

עיריית תל-אביב-יפו  
אגף רישוי עסקים

יום רביעי 31 אוגוסט 2016

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה – רישוי עסקים - סדר יום מס' 2016-0016

ביום רביעי בתאריך 07.09.2016

הנך 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 וועדות  
רישוי עסקים לשימושים  
חורגים ופרגודים.

עיד ללא הפסקה

2/2016 51970

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

**רישוי עסקים**

**סדר יום מס' 0016-2016 ליום 07.09.2016**

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
<b>אישור הפרוטוקול מתאריך 24.08.2016 מספר ישיבה 0015-2016</b>				
1.	1	52678	מוסד לתיקון כלי רכב	דרך בן צבי 68
2.	4	60519	בית אוכל	חומה ומגדל 16
3.	6	63318	דיסקוטק	חזק 23
4.	12	15596	מלונית	המסגר 45
5.	19	966	מכולת	וילון 34

2/2016 51970

ע"ד ללא הפסקה

**שם וכתובת:** תיבת נח - זרדן בן צבי 68

**שכונה:** תל-כביר(נוה עופר)

**בקשה מתאריך:** 03/12/2015

**בעלים:** פייזק נח

**נכתב ע"י:** אילנה בורבן

**מהות העסק:**

ת.ב. 3000-064/0

ת.ר. 07 / 00 - 052678

טל': -6817475

-ראשי

**מוסד לתיקון כלי רכב**

שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של מוסד לתיקון רכב.

**תוכן הבקשה:**

תאור המבנה.  
בגוש 7055 חלקות 22, 26 קיים מיבנה ישן בן שתי קומות  
ובצמוד אליו סככה. אין בתיק בנין היתר בניה למבנים הנ"ל.

השימוש המבוקש.

מוסד לתיקון רכב:

- 1) במיבנה הישן- מחסן חלקי חילוף בשטח 35 מ"ר
  - 2) בסככה הצמודה- מוסד עם שני ליפטים בשטח 105 מ"ר
  - 3) חצר לא מקורה ל-6 חניות תיפעוליות בשטח 143 מ"ר.
- סה"כ שטח העסק 283 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שלעסק היה רישיון בשימוש חורג משנת 1989 בתוקף  
עד 31.12.2010.

בשנת-2011 הועדה המיעצת המליצה לעסק שימוש חורג עד סוף  
שנת 2017, אך בעל העסק לא ביצע פרסומים ובפועל העסק פעל  
ללא רישיון. בתאריך 5.1.2011 הוצא סרוב על אי בצוע  
הדרישות.

כעת מבקשים ארכת התוקף השימוש החורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 4536 שקלים.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

2659 - מתחם הגדני"ע

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם. חלק מהמבנים על החלקה מיועדים להריסה.

**ייעוד עיקרי:**

גוש 7055 חלקה 26 - אזור מסחרי. גוש 7055 חלקה 22 - ייעוד  
- מגורים מיוחד ג'. מבנה לשימור, בנין להריסה.

**מדיניות התכנון:**

חלק מהמבנים על החלקה מיועדים להריסה.

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש שושנה דיין.

**חוו"ד אגף הנכסים:**

חו"ד גלעד טבת מ-31.5.16 :

לאחר בדיקה של תכנית רישיון העסק עולה כי רובו ככולו של העסק מצוי על חלקה 22 בגוש 7055 שיעודה פרטי.

אין לנו התנגדות לבקשה.

יתרה מזאת, גם חלקים מהמבנה המצויים בחלקה 26 נמכרו לדיירים המוגנים ע"י עמידר באישור העירייה.

### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת איכות הסביבה ובדיקה מול המחלקה המשפטית בנוגע לפעילות ללא רישיון משנת 2011.

ההמלצה התקבלה בנוכחות איילת וסרמן - מנהל אגף רישוי עסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי הנדסי לעסקים, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2016-0011 מתאריך 14/06/2016)

### דיון חוזר

### חו"ד השרות המשפטי:

מתאריך 28.12.2015 יש המלצה לתביעה מס' 102211615 בבדיקה אצל תובע.

### חו"ד הרשות לאי"ס:

מואשר בכפוף לתנאי מפרט אחיד 8.9. א'.

### המלצת הועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 בכפוף לתנאי איכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בנוכחות: איילת וסרמן - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי

הנדסי לעסקים, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, סי  
ברדס - מ"מ מרכזת ועזות לשימושים חורגים.  
(פרוטוקול 2016-0012 מתאריך 29/06/2016)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות

תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 17/07/2016

מבקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2019

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה מגידי חמודה

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0015 סעיף 1 מ - 24/08/2016):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד תב"ע.

החלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, נתן אלנתן, ארנון  
גלעדי, יהודה המאירי.

#### דיון חוזר

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2659

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם חלק מהמבנים על החלקה מיועדים להריסה.

ייעוד עיקרי:

איזור מסחרי, מבנה לשימור.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

תכליות מותרות: מסחר, משרדים, אכסון מלונאי, מוסדות בעלי  
אופי ציבורי, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שרותים אישיים בכל  
הקומות.

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

**שם אכתובת:** הזלמניה - רחוב חומה ומגדל 16

**שכונה:** מונטיפיורי, והרכבת

**בקשה מתאריך:** 21/04/2016

**בעלים:** מיכאלי זלמן

**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס

**מהות העסק:**

**ת.ב.** 699-008/0

**ת.ר.** 00 / 14 - 060519

**טל':** 054-2339956

**ראשי**

**בית אוכל**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג מבית מלאכה בהיתר לעסק של בית אוכל אחר להכנת והגשת שניצל, חזה עוף, פרגיות, ציפס כולל תוספות - אורז תפוי"א והכנת סלטים (בכלים חד פעמיים).

תאור המבנה.

גוש 7067 חלקה 1.

הבנין תעשייה בן 5 קומות מעל 2 מרתפים על פי היתר בניה מס' 4/81 מ-03/09/89.

השימוש המבוקש.

בית אוכל אחר להכנת והגשת שניצל, חזה עוף, פרגיות, ציפס כולל תוספות - אורז תפוי"א והכנת סלטים (בכלים חד פעמיים) בבית מלאכה בהיתר בקומת קרקע בשטח של 47.6 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שמשנת-1999 במקום הני"ל התנהל עסק של מעדניה עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2000.

משנת-2004 עסק של מזנון, משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה (בירה בלבד) עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015.

כעת מבקשים שינוי מהות וחידוש שימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1513 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד לשעה - 3:00 בלילה.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

1043 1205 א'

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם

**ייעוד עיקרי:**

אזור לתכנון בעתיד.

**מדיניות התכנון:**

יותר בהליך של שימוש חורג לתב"ע.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, אילנה בורבן - מהנדסת רישוי, גליה בא-כח - מחלקת מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

**(פרוטוקול 0013-2016 מתאריך 12/07/2016)**

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

מועד מסירה אחרונה לזכאי: 24.07.2016.

מבוקש שימוש חורג לצמיתות.

חו"ד אישור בעל הנכס:

העסק בבעלות המבקש.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה

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

שם וכתובת: קרלוס - רחוב חזק 23

שכונה: ג.הרצל, יפו-מלאכה

בקשה מתאריך: 24/02/2016

בעלים: בדויה חואן קרל

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 3313-023/0

ת.ר. 05 / 00 - 063318

טל': 054-5737173

**דיסקוטק - בית ספר למועדון ריקודים**  
**משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.**

- ראשי

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג ממחסן בבית מלאכה בהיתר בניה לעסק של משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה, בית ספר למועדון ריקודים.

תאור המבנה.

גוש 7087, חלקה 5.

הבנין בן 2 קומות עם המכיל: בקומת קרקע- אולמות עבודה, מחסן ומקלט על פי היתר בניה מס' 23 מ-05/10/58 ובקומה א' -מחסן על פי היתר בניה להוספת קומה מס' 77 מ- 28/04/70. על פי בדיקת חישוב שטחים בתכנית ההיתר שטח של מחסן בקומה א' נכלל לשטחים העקרים של הבנין.

לא נמצא בתיק בנין היתר בניה לקומת גלריה מעל קומה א' אך הגלריה מופיע בתכניות סניטריות מאושרות משנת-2009 שנבדקה על ידי פיקוח על הבניה.

השימוש המבוקש:

משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה, בית ספר למועדון ריקודים במחסן בבנין מלאכה בהיתר בקומה א' בשטח כ-196 מ"ר ובקומת גלריה כ-70 מ"ר. סה"כ שטח העסק 266 מ"ר.

כניסה לעסק מרח' חזק.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שהעסק מתנהל במקום הנ"ל משנת-2008, במשנת-2010.

במסגרת טיפול בבקשה הקודמת לשימוש חורג התקבל ח"ד דו"ח מפיקוח על הבניה מתאריך 10.12.08:

"לא נמצאה בניה חדשה. מבנה ישן. בתיק בנין נמצא היתר בניה מס' 77 מ-28.04.70. בהיתר הנ"ל לא מופיע חלק מהגלריה וכל מדריגות חיצוניות (בחזית לרחוב חזק ובחצר).

על פי תכנית סניטרית מאושרת משנת-2009:  
(1) גלריה משמשת למחסן ושירותים בלבד;  
(2) מס' מבקרים עד-100.

בשנת-2010 העסק אושר ע"ע ועדת המשנה ויצא רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015.  
כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 8618 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד אור הבוקר.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

.250,705

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם את השימושים ע"פ תכנית 250.

ייעוד עיקרי:

אזור תעשייה.

מדיניות התכנון:

## המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר בדיקת השימוש בגלריה למה היא מיועדת או לחילופין הוצאת היתר בניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2016-0005 מתאריך 21/03/2016)

### דיון חוזר

## המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2019 בתנאי הוצאת היתר בניה למדרגות החיצוניות ולגלריה. עד להוצאת היתר בניה השימוש בגלריה יבוצע רק לטובת היעוד המקורי עפ"י ההיתר קרי מחסן ושרותים בלבד.

כ"כ יש להמציא אישור קונסטרוקטור מעודכן ודגש על הגלריה ומדרגות חיצוניות ללא אישור זה לא יוצא היתר לשימוש חורג.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה - שרות משפטי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, שרון טרייגר - מדור מידע תכנוני אגף ת"ע.

(פרוטוקול 2016-0007 מתאריך 03/04/2016)

## חו"ד פיקוח על הבניה:

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

נתן שירר - אין לאשר גלריה לעסק עתיר קהל.

התקבל אישור חברת סמסד בע"מ.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14.06.2016

מבקש שימוש חורג עד ליום 31.12.2019

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התנגדות

=====  
התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בוועדת התנגדויות:

פרטי בעלי העסק: בדויה חואן קרל - רחוב מאור הגולה 11 תל אביב - יפו. טל. 5737173-054

כתובת העסק: רחוב חזק 23 תל אביב - יפו טל. 5737173 054

פרטי המתנגדים:  
מר ג'ורג' ודאיה תל אביב - יפו אמץ 9 68165 . טל: 7481682 - 054  
אבו גאלו מוסה תל אביב - יפו אמץ 9 68165 . טל: -  
5 אבוי עבד תל אביב - יפו אמץ 68165 . טל: -  
7 אחמד בכר תל אביב - יפו אמץ 68165 . טל: -  
אליס ארמוט תל אביב - יפו אמץ 3 68165 . טל: -  
אנואר ערקאן תל אביב - יפו אמץ 7 68165 . טל: -  
5 ברוך ציון תל אביב - יפו אמץ 68165 . טל: -  
3 הרצל הזמי תל אביב - יפו אמץ 68165 . טל: -  
מורדו שלמה תל אביב - יפו אמץ 7 68165 . טל: -  
7 סעדני עוז תל אביב - יפו אמץ 68165 . טל: -  
9 סקא סחר תל אביב - יפו אמץ 68165 . טל: -  
עאיש גוראן תל אביב - יפו אמץ 9 68165 . טל: -  
עבדאללה עאיש תל אביב - יפו אמץ 9 68165 . טל: -  
3 תדמור דור תל אביב - יפו אמץ

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 17/07/2016 בהשתתפות : ארנון גלעדי  
- משנה לראש העיר, אלון סולר - חבר מועצה, איילת וסרמן -  
מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל רישוי ותכנון  
הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, רעיה  
גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס -  
מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי  
אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, סי ברדס - מ"מ ע'  
מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

**חו"ד המתנגדים:**

ג'ורג' ודאיא בשם כל דיירי השכונה : יש לנו 2 נכסים באיזור  
בדירה אחת גרים 7 נפשות, משנת 2010 אנחנו וכל תושבי השכונה  
סובלים מרעש במיוחד בימי שישי המועדון עובד עד 07:00 בבוקר  
בשכונת מגורים צריך לשאול את הדיירים לפני שנותנים רישיון  
לעסק כזה.

אנחנו סובלים מהמוזיקה הרועשת ומהאורחים של המקום, שעושים  
רעש, מקיימים יחסי מין, מלכלים ועושים  
את צרכיהם בחצר, מקיאים במעברים, המועדון לא עומד בדרישות  
איכות הסביבה.

אני רוצה לדעת איך העסק עובד ללא רישיון משנת 2010.

הרצל איזמי : אנחנו סובלים מהרעש ומהלכוך, הבליינים עושים  
צרכים ומקיאים, יום אחד נאלצתי להכניס 2 בחורות שיכורות  
אליי לבית.

**חו"ד המבקשים:**

בדויה חואן קרלוס : אני לא חדש במקום, היה לי רישיון עסק  
לבית ספר לריקודים, הדיסקוטק לא עובד כל יום ויש לי אישור  
מהמשטרה. שטח העסק 270 מ"ר, הגלריה לא פעילה. המדרגות זה  
לשמש את העסק עם היתר אני לא מעוניין להטריד את השכנים  
שלי.

הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש  
חורג עד 31.12.2019.

לא יינתן רישיון עסק בטרם הסדרת גרם המדרגות וגלריה  
ועמידה בתנאים של איכות הסביבה.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר: היה בדיון בוועדת התנגדויות, אישרו עד  
2019. בתנאי דרישות איכות הסביבה. יש חוות דעת מ-2008,  
מתלקת הפיקוח על הבנייה שהיה אישור, עסק קיים משנת 2008,  
בגלריה יש שימוש לצורך מחסן, זאת אומרת לא לקהל רחב.

שמואל גפן: הגלריה היא חוקית?

מיטל להבי: יש פה בית ספר לריקודים, עד 7 בבוקר? ההתנגדות  
בגלל האלכוהול.

מיכאל גיצין: כתוב שזה בית ספר לריקודים ודיסקוטק, שני  
שימושים אני מציעה שנחכה לארנון.

מיטל להבי: אני מבקשת שיעבירו לי מפת מיקום.

רעיה: זה איזור תעשייה לא מגורים.

מיטל להבי: ברחוב הרצל קמים בניינים מאוד יפים, אזור גבעת  
הרצל, ליד שוקן. יש בנייה חדשה, צריך לראות את זה.

דורון ספיר: להוציא מסדר היום, נשוב ונדון בבקשה בנוכחות  
ארנון גלעדי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0014 סעיף 8 מ - 03/08/2016):  
הועדה המקומית\*:

להוציא מסדר היום, לשוב ולדון בנוכחות ארנון גלעדי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר הועדה, כרמלה  
עוזרי - חברת מועצה, מיכאל גיצין - חבר מועצה, יהודה  
המאירי - חבר מועצה, מיטל להבי - סגנית ראש העירייה,  
שמואל גפן - חבר מועצה.

דיון חוזר

סעיף מ -

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

ש.ט מילניום - רחוב המסגר 45 פינת המלאכה 7 שם וכתובת:

מונטיפיורי, והרכבת שכונה:

ת.ב. 467-007/0

בקשה מתאריך: 10/08/2014

ת.ר. 00 / 05 - 015596

ש.ט מילניום נכסים בע"מ בעלים:

טל': 054-5320007

רעיה גוטלויבר נכתב ע"י:

מהות העסק:

מלונית- השכרת חדרים על בסיס יומי שבועי 23 חדרים - ראשי תפוסה מקסימלית 54 איש.

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מאולמי מלאכה לעסק של מלונית-השכרת חדרים על בסיס יומי שבועי 23 חדרים תפוסה מקסימלית 54 איש.

תאור המבנה.

בגוש 7104 חלקה 211 קיים בנין לתעשייה בן 5 קומות מעל 2 מרתפים המכיל: במרתף תחתון מיקלט במרתף עליון חניה, בקרקע מישטחי פריקה וטעינה ואולמות מלאכה, ובכל הקומות העליונות אולמות מלאכה על פי היתר בניה מ"ס 229 מ-3.7.1967.

השימוש המבוקש.

את העסק מבקשים לסדר בקומה א' באולם מלאכה לפי היתר בניה משנת 1967 בשטח של 969 מ"ר. אין מחסור מקומות חנייה נוספים. הערות מהנדס לבקשה. יש לציין כי בשנת 1987, 1988 התנהל במקום אולם שמחות עם רישיון ללא שימוש חורג.

בהתאם למדיניות מינהל ההנדסה בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות מיום 2.2.2014 נקבע כי:

1. בקשה להסבת מבנה תעסוקה או מגורים למלונאות תיבחן לאור הקריטריונים הבאים:

א. במידה והבקשה תואמת את השימושים המותרים באזור על פי תכניות תקפות - מבנה תעסוקה - מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה למלונאות.

ב. במבנה מגורים - תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד. במקרה והבקשה לא תואמת את השימושים המותרים באזור על פי תכניות תקפות, יישקל כל מקרה לגופו. במידה והשתכנע צוות התכנון כי השימוש המלונאי חשוב וראוי באותו האזור - ניתן יהיה לאפשר שימוש חורג בכפוף לקידום תכנית לתוספת השימוש המבוקש.

2. במקרה של חזית מסחרית למבנה - יש לשמור על חזית זו.  
3. מימוש השימוש המלונאי יותנה בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 31705 שקלים. אין צורך במקומות חנייה נוספים.

לפי מדיניות היתרי לילה מותר באזור זה לעבוד עד אור הבוקר.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1406, א, 1043

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם - עפ"י סעיף 8.3.12 ובהתאם למדיניות מנהל ההנדסה בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות. בכפוף להנחיות משרד התיירות.

ייעוץ עיקרי:

אזור תעסוקה.

מדיניות התכנון:

תואם. בהתאם למפורט מעלה.

תואם.

פירוט חוות דעת:

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

נתן שירר 18.11.2014 - מדובר ב-23 יחידות מגורים, טרם החלו לבנות את הקירות מערכות אינסטלציה וחשמל. לבנין קיים היתר 229 למדרגות חירום היתר מס' 4/125. ג. לא מצאתי כל היתר למעלית נוספת ליד מדרגות חירום.

לאור הכמות הגדולה של יחידות מגורים במבנה תעשייה ומלאכה יש להעביר את הטיפול לרישוי בניה. יש לבדוק את תקני החניה ומיקלוט ושאר האספקטים של שימוש חורג.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד מעודכנת מצוות התכנון, כ"כ בהתייחס לחו"ד פיקוח על הבניה יצויין כי הנושאים נבדקים על ידי מחלקת הנדסה.

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, לובה דבוייריס - מחלקת רישוי הנדסי, אביטל שמחי - מחלקת רישוי הנדסי, אילנה בורבן - מחלקת רישוי הנדסי, משה זילברבלט - השרות לאי"ס, מירי אידלסון - השרות לאי"ס, גליה בא-כח - מחלקת מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות, מריה קהוגי - ע" מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2015-0001 מתאריך 22/01/2015)

דיון חוזר

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

אזור תעסוקה, מסומן בחלקו להריסה ע"פ תוכנית 1406

מדיניות התכנון:

**חו"ד פיקוח על הבניה:**

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

נתן שירר - מיום 29.01.2015 - לאחר תיקון הבקשה למלונית ממליץ להעביר לעדה מייצגת, שם שם העסק "להשכרת חדרים" הוחלף למלונית, לעניין זה יש לדרוש התאמה לדרישות של משרד התיירות לנושא.

**המלצת הועדה המייצגת:**

על פי המדיניות של אגף תבי"ע לעניין הסבה של חלק ממבנה תעסוקה לטובת מלונאות אזי במקרה בו הבקשה תואמת תבי"ע ניתן להסב את המבנה בשלמותו או בחלקו כאשר בהתאם להמלצת תכנונית בחלקו הכוונה היא ל60% מהמבנה לפחות.

בעניינו מבוקש להסב לטובת מלון קומה אחת בלבד מתוך חמש הקומות של הבניין או משכך היא מהווה 20 אחוז ולכן הבקשה אינה תואמת את המדיניות התכנונית.

הועדה ממליצה להביא לשיקול דעת הועדה המקומית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד הילה קמפוס - השרות המשפטי, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, שולי דידי - אגף תבי"ע, רעיה גוטלויבר - מנהלת רישוי הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי - ע' למרכזת וועדות.  
**(פרוטוקול 2015-0002 מתאריך 05/02/2015)**

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

הנכס בבעלות המבקש.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 24.03.2015.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2035.

### התנגדות

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

ש.ט מילניום נכסים בע"מ - רחוב המסגר 45 תל אביב - יפו  
טל 5320007-054

פרטי בעלי העסק:

רחוב המסגר 45 תל אביב - יפו טל. 5320007 054

כתובת העסק:

עו"ד אליהו חסטר תל אביב - יפו מונטיפיורי  
26 65164 . טל: 5603384 - 03

פרטי המתנגדים:

פידן קפלן- משרד עו"ד א.שכטר רמת גן היצירה  
3 52521 . טל: 7518777 - 03

עו"ד עודד פורת תל אביב - יפו ברקוביץ  
4 64238 . טל: 6099166 - 03

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 19/05/2015 בהשתתפות: ה"ה ארנון  
גלעדי - משנה לראש העיר, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העיר,  
עו"ד דן לחט - חבר מועצה, אילן רוזנבלום -  
ע.ממוס.רהע.ומ.פרוי משולבים, איילת וסרמן - מנהלת אגף  
רישוי עסקים, עו"ד הילה חכמון - מ"מ עוזרת ראשית השירות  
המשפטי, מירי אדלסון - הרשות לאיכות הסביבה, ראובן מגל -  
מנהל מחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, אילנה ברבון - מהנדסת  
רישוי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, מירי אהרון  
- מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת  
מרכזת ועדות לרישוי עסקים.

חוו"ד המתנגדים:

עו"ד אבי שכטר מטעם בית ויקטוריה, עו"ד עודד פורת, עו"ד  
חסטר כונס נכסים של רוזליטה. מר מוזס מטעם גמלאי בזק.

עו"ד חסטר אליהו- כונס נכסים של רוזליטה - רוב הבנין  
בבעלותנו (חניון התת קרקעי ועוד מסי קומות) קומה 4 נמצאת  
בשכירות לגימלאי בזק, העסק לא מתאים לאיזור, מדובר באיזור  
משרדים, אין כניסות נפרדות, את הלובי של הקומה הראשונה  
הפכו לחנות, יש רק מעלית אחת שמשרתת את הבנין. אין חניות  
במקום, השכרנו את החניות לגמלאי בזק.

עו"ד שכטר - אני מציג את בנין בית ויקטוריה ברח' המלאכה 3  
- מעבר לטענות פרוצדורלית מבקש לדחות את הבקשה זה מרכז  
עסקים אנו בעד מלונית שתכבד את המרכז העסקים.  
הועדה המייעצת המליצה לא לאפשר לשימוש חורג ובשנת 2005

נדחתה הבקשה.

מוזס- נמצאים כ 10 שנים שעמותת הגמלאים נמצאים כל גמלאי תי"א וניצולי שואה ומעלית אחת שמכילה 5 מקומות. העמותה עמוסה בגמלאים ולכן אני חושב שהמלוניית אינה מתאימה לשם.

### חו"ד המבקשים:

ענת מסורי - בשם המבקשים - הגישה בתחילת הדיון מכתב בקשה לדחות את מועד הדיון למועד אחר מאחר ונדע לה על הועדה רק יום לפני. מדובר על בנין משנת 67, התבי"ע מאפשרת סוגי מלונאות. תואם קריטריונים של משרד התיירות. מדובר על מלון בן 23 חדרים, מתכוונים שיהיה מקום מכובד. קומת החניה היתה צריכה לשרת אל כל הבנין, המעלית מופיעה לפי ההיתר ל-8 אנשים ויש עוד מעלית חיזונית.

בעל העסק - הבנין בחלקו שייך לי והיתר לבני דודי, יש 2 מעליות תקניות בבנין.

### המלצת צ. התנגדויות:

לשוב ולדון לאחר קבלת השלמת תגובה בכתב של המבקשים והערות חוזרות של המתנגדים, לאחר 8 ימים.

### התנגדות

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

ש.ט מילניום נכסים בע"מ - רחוב המסגר 45 תל אביב - יפו  
טל 054-5320007

פרטי בעלי העסק:

רחוב המסגר 45 תל אביב - יפו טל. 054 5320007

כתובת העסק:

עו"ד אליהו חסטר תל אביב - יפו מונטיפיורי  
26 65164 . טל: 03 - 5603384

פרטי המתנגדים:

פידן קפלן- משרד עו"ד א.שכטר רמת גן היצירה  
3 52521 . טל: 03 - 7518777

עו"ד עודד פורת תל אביב - יפו ברקוביץ  
4 64238 . טל: 03 - 6099166

## ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 25/06/2015 בהשתתפות: ה"ה ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, אסף זמיר - סגן וממ ראש העירייה, גל שרעבי דמאיו - חבר מועצה, עו"ד רויטל אטיאס - ממ עוזרת ראשית מהשירות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, מירי אידלסון - את מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, מירי אהרון - מרכזת ועדות רעס לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות לרישוי עסקים.

## חו"ד רישוי עסקים:

מובא לדיון חוזר בוועדת התנגדויות וזאת לאחר שהושלמה התגובה בכתב של המבקשים וניתנו הערות חוזרות של המתנגדים.

## המלצת צ. התנגדויות:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום בהשתתפות הצדדים.

## חו"ד ביקור במקום:

נערך סיור במקום בהשתתפות עו"ד דן להט, ראובן מגל, מירי אהרון, מהא אבו רומאנה והצדדים בתאריך 16.7.2015 - מדובר במבנה בן 5 קומות, בקומה האחרונה פועל מרכז גימלאים של בזק, המבנה עצמו מוזנח ביותר, לרבות קומת המבקשים שהיא הרוסה לחלוטין. על פניו ניראה ששימוש בקומה המבוקשת לבית מלון אין בו כדי לפגוע בנין ובהנחה שהשיפוץ יבוצע ברמה סבירה יש לכך אך ורק לשפר את הבנין. מסויר במקום עולה כי הכניסה היא מרחוב המלאכה לרבות הודעה חד משמעית של המבקש ולא מרחוב שלמה כפי שמופיע בבקשה עצמה. במקום יש מעלית שמרשתת את כלל הקומות ועוצרת גם בקומה המבוקשת.

יש להדגיש כי התנגדותם העיקרית נובעת מחשש לפעילות לא חוקית במקום אולם העירייה אינה רשאית ולא רצוי שתפעל על סמך חששות של גורם זה או אחר.

לאור האמור לעיל הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדויותו ולאשר את הבקשה לשימוש חורג. בנוגע לתוקף השימוש החורג אנו משאירים לשיקול דעת הועדה המקומית וזאת מאחר והמבקשים ביקשו שימוש חורג ל-20 שנה.

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד  
ליום 30.12.2025, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: זורון ספיר, אסף זמיר, ראובן  
לדיאנסקי.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך  
06.08.2015.

#### ועדת ערר

ועדת ערר:

מובא לדיון חוזר בוועדה המקומית וזאת לאור החלטת הביניים  
של ועדת ערר מיום 4.7.2016 - "לאחר ששמענו את הצדדים אנו  
סבורים כי נכון יהיה להחזיר את הבקשה לדיון נוסף בפני  
הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א בכדי שתבחן פעם נוספת האם  
השימוש המבוקש עומד במבחן ההתאמה לצורך שימוש חורג מהיתר.

הבקשה לשימוש חורג שהוגשה במסלול של בקשה לרשיון עסק קומת  
מלונית במסגרת בקשה לרשיון עסק חסרה התייחסות של בקשה  
להיתר שימוש חורג בהיתר על כל השלכותיה.

אנו סבורים כי במסגרת מבחן ההתאמה על הועדה המקומית לבחון  
הן את נושא החניה אשר התברר כי אין לשימוש המבוקש פתרון  
חנייה בתחום המגרש הן את נושא הכניסה והשימוש במעלית  
לצורך כניסה ויציאה מהקומה בה מבוקש השימוש החורג מהיתר,  
הן את הצורך בהגשת בקשה להיתר בנייה לשינויים המבוקשים  
בקומה הרלוונטית והן את הצורך בקבלת אישור הג"א בטרם  
תינתן החלטת הועדה המקומית בקשר למבחן ההתאמה.

הועדה המקומית תיתן את החלטתה בתוך 60 ימים ולאחר מכן  
יתקיים דיון נוסף בערר."

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

שם וכתובת: מכלת משה - רחוב וילון 34 פינת מושיע 12

ת.ב. 4063-034/0  
ת.ר. 00 / 05 - 000966  
טל': 03-6397174

שכונה: התקוה  
בקשה מתאריך: 04/11/2014  
בעלים: מטטוב משה  
נכתב ע"י: אביטל יעקב  
מהות העסק:

מכולת. - ראשי

תוכן הבקשה :

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכולת.

תאור המבנה  
גוש 6135 חלקה 108  
מבנה בן 3 קומות ע"פ רישומים בתיק בנין המכיל : בקומת  
קרקע חנות ובקומות מעל מגורים.  
יודגש כי אין היתר בנין ולא ידוע ייעוד המבנה.

השימוש המבוקש

מכלת בקומת הקרקע בנכס שלא ידוע ייעודו ומשתרע בשטח של 41 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה  
במקום ישנו עסק משנת 1980 של מכירת גזוז עם רישיון  
לצמיתות. החל משנת 96 התנהלה במקום מכלת עם רישיון  
לצמיתות שפג תוקפו בשנת 98.  
החל משנת 98 העסק מתנהל בהליך שימוש חורג. תוקף היתר  
לשימוש חורג הינו עד ליום 31.12.14. כעת מבקשים הארכת  
שימוש חורג.

מדיניות לילה במקום עד חצות.  
סכום אגרת שימוש חורג 1348 ש"ח.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2215, 2215 א

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

מגורים ב', דרך קיימת - המבנה יושב בחלקו על תחום דרך.

מדיניות התכנון:

לא תואם, המבנה נמצא בחלקו בתחום הדרך.

פירוט חוות דעת:

לא תואם

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי  
עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי  
לעסקים, עו"ד הילה קמפוס - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר  
- מנהלת תחום רישוי הנדסי, שלמה שטיין - פיקוח עירוני,  
מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שולי דידי - סי  
מנהלת מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי  
עסקים, מריה קהוגי - עי מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
(פרוטוקול 2014-0011 מתאריך 19/11/2014)

גלעד טבת - לאור חוות דעת צוות מזרח - לא ניתן לאשר  
הבקשה.

חו"ד אגף תכנון ערים (מזרח):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

מדיניות צוות התכנון היא לא להמליץ על שימושים חורגים  
מעבר למסומן בתוכנית התקפה 2215 ביעוד חזית מסחרית.  
המרחב הציבורי מרוצף מחזית לחזית ללא מדרכות, טיפולוגית  
הבניה והמחסור החמור בשטחי ציבור יוצרים צפיפות נתפסת  
גבוהה.

רחוב מושיע אינו מסומן כרחוב עם חזית מסחרית ולכן לא  
נמליץ על השימוש המבוקש.

המלצת הועדה המייעצת:

מהנדס הרישוי יפנה לצוות מזרח ואגף הנכסים לבירור נוסף  
בנושא.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי  
עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה, שולמית  
דידי - סגנית מנהל מח מידע תכנוני, רעיה גוטלויבר - מנהלת  
תחום רישוי הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית  
ליועץ המשפטי, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש  
עסק, מירי אהרון - מרכזת ועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי  
- עוזרת מרכז ועדות לרישוי עסקים

(פרוטוקול 2015-0004 מתאריך 19/03/2015)

דיון חוזר

חו"ד אגף הנכסים:

מבחינת אגף הנכסים, אין כוונה מיידית להפקיע חלקים  
מהבניין ועל כן אנו מסירים את התנגדותנו לבקשה לשימוש  
החורג המבוקש.

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"מ מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

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

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם סיובני רובן.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 21.07.2015.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2020.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0018 סעיף 7 מ - 11/11/2015):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ניר סביליה, אהרון מדואל, עו"ד ראובן לדיאנסקי.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך  
17.11.2015.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

אני משה מוטטוב מבקש לקצר את תקופת השימוש החורג עד ליום  
31.12.2016 שכן אנו מפנים את העסק עד למועד זה.

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול

הועדה המקומית\*: