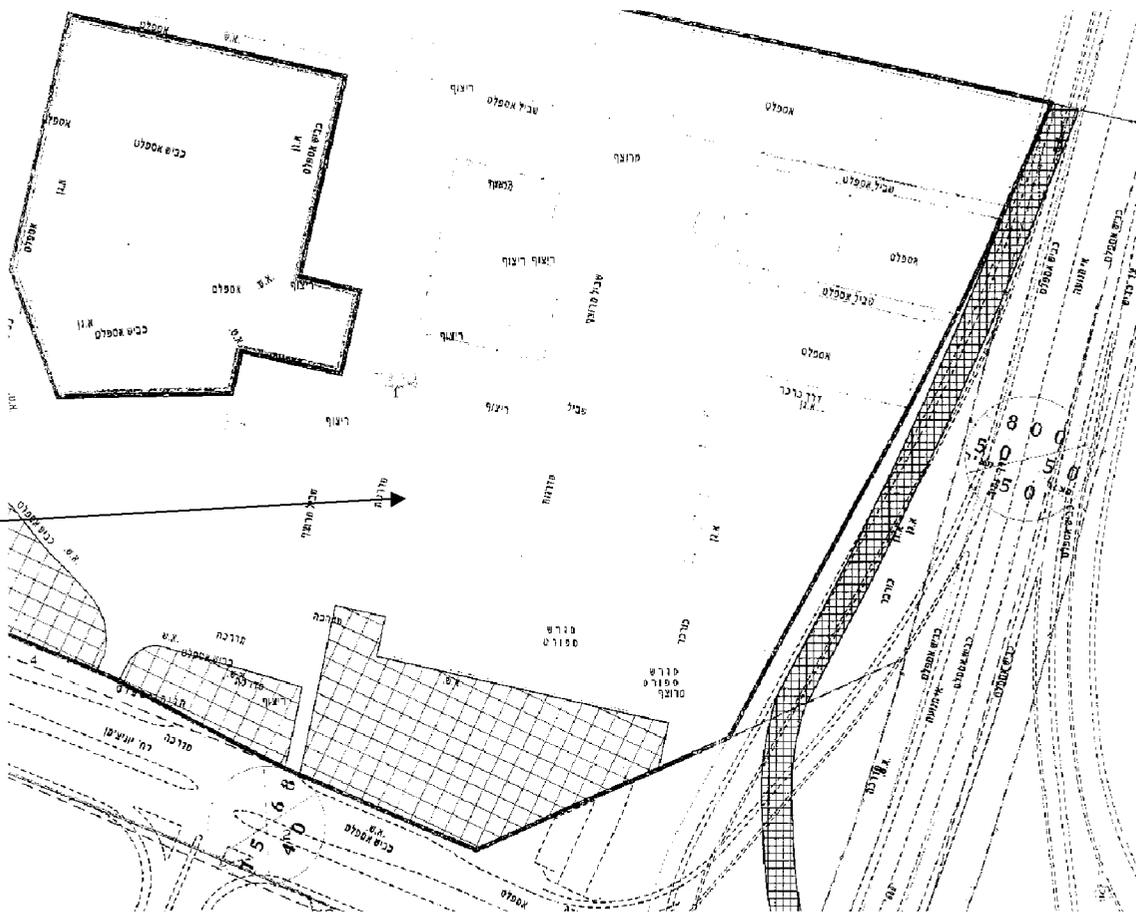
התנגדות לתכנית לא תתקבל ולא תידון אלא אם כן הוגשה בכתב בפירוט הנמקות ובלווי תצהיר המאמת את הייבוצת שעליהן היא מסתמלת.

בכבוד רב מ  
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו



נספח ד

אוהל  
האירועים  
לא מסומן  
במצב  
קיים  
בתב"ע





## נספח ה

מס' החלטה	תא/מק/3297 - יו	ק - ק	ק	התוכן
15/08/2001	ק	ק	ק	
23-2001ב' - 6				

מס' החלטה 15/08/2001  
מס' התכנון 3297

יוניצמן 4 - ק : ק הפקדה

מטרת הדיון: אישור להפקדה.

מסלול התב"ע: בסמכות ועדה מקומית.

מיקום: צפון- גבול העיר עם הרצליה, דרום- רחוב , מזרח- דרך , מערב-גוש 6610.

כתובת: י

גוש/חלקה:

גוש	גוש חלקי	חלקה	חלקי חלקה
7224		1	

שטח קרקע: כ- 101 דונם.

מתכנן: נ : אדריכלים

ז"ס: ק : ק בע"מ

בעלות: פרטיים, מדינת ישראל, מדינת ישראל

מצב השטח בפועל: קנטרי קלאב בנוי ומתפקד. בתוכו יש מובלעת של יחיד צמודות קרקע.

מדיניות קיימת: בהתאם לתב"ע 842 ו- 842א'.

מצב תכנוני קיים: שטח למרכז ספורט ותיירות, ביעוד שטח פרטי פתוח, עם מובלעת של מגרש מיוחד ליחיד (בונגלוסים). קיימת תכנית בינוי למתקני המרכז.

מצב תכנוני מוצע: בקשה לתוספת אוהל ארועים עם מבנה שירותים וסככת שרות. זאת ע"י תוספת 6% שטחים עיקריים ושינוי בינוי.

אוהל האירועים היה קיים משנת 1988, בהסכמת בעלי הקרקע, אך ללא היתר. כוון שכל שטחי חבניה המאושרים נוצלו וכוון שאוהל הארועים אינו חלק מתכנית הבינוי המאושרת, יש צורך באישור תב"ע להוספתו.

החניה תהיה במסגרת מגרשי החניה הרחבים הסובבים את מרכז הספורט. סבילת האוהל תהיה מטופחת ופעילותו לא תפריע לפעילות הקנטרי קלאב.

המבוקש מצוי בשולי העיר והנגישות העיקרית תהיה מציד דרך ראשית, דרך נמיר.

זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך שנה מיום אישורה כחוק.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י ד ס

אין מניעה לקדם התב"ע, בתנאי אישור אגף התנועה לפתרונות התנועה והחניה ובתנאי אישור השירות לאיכות הסביבה בעירייה.

החלטת מה"ע:

החלטת ועדה: הוחלט להפקיד תכנית בסמכות הועדה המקומית הכוללת הקלה של 6% שטחים עיקריים ושינוי בינוי.



נספח ז

משנה ליועמש עיני תכנון ובניה :מאת

יום רביעי 06 אוגוסט 2008 17:17 :גשלה

אל: מנהל מנהל אגף - מזכירת מנהל אגף  
 היועץ המשפטי; סמנכל חינוך; ס. ס. בכיר  
 ליועמ"ש; - מנהל אגף פיקוח; ז. הרשות לאיכות הסביבה  
 על  
 ס. ס. בכיר ליועמ"ש

- מ. אגף רישוי עסקים: עותק

נושא: RE: 16321.doc60

א

לא נראה לי שניתן יהיה לאשר שימוש חורג לתבע חדשה שרק אושרה, וכאשר מדובר בדרך. הבקשה הקודמת לשימוש החורג אושרה לאור העובדה שהיעוד היה שפפ.

## נספח ח

נספח ח

עמ" 1

תקן בנין 2100-004

## ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף

## פרטי הבקשה

כתובת הבקשה			
תקן בנין 2100-004	שכונה צפ. לתכנית ל-א.חן	מס' בית 4	ר"ר ין
		גוש/חלקה 1/7224	שטח מגרש במי"ר (לצורך חישוב זכויות) 96202
פרטי הבקשה			
מהות הוספת שטח	סיווג הוספת בניה	תאריך הגשה 01/04/2007	מס' הבקשה 07-0535

ח"י" מהנדס העיר (ע"י)

1. לאשר את השינוי של תכנית הבינוי לתב"ע 3297 ;
2. לאשר את הבקשה לשינוי מקום וצורתו של אוהל ומבנה לשירותים המחברים ע"י מעבר מקורה, הסדרת מכולות לגנרטור וציוד, מבנה למחסנים, ביתן אשפה ופרגולה מעץ בצמוד לאוהל תנאי התאמה לקובץ הנחיות מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

## נספח ט

נספח ט

ח"י" מהנדס העיר )

לאור מתן תוקף לתב"ע 2566 ולפני האוהל של גן האירועים המבוקש עם מבנה לשירותים ומחסנים, חדר גנרטור, חדר אשפה ממוקמים בשטח המיועד לדרך ושפ"פ. לא ניתן לאשר את המבוקש.

**נספח י'**

חוי"ד מהנדס העיר (ע"י) (1)

1. לאשר את השינוי של תכנית הבינוי לתב"ע 3297 ;
2. לאשר את הבקשה לשינוי מקום וצורתו של אוהל ומבנה לשירותים המחברים ע"י מעבר מקורה, הסדרת מכולות לגנרטור וציוד, מבנה למחסנים, ביתן אשפת ופרגולה מעץ בצמוד לאוהל תנאי התאמה לקובץ הנחיות מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

**נספח י"א****נספח י"א**

6. ליוני 2010 קיום אירועים ללא רישיון:

**מז** העסק ממשיך לפרוע חוק. ביום ה' 20.5.2010 שעה 24:00 לערך מצאו מפקחנו כי במקום נערכת חתונה. עפ"י מידע שברשותנו, נערכים במקום אירועים/שמחות מזה תקופה. כידוע, לעסק אין רישיון ותופעה זו של המשך קיום שמחות במקום ללא רישיון וללא היתר חוזרת שוב על עצמה למרות שאגף הפיקוח אכף על העסק את החוק. הרשות לאיכות הסביבה הוציאה סרוב כנגד העסק, מכיון שעפ"י הביקורות שנערכו העסק לא עומד בנדרש מבחינת הרעש ומפר את הדרישות והתנאים המקדמיים שניתנו לו.

**סיכום סמנכ"ל לתפעול :**

לאחר הוצאת סירוב של הרשות לאיכות הסביבה, סירוב של המשטרה וסירוב של כיבוי אש אגף הפיקוח יפעל למימוש צו הסגירה השיפוטי.

**נספח י"ב****נספח י"ב**

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה :** (פרוטוקול 0002-2078 סעיף 62 מ - 13/03/2002):  
**הועדה המקומית:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתקופה מוגבלת עד לאיכלוס מגורים באיזור ועד ליום 31.12.2004 לפי המוקדם מביניהם בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים.

לא השתתף בדיון.

אסורה השמעת מוסיקה רועשת לריקודים.

הסדרה ותחזוקה של החצר האחורית עפ"י דרישות רשות הרישוי.

**תנאים לרישיון:**

**תנאים מוקדמים:**



## נספח יג

## היתר בניה מספר 04-0432

כתובת: גוש/חלקה מס' תב"ע	שכונה: צפ. לתכנית ל-א.חן
--------------------------------	--------------------------

תפקיד	שם	ת.ז.ח.ב.מ. תאריך	מען	טלפון
בעל ההיתר	בע"מ	55057715	תי"א	69360
עורך בקשה		069249746	תל אביב - יפו	
			63115	

על פי אישור של ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 2116 מיום 20/08/2003 ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 2110 מיום 11/06/2003

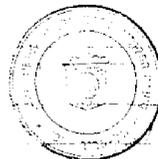
מותר להקים במקום המתואר לעיל:

הקמת אוהל, מבנה שרתים עבור האוהל ומעבר מקורה בין האוהל למבנה השרתים בשטח קאנטרי קלאס.

עבור הפרוייקט כולו נדרש פתרון ל-127 מקומות חניה. בשטח קאנטרי קלאס קיימים בפועל 225 מקומות חניה.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואורות), תש"ל 1970, ובהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה ובתנאיו שימולאו התנאים המפורטים בנספח א וכן התנאים המיוחדים הבאים:

1. ההיתר הינו עבור הבניה המבוקשת בלבד והוא אינו מקנה אישור כלשהו לבניה אחרת שנעשתה בשטח המגרש ללא היתר.
2. כפוף להתחייבות מ-21.01.04 - שמגרשי החניה העתידיים המתוכננים במסגרת תב"ע 3297 בקרקע (מגרשים 8, 2, 1) ישארו פנויים למטרת חניה ולא יעשה בהם שימוש או בניה כלשהם שלא למטרת חניה וכי תהיה הגישה למגרשים אלו בכדי שניתן יהיה לחנות בהם.
3. כפוף להשלמת דרישות השרות לאיכות הסביבה, המפורטות באישורה מתאריך 16.02.03;
4. כפוף לדרישות משרד הבריאות:
  - ביצוע מיגון עטיפת בטון על קווי ביוב (3 מ' לכל צד) מנקודת הצתברויות קווי מים וביוב שבהם לא מתוכנן מרווח ורטיקלי של 1 מ' לפחות;



מ"מ יו"ר אגף תכנון  
לתכנון ובניה

8 0 -07- 2004

2004-07-08

תל-אביב-יפו



נספח י"ד

עיריית תל אביב - יפו

מינהל התנדוטה, אגף רישוי ופיקוח על הבניה

שדרות בן-גוריון 68 תל-אביב 64514 (פקס 523540) טלפקס 52722

לכבוד  ועדה המקומית לתכנון ולבניה

רשות הרישוי המקומית

א פרטי הנכס והמבקשים

מס' סדר	מס' חלקה	מס' חלקה (1)	מס' בית	מס' נוסף	מס' רחוב	מס' רחוב	מס' רחוב	מס' רחוב
03-6993487	03-6993487	054-888422	03-6990555	03-5242250	03-5229388	03-5240873	03-5242505	0898310

מס' חלקה	מס' חלקה (1)	מס' בית	מס' נוסף	מס' רחוב				
11578.77	2962.38							



**נספח טו**

עמ' 66

ההחלטה (דיון נוסף) החלטה מספר 17  
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-09-2017 מתאריך 29-07-2019

- א. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הכניסה לגן האירועים שיש להסדירה ע"י שילוט מתאים בתיאום עם אגף התנועה
- ב. בהסתמך על חזו'ד היועצת המשפטית לאשר שימוש חורג מדרך ושפ'פ בתחום שטח מבנה האוהל ומבנה גן הילדים הקיימים לשימוש של אולם ארועים ושרותים הקשורים לאולם הג'ל לתקופה של שנתיים מיום החלטת הועדה או לפי דרישת מהנדס העיר לפינוי המקום - המוקדם מביניהם בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ותנאים שיפורטו בהמשך
- ג. לאשר שינויים במבנה האוהל הקיים הנמצא בתחום הדרך והשפ'פ לפי תב'ע 2566 וכאשר מדובר באישור לתקופה מוגבלת בלבד חופפת לתקופת השימוש החורג כמפורט בסעיף ב' לעיל

**תנאים להיתר**

- 1 הצגת מספר מקומות החניה הנמצאים בכל אחד ממגרשי החניה שבתחום שטח המגרש הנדון הצגת טבלת מאזן חניה ובלבד שמספר מקומות החניה הקיימים עונה על דרישת תקן החניה
- 2 כפוף להתחייבות בעל ההיתר להנחת דעת היועצת המשפטית לפינוי המבנים לפי דרישת מהנדס העיר ללא כל דרישה לפיצויים אם ידרש הפינוי הג'ל לפני תום תקופתו של שימוש החורג

**תנאים בהיתר**

ירשם בהיתר שהינו לשימוש חורג ב-2 הבנינים בלבד לתקופה של שנתיים עד ליום 28-07-2017 בלבד ואינו מקנה כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו במגרש

- 1 בעד ההחלטה הצביעו חברי הועדה
- 2 חברי הועדה נמנעו מאישור הבקשה
- 3 חבר הועדה א' לא השתתף בדיון בבקשה זו

.....



נספח טז

**From:** - מנהלת לשכת מנכ"ל  
**Sent:** Monday, May 31, 2010 11:43 AM  
**To:** - היועץ המשפטי  
**Subject:** FW: א' - המשך קיום שמחות ואירועים  
**Importance:** High

צהריים טובים.

ע"פ - צריך לטפל בנושא בכל בכל חומרת הדין

ממלכה,

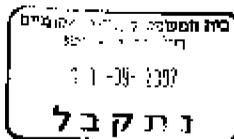


נספח יז

0012927

תחום: בנייה  
פיקוח עירוני

0095-2007-2-1141



בית המשפט לעניינים מקומיים  
תל-אביב-יפו

המאשימה:

מדינת ישראל  
ע"י השירות המשפטי של עיריית תל-אביב-יפו  
המח' הפלילית/רח' סילוץ 5, ת"א  
טל: 5217030 פקס: 5217504

נגד

הנאשמים:

- 1. ק
- 2. ג
- 3. ה
- 4. ו
- 5. ז
- 6. ט
- 7. י
- 8. יא

א. העובדות:

1. בין החודשים אוקטובר 2005 - דצמבר 2006, או בסמוך לכך כצעד הנאשמים הניל, ללא היתר, צייד חלק התכנון והבניה, תשכ"ח - 1965, ברחוב יוניצ'פון (004-2100) מסי 4 גיש 7224 חלקה 1 באזור עיריית תל-אביב-יפו ובמרחב התכנון שלה, את עבודות הבניה הטעונות היתר צייד חלק היתר, בניית מבנה וסככות מברזל וברזל בשטח של 355.37 מ"ר כמפורט להלן:

בקומת הקרקע: צמוד לאנחל (אולם)

בזו מבנה מקונסטרוקציות ברזל עם גג מבד סינטטי לפי א-כ-ג-ד בשטח של  $12 \times 20 = 240$  מ"ר. צמוד למבנה שרתים קיים, בנו גגון מסונסטרוקציות ברזל וגג מבד לפי ה-ו-ז-ח בשטח של  $2 \times 7.55 = 15.1$  מ"ר. בין מבנה קיים (מטבח) ובין מבנה של אולם בנו סככה מסונסטרוקציות ברזל עם גג מבד סינטטי לפי י-כ-ל-מ-נ-ס-ט בשטח של  $8 \times 8 = 64$  מ"ר +  $3.3 \times 11.7 = 36.27$  מ"ר. סך הכל בשטח של 355.37 מ"ר, כמסומן בתרשים המצויב, המהווה חלק בלתי נפרד מכלב האישום.

2. הנאשמת 1 חזרה בעלת המקרקעין במועד ביצוע העבירה. הנאשמת 2 חזרה המשתמשת בפועל במקרקעין והאחראית לביצוע עבודות הבניה המתוארות לעיל הנאשמים 3, 4, היום מנהלי הנאשמת 2 ואחראים לביצוע עבודות הבניה המתוארות לעיל. הנאשמים 5, 6, 7, 8 היום מנהלי הנאשמת 1 בעלת המקרקעין.

ב. הוראות החיסוק לליחן מנאשמים הנאשמים:

ביצוע העבודות האמורות ללא היתר כאמור הוגו עבירה לפי סעיפים 145 - 204 (א) לחוק התכנון והבניה, תשל"ה - 1965, ולתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז - 1967.

אם יורשעו הנאשמים תבקש התביעה ליתן צו להרוס את אשר בנו ללא היתר ולצוות שצו זה יורשם כמקסי המקרקעין יבי לחייבם לשלם ככל אגרות ותשלומי החובה בסך - 1,699. ש"ח ריבועים מהם.

בנוסף תבקש המאשימה מביהמ"ש להפעיל סמכותו לפי סעיף 219 לחוק התכנון והבניה ולחייב הנאשמים בכלל שווי הבניה.



ג. ועד התביעה:



תל אביב  
אוניברסיטת תל אביב  
מנהל הנדסה - אגף תכנון העיר  
מחלקת תכנון צפון

04.10.11

מבקרת העירייה

אל:

סגן מהי"ע ומנהל אגף תכנון העיר

מאת:

**הנדון: טיוטת ממצאים לדו"ח בדיקה בנושא אוהל ארועים א**  
פנייתך מיום 18.9.11.

1. קראוני בעיון את טיוטת הדו"ח (חלק התביע) וצינתי מסי תיקונים טכניים (בגוף הדו"ח).
2. לקחתי לתשומת ליבי את הרשום ואפיק הלקחים. ברם, אציין כי הקום נהוגות באגף דרכי עבודה חדשות, אשר אמורות למנוע מצבים מעין אלה שנמצאו שגויים במקרה הנדון.
3. מודה לך על שיתופי בממצאים.

בברכה.

העתק:

- מהנדס העיר

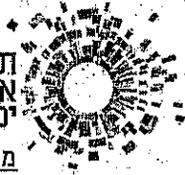


תל אביב  
AVIV

יפו YAFO עיריית תל אביב-יפו

מינהל הנדסה - אנף תכנון העיר

מחלקת תכנון צפון



10.10.11

משרד מבקר העירייה.

אל:

ס/מה"ע ומנהל אגף תכנון העיר.

מאת:

**הנדון: טיוטאת דו"ח בדיקה- אוהל אירועים א**  
התייחסותי לדו"ח מיום 04.10.11.

1. בהמשך להתייחסותי שבסימוכין, הריני לציין את הליכי העבודה הנהוגים כיום בקידום תב"ע, לעומת העבר: הוועדות, המקומית והמחוזית, אינן נוטות כיום לאשר תב"ע להכשרת עבירות בנייה, בהתאם להנחיות היוע"מ לממשלה ומשרד הפנים.
2. לכל תב"ע המבוקשת לקידום בסמכות הוועדה המקומית, נדרש אישור כתוב של היוע"מ ומה"ע, שאכן זו הסמכות לקידום.
3. כיום יש התייחסות לתמ"אות השונות החלות באזור המטופל ע"י תב"ע חדשה ולחוראותיהן. ההתייחסות מתואמת עם היח' האסטרטגית, האחראית לריכוז התמ"אות ומול הוועדה המחוזית.
4. אין היום מצב שיקודמו במקביל תב"עות סותרות על אותו מקום. יש תיאום בין הדברים.
5. בכל תב"ע חדשה המקודמת כיום, העוסקת בהקניית זכויות בנייה, מצויינים שטח/אחוזי הבנייה שהיא מקצה (ולא כפי שנעשה בעבר: שרטוט מבנים וע"ס זאת להוציא היתר לבנייתם, ללא ציון מספרי של השטחים המותרים לבנייה). כך, כמוכן, גם מצויינים היום השימושים המותרים בתחומי התב"ע, בהתאם ליעודי הקרקע שהיא קובעת.
6. כיום אין מקדמים תב"ע ללא רקע מדידה וע"י מסמכי התכנית נדרשת תתימת מודד לעדכניות המדידה. בתוך המדידה נכללת הצגת מבנים קיימים- במצב קיים, ואם מבנים אלה לא ימשיכו להתקיים במצב החדש, הם מסומנים להריסה-במצב המוצע.
7. מקובל היום לדרוש, בהוראות תב"ע חדשה, גם הכנת תכנית בינוי במסגרת הליך קידום היתר. זאת במקרים בהם הבינוי אינו ידוע ומוחלט בשלב הכנת התב"ע או כשמדובר בשטח גדול שייבנה בשלבים ולאורך זמן ולא ניתן לצפות מראש את הצרכים והבניה שתהיה. כך נדחה תכנון הבינוי לשלב המימוש, בו כבר ידועים הצרכים והרצונות וכך נותרת גמישות לתכנון המפורט, אשר יכול להשתנות לאורך הזמן, עקב שינויי נורמות תכנון וצרכים משתנים, הן בתקנות הבנייה והן אצל הגופים המבקשים (ציבוריים ופרטיים).
8. כיום, כשמכניס תב"ע חדשה, הכוללת שינוי יעוד/שימוש, לאזור בו קיימים עסקים, נעשית בחינה של השימושים הקיימים ולאורה ולאור הצרכים העירוניים מחליטים אם להשאיר עסקים אלה, ואם כן- באיזה אופן, לאיזה תקופה ואם תוך דרישה לשינוי/שיפוץ וכד'.

בבקכה,

העתק:

מהנדס העיר.

צוות תכנון צפון

י"ח בחשון, התשע"ב  
15 נובמבר 2011  
רש:  
סימוכין: 40521511

לכבוד  
מבקרת העירייה

**הנדון: התיחסות אגף רישוי עסקים לטיטת דו"ח ביקורת: אולם ארועים "א. רח' י. 4 ת"א**  
מסמך המבקרת סימוכין 31864414 מ 18.9.11

1. בראשית ההתייחסות ברצוני להתנצל על העיכוב במתן ההתייחסות, שנבע עקב חופשת סוכות וחופשה ארוכה בחו"ל של החתום- מטה וכן מורכבות הדו"ח ופרטיו שחייבו עבודת בדיקה יסודית בהיקף יוצא דופן.
2. דו"ח הביקורת אכן יסודי ומפורט וחשף בצורה ממוקדת את התהליכים שהתרחשו מסביב לרישוי בניה ועסקים של העסק שהתנהלותו החריגה הביאה לכך שלא ניתן היה להשלים את הרישוי שלו בצורה מסודרת.
3. לסעיפים 75 – 73 - אגף רישוי עסקים דן בבקשות ל"שימוש חורג" שלא כרוך בהם בקשות היתרי בניה. בכל מקום בו נדרש גם "שימוש חורג" וגם היתרי בניה, הבקשות מוגשות רק לאגף רו"פ לכן הבקשה הנדונה הוגשה רק לרישוי בניה.
4. לסעיף 77 – הדיון בשימוש חורג שמצויין בסעיף נערך בוועדת המשנה בלא שהוגש דרפט לדיון. ובעקבות הדיון לבקשת מנהל אגף רישוי עסקים ביקש יו"ר הוועדה שדן בבקשה בכתב ממהנדס העיר לראות בהחלטה – מבוטלת ולהחזירה בשנית רק לאחר קבלת חוות-דעת היועץ המשפטי והצגת פרטיכל מסודר לסדר היום. עקב כך, החלטה זו עברה מהעולם ובהעדר סדר יום אין לה גם תיעוד, למעט מכתבו של יו"ר הוועדה מר א. ג..
5. לסעיף 100 – חוק רישוי עסקים ותקנותיו קובע כי בהעדר תשובה של נותן האישור, לאחר 30 יום ניתן לתת היתר זמני לעסק.
6. לסעיף 101 (ספרור 3 בטבלה) - בתאריך 8.12.05 הופק לעסק היתר זמני ולא רשיון. לסעיף 101 (ספרור 4 בטבלה) הסרוב לרשיון נבע מביקורת שנערכה במקום על ידי מבקר עסקים של אגף רישוי עסקים שמצא שבעסק חלו שינויים, נוספה בניה חדשה ולכן לא ניתן לחדש ההיתר / רשיון מאחר ותהליך רישוי העסק הוא משולב, הרי למרות שהוועדה המקומית אישרה את הבקשה לשימוש חורג, לא חודש הרשיון עקב השינויים ותוספות הבניה, הוועדה דנה בבקשה שעומדת לפניו וכמובן שעד להתאמת העסק לבקשה לא מחודש הרשיון והשימוש החורג.
7. סעיף 101 (ספרור 9 בטבלה) – לאחר שוועדת המשנה אישרה את הבקשה להיתר בניה לעסק ניתן היתר זמני לעסק כדי שיוכל להסדיר את דרישות ההיתר במצב עבודה חוקי, לאחר שהובהר שהעסק אינו פועל להשלמת הליך הוצאת היתר הבניה לא חודש ההיתר הזמני. הרשות לאיכות הסביבה נתנה היתר זמני לעסק לנשיון.
8. לסעיף 102 :  
א. בתאריך 2.3.04 הוצא לעסק היתר זמני ולא רשיון קבוע.  
ב. בתאריך 4.12.08 הוצא היתר זמני בניגוד לעמדת הרשות לאיכות הסביבה אך על פי החלטת בית המשפט לעניינים מינהליים. ההיתר בוטל בהמשך עם קבלת החלטת בית המשפט העליון שדן בעירעור העירייה על החלטה של בית המשפט לעניינים מינהליים.
9. לסעיף 103 – החלטת בית המשפט קובעת צו סגירה עד מתן רשיון או היתר זמני ואין היא אוסרת או מונעת קידום הליך רישוי אלא הפוך מכך, היא דוחפת לקידום הרישוי.



10. לסעיפים 106 – 105 - סמנכ"ל העירייה אינו רשות רישוי ואינו בעל סמכות רשות רישוי. סיכום פורום אכיפה מתיחס לסגירתו של העסק בהיותו חסר רישיון. ההחלטה אינה אוסרת על מתן רישיון או היתר זמני אם בשלו התנאים לכך.
11. לסעיף 108 – הבקשה הראשונה לרישיון התיחסה לבקשה לגן ארועים פתוח ולכך התיחסה ההחלטה.
12. לסעיפים 111 – 110 - הבקשה לרישיון ושימוש חורג מתיחסת לתוכניות המוגשות ומונחות לפני וועדת המישנה. מטבע הדברים בקשה להיתר בניה ושימוש חורג מתיחסת למצב עתידי (כך צריך להיות) היתר הבניה ושימוש חורג לא יצא כל עוד לא הותאם העסק לתוכנית שאושרה. הנוהל תוקן, כיום נדרש מפת מודד מכל עסק המצוי בשטח או במיבנה ללא היתר אך הדבר אינו בא במקום ביקורת בשטח של מבקר עסקים.
13. לסעיפים 112 – את אי התאמת העסק לבקשה שאושרה גילה מבקר העסקים של האגף ולכן לא נמשך הליך הרישוי עד להגשת בקשה להיתר בניה שהוגשה לאגף רו"פ ואושרה.
- באשר לתגובת היועץ המשפטי לוועדה המצוטטת בסעיף באשר לאיסור להוציא רישיון או היתר זמני ללא הזנת אישור – אין היא עולה בקנה אחד עם החקיקה. תקנות רישוי עסקים קובעות כי אם לא ניתנה תשובת נותן האישור תוך 30 יום – יראו אותו כמו שאישר היתר זמני ובלבד שנשלחה לו תזכורת.
14. לסעיף 161 - 160 - לרשות לאיכות הסביבה יש סמכות וחובה לשלוח נציג לדיוני הוועדה המקומית ומעולם לא נמנע מנציג הרשות לטעון טענותיו בוועדה, לרבות מתן ביטוי לכך בפרטיכל
15. לסיכום:  
 אין ספק כי מדובר במקרה קיצוני בו בעל עסק מנצל עד תום את הנכונות לסייע בידו לקדם את הליכי הרישוי לבניה ולרישוי עסקים, מבצע ללא הרף שינויים בנכס שברשותו, ממשיך להשכיר את הנכס לזוגות מתחתנים למרות שאין ברשותו רישיון עסק, בונה תוספות בניה כל העת ובכל אותו זמן מציג מצגי שוא בפני הזוגות הבאים להתחתן בעסק.
- אגף רישוי עסקים מפרסם באתר האינטרנט העירוני באופן קבוע כי מדובר באולם ארועים ללא רישיון. במקרה זה היתה קיימת גם בעיית רגישות כלפי לקוחות האולם ורצון שלא להשבית שמחה של הזוגות ביום חתונתם, דבר שהביא את העירייה לאכוף את צו הסגירה בשעות היום במשך מספר פעמים, אך בעל העסק השלים הציוד לקראת האירוע וחזר לפעול.

בכבוד רב

מנהל אגף לרישוי עסקים

**העתקים:**  
 היועץ המשפטי  
 מהנדס הכיר  
 מנהלת מחלקת ביקורת עסקים וסגנית מנהל האגף  
 סמנכ"ל תיפעול  
 סגנית בכירה ליועץ המשפטי  
 מנהל מחלקת שרות לקוחות  
 מנהל מחלקת רישוי הנדסי



תאריך: 15 ינואר 2012  
 השירות והמשפטי  
 כי טבת תשע"ב  
 טל: 03-5218362  
 פקס: 03-7240113  
 סימוכין: 1377\193\1

מבקרת העירייה

אל:

**הנדון: טיוטת דו"ח בדיקה בנושא אוהל ארועים א**

(סימוכין: מכתבך מיום 14.12.2011)

להלן התייחסות השרות המשפטי לדו"ח שבנדון:

1. לענין סעיף 218 – לאחר התייעצות עם היועצת המשפטית דאז, הרי שחוות דעתה הרשומה בפרוטוקול הדיון מיום 29.7.09 הינה חוות דעת כתובה ומפורטת, כאשר חוות הדעת השאירה את ההחלטה לשיקול דעת הועדה המקומית.
2. לענין סעיף 250 – ההמלצה מקובלת.
3. לענין סעיף 251 – מזה מספר שנים ניתנת במסמך נפרד חוות דעת היועץ המשפטי מראש ובכתב כמו גם חוות דעת מהנדס העיר, כי התכנית הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית, כאשר האמור בדריפת רק משקף את דבר קיומה של חוות הדעת.
4. לענין סעיף 252 – ההמלצה מקובלת.
5. לענין סעיף 256 – ההמלצה מקובלת.
6. לענין סעיף 269 – מתקיים קשר בין אגף הפקוח, אגף רישוי עסקים והשרות המשפטי לענין אכיפת צווים שיפוטיים להפסקת פעילות העסק. קיימים מצבים של עיכוב ביצוע צווי סגירה על יסוד החלטות של בית המשפט שנתן את הצו או של בית משפט לעניינים מינהליים, בעקבות הגשת עתירות נגד הצו ובקשת צווי ביניים במסגרתן.

הואיל ומשמעות העיכוב היא הפעלה של העסק "ברשות" צווי בית משפט מוצא היתר זמני ובו מצויין כי הוא בהתאם להחלטה של בימ"ש עם ציון פרטי התיק.

ב ב ר כ ה.

משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה

#### העתקים

מנכ"ל העירייה

היועמ"ש לעירייה

גזבר העירייה

מהנדס העיר

סגן מהנדס העיר ומנהל אגף תכנון עיר

סגן הגזבר

סגן הגזבר ומנהלת אגף התקציבים

סגן גזבר ומנהל אגף החשבות

מנהל האגף להכנסות מבניה ופיתוח

מנהל הרשות לאיכות הסביבה

מנהל אגף רישוי עסקים

מנהל אגף רישוי ופקוח על הבניה

מנהל אגף הפקוח

סגן מבקר העירייה

סגן מנהל אגף החשבות

מנהלת מח' רישוי בניה

מנהלת מחלקת תכנון תקציבי

מנהל מחלקת פקוח על הבניה

רכזת ביקורת ופרוייקטים