

**עיריית תל-אביב-יפו**  
**אגף רישוי עסקים**

יום רביעי 06 אפריל 2016

לכבוד:

**חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה**

נכבדי,

**הנדון: דיון בוועדה המשנה – רישוי עסקים - סדר יום מס' 2016-0008**

**ביום רביעי בתאריך 13.04.2016**

הנדן מוזמן בזאת לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה בנושא שימושים חורגים לעסקים טעוני רישיון עסק, הדיון ייערך בבניין העירייה ברחוב אבן גבירול 69, אולם מועצה קומה 12.

ייתכן ותהיינה תוספות אשר תופצנה בנפרד.

**חברי הועדה מתבקשים להוציא את סדר היום להדפסה ולהביא לוועדה.**

בברכה,

מירי אהרון  
מרכזת ועדות  
רישוי עסקים לשימושים  
חורגים ופרגודים.



**בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –**

**רישוי עסקים**

**סדר יום מס' 0008-2016 ליום 13.04.2016**

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
<b>אישור הפרוטוקול מתאריך 30.03.2016 מספר ישיבה 0007-2016</b>				
1.	1	66742	גני ילדים	הגר"א 35
2.	9	66744	גני ילדים	ורדיאל 17
3.	21	66743	גני ילדים	נחלת בנימין 142
4.	29	66745	גני ילדים	הגר"א 3
5.	37	66530	מספרה	גורדון יהודה 31
6.	40	64935	מסעדה	אחד העם 3
7.	45	63039	חניון	בן סרוק 27
8.	48	22287	אולם שמחות	הצפירה 19
9.	50	66665	מסעדה	מיטב 6
10.	53	1320	פחחות וייצור מוצרי מתכת	וולפסון 45
11.	55	2321	בית אוכל	דרך ההגנה 80
12.	57	66484	אולם שמחות	התעשייה 9
13.	59	50134	מזנון	הדייגים 6
14.	63	66700	בית מלון	דיזנגוף 83



**שם וכתובת:** גן ילדים - רחוב הגר"א 35  
**שכונה:** נוה שאנן, ת.מרכזית  
**בקשה מתאריך:** 14/10/2015  
**בעלים:** עמותת קרן למעורבות חברתית ע"ש יהודה טריביטש ז"ל  
**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר  
**מהות העסק:**

**גני ילדים - מעון יום** - ראשי

**תוכן הבקשה:**

גני ילדים - מעון יום (מסגרת טף).  
גוש-6977, חלקה-18.  
שימוש חורג מחנויות ומחסנים בקומת קרקע ומאולמות בכל  
הקומות העליונות לעסק של גני ילדים-מעון יום (מסגרת טף).

תאור המבנה:  
הבנין בן 4 קומות, קומת יציע מעל מקלט ומחסן במרתף. המכיל  
בקומת קרקע חנויות ומחסנים עם יציע ובכל הקומות עליונות-  
אולמות לפי היתר בניה מילולי מס' 769 מ-25.10.50. אין בתיק  
בנין שום תוכנית של היתר בניה ותוכנית סניטרית מאושרת.  
קיימת היתר בניה מס' 608 מ-31.8.54 לאולם תעשייה ומשרד  
בקומה ג'(ד').

השימוש המבוקש:  
גני ילדים - מעון יום (מסגרת טף):  
בקומת קרקע הכניסה וגן ילדים בשטח של 246 מ"ר ובחצר בשטח  
של 208 מ"ר (סה"כ שטח קומת קרקע 454 מ"ר),  
בקומה א' גן ילדים בשטח של 246 מ"ר,  
בקומה ב' גן ילדים בשטח של 258 מ"ר,  
בקומה ג - גן ילדים בשטח של 258 מ"ר,  
בקומת גג בשטח של 70 מ"ר וחצר ילדים בשטח של 188 מ"ר.  
שטח העסק בסה"כ-1474 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה:  
קיימים אישורים ממחלקת פיקוח על הבניה, משרד הבריאות, איכות  
הסביבה, אגף התנועה, מורשה נגישות.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

1043 א' תכנית בהפקדה 4053.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואם עפ"י סעיף בנין ציבור 8.3.5 בהליך של שימוש חורג  
להיתר. ומותנה בכך שהמבנה קיים בהיתר וניהו במסגר שטחי  
הבניה המותרים 187.5% משטח החלקה.

**ייעוד עיקרי:**

אזור תעסוקה א'. יש לבדוק מול פיקוח על הבניה את חוקיותו  
של המבנה ותיאום עם אגף התנועה מח' חניה - להעלאת והורדת  
נוסעים.

**מדיניות התכנון:**

יש לבדוק מול פיקוח על הבניה את חוקיותו של המבנה, תיאום  
עם מחלקת חניה להעלאת והורדת נוסעים. תנאים למתן היתר  
עפ"י סעיף 6.12 בהוראות תכנית 4053 וכן סעיפים 6.8, 6.7,  
6.9.

**פירוט חוות דעת:**

סעיף בנין ציבור 8.3.5 - יותרו מוסדות חינוך, מוסדות  
תרבות, מוסדות דת, שרותי בריאות כולל מרפאות, מכוני רפואה  
וכן שרותים עירוניים, מוסדות אחרים בעלי אופי ציבורי יותרו  
עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות  
הסביבה.

באזור תעסוקה א' בלבד - תותר גם הקמת בתי חולים גריאטרים  
עפ"י שקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאשור הרשות לאיכות

הסביבה בעיריית תל אביב יפו ותנאי למתן היתר בניה לשימוש זה יהיה אישור משרד הבריאות.

לאור התכנית המופקדת אשר מאשרת שימוש של גן ילדים בנוסף לשימושים המותרים עפ"י תכנית תקפה התנאים למתן היתר בניה יהיו בהתאם לסעיף 6.12 הכוללים בין היתר - הבקשה תהיה לתקופה של 10 שנים, יותנה בפרסום במתכונת סעיף 149 לחוק. יש לצרף - תרשים, מפה מצבית הכוללת את המבנה כולו תוך סימון המסגרת החינוכית לגיל הרך. הבקשה תכלול סימון גדרות, פחי אשפה, דרכי גישה, כניסה למבנה וכניסה לגן, מקומות חניה אם קיימים, בלוני גז וכו'. יש לתאם את הבקשה עם אגף התנועה והרשות לאיכות הסביבה בהתאם לסעיפים 6.8 ו-6.9.

יש לציין כי התכנית המופקדת אינה מתייחסת לשימוש של גן ילדים בקומת הגג.

### חו"ד הרשות לאי"ס :

לאור העובדה שאין שימוש במרתפים וכמו כן לא ידוע על מוקד זיהום שקרוב לארבעת האתרים שהוזכרו. אין לי דרישות לביצוע מדידות של פחממנים מוכלרים ומבחינתי הם מאושרים לשימוש חורג כמשפחתונים.

רעש :-

1. בין השעות 14-16 לא תהיה פעילות בחצר הגן.
2. כל פעילות של מוזיקה עם מערכות הגברה תהייה בתוך הגן עם חלונות סגורים (במידה ויש קרבה למגורים).
3. נדרש מיגון אקוסטי להפחתת רעש תחבורה וסביבה לגן כך שמפלס הרעש בתוך הגן עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 35-40 דציבל.

### חו"ד מהנדס קונסטרוקציה :

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

### המלצת הוועדה המייעצת :

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022, בכפוף לאישורים / תנאים הבאים :

1. בדיקת אדריכל המטפל כי שטחי שימוש החורג המבוקשים עודמים ב%187.5 משטחי הבניה המותרים בחלקה
2. עמידה בתנאי אגף תכנון בנין עיר.
3. אישור אגף התנועה.
4. חו"ד פיקוח על הבנייה.
5. הצגת הסכמת בעלים.
6. אישור מהנדס בטיחות הכולל שימוש בגג כחצר משחקים.

יש לציין כי השימוש לא כולל שימוש במרתף.

המלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן- מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, שירות המשפטי- יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית, ליביו לייבו - סגן מנהל האגף לתפעול, אירית ליברמן- מנהלת מחלקת דיור ושרותים, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון -מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.

(פרוטוקול 2016-0001 מתאריך 07/02/2016)

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי בתאריך: 02.03.2016.

מבוקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בוועדת התנגדויות:

עמותת קרן למעורבות חברתית ע"ש יהודה טריביטש ז"ל -	<u>פרטי בעלי העסק:</u>
רחוב הגר"א 35 תל אביב - יפו	<u>כתובת העסק:</u>
יגאל עברי, עו"ד תל אביב - יפו קלישר	<u>פרטי המתנגדים:</u>
9 65257 . טל: 5102010 - 03	
37 אורי מאיר תל אביב - יפו הגר"א	
66024 . טל: 2224199 - 050	
37 איתי פלר תל אביב - יפו הגר"א	
66024 . טל: 4699530 - 054	
37 טל קרת תל אביב - יפו הגר"א	
66024 . טל: 6973020 - 050	
לירון גולדנברג תל אביב - יפו הגר"א	
37 66024 . טל: 3011102 - 052	
37 מיכל איגל תל אביב - יפו הגר"א	
66024 . טל: 7553747 - 054	
37 מרק סממה תל אביב - יפו הגר"א	
66024 . טל: 4989786 - 054	
37 עודד סגל תל אביב - יפו הגר"א	
66024 . טל: 2002400 - 050	
עוזי שחר שרם תל אביב - יפו הגר"א	
37 66024 . טל: 7112727 - 054	
37 ערן סלם תל אביב - יפו הגר"א	

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 31/03/2016 בהשתתפות: ארנון גלעדי  
 - משנה לראש העיר, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העיר, עו"ד דן  
 להט - חבר מועצה, אילן רוזנבלום - אילן רוזנבלום - ע.מ"מ  
 וס.רהע.ומ.פרוי משולבים, איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי  
 עסקים, עו"ד הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש, עו"ד יפה  
 דסה - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי  
 ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי,  
 לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות  
 לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

חו"ד פיקוח על הבניה:  
מטפל:

רעיה

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות, הבין ישן.  
 בתיק בנין אותרו היתרי מסי769 משנת 1950, מסי608 משנת  
 1954. לא נמצאו תביעות משפטיות על המבוקש. חוות הדעת של נתן  
 שירר מתאריך 29.2.16: אין התנגדות ראה התייחסות של לב  
 בכפוף לאישורים הבטיחותיים כנדרש.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס בניין הגר"א 35 בע"מ ח.פ.  
 515054930 העירייה שכרה את הנכס בעבור דייר המשנה - קרן  
 למעורבות חברתית ע"ש יהודה טריביטש.

חו"ד המתנגדים:

הילה אבני - אני גרה ברח' נחלת בנימין 140 הולך להיות קשה  
 אני לא מוכנה לגור לידם אני קניתי את הבית לפני שנתיים  
 במיטב כספי נאני לא רוצה לגור ליד מטרד רעש חניה ובעיות  
 ניקיון.

עו"ד עברי יגאל בשם עמותת כל הגנים - ישנם פרמטרים לאישור  
 שימוש חורג במקרה שלנו מאחר ומבוקש שימוש חורג לתקופה  
 ארוכה ואין הסכמת בעלים לא מבין את השיקולים, מבחינה  
 תכנונית מדובר בזמן בלתי סביר לאישור הבקשה. היו צריכים  
 להגיש את הבקשה דרך רישוי בניה, הדרישות לפעוטון הן  
 דרישות אחרות, ישנה פגיעה בצד ג', התושבים רובם ככולם  
 מתנגדים לה, קולם של התושבים לא נשמע, אין משאבים שיאפשרו  
 לחקור איזה תכניות חלות פה, יש לעירייה מספיק נכסים  
 במקומות אחרים, יש לנו הצעה חלופית, הבקשה לא הוגשה בתום  
 לב, בסעיף 14 לכתב ההתנגדות נרשם שאם הועדה תקבל את הבקשה

יש הצעות חלופיות, מבקשים להתייחס אליהם, הועדה צריכה להזהיר את עצמה שיש פה התנגדות גורפת של התושבים, השימוש לא תואם לא היתר ולא תביעה, המבנה בבעלות של אנשים פרטים.

שפי פז- האופי של השכונה השתנה באופן דרסטי זה לבוא ולשנות את המקום ולקבע אותו, אנשים טוענים שאנחנו גזעניים זאת ההזדמנות לעשות פיזור, תעבירו מצפון לרוטשילד או ברמת החייל יש להקים את הגנים ליד מקומות העבודה ולא ליד מגורים.

מיכל - תורמת של הבניין ברחוב ורדיאל 17 - יש כאן צוואה שאומרת שהבנין יהיה בית מדרש, אני לא תורמת את זה לשום עמותה תרמתי לרב צוברי בזמנו ולא לשום עמותה. אבי ישב איתנו ואמר הבית יהיה בית שרה ויהיה הקדש ועכשיו אנחנו מתנגדים. אם לא יקויים המבנה חוזר אלינו חזרה יש את כל המסמכים. על בית הכנסת היה רשום הקדש והוא הוסר. אני רוצה את המבנה חזרה. יש לי בהסכם חוזר אליי במידה והצוואה לא מתקיימת.

תבצלת משה- אני תושבת וילידת השכונת התקווה, צורב שייקימו שם מעון.

יהושע ביתן - אני נכה צה"ל אחד הגנים נמצא מול ביתי היה במקום תיכון שגרם למטרד רעש, הוא נסגר מסיבות שאינן ידועות לי ברחוב בצלאל יפה היה מבנה בית ספר דתי עומד כרגע להתפנות ומתאים לגן ילדים, ברחוב קרל נטר 8 מייעדים אותו לתרבות, אפשר לעשות הלפה, נפגעת בפגוע בשנת 92 בביונוס איירס,

אורי דידי - אנו גרים שנים ברחוב כל הטיעונים נכונים, המבנה הנתרם למעון לאנשים נפגעים ועוד מוסיפים גן ילדים איך שכונה כזו יכולה להכיל את זה? התשתיות לקויות, רחוב ללא מוצא, ערך הבית ירד משמעותית, אין לנו לאיפה לשאוף, איך יכנסו רכבים, מדובר ברחוב ללא מוצא הכל שם בלגן מי ירצה לגור ברחוב הזה.

מירי יעקוב- אני אישה חולה 100% התנגדתי לעסק אחר שנמצא במקום, החדר שינה שלי ליד העסק המבוקש. אין תכנון במקום אין שילוט.

מוסרי- תעשו לנו חדרים כדי שיהיה לנו איפה לגור ולא להם, לא יקום שום מעון במקום.

שלמה מסלוואי- הנושא חשוב לי, ברמה המשפטית לרחוב ורדיאל 17 יש בעיה עם זה, בישיבה אצל אלי לוי התרעתי בפני בעיה זו, התקבלה החלטה היכן שאין חצר לא יוכלו להקים שם גן, ברמה הציבורית הוכנס בשנת 1979 שיקום שכ' בעיקר את התקווה, פה בדיוק הפוף מכניסים אוכלוסיות מוחלשות.

עו"ד שרעבי- הועדה לא מוסמכת לדון בבקשה ברחוב ורדיאל מאחר ואין הסכמת בעלים. לפי הטענה שהתכנית אושרה, התכנית נמצאת בתכנון. לגבי הגר"א 35 אין הסכמת בעלים יש בעיה עם היתר בניה חוזר על כל ההתנגדות כולל הצעות חלופיות כפי שמופיע בסעיף 14 להתנגדות. לגבי הגר"א 3 - יש בקומות א' ו-ב' שטחים של 300 מ"ר בכל קומה מבקשים לדעת לכמה תלמידי

גן מתייחסים פה.

עו"ד הראלה אוזן - הועדה הכינה תכנית מסגרות 4053, התכנית מתאר החלה על כל העיר ת"א הקובעת תנאים להפעלת גני ילדים מוסיפה ליעודי הקרקע את האפשרות להשתמש בגני הילדים אושרה במחוזית. עד שיגיע לדיון בוועדה המקומית היא תקבל תוקף. כאשר אחד התנאים זה בצוע פרסום במתכונת סעיף 149 בעיתונים ומסירת הודעות לגובלים ובעלי נכסים. מבחינה משפטית השימוש החורג המבוקש כאן ואם יאושרו הם יאושרו לפי התכנית המציינת הטענות שנשמעו כאן ההתייחסות תהיה שונה כי התכנית מאפשרת בהתאם למבוקש. חברי הועדה שומעים את ההתנגדות שלכם, תינתן המלצה לוועדה המקומית. מבחינת חתימת בעל הנכס צריך לבדוק וניתן חוות דעת בנושא זה. בנוגע לתמ"א 18 באותה תכנית 4053 יש הוראה שאומרת שצריך להתייחס התכנית מפנה לנושא מוסדות ציבור. ב-4 הגנים ישנם חצרות.

ארנון גלעדי - באחד מהם אין חצר אלא גג.

### חו"ד המבקשים:

שרון הרסקו - מנהלת מינהל בינוי ותשתית -

מבחינת תכנון של הגר"א 35 ונחלת בנימין המבנים נבדקו, השניים האחרים עוד לא נבדקו, ייבדק כאשר נגיע לתכנון המבנים, המבנים לא בנויים כמו גני ילדים רגילים, ההנחה שהם יגיעו ברגל לגנים לכן הם נמצאים בסמיכות. מינהל בת"ש עוסק בהנדסה. נערך סיור של גורמים בכירים מכיבוי אש, נושא הצלה מגובים ע"י כיבוי אש לכל המבנים, גם האיכלוס יהיה בהתאם. הבקשה שלהם היתה לעבות את הדרישות. הרעיון לפעול מול אנשי מקצוע.

### המלצת צ. התנגדויות:

ארנון גלעדי - הדיון נסוב סביב הנושא התכנוני של השימושים החורגים למספר מבנים אבל אין ספק שמלווה אותו כחוט השני הנושא של מדיניות העירונית בנושא טיפול במסתננים הנמצאים בשכונת דרום ת"א.

יש פה השלכה פולטית לכן חושב שהועדה אמורה להחליט בנושא. צריכים להביא בפני חברי ועדת בנין עיר את כל מה שנאמר פה וכל אחד יכול להגיד את עמדתו. צריך להתייחס לכל מבנה לגופו של עניין.

אסף זמיר - רוצה לזכיר שהנושא קם בעקבות החלטת מדיניות העיריה ושל הממשלה. בפרק זמן של כמה חודשים החלטנו למצוא מקום תלופי לגני הילדים. בוועדה זו אנו מאשרים גני ילדים ועסקים עם שימוש חורג, ככלל שירותים כאלה ניתנים ליד הבית בלי דת וגזע. כל מי שמוסע ממקום למקום שייך לקהילות שנמצאות במקום הגאוגרפי לא מאפשר להם משהו איזורי. חושב שהעירייה עשתה עבודה קשה וארוכה כדי לאתר עסקים כפי

שהנהלת העירייה הטילה עליה. הנכסים הגיעו הנה לבד מטענות משפטיות שהועלו אינן שונות מעסקים אחרים ואנו מאשרים או לא אך ברובם מאשרים השאלה האם אנו נותנים יחס אחר בגלל לאום אחר, האם גם אנו זורעים חול בעיני הציבור העניין ישתפר כאשר צריך לתת את רף השרותים במקום הנגיש ביותר, יש ציבור גדול שצריך לשרת אותו. נכון היה שצוות ההתנגדויות ימליץ לאשר את השימוש החורג.

עו"ד דן להט - הנושא של העובדים הזרים ברמה הלאומית היא בעיה בפני עצמה שאני לא חושב שזה הדיון פה תפקידנו לאורך כל הדיונים לדון רק בדבר אחד בפאן המקצועי. אני בוחר רק נושא אחד האם 4 הבקשות עומדות בקריטריונים. אנחנו צריכים לקבל החלטה כמו בכל נושא אחר. אין החלטה לא להחליט. בדיון בנוגע לרחוב ורדיאל 17 עלתה בעיה הן בפאן המשפטי והתכנוני, לגבי יתר הבקשות לא ראיתי שום טענה שמונעת ממני לאשר. חושש שיש בעיה משפטית שצריך לקבל לגביה פתרון צריך לקבל החלטה,

לגבי ורדיאל 17 - להפנות לשרות המשפטי לחוות דעת ואז לקבל החלטה.

ארנון גלעדי - דנים בנושאים התכנוניים גרידא היות ולא מדובר בעסק בודד אחד במבנה אחד מדובר על אוכלוסייה מסויימת שיש החלטה ממשלה ושל עת"א שהתנגדתי אליה. ולכן הבאתי את הדברים לפני הממשלה. אני מתנגד לנושא של קיבוע אוכלוסייה שנמצאת פה. נחלת בנימין יש בסמיכות תחנת דלק פעילה שנכון שזה עומד בתקנה של תמ"א 18. אבל היות ומדובר על אכלוס של פעוטות רבים מאוד במבנה שנמצא בסמיכות לתחנת דלק וברחוב חד סטרי שבעייתי תנועתית לכשעצמו, פקוק בדרך כלל ברובו של היום עם משאיות לצידי. חושב שזה סכנה בטיחותית ממדרגה ראשונה והמבנה פסול לשמש כשימוש חורג. ורדיאל 17 - מעבר לבעיות המשפטיות הקנייניות בנושא הקצאת הנכס כהקדש בשימוש כבית כנסת שנמצא בתוך המבנה השימש את תושבי השכונה, השימושים החורגים הרבים שנמצאים ברחוב קטן פחות מ-20 מ"ר שבו יש מצד אחד בית אבות סעודי ומצד שני חניון עם שימוש חורג המבנים האלה שיהפכו להיות שימושים חורגים נוסגפים עם קהל רב שיגיע מידי בוקר בנוסף קיים בית כנסת גדול בפנינת הרחוב המשמש את תושבי השכונה ובנוסף מבנה עירוני שנמצא בשימוש חורג במשרדי אגף הפקות בצמידות למבנה עצמו, שימושים חורגים רבים אילו ברחוב קטן כפי משנים באופן מהותי את האיזור ואת הרחוב עצמו כך שיהפכו את הרחוב משכונת מגורים עפ"י התב"ע לאיזור עם שימושים חורגים רבים המקשים על החיים באיזור כ"כ יש להתייחס למדיניות העירונית לגבי גני ילדים המחייבים נושא של חצר שמבנה זה אין אפשרות להעמיד חצות לצורך פעילות לגני ילדים.

ברחוב הגר"א כפי שידוע לי יש שימושים של גני ילדים במקום במסגרת פעילות השוטפת וכן השימוש החורג הנוסף ישנה בארופן מהותי את האיזור עצמו ואת הרחוב כ"כ עמידה בכל התנאים של כיבוי אש משטרה מגן דוד אדום והשרותים החיוניים וההכרחיים.

בנוגע לנחלת בנימין 142 - יש להתייחס ולקבל את התייחסות של משרד הכלכלה כאמור לפעוטונים לגבי מיקומו של המבנה.

אסף זמיר - לגבי הצד התכנוני ציינו אנשי המינהל כי 2 מתוך ארבעת המבנים אושרו תכנונית על ידי משרד הבריאות ועוד גורמים.

ערן גרבר מנהל הפרויקט - לחלק מהמבנים כבר קיימים אישורים על מנת שנוכל להגיע איתם לוועדה.

אסף זמיר - את עמדנו נציג בפני הוועדה המקומית. בעד לאשר את ארבעת הגנים.

עו"ד דן להט - באשר לרחוב נחלת בנימין הגר"א 35 והגר"א 3 בעד לאשר הכל בכפוף ובהתאם לקבלת אישורי מכבי אש בטיחות ויתר הגורמים, לגבי ורדיאל 17 מבקש לקבל חוות דעת השרות המשפטית ואז לקבל לגביו החלטה בוועדה המקומית.

ארנון גלעדי - בנוגע לורדיאל 17 מבקש שיגיע עם חוות דעת המשפטיות, והנושא התנועתי.

ערן גרבר - קיימת ועדה היגוי במשרד ראש הממשלה שמאגדת את כל הנושאים, ניתנו הנחיות כיצד לאשר את הגנים האלה כל גורם ותחמומו. משרד הכלכלה לא רלוונטי.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ - הוועדה המקומית\*):**

שם וכתובת: גן ילדים - רחוב ורדיאל 17

ת.ב. 4013-017/0

שכונה: התקוה

ת.ר. 066744

בקשה מתאריך: 14/10/2015

טל': -

בעלים: עמותת לשובע

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

ראשי

גני ילדים- מעון יום

תוכן הבקשה:

גני ילדים- מעון יום (מסגרת טף).

גוש-6979, חלקה-10.

שימוש חורג ממרכז יום לזקן לעסק של גני ילדים- מעון יום מסגרת טף).

תאור המבנה:

מדובר בשני בנייני מחוברים ברח' ורדיאל 19 וורדיאל 17 שהוצא היתר בניה מס' 110103 מ-31.1.02 לשימוש חורג ממגורים ליעוד "מרכז יום זקן" לתקופה של 20 שנה. ברח' ורדיאל 19: הבניין בן 3 קומות מיועד למרכז יום זקן וחדרי שרות על הגג.

ברח' ורדיאל 17: לפי היתר בניה מס' 220103 מ-31.1.02 הריסת בית הקיים והקמת אגף חדש בן 3 קומות מעל מרתף מיועד למרכז יום זקן. למבנה ברח' ורדיאל 19 קיים היתר בניה מס' 4/65 משנ 1980 להפיכת מבית כנסת קיים למרכז פעילות יום לקשישים לשלוש שנים.

השימוש המבוקש:

גני ילדים- מעון יום (מסגרת טף) בכל המבנה:

(1) בקומת קרקע - במקום מרכז יום לזקן - מעון יום

לילדים, ממ"מ ומחסנים בשטח של 180 מ"ר,

(2) בקומה א - במקום מרכז יום לקשיש גן ילדים בשטח 202 מ"ר

(4) בקומה ב' - במקום מרכז יום לקשיש גן ילדים בשטח 202 מ"ר

(5) בקומת גג-חדרי טכניים בשטח של 25 מ"ר חדר משחקים בשטח של 98 מ"ר.

סה"כ שטח העסק-707 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה:

קיים תעודת גמר וטופס 4 משנת 2008.

קיימים אישורים ממחלקת פיקוח על הבניה, משרד הבריאות, איכות הסביבה, אגף התנועה, מורשה נגישות.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2215, 4053 בהפקדה.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

מגורים ב'.

מדיניות התכנון:

לא ניתן לאשר גן ילדים במרתף בחדרים טכניים - מהווה סטייה ניכרת.

פירוט חוות דעת:

תנאים עפ"י תכנית 4053. יש לציין כי תכנית המופקדת אינה מתייחסת לשימוש של גן ילדים בקומת הגג.

לאור התכנית המופקדת אשר מאשרת שימוש של גן ילדים בנוסף לשימושים המותרים עפ"י תכנית תקפה התנאים למתן היתר בניה יהיו בהתאם לסעיף 6.12 הכוללים בין היתר - הבקשה תהיה לתקופה של 10 שנים, יותנה בפרסום במתכונת סעיף 149 לחוק. יש לצרף - תרשים, מפה מצבית הכוללת את המבנה כולו תוך סימון המסגרת החינוכית לגיל הרך. הבקשה תכלול סימון

גדרות, פחי אשפה, דרכי גישה, כניסה למבנה וכניסה לגן, מקומות חניה אם קיימים, בלוני גז וכו'. יש לתאם את הבקשה עם אגף התנועה והרשות לאיכות הסביבה בהתאם לסעיפים 6.8 ו-6.9.

יש לציין כי התכנית המופקדת אינה מתייחסת לשימוש של גן ילדים בקומת הגג.

#### חו"ד הרשות לאי"ס:

לאור העובדה שאין שימוש במרתפים וכמו כן לא ידוע לי על מוקד זיהום שקרוב לארבעת האתרים שהוזכרו. אין לי דרישות לביצוע מדידות של פחממנים מוכלרים ומבחינתי הם מאושרים לשימוש חורג כמשפחתונים.

רעש:-

1. בין השעות 14-16 לא תהיה פעילות בחצר הגן.
2. כל פעילות של מוזיקה עם מערכות הגברה תהייה בתוך הגן עם חלונות סגורים (במידה ויש קרבה למגורים).
3. נדרש מיגון אקוסטי להפחתת רעש תחבורה וסביבה לגן כך שמפלס הרעש בתוך הגן עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 35-40 דציבל.

#### חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה;

#### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי בתאריך: 04.02.2016.

מבוקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

#### המלצת הועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022, בכפוף לאישורים / תנאים הבאים:

1. בדיקת אדריכל המטפל כי שטחי שימוש החורג המבוקשים עודמים ב%187.5 משטחי הבניה המותרים בחלקה

2. עמידה בתנאי אגף תכנון בנין עיר.
3. אישור אגף התנועה.
4. חו"ד פיקוח על הבנייה.
5. הצגת הסכמת בעלים.
6. אישור מהנדס בטיחות הכולל שימוש בגג כחצר משחקים.
7. אישור הג"א.
8. בכפוף לחו"ד השירות המשפטי (עו"ד הראלה אברהם אוזן מיום 21.01.2016) בנוגע להתרת שימוש חורג ממגורים לגני ילדים עפ"י התב"ע.

יש לציין כי השימוש לא כולל שימוש במרתף.

המלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן- מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, שירות המשפטי- יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית, ליבו לייבו - סגן מנהל האגף לתפעול, אירית ליברמן- מנהלת מחלקת דיור ושרותים, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון-מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.

**(פרוטוקול 2016-0001 מתאריך 07/02/2016)**

#### התנגדות

#### התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

	עמותת לשובע	<u>פרטי בעלי העסק:</u>
	רחוב ורדיאל 17 תל אביב - יפו	<u>כתובת העסק:</u>
22	אורי ביבי תל אביב - יפו ורדיאל 67757 . טל: 8888388 - 053	<u>פרטי המתנגדים:</u>
21	איציק קשת תל אביב - יפו ורדיאל 67757 . טל: 8090676 - 054	
22	אפי ביבי תל אביב - יפו ורדיאל 67757 . טל: 7771774 - 054	
21	ברכה לוי תל אביב - יפו ורדיאל 67757 . טל: 7073722 - 052	
	יוסי עבאדי תל אביב - יפו ורדיאל 67757 . טל: 7641706 - 054	
21	יוסף ששון תל אביב - יפו ורדיאל 67757 . טל: 3019337 - 053	
21	יעקב ששון תל אביב - יפו ורדיאל 67757 . טל: 3019337 - 053	
	יצחק עבאדי תל אביב - יפו ורדיאל 67757 . טל: 9856475 - 054	
	מרים יעקובוב תל אביב - יפו ורדיאל 67757 . טל: 7400917 - 054	
16	ניזוב תל אביב - יפו ורדיאל 67757 . טל: 6392144 - 03	
	ניסים בוארון תל אביב - יפו ורדיאל 67757 . טל: 3541467 - 052	
21	סנטו רמז תל אביב - יפו ורדיאל 67757 . טל: 2050987 - 077	

עמית צפדיה תל אביב - יפו ורדיאל  
13 67757 . טל: 2342066 - 054  
רפאל דוידוב תל אביב - יפו ורדיאל  
22 67757 . טל: 2651139 - 054  
רצון שרעבי תל אביב - יפו ורדיאל  
21 67757 . טל: 2537615 - 052  
יגאל עברי, עו"ד תל אביב - יפו קלישר  
9 65257 . טל: 5102010 - 03  
אורלי גלמן, עו"ד הוד השרון שחף  
29 45351 . טל: 7456515 - 09

#### ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 31/03/2016 בהשתתפות: ארנון גלעדי  
- משנה לראש העיר, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העיר, עו"ד דן  
להט - חבר מועצה, אילן רוזנבלום - אילן רוזנבלום - ע.מ"מ  
וס.רהע.ומ.פרו' משולבים, איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי  
עסקים, עו"ד הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמי"ש, עו"ד יפה  
דסה - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי  
ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי,  
לובה דבויריסי - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות  
לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

#### חו"ד פיקוח על הבניה: מטפל:

רעיה

התאמה למציאות:  
התיחסות למבנים:  
התיחסות להיתרים בתיק בניין:  
פרוט ביקורת:  
חו"ד מהנדס אזורי:

בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות. בתיק בניין  
אותר היתר משנת 2002 לשימוש חורג כמרכז יום לזקן ל- 20  
שנה. לא נמצאו תביעות משפטיות על המבוקש. חוות הדעת של נתן  
שירר מתאריך 29.2.16: אין התנגדות ראה התייחסות של לב  
בכפוף לאישורים הבטיחותיים כנדרש.

#### חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש ארגון יוצאי תימן - מרכז מ.ע.  
580028140 העירייה השכירה את הנכס בעבור דייר משנה -  
עמותת לשובע.

#### חו"ד המתנגדים:

הילה אבני - אני גרה ברח' נחלת בנימין 140 הולך להיות קשה  
אני לא מוכנה לגור לידם אני קניתי את הבית לפני שנתיים  
במיטב כספי נאני לא רוצה לגור ליד מטרד רעש חניה ובעיות  
ניקיון.

עו"ד עברי יגאל בשם עמותת כל הגנים - ישנם פרמטרים לאישור שימוש חורג במקרה שלנו מאחר ומבוקש שימוש חורג לתקופה ארוכה ואין הסכמת בעלים לא מבין את השיקולים, מבחינה תכנונית מדובר בזמן בלתי סביר לאישור הבקשה. היו צריכים להגיש את הבקשה דרך רישוי בניה, הדרישות לפעוטון הן דרישות אחרות, ישנה פגיעה בצד ג', התושבים רובם ככולם מתנגדים לה, קולם של התושבים לא נשמע, אין משאבים שיאפשרו לחקור איזה תכניות חלות פה, יש לעירייה מספיק נכסים במקומות אחרים, יש לנו הצעה חלופית, הבקשה לא הוגשה בתום לב, בסעיף 14 לכתב ההתנגדות נרשם שאם הועדה תקבל את הבקשה יש הצעות חלופיות, מבקשים להתייחס אליהם, הועדה צריכה להזהיר את עצמה שיש פה התנגדות גורפת של התושבים, השימוש לא תואם לא היתר ולא תב"ע, המבנה בבעלות של אנשים פרטיים.

שפי פז - האופי של השכונה השתנה באופן דרסטי זה לבוא ולשנות את המקום ולקבע אותו, אנשים טוענים שאנחנו גזעניים זאת ההזדמנות לעשות פיזור, תעבירו מצפון לרוטשילד או ברמת החייל יש להקים את הגנים ליד מקומות העבודה ולא ליד מגורים.

מיכל - תורמת של הבניין ברחוב ורדיאל 17 - יש כאן צוואה שאומרת שהבנין יהיה בית מדרש, אני לא תורמת את זה לשום עמותה תרמתי לרב צוברי בזמנו ולא לשום עמותה. אבי ישב איתנו ואמר הבית יהיה בית שרה ויהיה הקדש ועכשיו אנחנו מתנגדים. אם לא יקויים המבנה חוזר אלינו חזרה יש את כל המסמכים. על בית הכנסת היה רשום הקדש והוא הוסר. אני רוצה את המבנה חזרה. יש לי בהסכם חוזר אליי במידה והצוואה לא מתקיימת.

חבצלת משה - אני תושבת וילידת השכונת התקווה, צורב שייקימו שם מעון.

יהושע ביתן - אני נכה צה"ל אחד הגנים נמצא מול ביתי היה במקום תיכון שגרם למטרד רעש, הוא נסגר מסיבות שאינן ידועות לי ברחוב בצלאל יפה היה מבנה בית ספר דתי עומד כרגע להתפנות ומתאים לגן ילדים, ברחוב קרל נטר 8 מייעדים אותו לתרבות, אפשר לעשות הלפה, נפגעתי בפגוע בשנת 92 בבוינוס איירס,

אורי זידי - אנו גרים שנים ברחוב כל הטיעונים נכונים, המבנה הנתרם למעון לאנשים נפגעים ועוד מוסיפים גן ילדים איך שכונה כזו יכולה להכיל את זה? התשתיות לקוויות, רחוב ללא מוצא, ערך הבית ירד משמעותית, אין לנו לאיפה לשאוף, איך יכנסו רכבים, מדובר ברחוב ללא מוצא הכל שם בלגן מי ירצה לגור ברחוב הזה.

מירי יעקוב - אני אישה חולה 100% התנגדתי לעסק אחר שנמצא במקום, החדר שינה שלי ליד העסק המבוקש. אין תכנון במקום אין שילוט.

מוסרי - תעשו לנו חדרים כדי שיהיה לנו איפה לגור ולא להם, לא יקום שום מעון במקום.

שלמה מסלוואי - הנושא חשוב לי, ברמה המשפטית לרחוב ורדיאל 17 יש בעיה עם זה, בישיבה אצל אלי לוי התרעתי בפני בעיה

זו, התקבלה החלטה היכן שאין חצר לא יוכלו להקים שם גן, ברמה הציבורית הוכנס בשנת 1979 שיקום שכי' בעיקר את התקווה, פה בדיוק הפוף מכניסים אוכלוסיות מוחלשות.

עו"ד שרעבי- הועדה לא מוסמכת לדון בבקשה ברחוב ורדיאל מאחר ואין הסכמת בעלים. לפי הטענה שהתכנית אושרה, התכנית נמצאת בתכנון. לגבי הגר"א 35 אין הסכמת בעלים יש בעיה עם היתר בניה חוזר על כל ההתנגדות כולל הצעות חלופיות כפי שמופיע בסעיף 14 להתנגדות. לגבי הגר"א 3 - יש בקומות א' ו-ב' שטחים של 300 מ"ר בכל קומה מבקשים לדעת לכמה תלמידי גן מתייחסים פה.

עו"ד הראלה אוזן - הועדה הכינה תכנית מסגרות 4053, התכנית מתאר החלה על כל העיר ת"א הקובעת תנאים להפעלת גני ילדים מוסיפה ליעודי הקרקע את האפשרות להשתמש בגני הילדים אושרה במחוזית. עד שיגיע לדיון בועדה המקומית היא תקבל תוקף. כאשר אחד התנאים זה בצוע פרסום במתכונת סעיף 149 בעיתונים ומסירת הודעות לגובלים ובעלי נכסים. מבחינה משפטית השימוש החורג המבוקש כאן ואם יאושרו הם יאושרו לפי התכנית המציינת הטענות שנשמעו כאן ההתייחסות תהיה שונה כי התכנית מאפשרת בהתאם למבוקש. חברי הועדה שומעים את ההתנגדות שלכם, תינתן המלצה לועדה המקומית. מבחינת חתימת בעל הנכס צריך לבדוק וניתן חוות דעת בנושא זה. בנוגע לתמ"א 18 באותה תכנית 4053 יש הוראה שאומרת שצריך להתייחס התכנית מפנה לנושא מוסדות ציבור. ב-4 הגנים ישנם חצרות.

ארנון גלעדי - באחד מהם אין חצר אלא גג.

### חו"ד המבקשים:

שרון הרשקו - מנהלת מינהל בינוי ותשתית -

מבחינת תכנון של הגר"א 35 ונחלת בנימין המבנים נבדקו, השניים האחרים עוד לא נבדקו, ייבדק כאשר נגיע לתכנון המבנים, המבנים לא בנויים כמו גני ילדים רגילים, ההנחה שהם יגיעו ברגל לגנים לכן הם נמצאים בסמיכות. מינהל בת"ש עוסק בהנדסה. נערך סיור של גורמים בכירים מכיבוי אש, נושא הצלה מגובים ע"י כיבוי אש לכל המבנים, גם האיכלוס יהיה בהתאם. הבקשה שלהם היתה לעבות את הדרישות. הרעיון לפעול מול אנשי מקצוע.

### המלצת צ. התנגדויות:

ארנון גלעדי - הדיון נסוב סביב הנושא התכנוני של השימושים החורגים למספר מבנים אבל אין ספק שמלווה אותו כחוט השני הנושא של מדיניות העירונית בנושא טיפול במסתננים הנמצאים בשכונת דרום ת"א.

יש פה השלכה פולטית לכן חושב שהועדה אמורה להחליט בנושא. צריכים להביא בפני חברי ועדת בנין עיר את כל מה שנאמר פה

וכל אחד יכול להגיד את עמדתו. צריך להתייחס לכל מבנה לגופו של עניין.

אסף זמיר - רוצה לזכיר שהנושא קם בעקבות החלטת מדיניות העיריה ושל הממשלה. בפרק זמן של כמה חודשים החלטנו למצוא מקום חלופי לגני הילדים. בועדה זו אנו מאשרים גני ילדים ועסקים עם שימוש חורג, ככלל שירותים כאלה ניתנים ליד הבית בלי דת וגזע. כל מי שמוסע ממקום למקום שייך לקהילות שנמצאות במקום הגאוגרפי לא מאפשר להם משהו איזורי. חושב שהעירייה עשתה עבודה קשה וארוכה כדי לאתר עסקים כפי שהנהלת העירייה הטילה עליה. הנכסים הגיעו הנה לבד מטענות משפטיות שהועלו אינן שונות מעסקים אחרים ואנו מאשרים או לא אך ברובם מאשרים השאלה האם אנו נותנים יחס אחר בגלל לאום אחר, האם גם אנו זורעים חול בעיני הציבור העניין ישתפר כאשר צריך לתת את רף השרותים במקום הנגיש ביותר, יש ציבור גדול שצריך לשרת אותו. נכון היה שצוות ההתנגדות ימליץ לאשר את השימוש החורג.

עו"ד דן להט - הנושא של העובדים הזרים ברמה הלאומית היא בעיה בפני עצמה שאני לא חושב שזה הדיון פה תפקידנו לאורך כל הדיונים לדון רק בדבר אחד בפאן המקצועי. אני בוחן רק נושא אחד האם 4 הבקשות עומדות בקריטריונים. אנחנו צריכים לקבל החלטה כמו בכל נושא אחר. אין החלטה לא להחליט. בדיון בנוגע לרחוב ורדיאל 17 עלתה בעיה הן בפאן המשפטי והתכנוני, לגבי יתר הבקשות לא ראיתי שום טענה שמונעת ממני לאשר. חושש שיש בעיה משפטית שצריך לקבל לגביה פתרון צריך לקבל החלטה,

לגבי ורדיאל 17 - להפנות לשרות המשפטי לחוות דעת ואז לקבל החלטה.

ארנון גלעדי - דנים בנושאים התכנוניים גרידא היות ולא מדובר בעסק בודד אחד במבנה אחד מדובר על אוכלוסייה מסוימת שיש החלטה ממשלה ושל עת"א שהתנגדתי אליה. ולכן הבאתי את הדברים לפני הממשלה. אני מתנגד לנושא של קיבוע אוכלוסייה שנמצאת פה. נחלת בנימין יש בסמיכות תחנת דלק פעילה שנכון שזה עומד בתקנה של תמ"א 18. אבל היות ומדובר על אכלוס של פעוטות רבים מאוד במבנה שנמצא בסמיכות לתחנת דלק וברחוב חד סטרי שבעייתי תנועתית לכשעצמו, פקוק בדרך כלל ברובו של היום עם משאיות לצידיו. חושב שזה סכנה בטיחותית ממדרגה ראשונה והמבנה פסול לשמש כשימוש חורג. ורדיאל 17 - מעבר לבעיות המשפטיות הקנייניות בנושא הקצאת הנכס כהקדש בשימוש כבית כנסת שנמצא בתוך המבנה הששימש את תושבי השכונה, השימושים החורגים הרבים שנמצאים ברחוב קטן פחות מ-20 מ"ר שבו יש מצד אחד בית אבות סעודי ומצד שני חניון עם שימוש חורג המבנים האלה שיהפכו להיות שימושים חורגים נוסגפים עם קהל רב שיגיע מידי בוקר בנוסף קיים בית כנסת גדול בפינת הרחוב המשמש את תושבי השכונה ובנוסף מבנה עירוני שנמצא בשימוש חורג במשרדי אגף הפקוח בצמידות למבנה עצמו, שימושים חורגים רבים אילו ברחוב קטן כפי משנים באופן מהותי את האיזור ואת הרחוב עצמו כך שיהפכו את הרחוב משכונת מגורים עפ"י התביעה לאיזור עם שימושים חורגים רבים המקשים על החיים באיזור כ"כ יש להתייחס למדיניות העירונית לגבי גני ילדים המחייבים נושא של חצר שמבנה זה אין אפשרות להעמיד חצות לצורך פעילות לגני ילדים.

ברחוב הגר"א כפי שידוע לי יש שימושים של גני ילדים במקום  
במסגרת פעילות השוטפת וכן השימוש החורג הנוסף ישנה באופן  
מהותי את האיזור עצמו ואת הרחוב כ"כ עמידה בכל התנאים של  
כיבוי אש משטרה מגן דוד אדום והשרותים החינוכיים  
וההכרחיים.

בנוגע לנחלת בנימין 142 - יש להתייחס ולקבל את התייחסות  
של משרד הכלכלה כאמור לפעוטונים לגבי מיקומו של המבנה.

אסף זמיר - לגבי הצד התכנוני ציינו אנשי המינהל כי 2 מתוך  
ארבעת המבנים אושרו תכנונית על ידי משרד הבריאות ועוד  
גורמים.

ערן גרבר מנהל הפרויקט - לחלק מהמבנים כבר קיימים אישורים  
על מנת שנוכל להגיע איתם לוועדה.

אסף זמיר - את עמדנו נציג בפני הוועדה המקומית. בעד לאשר  
את ארבעת הגנים.

עו"ד דן להט - באשר לרחוב נחלת בנימין הגר"א 35 והגר"א 3  
בעד לאשר הכל בכפוף ובהתאם לקבלת אישורי מכבי אש בטיחות  
ויתר הגורמים, לגבי ורדיאל 17 מבקש לקבל חוות דעת השרות  
המשפטית ואז לקבל לגבי החלטה בוועדה המקומית.

ארנון גלעדי - בנוגע לורדיאל 17 מבקש שגייע עם חוות דעת  
המשפטיות, והנושא התנועת.

ערן גרבר - קיימת ועדה היגוי במשרד ראש הממשלה שמאגדת את  
כל הנושאים, ניתנו הנחיות כיצד לאשר את הגנים האלה כל  
גורם ותחומו. משרד הכלכלה לא רלוונטי.

#### חו"ד השרות המשפטי:

#### עו"ד יפה דסה-דוד:

בהמשך לדיון בוועדת ההתנגדויות מיום 31.3.16, נערך בירור  
מעמיק מול הגורמים הרלוונטיים, ולהלן המלצתנו:  
1. ביום 14.10.15 הוגשה בקשה לשימוש חורג ל"גני ילדים -  
מעון יום" ("מסגרות טף"), בו מבוקש להפעיל מסגרות טף בכל  
המבנה, כאשר קומת גג תשמש כחדר משחקים וחדרי טכניים.  
הבקשה חתומה ע"י ארגון יוצאי תימן, הבעלים הרשום של  
המבנה.

2. העירייה שוכרת את המבנה לתקופה של 4 שנים (עם אופציה  
לשנתיים נוספות), לצורך הפעלת הפרויקט מסגרות לטף.

3. הבניין היה בבעלותו של המנוח מעודד ברזילי ז"ל אשר  
העבירו בצוואה לשימוש של בית כנסת בשם "שלום על ישראל",  
והתיר ליורשיו, כי הם רשאים לתרום את בית הכנסת לגוף  
משפטי ולהפוך את המבנה להקדש.

4. כך עשו יורשי המנוח ברזילי, תרמו את המבנה לארגון

יוצאי תימן והמבנה הפך להקדש מכוח הסכם שנחתם בין יורשי המנוח לבין ארגון יוצאי תימן ביום 18.12.1977. כעולה מסעיף 7 להסכם :  
"מוצהר ומודגש בין הצדדים כי בשום מקרה ואופן לא תשמש החלקה על כל אשר בה לעסקים פרטיים, אלא אך ורק למטרותיה הציבוריות של צד ב".

5. ביום 5.7.2002 קיבל ארגון יוצאי תימן היתר לשימוש חורג מייעוד של מגורים לייעוד של "מרכז יום לזקן", לתקופה של 20 שנה, קרי עד שנת 2020. היתר זה התיר גם : "שינויים, בבניין קיים בן 3 קומות עם חדר מכונות, מעלית ומגדל מדרגות על הגג, הכוללים הגדלת שטח מרכז יום לזקן הקיים ע"י שינויים ותוספת בניה בקומה השלישית ושינויים בקומות הקיימות" במבנה בורדיאל 19 ו- "הריסת בית קיים והקמת אגף חדש בן 3 קומות מעל מרתף" בורדיאל 17.

6. כעולה מפרוטוקול הדיון בבקשה להיתר הנ"ל, בתיק הבניין לא נמצא היתר לשני המבנים (בורדיאל 19 ו-17), פרט להיתר שניתן בשנת 1980 לשימוש חורג מבית כנסת בן קומה אחת בורדיאל 19 למרכז פעילות יום לקשישים לתקופה של 3 שנים, ואף נמצא רישיון עסק בתוקף עד 2000.

7. לאחרונה העירייה שכרה את המבנה ומבקשת להפעיל בו מסגרות טף במסגרת שימוש חורג, כאמור.

8. במסגרת דיון בוועדת התנגדויות לבקשה לשימוש חורג נטען ע"י בתו של המנוח, גבי שרעבי (התנגדותה הוגשה בכתב באמצעות ב"כ עו"ד גלמן), כי השימוש המבוקש למסגרות טף אינו תואם את השימוש שאביה המנוח ציווה בצוואתו ולא את הסכם העברת הנכס לארגון יוצאי תימן.

9. בכתב ההתנגדות נטען, כי ארגון יוצאי תימן זנחו את הנכס ואת הוראות הצוואה וההסכם עליו חתמו עת קיבלו לידהם את הנכס והשכירו לעירייה בניגוד להסכם לשימוש שאינו תואם את מטרות ההסכם. משכך, ביום 28.3.16 נשלח לארגון יוצאי תימן מכתב דרישה לביטול הסכם העברה משנת 1977 (מצ"ב).

10. עמדת אגף הנכסים כפי שנמסרה לח"מ היא : לו ידעו על הצוואה ועל ההסכם בין יורשי המנוח לבין ארגון יוצאי תימן לא היו חותמים על הסכם השכירות. לטענתם, לא יכלו לדעת על הצוואה וההסכם, כי לא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין. יחד עם זאת כיום, לאחר שחתמו על הסכם השכירות, ההסכם מחייב אותם ואין בכוונתם לבטל את ההסכם, אלא אם כן, יבוטל הסכם העברה שנחתם בשנת 1977 בין יורשי המנוח לבין ארגון יוצאי תימן.

11. לאור האמור, בנסיבות העניין, המלצתנו היא, על הוועדה המקומית להפעיל שקול דעת בהתבסס על הלכת אילן אייזן.

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול  
הועדה המקומית\*):

תאריך: 6 באפריל 2016  
טל': 03-5218420  
פקס': 03-5216401

לכבוד,  
עו"ד יפה דסה - דוד  
עוזרת ראשית ליועמ"ש

ח.ג.

**הנדון: ת.ר. 66744 ורדיאל 17-19 בת"א שימוש תורג לגני ילדים (מסגרות טף)**

בהתייחס למכתבך מהיום בעניין שבנדון ועל מנת להעמיד דברים על דיוקם, הריני לציין כדלקמן:-

1. עיריית תל אביב-יפו התקשרה ביום 30.8.2015 עם ארגון יוצאי תימן-מרכז בהסכם שכירות לשכירת חלק מחלקה 10 בגוש 6979 ושל המבנה הקיים על החלקה בשטח של 705 מ"ר ברחוב ורדיאל 17-19 בתל אביב -יפו (להלן בהתאמה: "הנכס"; "הסכם השכירות").
2. הבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין על הנכס הינו המשכיר, ארגון יוצאי תימן-מרכז.
3. יצוין כי, אותם מסמכים הנוכריים במכתבך - ההסכם משנת 1977 והצוואה הנטענת - לא נרשמו בכל רישום פומבי המאפשר לצדדי ג' לדעת עליהם ולא הוכחו בשום דרך.
4. יתר על כן, אותם מסמכים נטענים אף לא הוצגו טרם חתימת הסכם השכירות, על ידי כל צד שהוא, לא פורסמו ולא היה ידוע עליהם או על כל מסמך נטען אחר שיש בהם או בו כדי למנוע חתימת הסכם השכירות.
5. עו"ד גלמן פנתה לעירייה רק לפני כחודשיים וממילא תודשים לאחר שהסכם השכירות נחתם ע"י העירייה. יצוין כי, הובהר לעו"ד גלמן כי ככל שיש לה טענות כלשהן כנגד הסכם השכירות, עליה למצות את טענותיה בפניה לערכאות המתאימות. דבר שלא נעשה עד היום.

בכבוד רב,  
גליה לוי, עו"ד  
עוזרת ראשית ליועץ המשפטי

גבי איילת וסרמן, מנהלת אגף רישוי עסקים  
עו"ד הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש דיני תכנון ובניה  
עו"ד אורנה אחרק, סגן בכיר ליועמ"ש- מנהלת תחום מקרקעין  
גבי סמדר בכר, רכזת שכירויות והשכרות  
גבי רעיה גוטלויבר- מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים

33171412015

**שם וכתובת:** גן ילדים - רחוב נחלת בנימין 142  
**שכונה:** פלורנטיין  
**בקשה מתאריך:** 14/10/2015  
**בעלים:** עמותת יד ביד אוזן קשבת ועזרה לזולת  
**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר  
**מהות העסק:**

ת.ב. 3-142/0  
 ת.ר. 066743  
 טל': -

**- ראשי**

**גני ילדים- מעון יום**

**תוכן הבקשה:**

גני ילדים- מעון יום (מסגרת טף).  
 גוש-7084, חלקה-160.  
 שימוש חורג מתעשייה לעסק של גני ילדים-מעון יום (מסגרת טף).

**תאור המבנה:**

המבנה בן 2 קומות מיועד לתעשייה לפי היתרי בניה מס' 347 משנת 1972, מס' 849 מ-18.3.58 ומס' 307 מ-19.8.57.

**השימוש המבוקש:**

מעון יום (מסגרת טף) בכל המבנה בשטח של 804 מ"ר  
 (1) בקומת קרקע באולמי תעשייה לפי היתר בניה - מעון ילדים בשטח של 243 מ"ר ובחצר מאחור - חצר משחקים בשטח 120 מ"ר (סה"כ שטח של קומת קרקע-363 מ"ר).  
 (2) בקומה א' באולמי תעשייה לפי היתר בניה - מעון ילדים בשטח של 227 מ"ר.  
 (3) על הגג - חדרי שרות בשטח של 13 מ"ר ועל הגג לא מקורה - משחקים עם מתקני משחק עד 30 איש בו בשטח של 214 מ"ר. סה"כ שטח העסק-804 מ"ר.

**הערות מהנדס לבקשה:**

יש לציין כי בכל המבנה התנהל בעבר עסק של עיבוד מתכת וייצור מבלטים ת.ר 8535 עם רישיון לצמיתות משנת 2011. הרישיון בוטל כיון שלא עמדו בדרישות כיבוי אש. קיימים אישורים ממחלקת פיקוח על הבניה, משרד הבריאות, איכות הסביבה, אגף התנועה, מורשה נגישות.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

B יפו, 4053 המופקדת.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם

**ייעוד עיקרי:**

אזור מסחרי

**מדיניות התכנון:**

השימוש המבוקש אינו תואם למגמות התכנון באזור מסחרי שבו ניתן קומת קרקע מסחרית קומות עליונות מגורים. קיימות 2 תחנות דלק בקרבת החלקה - (כ-130 מ').

**פירוט חוות דעת:**

השימוש המבוקש אינו כלול ברשימת השימושים המותרים בתכנית B יפו ומהווה שימוש חורג לתכנית. במידה ומדובר בשינויים מהותיים יש לחשב את שטחי הבנין בהתאם להוראות תכנית B יפו ומהווה תוספת בניה.

יש לציין כי לאור קרבת תחנת הדלק יש לעמוד במרחקים הקבועים בהוראות תמ"א 18 תיקון 4 במבנה ציבורי משנת 2006.

לאור התכנית המופקדת 4053 אשר מאשרת שימוש של גן ילדים בנוסף לשימושים המותרים עפ"י תכנית תקפה התנאים למתן היתר בניה יהיו בהתאם לסעיף 6.12 הכוללים בין היתר - הבקשה תהיה לתקופה של 10 שנים, יותנה בפרסום במתכונת סעיף 149 לחוק.

יש לצרף - תרשים, מפה מצבית הכוללת את המבנה כולו תוך סימון המסגרת החינוכית לגיל הרך. הבקשה תכלול סימון גדרות, פחי אשפה, דרכי גישה, כניסה למבנה וכניסה לגן, מקומות חניה אם קיימים, בלוני גז וכו'. יש לתאם את הבקשה עם אגף התנועה והרשות לאיכות הסביבה בהתאם לסעיפים 6.8 ו-6.9.

יש לציין כי התכנית המופקדת אינה מתייחסת לשימוש של גן ילדים בקומת הגג.

### המלצת הועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022, בכפוף לתנאים/ אישורים הבאים:

1. מההנדס קוני יתייחס בחו"ד לשימוש לכל קומה באופן מפורט.
2. בכפוף לבדיקה נוספת של איכות הסביבה בנוגע לקרבת המקום לתחנת דלק.
3. עמידה בתנאי אגף תכנון בנין עיר.
3. אישור אגף התנועה.
4. חו"ד פיקוח על הבנייה.
5. הצגת הסכמת בעלים.
6. אישור מהנדס בטיחות הכולל שימוש בגג כחצר משחקים.
7. אישור הג"א.

יש לציין כי השימוש לא כולל שימוש במרתף.

המלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן- מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, - שירות המשפטי- יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית, ליביו לייבו - סגן מנהל האגף לתפעול, אירית ליברמן- מנהלת מחלקת דיור ושרותים, מירי אידלסון - אח מתוזר פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון -מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.

(פרוטוקול 2016-0001 מתאריך 07/02/2016)

### חו"ד הרשות לא"ס:

לאור העובדה שאין שימוש במרתפים וכמו כן לא ידוע על מוקד זיהום שקרוב לארבעת האתרים שהוזכרו. אין לי דרישות לביצוע מדידות של פחממנים מוכלרים ומבחינתי הם מאושרים לשימוש חורג כמשפחתונים.

רעש:-

1. בין השעות 14-16 לא תהיה פעילות בחצר הגן.
2. כל פעילות של מוזיקה עם מערכות הגברה תהייה בתוך הגן עם חלונות סגורים (במידה ויש קרבה למגורים).
3. נדרש מיגון אקוסטי להפחתת רעש תחבורה וסביבה לגן כך שמפלס הרעש בתוך הגן עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 35-40 דציבל.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי בתאריך: 04.03.2016.

מבוקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

#### **התנגדות**

=====

#### **התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בועדת התנגדויות:**

	עמותת יד ביד אוזן קשבת ועזרה לזולת -	<b><u>פרטי בעלי העסק:</u></b>
	רחוב נחלת בנימין 142 תל אביב - יפו	<b><u>כתובת העסק:</u></b>
157	מירי רוזן תל אביב - יפו נחלת בנימין 66066 . טל: - חיים דרעי . טל: -	<b><u>פרטי המתנגדים:</u></b>
140	אבני הילה תל אביב - יפו נחלת בנימין 66066 . טל: 6203135 - 052 לימור סלימון תל אביב - יפו נחלת בנימין 157 66066 . טל: -	
	יגאל עברי, עו"ד תל אביב - יפו קלישר 9 65257 . טל: 5102010 - 03 סיגל תדהר- כהן כפר סבא אנגל 46 44651 . טל: 4343300 - 054	

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 31/03/2016 בהשתתפות: ארנון גלעדי  
- משנה לראש העיר, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העיר, עו"ד דן  
להט - חבר מועצה, אילן רוזנבלום - אילן רוזנבלום - ע.מ"מ  
וס.רהע.ומ.פרו' משולבים, איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי  
עסקים, עו"ד הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש, עו"ד יפה  
דסה - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי  
ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי,  
לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות  
לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

חו"ד פיקוח על הבניה:  
מטפל:

רעיה

התאמה למציאות:  
התייחסות למבנים:  
התייחסות להיתרים בתיק בניין:  
פרוט ביקורת:  
חו"ד מהנדס אזורי:

בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות, הבנין ישן.  
בתיק בנין אותר היתר מס' 805 משנת 1974 לבנין תעשייה. לא  
נמצאו תביעות משפטיות על המבוקש. חוות הדעת של נתן שירר  
מתאריך 29.2.16: אין התנגדות ראה התייחסות של לב בכפוף  
לאישורים הבטיחותיים כנדרש.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש שוהם מכוונות ומבלטים בע"מ -  
רחוב הכישור 10 אזה"ת חולון ח.פ. 511749244 המקום הושכר  
על ידי עיריית תל אביב בעבור שוכר משנה עמותת יד ביד,  
אוזן קשבת ועזרה לזולת.

חו"ד המתנגדים:

הילה אבני - אני גרה ברח' נחלת בנימין 140 הולך להיות קשה  
אני לא מוכנה לגור לידם אני קניתי את הבית לפני שנתיים  
במיטב כספי נאני לא רוצה לגור ליד מטרד רעש חניה ובעיות  
ניקיון.

עו"ד עברי יגאל בשם עמותת כל הגנים - ישנם פרמטרים לאישור  
שימוש חורג במקרה שלנו מאחר ומבוקש שימוש חורג לתקופה  
ארוכה ואין הסכמת בעלים לא מבין את השיקולים, מבחינה  
תכנונית מדובר בזמן בלתי סביר לאישור הבקשה. היו צריכים  
להגיש את הבקשה דרך רישוי בניה, הדרישות לפעוטון הן  
דרישות אחרות, ישנה פגיעה בצד ג', התושבים רובם ככולם  
מתנגדים לה, קולם של התושבים לא נשמע, אין משאבים שיאפשרו  
לחקור איזה תכניות חלות פה, יש לעירייה מספיק נכסים  
במקומות אחרים, יש לנו הצעה חלופית, הבקשה לא הוגשה בתום  
לב, בסעיף 14 לכתב ההתנגדות נרשם שאם הועדה תקבל את הבקשה  
יש הצעות חלופיות, מבקשים להתייחס אליהם, הועדה צריכה  
להזהיר את עצמה שיש פה התנגדות גורפת של התושבים, השימוש

לא תואם לא היתר ולא תבי"ע, המבנה בבעלות של אנשים פרטים.

שפי פז- האופי של השכונה השתנה באופן דרסטי זה לבוא ולשנות את המקום ולקבע אותו, אנשים טוענים שאנחנו גזעניים זאת ההזדמנות לעשות פיזור, תעבירו מצפון לרוטשילד או ברמת החייל יש להקים את הגנים ליד מקומות העבודה ולא ליד מגורים.

מיכל - תורמת של הבניין ברחוב ורדיאל 17 - יש כאן צוואה שאומרת שהבנין יהיה בית מדרש, אני לא תורמת את זה לשום עמותה תרמתי לרב צוברי בזמנו ולא לשום עמותה. אבי ישב איתנו ואמר הבית יהיה בית שרה ויהיה הקדש ועכשיו אנחנו מתנגדים. אם לא יקויים המבנה חוזר אלינו חזרה יש את כל המסמכים. על בית הכנסת היה רשום הקדש והוא חוסר. אני רוצה את המבנה חזרה. יש לי בהסכם חוזר אליי במידה והצוואה לא מתקיימת.

חבצלת משה- אני תושבת וילדת השכונת התקווה, צורב שייקימו שם מעון.

יהושע ביתן - אני נכה צה"ל אחד הגנים נמצא מול ביתי היה במקום תיכון שגרים למטרד רעש, הוא נסגר מסיבות שאינן ידועות לי ברחוב בצלאל יפה היה מבנה בית ספר דתי עומד כרגע להתפנות ומתאים לגן ילדים, ברחוב קרל נטר 8 מייעדים אותו לתרבות, אפשר לעשות הלפה, נפגעתי בפגוע בשנת 92 בביונוס איירס,

אורי דידי - אנו גרים שנים ברחוב כל הטיעונים נכונים, המבנה הנתרם למעון לאנשים נפגעים ועוד מוסיפים גן ילדים איך שכונה כזו יכולה להכיל את זה? התשתיות לקויות, רחוב ללא מוצא, ערך הבית ירד משמעותית, אין לנו לאיפה לשאוף, איך יכנסו רכבים, מדובר ברחוב ללא מוצא הכל שם בלגן מי ירצה לגור ברחוב הזה.

מירי יעקוב- אני אישה חולה 100% התנגדתי לעסק אחר שנמצא במקום, החדר שינה שלי ליד העסק המבוקש. אין תכנון במקום אין שילוט.

מוסרי- תעשו לנו חדרים כדי שיהיה לנו איפה לגור ולא להם, לא יקום שום מעון במקום.

שלמה מסלוואי- הנושא חשוב לי, ברמה המשפטית לרחוב ורדיאל 17 יש בעיה עם זה, בישיבה אצל אלי לוי התרעתי בפני בעיה זו, התקבלה החלטה היכן שאין חצר לא יוכלו להקים שם גן, ברמה הציבורית הוכנס בשנת 1979 שיקום שכי' בעיקר את התקווה, פה בדיוק הפוף מכניסים אוכלוסיות מוחלשות.

עו"ד שרעבי- הועדה לא מוסמכת לדון בבקשה ברחוב ורדיאל מאחר ואין הסכמת בעלים. לפי הטענה שהתכנית אושרה, התכנית נמצאת בתכנון. לגבי הגר"א 35 אין הסכמת בעלים יש בעיה עם היתר בניה חוזר על כל ההתנגדות כולל הצעות חלופיות כפי שמופיע בסעיף 14 להתנגדות. לגבי הגר"א 3 - יש בקומות א' ו-ב' שטחים של 300 מ"ר בכל קומה מבקשים לדעת לכמה תלמידי גן מתייחסים פה.

עו"ד הראלה אוזן - הועדה הכינה תכנית מסגרות 4053, התכנית מתאר החלה על כל העיר ת"א הקובעת תנאים להפעלת גני ילדים מוסיפה ליעודי הקרקע את האפשרות להשתמש בגני הילדים אושרה במחוזית. עד שיגיע לדיון בועדה המקומית היא תקבל תוקף. כאשר אחד התנאים זה בצוע פרסום במתכונת סעיף 149 בעיתונים ומסירת הודעות לגובלים ובעלי נכסים. מבחינה משפטית השימוש החורג המבוקש כאן ואם יאושרו הם יאושרו לפי התכנית המציינת הטענות שנשמעו כאן ההתייחסות תהיה שונה כי התכנית מאפשרת בהתאם למבוקש. חברי הועדה שומעים את ההתנגדות שלכם, תינתן המלצה לועדה המקומית. מבחינת חתימת בעל הנכס צריך לבדוק וניתן חוות דעת בנושא זה. בנוגע לתמ"א 18 באותה תכנית 4053 יש הוראה שאומרת שצריך להתייחס התכנית מפנה לנושא מוסדות ציבור. ב-4 הגנים ישנם חצרות.

ארנון גלעדי - באחד מהם אין חצר אלא גג.

### חו"ד המבקשים:

שרון הרשקו - מנהלת מינהל בינוי ותשתית -

מבחינת תכנון של הגר"א 35 ונחלת בנימין המבנים נבדקו, השניים האחרים עוד לא נבדקו, ייבדק כאשר נגיע לתכנון המבנים, המבנים לא בנויים כמו גני ילדים רגילים, ההנחה שהם יגיעו ברגל לגניסלכן הם נמצאים בסמיכות. מינהל בת"ש עוסק בהנדסה. נערך סיור של גורמים בכירים מכיבוי אש, נושא הצלה מגובים ע"י כיבוי אש לכל המבנים, גם האיכלוס יהיה בהתאם. הבקשה שלהם היתה לעבות את הדרישות. הרעיון לפעול מול אנשי מקצוע.

### המלצת צ. התנגדויות:

ארנון גלעדי - הדיון נסוב סביב הנושא התכנוני של השימושים החורגים למספר מבנים אבל אין ספק שמלווה אותו כחוט השני הנושא של מדיניות העירונית בנושא טיפול במסתננים הנמצאים בשכונת דרום ת"א.

יש פה השלכה פולטית לכן חושב שהועדה אמורה להחליט בנושא. צריכים להביא בפני חברי ועדת בנין עיר את כל מה שנאמר פה וכל אחד יכול להגיד את עמדתו. צריך להתייחס לכל מבנה לגופו של עניין.

אסף זמיר - רוצה לזכיר שהנושא קם בעקבות החלטת מדיניות העיריה ושל הממשלה. בפרק זמן של כמה חודשים החלטנו למצוא מקום חלופי לגני הילדים. בועדה זו אנו מאשרים גני ילדים ועסקים עם שימוש חורג, ככלל שירותים כאלה ניתנים ליד הבית בלי דת וגזע. כל מי שמוסע ממקום למקום שייך לקהילות שנמצאות במקום הגאוגרפי לא מאפשר להם משהו איזורי. חושב שהעירייה עשתה עבודה קשה וארוכה כדי לאתר עסקים כפי שהנהלת העירייה הטילה עליה. הנכסים הגיעו הנה לבד מטענות משפטיות שהועלו אינן שונות מעסקים אחרים ואנו מאשרים או

לא אך ברובם מאשרים השאלה האם אנו נותנים יחס אחר בגלל לאום אחר, האם גם אנו זורעים חול בעיני הציבור העניין ישתפר כאשר צריך לתת את רף השרותים במקום הנגיש ביותר, יש ציבור גדול שצריך לשרת אותו. נכון היה שצוות ההתנגדויות ימליץ לאשר את השימוש החורג.

עו"ד זן להט - הנושא של העובדים הזרים ברמה הלאומית היא בעיה בפני עצמה שאני לא חושב שזה הדיון פה תפקידנו לאורך כל הדיונים לדון רק בדבר אחד בפאן המקצועי. אני בוחן רק נושא אחד האם 4 הבקשות עומדות בקריטריונים. אנחנו צריכים לקבל החלטה כמו בכל נושא אחר. אין החלטה לא להחליט. בדיון בנוגע לרחוב ורדיאל 17 עלתה בעיה הן בפאן המשפטי והתכנוני, לגבי יתר הבקשות לא ראיתי שום טענה שמונעת ממני לאשר. חושש שיש בעיה משפטית שצריך לקבל לגביה פתרון צריך לקבל החלטה,

לגבי ורדיאל 17 - להפנות לשרות המשפטי לחוות דעת ואז לקבל החלטה.

ארנון גלעדי - דנים בנושאים התכנוניים גרידא היות ולא מדובר בעסק בודד אחד במבנה אחד מדובר על אוכלוסייה מסוימת שיש החלטה ממשלה ושל עת"א שהתנגדתי אליה. ולכן הבאתי את הדברים לפני הממשלה. אני מתנגד לנושא של קיבוע אוכלוסייה שנמצאת פה. נחלת בנימין יש בסמיכות תחנת דלק פעילה שנכון שזה עומד בתקנה של תמ"א 18. אבל היות ומדובר על אכלוס של פעוטות רבים מאוד במבנה שנמצא בסמיכות לתחנת דלק וברחוב חד סטרי שבעייתי תנועתית לכשעצמו, פקוק בדרך כלל ברובו של היום עם משאיות לצידין. חושב שזה סכנה בטיחותית ממדרגה ראשונה והמבנה פסול לשמש כשימוש חורג. ורדיאל 17 - מעבר לבעיות המשפטיות הקנייניות בנושא הקצאת הנכס כהקדש בשימוש כבית כנסת שנמצא בתוך המבנה הששימש את תושבי השכונה, השימושים החורגים הרבים שנמצאים ברחוב קטן פחות מ-20 מ"ר שבו יש מצד אחד בית אבות סעודי ומצד שני חניון עם שימוש חורג המבנים האלה שיהפכו להיות שימושים חורגים נוספים עם קהל רב שיגיע מידי בוקר בנוסף קיים בית כנסת גדול בפינת הרחוב המשמש את תושבי השכונה ובנוסף מבנה עירוני שנמצא בשימוש חורג במשרדי אגף הפקוח בצמידות למבנה עצמו, שימושים חורגים רבים אילו ברחוב קטן כפי משנים באופן מהותי את האיזור ואת הרחוב עצמו כך שיהפכו את הרחוב משכונת מגורים עפ"י התב"ע לאיזור עם שימושים חורגים רבים המקשים על החיים באיזור כ"כ יש להתייחס למדיניות העירונית לגבי גני ילדים המחייבים נושא של חצר שמבנה זה אין אפשרות להעמיד חצות לצורך פעילות לגני ילדים.

ברחוב הגר"א כפי שידוע לי יש שימושים של גני ילדים במקום במסגרת פעילות השוטפת וכן השימוש החורג הנוסף ישנה באופן מהותי את האיזור עצמו ואת הרחוב כ"כ עמידה בכל התנאים של כיבוי אש משטרה מגן דוד אדום והשרותים החיוניים וההכרחיים.

בנוגע לנחלת בנימין 142 - יש להתייחס ולקבל את התייחסות של משרד הכלכלה כאמור לפעוטונים לגבי מיקומו של המבנה.

אסף זמיר - לגבי הצד התכנוני ציינו אנשי המינהל כי 2 מתוך ארבעת המבנים אושרו תכנונית על ידי משרד הבריאות ועוד

גורמים.

ערן גרבר מנהל הפרויקט - לחלק מהמבנים כבר קיימים אישורים על מנת שנוכל להגיע איתם לוועדה.

אסף זמיר - את עמדתנו נציג בפני הוועדה המקומית. בעד לאשר את ארבעת הגנים.

עו"ד דן להט - באשר לרחוב נחלת בנימין הגר"א 35 והגר"א 3 בעד לאשר הכל בכפוף ובהתאם לקבלת אישורי מכבי אש בטיחות ויתר הגורמים, לגבי ורדיאל 17 מבקש לקבל חוות דעת השרות המשפטית ואז לקבל לגבי החלטה בוועדה המקומית.

ארנון גלעדי - בנוגע לורדיאל 17 יש להתייחס לנושא הבעלויות היות והוצג בפנינו שיש הקדש שבה מתבטא מטרות ההקדש וכפי שידוע לי צריך לחזור חזרה להקדש כפי שמתקיים בנושא של הפקעות בנושא ציבור. לאור זאת אבקש חוות דעת היועמ"ש.

ערן גרבר - קיימת ועדה היגוי במשרד ראש הממשלה שמאגדת את כל הנושאים, ניתנו הנחיות כיצד לאשר את הגנים האלה כל גורם ותחמומו. משרד הכלכלה לא רלוונטי.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ - הועדה המקומית\*:**

שם וכתובת:	גן ילדים - רחוב הגר"א 3
שכונה:	נוה שאנן, ת.מרכזית
בקשה מתאריך:	14/10/2015
בעלים:	עמותת צומיאן
נכתב ע"י:	רעיה גוטלויבר
מהות העסק:	
ת.ב.	384-003/0
ת.ר.	066745
טל':	054-7007011

- ראשי

**גני ילדים-מעון יום**

**תוכן הבקשה :**

גני ילדים-מעון יום (מסגרת טף).  
 גוש-6984, חלקה-18.  
 שימוש חורג מאולמי מלאכה (נגריה) ומחסנים לעסק של גני ילדים-מעון יום (מסגרת טף).  
 תאור המבנה:  
 הבנין בן 3 קומות וחדר גג מיועד לאולמי מלאכה ומחסנים לפי היתרי בניה מס' 787 מ-13.7.34, מס' 1360 מ-8.10.35 ומס' 100 מ-30.3.43.  
 השימוש המבוקש:  
 גני ילדים-מעון יום (מסגרת טף):  
 1) בקומת קרקע-כיתת פעוטות ילדים, מטבח ומחסן בשטח של 105 מ"ר,  
 2) בקומות א' ובי-כיתות תינוקות בשטח של 300 מ"ר בכל קומה  
 3) בקומת גג-חדר צוות ומנהלת בשטח של 50 מ"ר וחצר משחקים בשטח של 250 מ"ר (שטח לא מקורה).  
 שטח העסק-1005 מ"ר.  
 הערות מהנדס לבקשה:  
 אגרת שימוש חורג בסה"כ-32582 ש"ח.  
 קיימים אישורים ממחלקת פיקוח על הבניה, משרד הבריאות, איכות הסביבה, אגף התנועה, מורשה נגישות.  
 יש לציין כי בבנין התנהלו עיסקי תעשיה שונים עם רישיונות. ת.ר 11447 - ליטוש יהלומים עם רישיון בשימוש חורג בתוקף ע 31.12.1995.  
 ת.ר 2291 - בימ"ל לסריגה עם רישיון לצמיתות משנת 1975.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

1043 א', תכנית בהפקדה 4053

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואם עפ"י סעיף בנין ציבור 8.3.5 בהליך של שימוש חורג להיתר.

**ייעוד עיקרי:**

אזור תעסוקה .

**מדיניות התכנון:**

**פירוט חוות דעת:**

סעיף בנין ציבור 8.3.5 - יותרו מוסדות חינוך, מוסדות תרבות, מוסדות דת, שרותי בריאות כולל מרפאות, מכוני רפואה וכן שרותים עירוניים, מוסדות אחרים בעלי אופי ציבורי יותרו עפ"י שיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

באיזור תעסוקה א' בלבד - תותר גם הקמת בתי חולים גריאטרים עפ"י שקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאשור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו ותנאי למתן היתר בניה לשימוש זה יהיה אישור משרד הבריאות.

לאור התכנית המופקדת אשר מאשרת שימוש של גן ילדים בנוסף לשימושים המותרים עפ"י תכנית תקפה התנאים למתן היתר בניה

יהיו בהתאם לסעיף 6.12 הכוללים בין היתר - הבקשה תהיה לתקופה של 10 שנים, יותנה בפרסום במתכונת סעיף 149 לחוק. יש לצרף - תרשים, מפה מצבית הכוללת את המבנה כולו תוך סימון המסגרת החינוכית לגיל הרך. הבקשה תכלול סימון גדרות, פחי אשפה, דרכי גישה, כניסה למבנה וכניסה לגן, מקומות חניה אם קיימים, בלוני גז וכי'. יש לתאם את הבקשה עם אגף התנועה והרשות לאיכות הסביבה בהתאם לסעיפים 6.8 ו-6.9.

יש לציין כי התכנית המופקדת אינה מתייחסת לשימוש של גן ילדים בקומת הגג.

### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022, בכפוף לתנאים/אישורים הבאים:

1. יש לקבל חו"ד עו"ד שלי וייל בנוגע למדרגות החיצוניות שאינן מופיעות בהיתר בניה.

2. להציג הסכמת בעלים.

3. אישור מהנדס בטיחות הכולל שימוש בגג כחצר משחקים.

4. יש לקבל אישור הג"א.

5. כמו כן, יש לעמוד בתנאים שהוגדרו בחו"ד אגף תכנון העיר.

יש לציין כי כל הבקשה הינה בשימוש חורג מההיתר למעט הגג שהינו שימוש חורג גם לתביע, במגבלות התוכנית המופקדת 4053.

המלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן- מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, - שירות המשפטי- יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית, ליביו לייבו - סגן מנהל האגף לתפעול, אירית ליברמן- מנהלת מחלקת דיור ושרותים, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון - מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.

(פרוטוקול 2016-0001 מתאריך 07/02/2016)

חו"ד הרשות לאי"ס:

לאור העובדה שאין שימוש במרתפים וכמו כן לא ידוע על מוקד זיהום שקרוב לארבעת האתרים שהוזכרו.  
אין לי דרישות לביצוע מדידות של פחממנים מוכלרים ומבחינתי הם מאושרים לשימוש חורג כמשפתונים.

רעש :-

1. בין השעות 14-16 לא תהיה פעילות בחצר הגן.
2. כל פעילות של מוזיקה עם מערכות הגברה תהייה בתוך הגן עם חלונות סגורים (במידה ויש קרבה למגורים).
3. נדרש מיגון אקוסטי להפחתת רעש תחבורה וסביבה לגן כך שמפלס הרעש בתוך הגן עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 35-40 דציבל.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי בתאריך : 01.03.2016.

מבוקש שימוש חורג עד ליום : 31.12.2022.

### **התנגדות**

=====

### **התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:**

**פרטי בעלי העסק:**

עמותת צומיאן -

עמותת אליפלט-אזרחים למען ילדי פליטים -

**כתובת העסק:**

רחוב הגר"א 3 תל אביב - יפו טל. 054 7007011

**פרטי המתנגדים:**

יגאל עברי, עו"ד תל אביב - יפו קלישר

9 65257 . טל: 03 - 5102010

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 31/03/2016 בהשתתפות: ארנון גלעדי  
- משנה לראש העיר, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העיר, עו"ד דן  
להט - חבר מועצה, אילן רוזנבלום - אילן רוזנבלום - ע.מ"מ  
וס.רהע.ומ.פרוי משולבים, איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי  
עסקים, עו"ד הראלה אברהם אוזן - משנה ליועמ"ש, עו"ד יפה  
דסה - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי  
ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי,

לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות  
לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

### חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש קבוצת סרבי נדל"ן בע"מ ח.פ.  
514965227 - העירייה השכירה את הנכס בעבור דייר משנה -  
עמותת אליפלט - האגודה לקידום החינוך ביפו.

### חוו"ד המתנגדים:

הילה אבני - אני גרה ברח' נחלת בנימין 140 הולך להיות קשה  
אני לא מוכנה לגור לידם אני קניתי את הבית לפני שנתיים  
במיטב כספי נאני לא רוצה לגור ליד מטרד רעש חניה ובעיות  
ניקיון.

עו"ד עברי יגאל בשם עמותת כל הגנים - ישנם פרמטרים לאישור  
שימוש חורג במקרה שלנו מאחר ומבוקש שימוש חורג לתקופה  
ארוכה ואין הסכמת בעלים לא מבין את השיקולים, מבחינה  
תכנונית מדובר בזמן בלתי סביר לאישור הבקשה. היו צריכים  
להגיש את הבקשה דרך רישוי בניה, הדרישות לפעוטון הן  
דרישות אחרות, ישנה פגיעה בצד ג', התושבים רובם ככולם  
מתנגדים לה, קולם של התושבים לא נשמע, אין משאבים שיאפשרו  
לחקור איזה תכניות חלות פה, יש לעירייה מספיק נכסים  
במקומות אחרים, יש לנו הצעה חלופית, הבקשה לא הוגשה בתום  
לב, בסעיף 14 לכתב ההתנגדות נרשם שאם הועדה תקבל את הבקשה  
יש הצעות חלופיות, מבקשים להתייחס אליהם, הועדה צריכה  
להזהיר את עצמה שיש פה התנגדות גורפת של התושבים, השימוש  
לא תואם לא היתר ולא תביע, המבנה בבעלות של אנשים פרטים.

שפי פז - האופי של השכונה השתנה באופן דרסטי זה לבוא  
ולשנות את המקום ולקבע אותו, אנשים טוענים שאנחנו גזעניים  
זאת ההזדמנות לעשות פיזור, תעבירו מצפון לרוטשילד או ברמת  
החייל יש להקים את הגנים ליד מקומות העבודה ולא ליד  
מגורים.

מיכל - תורמת של הבניין ברחוב ורדיאל 17 - יש כאן צוואה  
שאומרת שהבנין יהיה בית מדרש, אני לא תורמת את זה לשום  
עמותה תרמתי לרב צוברי בזמנו ולא לשום עמותה. אבי ישב  
איתנו ואמר הבית יהיה בית שרה ויהיה הקדש ועכשיו אנחנו  
מתנגדים. אם לא יקויים המבנה חוזר אלינו חזרה יש את כל  
המסמכים. על בית הכנסת היה רשום הקדש והוא הוסר. אני רוצה  
את המבנה חזרה. יש לי בהסכם חוזר אלי במידה והצוואה לא  
מתקיימת.

חבצלת משה - אני תושבת וילידת השכונת התקווה, צורב שייקימו  
שם מעון.

יהושע ביתן - אני נכה צה"ל אחד הגנים נמצא מול ביתי היה

במקום תיכון שגרם למטרד רעש, הוא נסגר מסיבות שאינן ידועות לי ברחוב בצלאל יפה היה מבנה בית ספר דתי עומד כרגע להתפנות ומתאים לגן ילדים, ברחוב קרל נטר 8 מייעדים אותו לתרבות, אפשר לעשות הלפה, נפגעי בפגוע בשנת 92 בביונוס איירס,

אורי דידי - אנו גרים שנים ברחוב כל הטיעונים נכונים, המבנה הנתרם למעון לאנשים נפגעים ועוד מוסיפים גן ילדים איך שכונה כזו יכולה להכיל את זה? התשתיות לקויות, רחוב ללא מוצא, ערך הבית ירד משמעותית, אין לנו לאיפה לשאוף, איך יכנסו רכבים, מדובר ברחוב ללא מוצא הכל שם בלגן מי ירצה לגור ברחוב הזה.

מירי יעקוב- אני אישה חולה 100% התנגדתי לעסק אחר שנמצא במקום, החדר שינה שלי ליד העסק המבוקש. אין תכנון במקום אין שילוט.

מוסרי- תעשו לנו חדרים כדי שיהיה לנו איפה לגור ולא להס, לא יקום שום מעון במקום.

שלמה מסלוואי- הנושא חשוב לי, ברמה המשפטית לרחוב ורדיאל 17 יש בעיה עם זה, בישיבה אצל אלי לוי התרעתי בפני בעיה זו, התקבלה החלטה היכן שאין חצר לא יוכלו להקים שם גן, ברמה הציבורית הוכנס בשנת 1979 שיקום שכי בעיקר את התקווה, פה בדיוק הפוף מכניסים אוכלוסיות מוחלשות.

עו"ד שרעבי- הועדה לא מוסמכת לדון בבקשה ברחוב ורדיאל מאחר ואין הסכמת בעלים. לפי הטענה שהתכנית אושרה, התכנית נמצאת בתכנון. לגבי הגר"א 35 אין הסכמת בעלים יש בעיה עם היתר בניה חוזר על כל ההתנגדות כולל הצעות חלופיות כפי שמופיע בסעיף 14 להתנגדות. לגבי הגר"א 3 - יש בקומות א' ו-ב' שטחים של 300 מ"ר בכל קומה מבקשים לדעת לכמה תלמידי גן מתייחסים פה.

עו"ד הראלה אוזן - הועדה הכינה תכנית מסגרות 4053, התכנית מתאר החלה על כל העיר ת"א הקובעת תנאים להפעלת גני ילדים מוסיפה ליעודי הקרקע את האפשרות להשתמש בגני הילדים אושרה במחוזית. עד שיגיע לדיון בוועדה המקומית היא תקבל תוקף. כאשר אחד התנאים זה בצוע פרסום במתכונת סעיף 149 בעיתונים ומסירת הודעות לגובלים ובעלי נכסים. מבחינה משפטית השימוש החורג המבוקש כאן ואם יאושרו הם יאושרו לפי התכנית המציינת הטענות שנשמעו כאן ההתייחסות תהיה שונה כי התכנית מאפשרת בהתאם למבוקש. חברי הועדה שומעים את ההתנגדות שלכם, תינתן המלצה לוועדה המקומית. מבחינת חתימת בעל הנכס צריך לבדוק וניתן חוות דעת בנושא זה. בנוגע לתמ"א 18 באותה תכנית 4053 יש הוראה שאומרת שצריך להתייחס התכנית מפנה לנושא מוסדות ציבור. ב-4 הגנים ישנם חצרות.

ארנון גלעדי - באחד מהם אין חצר אלא גג.

**התאמה למציאות:**  
**התייחסות למבנים:**  
**התייחסות להיתרים בתיק בניין:**  
**פרוט ביקורת:**  
**חו"ד מהנדס אזורי:**

בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות, הבנין ישן.  
בתיק בנין אותרו היתרי בניה מס' 787 משנת 1936, מס' 295 משנת  
1940, מס' 100 משנת 1943. לא נמצא היתר בניה המתייחס לקומה ב'  
בתכנית. אותר תכנית סניטרית משנת 1955 המתייחס לקומה ג'  
הבנין הוא בן 3 קומות). לא נמצאו תביעות משפטיות על  
המבוקש.  
חוות הדעת של נתן שירר מתאריך 29.2.16: אין התנגדות ראה  
התייחסות של לב בכפוף לאישורים הבטיחותיים כנדרש.

**חו"ד המבקשים:**

שרון הרשקו - מנהלת מינהל בינוי ותשתית -

מבחינת תכנון של הגר"א 35 ונחלת בנימין המבנים נבדקו,  
השניים האחרים עוד לא נבדקו, ייבדק כאשר נגיע לתכנון  
המבנים, המבנים לא בנויים כמו גני ילדים רגילים, ההנחה  
שהם יגיעו ברגל לגנים לכן הם נמצאים בסמיכות. מינהל בתי"ש  
עוסק בהנדסה. נערך סיור של גורמים בכירים מכיבוי אש,  
נושא הצלה מגובים ע"י כיבוי אש לכל המבנים, גם האיכלוס  
יהיה בהתאם. הבקשה שלהם היתה לעבות את הדרישות. הרעיון  
לפעול מול אנשי מקצוע.

**המלצת צ. התנגדויות:**

ארנון גלעדי - הדיון נסוב סביב הנושא התכנוני של השימושים  
החורגים למספר מבנים אבל אין ספק שמלווה אותו כחוט השני  
הנושא של מדיניות העירונית בנושא טיפול במסתננים הנמצאים  
בשכונת דרום ת"א.

יש פה השלכה פולטית לכן חושב שהועדה אמורה להחליט בנושא.  
צריכים להביא בפני חברי ועדת בנין עיר את כל מה שנאמר פה  
וכל אחד יכול להגיד את עמדתו. צריך להתייחס לכל מבנה  
לגופו של עניין.

אסף זמיר - רוצה לזכיר שהנושא קם בעקבות החלטת מדיניות  
העיריה ושל הממשלה. בפרק זמן של כמה חודשים החלטנו למצוא  
מקום חלופי לגני הילדים. בועדה זו אנו מאשרים גני ילדים  
ועסקים עם שימוש חורג, ככלל שירותים כאלה ניתנים ליד הבית  
בלי דת וגזע. כל מי שמוסע ממקום למקום שייך לקהילות  
שנמצאות במקום הגאוגרפי לא מאפשר להם משהו איזורי. חושב  
שהעירייה עשתה עבודה קשה וארוכה כדי לאתר עסקים כפי  
שהנהלת העירייה הטילה עליה. הנכסים הגיעו הנה לבד מטענות

משפטיות שהועלו אינן שונות מעסקים אחרים ואנו מאשרים או לא אך ברובם מאשרים השאלה האם אנו נותנים יחס אחר בגלל לאום אחר, האם גם אנו זורעים חול בעיני הציבור העניין ישתפר כאשר צריך לתת את רף השרותים במקום הנגיש ביותר, יש ציבור גדול שצריך לשרת אותו. נכון היה שצוות ההתנגדויות ימליץ לאשר את השימוש החורג.

עו"ד דן להט - הנושא של העובדים הזרים ברמה הלאומית היא בעיה בפני עצמה שאני לא חושב שזה הדיון פה תפקידנו לאורך כל הדיונים לדון רק בדבר אחד בפאן המקצועי. אני בוחן רק נושא אחד האם 4 הבקשות עומדות בקריטריונים. אנחנו צריכים לקבל החלטה כמו בכל נושא אחר. אין החלטה לא להחליט. בדיון בנוגע לרחוב ורדיאל 17 עלתה בעיה הן בפאן המשפטי והתכנוני, לגבי יתר הבקשות לא ראיתי שום טענה שמונעת ממני לאשר. חושש שיש בעיה משפטית שצריך לקבל לגביה פתרון צריך לקבל החלטה,

לגבי ורדיאל 17 - להפנות לשרות המשפטי לחוות דעת ואז לקבל החלטה.

ארנון גלעזי - דנים בנושאים התכנוניים גרידא היות ולא מדובר בעסק בודד אחד במבנה אחד מדובר על אוכלוסייה מסוימת שיש החלטה ממשלה ושל עת"א שהתנגדתי אליה. ולכן הבאתי את הדברים לפני הממשלה. אני מתנגד לנושא של קיבוע אוכלוסייה שנמצאת פה. נחלת בנימין יש בסמיכות תחנת דלק פעילה שנכון שזה עומד בתקנה של תמ"א 18. אבל היות ומדובר על אכלוס של פעוטות רבים מאוד במבנה שנמצא בסמיכות לתחנת דלק וברחוב חד סטרי שבעייתי תנועתית לכשעצמו, פקוק בדרך כלל ברובו של היום עם משאיות לצידי. חושב שזה סכנה בטיחותית ממדרגה ראשונה והמבנה פסול לשמש כשימוש חורג. ורדיאל 17 - מעבר לבעיות המשפטיות הקנייניות בנושא הקצאת הנכס כהקדש בשימוש בית כנסת שנמצא בתוך המבנה השימש את תושבי השכונה, השימושים החורגים הרבים שנמצאים ברחוב קטן פחות מ-20 מ"ר שבו יש מצד אחד בית אבות סעודי ומצד שני חניון עם שימוש חורג המבנים האלה שיהפכו להיות שימושים חורגים נוספים עם קהל רב שיגיע מידי בוקר בנוסף קיים בית כנסת גדול בפינת הרחוב המשמש את תושבי השכונה ובנוסף מבנה עירוני שנמצא בשימוש חורג במשרדי אגף הפקוח בצמידות למבנה עצמו, שימושים חורגים רבים אילו ברחוב קטן כפי משנים באופן מהותי את האיזור ואת הרחוב עצמו כך שיהפכו את הרחוב משכונת מגורים עפ"י התביע לאיזור עם שימושים חורגים רבים המקשים על החיים באיזור כ"כ יש להתייחס למדיניות העירונית לגבי גני ילדים המחייבים נושא של חצר שמבנה זה אין אפשרות להעמיד חצות לצורך פעילות לגני ילדים.

ברחוב הגר"א כפי שידוע לי יש שימושים של גני ילדים במקום במסגרת פעילות השוטפת וכן השימוש החורג הנוסף ישנה באופן מהותי את האיזור עצמו ואת הרחוב כ"כ עמידה בכל התנאים של כיבוי אש משטרה מגן דוד אדום והשרותים החיוניים וההכרחיים.

בנוגע לנחלת בנימין 142 - יש להתייחס ולקבל את התייחסות של משרד הכלכלה כאמור לפעוטונים לגבי מיקומו של המבנה.

אסף זמיר - לגבי הצד התכנוני ציינו אנשי המינהל כי 2 מתוך

ארבעת המבנים אושרו תכנונית על ידי משרד הבריאות ועוד גורמים.

ערן גרבר מנהל הפרויקט - לחלק מהמבנים כבר קיימים אישורים על מנת שנוכל להגיע איתם לוועדה.

אסף זמיר - את עמדנו נציג בפני הוועדה המקומית. בעד לאשר את ארבעת הגנים.

עו"ד דן להט - באשר לרחוב נחלת בנימין הגר"א 35 והגר"א 3 בעד לאשר הכל בכפוף ובהתאם לקבלת אישורי מכבי אש בטיחות ויתר הגורמים, לגבי ורדיאל 17 מבקש לקבל חוות דעת השרות המשפטית ואז לקבל לגביו החלטה בוועדה המקומית.

ארנון גלעדי - בנוגע לורדיאל 17 מבקש שיגיע עם חוות דעת המשפטיות, והנושא התנועתי.

ערן גרבר - קיימת ועדה היגוי במשרד ראש הממשלה שמאגדת את כל הנושאים, ניתנו הנחיות כיצד לאשר את הגנים האלה כל גורם ותחומו. משרד הכלכלה לא רלוונטי.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ - הוועדה המקומית):**

שם וכתובת: מיקי אומנות שיער - רחוב גורדון יהודה 31

ת.ב. 99-029/0

שכונה: צפון ישן-דרום מע.

ת.ר. 066530

בקשה מתאריך: 30/06/2015

טל': -

בעלים: סטויציץ מירוסלב

נכתב ע"י: אביטל יעקב

מהות העסק:

- ראשי

מספרה.

מכון יופי.

שימוש חורג משטח שלא נמצא לגביו היתר בניה למכון יופי ומספרה.

תוכן הבקשה:

תיאור המבנה

גוש 7078 חלקה 81

הבניין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל במרתף מחסנים, דירת מגורים ובקומות העליונות דירות מגורים ע"פ היתרי בניה מס' 439 מיום 30.3.36 ומספר 959 מיום 22.2.1952,

השימוש המבוקש

מכון יופי מספרה בשטח שלא נימצא לגביו היתר בניה במרתף בשטח של 63 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

בבדיקת תיק בנין לא נמצאו בקשות ישנות ותוכניות סנטריות עבור עסקים הקודמים במקום.

בכתובת הנ"ל התנהלה מכלת עם רשיון לצמיתות משנת 1975. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2055 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

ע' 1, 58

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם להוראות תכנית ע' 1.

ייעוד עיקרי:

אזור מגורים א'.

מדיניות התכנון:

השימוש המבוקש מהווה שטח עיקרי ואינו תואם להוראות תכנית ע' 1 - אשר מאפשרת שטחי שרות בלבד בקומת המרתף.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג, היות ומדובר בסטייה ניכרת מתכנית ע' 1.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהל אגף רישוי עסקים, נתן שירר - אגף פיקוח על הבניה, שלמה שטיין - אגף פיקוח עירוני, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, שולמית דידי - מנהלת יחידת מידע תכנוני, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מחלקת רישוי הנדסי, מירי אידלסון - השרות לאייס, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס בן יקיר מיכאלה.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 20.01.2016.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2018.

חו"ד תיאור הדיון:

עו"ד הראלה אברהם אוזן - לא מדובר בסטייה ניכרת מתכנית  
ע"1. תכנית ע"1 מתירה בקומת המרתף משרד למקצועות חופשיים  
כאשר שטח זה הינו שטח עיקרי, אין מניעה לאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0004 סעיף 1 מ - 17/02/2016):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018 בכפוף לדרישות  
מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן, מיטל להבי, ראובן  
לדיאנסקי.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך  
21.02.2016.

דין חוזר

מובא לדיון חוזר עפ"י בקשת מחלקת שומה והשבחה -

לאור העובדה כי המבנה מסומן לשימור בתכנית 2650 ב' יש להחזיר את התיק לדיון נוסף בועדה שכן ע"כ לא חלה על מבנה זה.

השימוש תואם תב"ע משום שתכנית השימור מאפשרת שימוש שטחים עיקריים במרתף.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2650 ב' - מבנה לשימור. 58 - אזור מגורים א'.

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם לתכנית השימור.

ייעוד עיקרי:

אזור מגורים א'.

מדיניות התכנון:

תכנית השימור מאפשרת שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה למבנה במסגרת קידום היתר בניה עפ"י תכנית השימור בתיאום עם מחלקת שימור ויותנה בשיפוץ מידתי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ -  
הועדה המקומית\*:

**שם וכתובת:** פופינה - רחוב אחד העם 3 פינת רבי יהודה חסיד 11  
**שכונה:** שבזי ונוה צדק  
**בקשה מתאריך:** 07/02/2013  
**בעלים:** קפה דדן בע"מ  
**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס  
**מהות העסק:**

ת.ב. 11-003/0  
 ת.ר. 064935  
 טל': 050-6968851

**ראשי**

**מסעדה**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מסעדה + אפיה מבצק מוכן ומוקפא ממקור מאושר + הכנת דגים מפולטים קינוחים, משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תאור המבנה

גוש 7422 חלקה 51

הבנין בן קומה אחת עם מרתף על פי תכנית העסק שהוגשה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה, לא ידוע יעוד.

השימוש המבוקש

מסעדה + אפיה מבצק מוכן ומוקפא ממקור מאושר+הכנת דגים מפולטים + קינוחים, משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בכל הבנין בקמת קרקע בשטח של 118.7 מ"ר, במרתף (מחסן ושירותים) בשטח של 26.3 מ"ר ובחצר לא מקורה למקומות ישיבה בשטח של 30 מ"ר (מצד רח' שבזי).  
 סה"כ שטח העסק 175 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שמשנת-2000 במקום הנ"ל התנהלו עסקים שונים: בתי אוכל וחנות רהיטים (רש' 61151) בלי רישיונות.

כעת מבקשים החלפת בעלים ושינוי מהות.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 5670 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד לשעה- 1:00 בלילה.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

1200, 38 (בהכנה תכנית 3866 שהומלצה להפקדה)

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם המאושרת תואם התכנית המוצעת.

**ייעוד עיקרי:**

תכנון בעתיד

**מדיניות התכנון:**

לאשר בכפוף לתיאום עם מחלקת השימור ועל פי המלצת מחלקת מרכז

**פירוט חוות דעת:**

הבנין מיועד לשימור.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח על הבניה ובדיקת הבקשה בשנית לאור ריבוי תיקי הרישוי המוזכרים בחוו"ד המהנדס שיוצאים אי בהירות לגבי תיחום העסק הנדון.  
(פרוטוקול 2013-0008 מתאריך 06/08/2013)

משנת-2000 התנהלו במבנה (או בחלק מהמבנה) עסקים שונים  
ונפתחו שני תיקי רישוי מס' 64935 ומס' 61151 אך רישיון  
עסק אף פעם לא יוצא.  
הבקשה האחרונה הוגשה על כל שטח המבנה.

חו"ד פיקוח על הבניה:  
מטפל:

לובה

התאמה למציאות:  
התיחסות למבנים:  
התיחסות להיתרים בתיק בניין:  
פרוט ביקורת:  
חו"ד מהנדס אזורי:

נתן שירר מיום-13/05/2014 :  
מצ"ב התייחסות של איציק אשל, ישן תביעות ותיקים פליליים.  
אין לאשר רישיון לפני קבלת ההיתר על כל החריוגות.

ניציק אשל מיום-30/04/2014 :  
תכנית מתאימה למציאות במקום ;  
מדובר במבנה ישן ;  
אין היתרים בתיק בנין ;  
קיימות תביעות בת.פ. מס' 01140002108 בגין חפירה ובניה  
בחצר ממתין לדיון 18/05/14 ות.פ. 01130007494 בגין  
שינויים קונסטרוקטיביים במבנה. ממתין לדיון 08/06/14.  
מצ"ב דו"חות.  
הוגשה בקשה מס' 2014-0459 לרישוי בניה לקבלת היתר בניה,  
הבקשה מתאימה וחופפת את נשוא התביעה.)

חו"ד בדיקת מהנדס:

יצא היתר בניה מס' 15-1220 מתאריך 17/12/2015 ל"אישור  
בדעבד לשינוי 2 גרמי מדרגות החיצוניות בחצר בצד רח' שבזי  
המובילות למרתף לשירותים ולמחסן, הוספת גדרות, הוספת  
קונסטרוקצית פלדה לחיזוק, ושינוי מיקום הארובה".

המלצת הועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום  
31.12.2026.

המלצה התקבלה בהשתתפות : ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי  
לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה  
דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, - שירות המשפטי- רויטל  
אטיאס- עוזרת ראשית, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על  
הבניה, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק,  
שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון

-מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים, מהא אבו  
רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג  
ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0017 מתאריך 13/01/2016)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם איתן גרופינקל.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה הודעה אחרונה לזכאי: 08.02.2016.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2026.

#### התנגדות

=====

#### התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בוועדת התנגדויות:

קפה דדן בע"מ - רחוב אחד העם 3 תל אביב - יפו. טל.  
5757477-03

פרטי בעלי העסק:

רחוב אחד העם 3 תל אביב - יפו. טל. 050 6968851

כתובת העסק:

עו"ד אברהם דהן תל אביב - יפו רוטשילד  
4 66881 . טל: 03 - 5177082

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 31/03/2016 בהשתתפות: ארנון גלעדי  
- משנה לראש העיר, אילן רוזנבלום - אילן רוזנבלום - ע.מ"מ  
וס.רהע.ומ.פרוי משולבים, איילת וסרמן - מנהלת אנג' רישוי  
עסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל  
המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום  
רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון  
- הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי  
עסקים.

דן להט מצהיר שמכיר אחד הבעלים במקום.

עו"ד ברנר- יש לנו את כל האישורים לעסק, גם של איכות הסביבה.

משרד איכות הסביבה בדקה את הקיר המשותף שיש שם לגבי רעש ומטרדים. אין שום רעש בעסק מעולם לא קיבל תלונה על רעש. לגבי פינת העישון אנו נזיז את הפינה.

איתן בעל הנכס- השטח המקורי של הבית צריך להיות רווח בית המשפט שלח מטעמו מודד לסמן גבולות יש שם התחברות של החצרים. אני לא הסכמתי לתת להם המקום לפני שאתם עושים הסכם הם המתנגד.

חו"ד המתנגדים:

מיופה כוח אבי אינדיקטור עו"ד אברהם דהן- הנכס הושכר למשרדים במשך כמה שנים פנינו בהתנגדות, לא עזר הוא רצה לעשות מסעדה, יש פעילות כל הלילה 7 ימים בשבוע, מטרדי רעש כולל ערבי חג, מאז שהמסעדה נפתחה המצב התדרדר, פור ארובה שלא קיים והם משתמשים בו, קיימת פינת עישון בפינת החצר של עסק, המצב הרפואי של מרשי התדרדר, לא ישן בלילות, פניתי לבעל העסק והיה שקט שבוע. בעסק הקודם לא נתנו לו רישיון וניתן שם פסק דין. הנכס הושכר למשרדים למשך כמה שנים עד שהחליטו לפתוח מסעדה ואנו מתנגדים התנגדות מוחלטת העסק פועל בשבתות בחגים בשעות לא רגילות אני מלווה את העסק הרבה שנים המצב שם הדרדר.

אבי אינדקטור- אני בן אדם חולה, יש שם בעיות לגבי שעות פעילות, פינת עישון, חצר יש קיר משותף בין הבית שלי למסעדה יש שם רעש ומטרד אני לא יכול לשבת בחצר שלי כל הקירות שלי הם חול ועץ הם הורסים לי את החיים. כל המזגנים וההמדחסים הכל על הגג שלי מעל המטבח.

המלצת צ. התנגדויות:

הוועדה ממליצה לקבל את התנגדות בחלקה ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 בכפוף:

1. העתקת המזגנים מהקיר והגג של המתנגד לרחוב הראשי.
2. ליצור חסם רעשים בקיר המפריד בין המתנגד לבין המסעדה.
3. לא תישמע מוסיקה בתחומי החצר.

כ"כ הוועדה רשמה בפניה כי אושר למקום ארובה משנת 2015 ויצא היתר בניה דהיינו ברור לכל כי ארובה היא לצורך שימוש להסעדה, כ"כ רשמנו בפנינו את הודעת המבקש כי יעתיק את פינת העישון הרחוק ממיקום ביתו של המתנגד וכי יפעל לצמצום

מטרדי הרעש בצורה משמעותית.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול  
הועדה המקומית):  
סעיף מ -

שם וכתובת: חניון גניס 2 - רחוב בן סרוק 27  
שכונה: צפון חדש-כ.המדינה  
בקשה מתאריך: 13/04/2015  
בעלים: אבטיסיאן ארתור  
נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר  
מהות העסק:

חניון במגרש פתוח ששטחו 586 מ"ר ל 23 כלי רכב (מהם 1 - ראשי לנכה)

תוכן הבקשה :  
גוש-6213, חלקות-13,14,15.  
שימוש חורג לעסק של חניון במגרש פתוח ששטחו 586 מ"ר ל 23 כלי רכב (מהם 1 לנכה) .

הערות מהנדס לבקשה:  
יש לצצין שעסק קיים משנת 2008 באישור שימוש חורג עד לתאריך 31.12.2013. כעת מבקשים הארכת התוקף שימוש החורג. קיים אישור מאגך הנכסים עד לתאריך 31.12.2016.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2988

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד שטח לחלוקה מחדש - רפרצלציה שפ"פ.

מדיניות התכנון:

חזית מסחרית, זיקת הנאה להולכי רגל.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד לירון שחר - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, שולי דידי - אגף תביע, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מהא אבו רומאנה - עי מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2015-0008 מתאריך 11/06/2015)

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.08.2015.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2016.

התקבל אישור בעל הנכס דיזנגוף תל אביב 176 בע"מ, ח.פ.:  
513194647

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

פרטי בעלי העסק: אבטיסיאן ארתור - רחוב אבן גבירול 128 תל אביב - יפו. טל.  
5742031-054

כתובת העסק: רחוב בן סרוק 27 תל אביב - יפו טל. 054 5742031

פרטי המתנגדים: שמואל שוב, עו"ד תל אביב - יפו ויצמן  
2 64239 . טל: 03 - 6942000  
רנה שבולת, עו"ד תל אביב - יפו ויצמן  
51 62091 . טל: 03 - 6911911  
עו"ד גאי דולינגר- בשם המבקשים . טל: 03 - 9498880  
03 - 9498880

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 31/03/2016 בהשתתפות: ארנון גלעדי  
- משנה לראש העיר, אילן רוזנבלום - אילן רוזנבלום - ע.מ"מ  
וס.רהע.ומ.פרוי משולבים, איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי  
עסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל  
המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום  
רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון  
- הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי  
עסקים.

חו"ד אגף הנכסים:

לעיריית ת"א יש זכויות במתחם סומייל.

עיריית ת"א מתעדת להתחיל לבנות את משרדי העירייה במתחם.

לאור האמור אגף הנכסים מתנגד לבקשה לשימוש חורג לחניון  
בכתובת שבנדון.

אבקש לא לאשר את רישיון העסק לתיק הרישוי הנ"ל.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד טומקין ממשרד שמואל שוב - על המגרש יש תוכנית מאושרת לבנייה, קיימת תביעה מאושרת, אנו מייצגים חלק מזכויות מהמגרש (25%). לא חתמו איתנו על הסכם. אנו בעלי זכויות במגרש השימוש הם לא קיבלו את ההסכמה שלנו. אמור להבנות במקום בניי מגורים העסק מפריע למימוש המקרקעין. שם בניין מגורים ולי זה הוצא היתר בנייה התכנון מתקדם, הפעלת החניון עצמו על ידי משתמשים שלא קיבלו את הסכמתנו לא מקובלת עלינו.

נירית רוזנשטיין מייצגת את קבוצת הרכשיה של אפריקה ישראל-מבקשת לציין כי נפגשנו עם מפעילי החניון ואין לנו בעיה לבצע הסכם שכירות להשאר במקום עד להקמת בנין מגורים, ישנו חניון נוסף מהצד השני שאיתו חתמנו חוזה על נושא הפינוי.

#### חו"ד המבקשים:

עו"ד אוריאל אור בשם המבקשים - ברגע שהתכנית תצא לפועל אנחנו מפנים, יש פלישות במקום ומרשיי דווקא שומרים על המגרש ככה שזה גם אמור להיות אינטרס שלהם. יש מחלוקת בין הבעלים ואין צורך שהוועדה תיכנס למחלוקת הזאת.

#### המלצת צ. התנגדויות:

אנו מקבלים את התנגדות בחלקה המחלוקת היא על נושא קנייני בעיקרו, רשמו בפנינו את הצהרת המבקש לבקשה לשימוש חורג עד סוף 2016 בהתאם לחוזה שחתום מול אגף הנכסים ממליצים לאשר שימש חורג בהתאם לזאת עד ליום 31.12.2016.

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול

הועדה המקומית\*:

**שם וכתובת:** קולטורה - רחוב הצפירה 19 פינת יגיע כפיים 2  
**שכונה:** מונטיפיורי, והרכבת  
**ת.ב.** 468-019/0  
**ת.ר.** 022287  
**בקשה מתאריך:** 21/04/2015  
**בעלים:** ליאז אירועים - שותפות מוגבלת  
**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס  
**מהות העסק:**

**ראשי - אולם שמחות עם מטבח קצה, הופעת אומן, לרבות הגשת משקאות משכרים (תפוסת קהל בעמידה 328, לאירועי ישיב (250).**

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג מתעשייה בהיתר לעסק של אולם שמחות עם מטבח קצה, הופעת אומן, לרבות הגשת משקאות משכרים (תפוסת קהל בעמידה 328, לאירועי ישיבה 250).

תאור המבנה  
 גוש 6976 חלקה 192.  
 הבנין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף- 2 אולמות, 3 חדרי עבודה עם חי"ש ומקלט ובקומות העליונות- אולמי תעשייה על פי היתרי בניה מס' 593 מ-06/09/50 ומס' 508 מ-06/09/76. בתיק בנין נמצא היתר בניה לקומת מרתף מילולי בלבד (לא נמצא תכנית מאושרת להיתר בניה לקומת מרתף) אך קיים תכנית סניטרית מאושרת מס' 98 מ-19/08/78 לעסק של כריכה בקומות קרקע ומרתף.

השימוש המבוקש  
 אולם שמחות עם מטבח קצה, הופעת אומן, לרבות הגשת משקאות משכרים (תפוסת קהל בעמידה 328, לאירועי ישיבה 250) בתעשייה בהיתר בקומת מרתף (שירותים, משרד, מחסנים ומעברים) בשטח של 129.3 מ"ר ובקומת קרקע (מטבח, ברים, אולם אירועים/ ישיבה, מחסן, מעברים) בשטח של 403.4 מ"ר.  
 סה"כ שטח העסק 532.7 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
 יש לציין שמשנת-1978 במקום הני"ל (כולל קומת מרתף) התנהל עסק של כריכה ומשנת-2000 עסק של ייצור דברי הלבשה עם רישיונות לצמיתות.  
 משנת-2006 במקום הני"ל התנהל בקומת קרקע עסק של פאב, השמעת מוזיקה וריקודים עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2013.  
 כעת הוגשה בקשה של החלפת בעלים, תוספת שטח בקומת מרתף ושינוי מהות.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 17354 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד שעה 00:30 בלילה.

חסרים 32 מקומות חנייה.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

1043 א'.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואם.

**ייעוד עיקרי:**

תעסוקה.

**מדיניות התכנון:**

בהתאם לסעיף 8.3.10 בתוכנית 1043 א'.

הועדה המקומית רשאית להתיר בכל הקומות בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו בדרך של הקלה ע"ס סעיף 49 לחוק אולמות בידור ושמחה, פאבים ומעדונים למעט במגרש הגובל באזור מגורים, לרבות הגובל בכביד הגובל באזור מגורים. השימושים במרתף יהיו בהתאם

**המלצת הועדה המייעצת:**

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2026, שכן מדובר בשימוש שהתנהל לפני שנת 1992 בהם לא נקבעו שטחי שירות, בכפוף בעמידה בתנאי איכות הסביבה.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, רויטל אטיאס - שירות המשפטי, נתן שירר- מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון - מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים  
(פרוטוקול 2015-0017 מתאריך 13/01/2016)

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס, ע"ש אברהם ליפשיצי - מס' דרכון: 1378483.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 21.02.2016.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2026.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ -  
הועדה המקומית:

שם וכתובת:	שיפוד - רחוב מיטב 6
שכונה:	א.תעשייה-מע.לבצרון
בקשה מתאריך:	10/09/2015
בעלים:	קשי שי
נכתב ע"י:	אביטל יעקב
מהות העסק:	
ת.ב.	710-006/0
ת.ר.	066665
טל':	052-2529443

מסעדה(ללא הכ' דגים, ללא אפיה), לרבות הגשת משקאות - ראשי משכרים לצריכה במקום.

#### תוכן הבקשה :

שימוש חורג מאולמות תצוגה למסעדה(ללא הכ' דגים, ללא אפיה), לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.

תאור המבנה  
גוש 7096 חלקה 62  
בנין בן 5 קומות מעל 4 קומות מרתפים המכיל: קומות מרתף לחניה. קומת קרקע - אולמות תצוגה הקשורה לתעשייה של הבנין, לובי כניסה, ממ"מ. 4 קומות מעל - תעשייה עתירת ידע. ע"פ היתר בניה מס' 6-960641 מיום 21.7.96.

השימוש המבוקש  
מסעדה(ללא הכ' דגים, ללא אפיה), לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת הקרקע בשטח אולמות התצוגה ע"פ היתר הבניה. שטח העסק כ-49 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
יצוין כי מדובר בעסק חדש.  
סכום אגרת שימוש חורג 1588 ש"ח.

#### חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

3255 ב' 1043 א'.

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

תעסוקה.

מדיניות התכנון:

עפ"י תכנית 1043 א' סעיף 8.3.4 - היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלה על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה בכל מגרש.

#### המלצת הועדה המייעצת:

להוציא מסדר היום קיים סירוב מבעל הנכס.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, שרון טרייגר - מידע תכנוני, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מחלקת רישוי הנדסי, מירי אידלטון - השרות לאיכות הסביבה.  
(פרוטוקול 2015-0014 מתאריך 18/11/2015)

דיון חוזר

המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בכפוף לתוו"ד שולי דידי בניגע להיקף שטחי המסחר הקמעונאי שלא יעלה על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה בכל מגרש.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, עו"ד לירון שחר - השרות המשפטי, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו-רומנה - ע' מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0015 מתאריך 02/12/2015)

חו"ד בדיקת מהנדס:

בהתייחס להמלצת הוועדה המייעצת להלן חוות דעתי. תב"ע 1043 א' סעי' 8.3.4 קובע בפירוש כי "יותר מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כגון - מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה וכדומה, מסעדות, שירותי אוכל וסניפי בנק מסחריים. השימושים הנ"ל יותרו בקומת הקרקע בלבד." אחוזי השטחים העיקריים המותרים לבניה מתייחסים לקומות העליונות ועל כן לא רלוונטים במקרה דנן שכן העסק המבוקש מתנהל בקומת קרקע. מדיניות התכנון המופיעה בחוות דעת תב"ע מתייחסת לקומות העליונות כפי שנוסח: "באזור תעסוקה א בלבד - ניתן יהיה למקם מסחר קמעונאי בקומות העליונות בתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי שימוש זה לא מהווה מטרד לפעילות האחרת של המבנה, ואינו מהווה מטרד סביבתי מכל בחינה אחרת. היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבנייה בכל מגרש.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 30.03.2016.

מבוקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2026.

התקבל אישור בעל הנכס אינבסטיס החזקות 2001 בע"מ.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ -  
הועדה המקומית\*:

שם וכתובת:	החבית - רחוב וולפסון 45 פינת צ'לנוב 23
שכונה:	נוה שאנן, ת.מרכזית
בקשה מתאריך:	23/11/2015
בעלים:	פרזיס שלמה
נכתב ע"י:	ליובוב דבוייריס
מהות העסק:	
ת.ב.	28-023/0
ת.ר.	001320
טל':	03-6880289

- ראשי

פחות

ייצור מוצרי מתכת.

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מ-3 חנויות בהיתר לעסק של ייצור מוצרי מתכת, פחות.

תאור המבנה

גוש 9029 חלקה 23.

הבנין בן 3 קומות המכיל: בקומת קרקע- חנויות ודירת מגורים ובקומות העליונות- דירות מגורים על פי היתר בניה מס' 39 מ-14/05/40.

השימוש המבוקש

ייצור מוצרי מתכת, פחות ב-3 חנויות בקומת קרקע בהיתר (אולם עבודה ומחסן) בשטח של 98 מ"ר ובגלריה (מחסן) בשטח של 77 מ"ר. סה"כ שטח העסק 175 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שמשנת-1959 במקום הנ"ל באחת מחנויות התנהל עסק של פחחיה בשטח של 29 מ"ר עם רישיון לצמיתות. בשנת-2008 אחרי הוספת שטח של עוד 2-חנויות והוספת פריט של ייצור מוצרי מתכת העסק אושר בועדת ערר לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2011: "מועד זה ישתלב עם התהליכים הידועים לנו באזור, לרבות בניית מתחם שוק לוינסקי". בשנת-2012 אושר חידוש שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015 ויצא רישיון עסק. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 5670 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

44, F, בי 2650

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם בתאום עם מחלקת השימור.

ייעוד עיקרי:

מסחרי 2 + דרך מאושרת - מבנה לשימור בינלאומי.

מדיניות התכנון:

המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2026, בכפוף לתיאום מחלקת השימור.

המלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן- מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, - שירות המשפטי- יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון -מרכזת

ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים, מהא אבו רומאנה  
- עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.  
(פרוטוקול 2016-0002 מתאריך 10/02/2016)

חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות הנבקש.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה הודעה אחרונה לזכאי: 28.03.2016.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2026.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ -  
הועדה המקומית\*:

**שם וכתובת:** שווארמה ההגנה - דרך ההגנה 80 פינת התקוה 2  
**שכונה:** התקוה  
**בקשה מתאריך:** 16/09/2015  
**בעלים:** שווארמה ההגנה בע"מ  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

**ת.ב.** 460-080/0  
**ת.ר.** 002321  
**טל':** 052-2720132

**ראשי - בית אוכל להכנה והגשת שווארמה ציפס וסלט טרי חזה עוף המבורגר קבב המגיעים מוכנים והכנתם על פלנצה והגשה בכלים חד פעמיים**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג מחלק מדירת מגורים בקומה א' - עבור מחסן של של בית אוכל להכנה והגשת שווארמה ציפס וסלט טרי חזה עוף המבורגר קבב המגיעים מוכנים והכנתם על פלנצה והגשה בכלים חד פעמיים

תאור המבנה.  
 בגוש 6979 חלקה 9 קיים בנין בן 3 קומות מעל מרתף המכיל במרתף מקלט, בקרקע חנויות ובקומות א', ב' מגורים על פי היתר בניה מ"ס 375 מ-9.9.1956.

השימוש המבוקש.  
 את העסק רוצים לסדר :  
 (1) בק.קרקע בחנות - בית אוכל להכנה והגשת שווארמה בשטח 36 מ"ר, אינו מהווה שימוש חורג.  
 (2) שימוש חורג מחלק מדירה בקומה א' עבור מחסן של העסק בשטח 6 מ"ר.

סה"כ שטח העסק 42 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין שמשנת-1975 לעסק הקודם היה רישיון לבית אוכל לאפיית דיברי מאפה. כעת מבקשים החלפת בעלים ושינוי מהות להכנת שווארמה.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 196 ש"ח.

לאחר שיחה עם עורכת הבקשה התברר שאר הדירה משמשת לאחסנה של עסקים אחרים, ובפועל אין מגורים בדירה.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

2751

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

אזור מסחרי מגורים הפקעה להרחבת רחוב התקוה.

**מדיניות התכנון:**

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס, ע"ש כהן עזרא, ת.ז. : 45192887  
 בכתובת: טבצניק 10 פתח תקווה, טלפון: 0546995353.

חו"ד אגף הנכסים:

אין התנגדות.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 או עד ליישום הפקעה ע"י אגף הנכסים המוקדם מבין השניים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, עו"ד לירון שחר - השרות המשפטי, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו-רומנה - ע' מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0015 מתאריך 02/12/2015)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי: 26.01.2016.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2018.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ - הועדה המקומית\*:

**שם וכתובת:** תעשייה 9 אירועים בע"מ - רחוב התעשייה 9 פינת המסגר 51  
**שכונה:** מונטיפיורי, והרכבת  
**ת.ב.** 532-009/0  
**ת.ר.** 066484  
**בקשה מתאריך:** 31/05/2015  
**בעלים:** התעשייה 9 אירועים בע"מ  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

**ראשי -** אולם שמחות או גן לשמחות ולאירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים.  
 עם מטבח קצה שמנוהל עי חברת קטרינג ברשיון יצרן.  
 מסעדה.

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג מבנין תעשייה - מגרסת מספוא לעסק של מסעדה, אולם שמחות או גן לשמחות ולאירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים. עם מטבח קצה שמנוהל עי חברת קטרינג ברשיון יצרן.

תאור המבנה.  
 בגוש 7104 חלקה 56 קיים בנין תעשייה - מגרסת מספוא המכיל בק. קרקע אולם תעשייה עם גלריה, ובקומות העליונות מחסנים ואולמי תעשייה עפ"י היתר בניה מ"ס 515 מ-10.12.1946, והיתר בניה מ"ס 282 מ-20.8.1959.

השימוש המבוקש.  
 את העסק רוצים לסדר :  
 (1) בק. קרקע באולם תעשייה אולם ישיבה, מטבח ועמדת D/J בשטח 212 מ"ר.  
 (2) בק. קרקע בחצר : חצר ישיבה + קבלת פנים בשטח 134 מ"ר.  
 (3) בגלריה : מחסן + משרדי כלה וחתן בשטח 134 מ"ר.  
 סה"כ שטח העסק 280 מ"ר + חצר 134 סה"כ שטח העסק 414 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 בעל העסק הגיש שינויים מתאריך 26.11.15 על ביטול קורות הברזל מעל החצר ( בפועל הקורות לא בנויות ).  
 התקבל אישור נגישות ע"י אירנה רובין 16.9.15.  
 לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד באזור עד אור הבוקר לתקופה מוגבלת.  
 לעסק חסרים 24 מקומות חניה.  
 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 9162 שקלים

**חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

1043 1043 א' סעיף 8.3.10 8.3.4

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואם.

**ייעוד עיקרי:**

תעסוקה.

**מדיניות התכנון:**

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, עו"ד לירון שחר - השרות המשפטי, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו-רומנה - ע' מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0015 מתאריך 02/12/2015)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש נופי כנען בע"מ, ח.פ. : 514803949, בכתובת: שפירא 9, ראשלי"צ, טלפון: 03-9650001.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה הודעה אחרונה לזכאי: 09.02.2016.

פרסום לשימוש חורג לצמיתות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ - הועדה המקומית\*:



חו"ד פיקוח על הבניה:

רעיה

מטפל:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

העסק מבקשים לנהל במבנה מקורי + תוספת חיצונית.  
 הבנין מקורי הינו מבנה ישן מאוד. התוספת (סגירת חורף  
 הקיימת מספר שנים ללא פירוק) נבנתה ללא היתר בניה. מרפסת  
 בבסיס התוספת נבנתה ללא היתר בניה וקיים נגדה צו הריסה  
 מס'1115/04. בחצר אחורית קיימת גדרות הבנוים ללא היתר  
 ונגדם ישנו צו הריסה מס'993/04. ממליץ לא לאשר את הבקשה.

דין חוזרחו"ד ועדת חריגים:

מיום 22.10.2014 - "הועדה מחליטה שלא לאשר את הבקשה כל  
 זמן שלא יהרס מיבנה מעל המירפסת וכן יביא אישור של בעלי  
 הקרקע הרשומים בטאבו מינהל מקרקעי ישראל וכן ידרש העסק  
 לקבל אישור הוועדה המקומית לשימוש חורג".

חו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם:

אני מבינה שמדובר בעסק אשר הבעלות במקרקעין עליהם הוא  
 קיים רשומה על שם המנהל, כך שאין מנוס אלא מלקבל את חתימת  
 המנהל על הבקשה להיתר.

ב"כ בעלי העסק טען כי מרשיו הינם דיירים מוגנים.

השבתי לו כי במקרה של דיירות מוגנת ניתן לפעול לפי תקנה  
 2א(7) בצרף תצהיר בדבר דיירות מוגנת לפי טופס 6 לתוספת.

במידה ומרשיו יטענו כי הם דיירים מוגנים ויחתמו על התצהיר  
 הנ"ל ניתן יהיה לקדם את הבקשה לשימוש חורג בנכס ללא חתימת  
 המינהל.

לתשומת לב כי במקרה של דיירות מוגנת על ההיתר לכלול את  
 הערה בעניין בהתאם לנוסח שבתקנה 2א(7).

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל תצהיר דיין מוגן.

חו"ד בדיקת מהנדס:

לפי בדיקה של מחלקת לביקורת עסקים (טטיאנה) המרפסת נהרסה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות - איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד לירון שחר - השרות המשפטי, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שולי דידי - מחלקת מידע, זכר נחין - פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מהא אבו רומאנה - ע" מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2015-0006 מתאריך 05/05/2015)

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

אני חימאל זאכי מבקש לפטור אותי מבצוע פרסומים מהסיבות:

1. אני מבודד אין אף אחד ליד העסק בסביבתו.
  2. אני גר מעל העסק בלבד - מדובר בבית בן 2 קומות ואין דיירים נוספים.
  3. בעבר קיבלתי רשיון מבלי שהצטרפתי לפרסם.
  4. העסק סגור כיום בהוראה של שופטת ואין לי הכנסה וכן יש לי חובות לארנונה שאני לא יכול לשלם אותם.
- מבקש את עזרתכם.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לתת פטור מלא מבצוע פרסומים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - פיקוח על

הבניה, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, שולי דידי - מנהלת יחידת מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מהא אבו רומאנה - עי מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2015-0007 מתאריך 28/05/2015)

חו"ד דורון ספיר:

ממליץ לאשר את חו"ד הוועדה המייעצת.

חו"ד ועדה מחוזית:

החלטה הועדה המוחזית מיום 18.01.2016 - לפטור שימוש חורג מחובת פרסום בעיתון ומסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין גובלים ולחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 7.3.2016.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2020.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ - הועדה המקומית):

ת.ב. 187-083/0  
ת.ר. 066700  
טל': 052-222988

שם וכתובת: קוקו - רחוב דיזנגוף 83  
שכונה: צפון ישן-דרום מז.  
בקשה מתאריך: 29/11/2015  
בעלים: דיזנגוף לייף בע"מ  
נכתב ע"י: אביטל יעקב  
מהות העסק:

בית מלון, פנסיון אכסניה וכו' (33 חדרים, בתוכם 2  
לנכים) תפוסת קהל מקסימלית 66 איש

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מהיתר למגורים למלונית/אכסניה (33 חדרים,  
בתוכם 2 לנכים) תפוסת קהל מקסימלית 66 איש

תאור המבנה  
גוש 7091 חלקה 74  
מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע אשר בחזית הינה מסחרית  
וחזית עורפית למגורים, קומות מעל מגורים ע"פ היתר בניה  
מסי 255 מיום 24.8.50.

השימוש המבוקש  
מלונית/אכסניה (33 חדרים, בתוכם 2 לנכים) תפוסת קהל  
מקסימלית 66 איש, במבנה מגורים מעל קומת קרקע מסחרית  
ומגורים.  
העסק המבוקש הינו בכל המבנה למעט חזית קומת הקרקע.  
שטח העסק 1008 מ"ר.  
בקומת הקרקע בעסק המבוקש ישנו לובי כניסה, חדר חדרניות,  
מחסן- שטח הקומה 132 מ"ר קומה א' -10 חדרים שטח הקומה 212  
מ"ר וקומה ב' 10 חדרים, קומה ג'- חדרים, ח. חדרנית - שטח  
הקומה 212 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
חשוב לציין כי בעל הנכס פועל להארכת תוקף היתר בניה  
לחידוש המבנה עם שינויי חלוקה פנימיים ללא שינוי ייעוד  
(דהיינו, קומת קרקע מסחרית ומעל מגורים).

יובהר כי בעל הנכס שמר על החזית המסחרית בקומת הקרקע  
בהתאם לתביע 58.

מדיניות לילה באזור זה עד 2:00 לפנות בוקר.

סכום אגרת שימוש חורג 32679 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

58

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם לרשימת השימושים המותרים, מבלבד קומת הקרקע למסחר.

ייעוד עיקרי:

אזור מסחרי.

מדיניות התכנון:

חוו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

בבקשה להיתר 14-1562 שאושרה ברשות הרישוי בגין:  
 שינויים פנימיים וחלוקה ללא הגדלת צפיפות, איחוד 2 דירות  
 מסחריות ובניית ממ"ד בקומת הקרקע, תוספת פיר מעלית בתוך  
 גרם המדרגות, בניית ממ"ק ושירותים כימיים במקום החדרים  
 בקומות א-ג וכו'.  
 - (פג תוקף ההחלטה) - והיום הוגשה בקשה נוספת 15-2401  
 להארכת תוקף ההחלטה.  
 לאור הנוהל הקיים - בקשה להארכת תוקף ההחלטה לא נבדקה ע"י  
 מהנדסי פיקוח וזה חבל, מדובר בנוהל שגוי(מצ"ב ההסבר).  
 בתאריך 31.12.15 ביקרו בבנין מפקחי בנייה אנגי לב  
 פוטשניקוב ואדרי' יפתח ריטוב וכתבו חו"ד לבקשה לשימוש  
 חורג:

הבקשה היא לעסק שתואמת למצב בשטח אך אינה תואמת לבקשה  
 להיתר שהוגשה להערכת תוקף ההיתר בסעיפים הבאים:  
 א. בקומת הקרקע הוגשה יחידה מסחרית וממ"ד השייך ליחידה  
 מסחרית. בפועל קיימים 4 חדרי מלון, כאשר ממ"ד אחד נמצא  
 בתוך חדר מס' 1.  
 ב. בקומות א-ג במקום 3 דירות מגורים נבנו 10 חדרי בית  
 מלון בכל קומה, כאשר ממ"ק מהווה חדר אחד מתוך 10 חדרי  
 מלון.  
 ג. בתאריך 22.09.14 הוצא צו הפסקת עבודה במקום בגין בניית  
 ממ"דים וכל בניה אחרת שטעונה היתר.  
 המידע להגיע לרשות הרישוי, כי פיקוח לא נתן חו"ד  
 לבקשה להארכת תוקף 15-2401.

#### המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות.

המלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי  
 עסקים, ראובן מגל - מנהל מח' רישוי הנדסי לעסקים, עו"ד  
 יפה דסה - שרות משפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי  
 ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על  
 הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה  
 דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, - שלמה שטיין - מנהל מידע  
 רישוי ותביעות, מירי אידלסון - אח' מתזור פסולת מוצקה ורש'  
 עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון -  
 מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.  
(פרוטוקול 2016-0004 מתאריך 08/03/2016)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס עו"ד שמעון צח.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה הודעה אחרונה לזכאי: 28.03.2016.

פרסום לשימוש חורג לצמיתות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ -  
הועדה המקומית\*:

**ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף – דיזנגוף 83**

**דיון נוסף:**

עפ"י החלטת וועדת משנה מיום 2.3.16, הבקשה מובאת לדיון נוסף במקביל לדיון בבקשה לשימוש חורג מהיתר (באגף רישוי עסקים) ממגורים למלוני/אכסניה.

**חוות דעת מהנדס הוועדה לדיון הנוסף: (ע"י מאיר טטרו)**

1. מומלץ לאשר הארכת תוקף החלטת רשות רישוי מיום 3.12.14 לשינויים פנימיים וחיצוניים בבניין מגורים.
2. מובא לידיעת הוועדה כי בבניין הוקם מלון. המבקש הגיש במקביל בקשה נפרדת לשימוש חורג מהיתר ממגורים למלונית/אכסניה במסגרת אגף רישוי עסקים, לצמיתות.

מספר בקשה	15-2401	תאריך הגשה	08/12/2015
מסלול	הארכת תוקף החלטה	הארכת תוקף החלטה	

כתובת	דיזנגוף 83	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	74/7091	תיק בניין	0187-083
מס' תב"ע	58, 219, מ, ג	שטח המגרש	518

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת גבריאל כהן בניין ואח' בע"מ	רחוב לסקוב חיים 3, חיפה 3495003
בעל זכות בנכס	צח שמעון	חיפה
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512
נציג המבקש	כהן גבריאל	רחוב ליבריה 2, חיפה 3491370

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
			615.34	111.84	579.34	מעל
						מתחת
			615.34	111.84	579.34	סה"כ

**מהות הבקשה: (גולז אינה)**

הארכת תוקף החלטת רשות רישוי מתאריך 3/12/2014 לבקשה מס' 14-1562 לשינויים בבניין שנמצא בשלב שיפוץ חיצוני, הכוללים:

- שינויים פנימיים וחיצוניים, שינוי בחלוקת הדירות ללא הגדלת צפיפות וללא הגדלת שטח.
- בקומת קרקע - איחוד 2 יחידות מסחר לאחת, בניית ממ"ד במקום חדר קיים ביחידת המגורים הקיימת לכיוון מערב.
- תוספת פיר מעלית בתוך גרם מדרגות קיים.
- בניית ממ"ק + שירותים כימיים במקום חדרים קיימים בקומות א-ג'.
- תוספת ארובה לכיוון דרום.
- שיקום ושיפוץ מרפסות קיימות.
- מעקה גג בגובה 1.0 מ'.
- בחצר: פרוק גדרות קיימות ובניית גדרות בנויות בגבולות המגרש, שני שערים בחזית לרחוב דיזנגוף, בניית מערכות

החליטה רשות רישוי בתאריך 03/12/2014:

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין שנמצא בשלב שיפוץ חיצוני בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

מצב בקשה מס' 14-1562 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר הבקשה לאחר בדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף ההחלטה: "סיימנו את כל דרישות הוועדה ותאום תכנון לאחר שהמתנו זמן ארוך מאוד לאישור כיבוי אש. התכנית של הכנת היתר הועברה למהנדסת רישוי לבדיקה ולאחר כחודש קיבלנו הערות לתיקון ובינתיים פג תוקף ההחלטה. לאור זאת, אנו מבקשים להאריך את תוקף ההחלטה לצורך סיום הליך הרישוי והוצאת ההיתר".

הערה נוספת ע"י מאיר טטרו:

הבקשה לחידוש החלטת הוועדה נבדקה ע"י פיקוח על הבניה ונמצא שהמצב הקיים אינו תואם לשינויים שאושרו ע"י רשות הרישוי בהחלטתה מיום 03.12.14.

לפי דו"ח מחלקת הפיקוח על הבניה נמצא שמיום החלטת הוועדה נעשו שינויים מהותיים בניין ובמקום קיים כעת מלון (הפכו 8 דירות לחדרי מלון). מוגשת תביעה משפטית בגין בניה ללא היתר ואי קיום צו הפסקת עבודה משנת 2014. וכן צוין שחריגה זו שמטופלת ע"י פיקוח עירוני (נהול עסק ללא רישוי תקין).

הוגשה בקשה באגף רישוי עסקים לקבלת רישיון עסק להפעלת מלון במקום ל- 33 חדרים.

בתאריך 31.12.15 התקבל מכתב מנהל מחלקת פיקוח על הבניה איג' נתן שירר, בו מצוין בין היתר, שלאחר ביקור במקום מפקחי בנייה התקבלה חו"ד לבקשה לשימוש חורג כי הבקשה לעסק תואמת למצב בשטח אך אינה תואמת לבקשה להיתר לגביה מבוקשת הארכת תוקף החלטה בסעיפים הבאים:

- א. בקומת הקרקע הוגשה יחידה מסחרית וממ"ד השייך ליחידה מסחרית. בפועל קיימים 4 חדרי מלון, כאשר ממ"ד אחד נמצא בתוך חדר מס' 1.
- ב. בקומות א-ג במקום 3 דירות מגורים נבנו 10 חדרי בית מלון בכל קומה, כאשר ממ"ק מהווה חדר אחד מתוך 10 חדרי מלון.
- ג. בתאריך 22.09.14 הוצא צו הפסקת עבודה במקום בגין בניית ממ"דים וכל בניה אחרת שטעונה היתר.

לאחר קבלת דו"ח מחלקת הפיקוח על הבניה, נבדק הנושא ע"י מנהל מחלקת רישוי הבניה ומנהלת אגף רישוי עסקים. לאחר בירורים ובדיקות מול בעלי היתר, סוכס להביא את הבקשה להארכת תוקף לאישור הוועדה המקומית כאשר יומלץ לאשר את הבקשה להארכת תוקף לשינויים לבניין מגורים כפי שהוגשה ולאחר הוצאת ההיתר או במקביל תוגש לוועדה לאישור שימוש חורג למלון (מלונית) שכבר נמצאת באגף רישוי עסקים.

### חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י מאיר טטרו)

1. מומלץ לאשר הארכת תוקף החלטת רשות רישוי לשינויים בבניין מגורים.
2. מובא לידיעת הוועדה כין בבניין הוקם מלון. במידה ותאושר הארכת התוקף לשינויים למגורים וינתן היתר בניה, המבקש יגיש בקשה נפרדת לשימוש חורג מתכנית ממגורים למלון.

### תיאור הדיון:

הלל הלמן: הנושא מתואם עם רישוי עסקים. יש פה מצב חריג של היתר שיצא לבניין מגורים וביקשו שינויים שונים בבניין למגורים וכבר הם נמצאים במצב של הארכת תוקף. במקביל, בזמן הארכת התוקף, התחלפו הבעלים והקימו מלון של 32 יחידות של מלונאות. הנושא הזה נבדק עם רישוי עסקים וניתן לאשר את זה. אבל רישוי עסקים צריכים שאנו נאשר את השינויים.

נתן אלנתן: הם לא הולכים לעשות את השינויים האלה.

הלל הלמן: הכל שם כבר בוצע.

נתן אלנתן: היתר השינויים הוא לבית המלון?

מאיר טטרו: השינוי כבר נעשה, לפני שהוציאו את ההיתר הם עשו את השינויים. הגישו בקשה ברישוי עסקים.

הלל הלמן: אנחנו מציעים לאשר בדיעבד הליך שבמצב אחר, היינו כבר מאשרים. הם נמצאים כאן בשלב של אגרות. הם צריכים את הארכת תוקף.

**נתן אלנתן:** או שאתם כתבתם את הדרפט לא נכון, או שאתם אומרים משהו לא נכון. אני קורא בדו"ח הפיקוח, בקומת הקרקע הוגשה יחידה מסחרית וממ"ד השייך ליחידה המסחרית. בפועל קיימים 4 יחידות במקום 3 יחידות מגורים, נבנו 10 חדרי מלון. במהות הבקשה, הם מבקשים משהו אחר לגמרי.

**הלל הלמן:** דו"ח הפיקוח מעיד על הפער.

**נתן אלנתן:** זה לא תואם להיתר, זה לא תואם להיתר הראשון ולא לשני. אני מבקש שיגישו בקשה אחרת.

**דורון ספיר:** הבקשה צריכה להיות ביחד. להוציא מסדר היום, שיגישו בקשה מתוקנת ביחד. הם חייבים להגיש יחד.

**הלל הלמן:** הם לא יכולים להגיש בקשה לשינוי.

**דורון ספיר:** הם יכולים להגיש את הבקשה בבקשה אחת, אחד זה הבנייה והסעיף השני השימוש החורג. צריך קודם לבנות ואז לבקש שימוש חורג, בגלל שזה קשור אחד לשני, צריך להגיש ביחד את אחרי השנייה, מדובר בשתי בקשות שונות.

**איריס לוי:** בתל אביב יש הפרדה בין רישוי עסקים לבין רישוי ופיקוח על הבנייה.

**הראלה אברהם אוזן:** הוא יכול לעשות שינויים במבנה, אם השימוש גם תואם לשימוש החורג שביקש.

**דורון ספיר:** גם אם זה שתי בקשות שונות, הם יידונו יחד.

**הלל הלמן:** להביא את השימוש החורג ברשות רישוי לדיון בוועדה ולדון עליהן יחד, אחת אחרי השנייה.

**ההחלטה: החלטה מספר 15**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-16-2 מתאריך 02/03/2016**

להביא את הבקשה לשימוש החורג ברשות רישוי ולשימוש חורג מתכנית ממגורים למלון לדיון בוועדה ולדון עליהן יחד, אחת אחרי השנייה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.