

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

**יום רביעי 06 ספטמבר 2017**

**לכבוד:**

**חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה**

**נכבדי,**

**הנדון: דיון בוועדה המשנה – רישוי עסקים - סדר יום מס' 2017-0018**

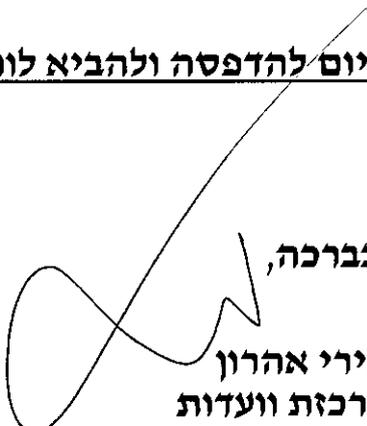
**ביום רביעי בתאריך 13.09.2017**

הנדן מוזמן בזאת לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה בנושא שימושים חורגים לעסקים טעוני רישיון עסק, הדיון ייערך בבניין העירייה ברחוב אבן גבירול 69, חדר ההנהלה 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. עיר ללא הפסקה**

2/2016 51970

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

**רישוי עסקים**

**סדר יום מס' 0018-2017 ליום 13.09.2017**

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
<b>אישור הפרוטוקול מתאריך 30.08.2017 מספר ישיבה 0017-2017</b>				
.1	1	67452	השכרת יחידות	דרך מנחם בגין 19
.2	6	66696	מסעדה	דרך מנחם בגין 21
.3	9	62606	חניון	עזרא הסופר 4
.4	11	4872	מסעדה	בן יהודה 39
.5	16	62377	חניון	החרש 12
.6	21	66436	בית מלון	לילינבלום 48
.7	24	67061	מסעדה	יריד המזרח 16
.8	27	64475	מסעדה	יריד המזרח 12

שם וכתובת: בגין - 19 - דרך בגין מנחם 19 פינת הרכבת 22

שכונה: לב ת"א-ד.ר.למ.שלום

ת.ב. 54-019/0

ת.ר. 00 / 001 - 067452

בקשה מתאריך: 21/03/2017

טל': 052-2651238

בעלים: ד"ר ירושלמי ישראל בע"מ

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ראשי - השכרת יחידות אירוח למטרת נופש, המלווה במתן שירותים לשוכרים, סה"כ 17 י"ח אירוח ל- 70 איש, יחידה מ- 6 בקומה ב' מיועדת לאנשים בעלי מוגבלויות

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממשרדים בהיתר בקומה ראשונה ושניה לשימוש של השכרת יחידות אירוח למטרת נופש, המלווה במתן שירותים לשוכרים, סה"כ 17 י"ח אירוח ל- 70 איש, יחידה מס' 6- בקומה ב' מיועדת לאנשים בעלי מוגבלויות.

תאור המבנה

גוש 7446 חלקה 18.

הבנין משרדים בן 5 קומות עם קומת קרקע מסחרים על פי היתר בניה מס' 489 מ-02/09/1977 (ההיתר מילולי - לא נמצא בתיק בנין תכנית מאושרת להיתר בניה).

השימוש המבוקש.

השכרת יחידות אירוח למטרת נופש, המלווה במתן שירותים לשוכרים, סה"כ 17 י"ח אירוח ל- 70 איש, יחידה מס' 6- בקומה ב' מיועדת לאנשים בעלי מוגבלויות במשרדים בהיתר בניה בקומות א' ו-ב' בשטח של 881.2 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין כי המבקש לא הציג אישור של משרד התיירות. חסרים 4 מקומות חנייה.

אין הסטוריה במערכת רישוי עסקים.

בתאריך 3.9.2014 נקבעה מדיניות מינהל ההנדסה, בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות וזאת בתנאי שהבקשה תואמת את השימושים המותרים באזור לפי תכנית תקפה. מבנה תעסוקה - מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה למלונאות.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 28463 ש"ח. (20%- 5693 ש"ח).

חוו"ד אגף תכנון ערים (מרכז):

תיק מידע

מטפל:

מספר תב"ע:

החלקה ביעוד מסחרי עפ"י תכנית F ותכנית 44 המבנה הינו לשימור עפ"י תכנית 2650ב.

התאמת השימוש לתב"ע:

שימוש של מלונאות כלול במסגרת השימושים המותרים עפ"י התוכניות המאושרות.

ייעוד עיקרי:

מסחרי

מדיניות התכנון:

שימוש של מלונאות מחייב בעמידה בתקנים הפיסיים של משרד הבריאות. יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובהוראות העיריה לענין ההנחיות בבית מלון.

אישור השימוש יותנה בהסדר חניה על פי ההנחיות של הועדה המקומית.

יש לתאם את הבקשה עם מח' שימור בלוי מסמכי תיעוד המבנה. המבוקש יותנה בשיפוץ המבנה בהתאם להנחיות השימור וקובץ הנחיות שימור מבנים.

**חו"ד פיקוח על הבניה:**  
**מטפל:**

לובה

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

יעל אלפסי -

התאמה למציאות:

התכנית תואמת למציאות בשטח, כיום אין שימוש המקום נמצא בשיפוצים, פרט ל-4 יחידות בקומה ב' בצד הדרום מזרחי - יחידות אלו מאוכלסות. חריגות בניה - לא אותר הליך פעיל במערכת פיקוח. תביעות משפטיות - לא אותר הליך פעיל במערכת פיקוח, היו בעבר תביעות משפטיות על נשוא הבקשה אך הן הסתיימו זה מכבר. בקשות רישוי בניה - לא הוגשו בקשות להיתר.

התייחסות למבנים:

בשטח קיים מבנה בן 5 קומות מעל קומת מרתף.

בתיק הבניין מצויים ההיתרים הבאים:

היתר מס' 180 מיום 28.2.1936 - בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף. בקומת המרתף אולם דפוס, 7 מחסנים, חדר הסקה ו-2 תאי מחסן. בקומה א' (קרקע) חנויות ומחסנים ו-8 ב"כ. קומת יציע - 7 יציעי חנויות, 6 חדרים, 2 מחסנים, 3 ב"כ. קומה ב' - 40 משרדים, 8 ב"כ. קומה ג' - 2 אולמות, 27 משרדים, מזנון, מחסנים, 7 ב"כ.

היתר מס' 1342 מיום 4.2.1938 - לשינוי מחסנים במרתף. בקומה א' (קרקע) - שינוי מתנות למחסנים, משרדים. קומת יציע - הוספת 7 משרדים ושינוי מקום 4 משרדים. בקומה ב' - שינוי מחיצות ושינוי מקום משרד. קומה ג' - שינוי מאולם למשרדים. שינוי מ-27 משרדים ל-31 משרדים. הוספת חדרי מעלית ושינוי 6 משרדים ביציע על הגג.

היתר מס' 934 מיום 22.11.1950 - שינויים במחיצות והוספת קומה ה' חלקית. בקומה זו 6 משרדים ויציע מעל לאולם. שינוי בקומה ג' מאולם ל-7 משרדים.

היתר מס' 41 מיום 3.3.1964 להשלמת קומה ד' ולהוספת קומה

ה' חלקית המכיל בקומה ד' הוספה 2 מקלטים ו-42 משרדים  
ומחסן ובקומה ה מקלט ו-14 משרדים.

פרוט הביקורת:

הביקורת נערכה ע"י אינג' ברטה לוסטטיק ויעל אלפסי, מפקחות  
בנייה מצוות שימושים חורגים בלווית בעל המקום ומגיש הבקשה  
אייל אינגבר ביום 2.4.2017.

נבדקו כל החדרים והקומות המבוקשות פרט ל-4 חדרים שהיו  
בשימוש ולא ניתן היה להכנס. רוב החדרים עדיין נמצאים  
בבניה ואינם מאוכלסים. המצב תואם את הבקשה.

נתן שירר מיום-31/07/2017-

ממליץ לאשר בתנאים:

יש לקבל אישור בטיחות ואישור ממשרד התיירות.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש ד"ר ירושלמי ישראל בע"מ, מסק  
חברה: 513273540.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי: 26.05.2017.

מבוקש שימוש חורג לצמיתות.

### **התנגדות**

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

ד"ר ירושלמי ישראל בע"מ -

**פרטי בעלי העסק:**

דרך בגין מנחם 19 תל אביב - יפו טל. 052 2651238

**כתובת העסק:**

עידו ואראס, עו"ד רמת גן דרך אבא הלל

**פרטי המתנגדים:**

23 52522 ת.ד. 3632 . טל: 036 - 929952

קולקר, קולקר אפשטיין אדריכלים בע"מ תל אביב - יפו

בגין מנחם 19 66183 . טל: 875717

036 -

מיטל עשות טייב תל אביב - יפו המלאכה

3 67215 ת.ד. 51443 . טל: 073 - 2955500

1 קפלן ערן הראל ירושלים

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 31/08/2017 בהשתתפות: גל שרעבי - חבר מועצה, עו"ד ליאור שפירא - חבר מועצה, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - שרות משפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד ישי ארליך - למדינה יש בבנין נכס המשמש לבית דין לעררים לעניני הגירה. מדובר בשימוש חורג לתכנית. מדובר בתוספת דיירים לבניין מה שיוסיף לקיבולת של האינסטלציה, מעליות ושימושים נוספים בנכס. יש לתת לזה את הדעת. נקודה שניה - כאשר ניתנת אורכה לצמיתות זה בעייתי. אם לא מדובר בצמיתות יש אפשרות פיקוח. מדובר בסטייה ניכרת.

אדר' אמיר קולקר - מייצגים את גג בית חדר - ההתנגדות נובעת מכך שהופכים את הבנין למגורים מבלי שהמערכות מותאמות בפועל. הבנין נשען על בור צובר של ביוב המתמלא במהירות גדולה וגורם לסתימות. בקומה 3 יש מערך שלם של דירות מבלי ששינו את הקיבולת. המשרד שלנו טובל. גודל ואופי המעלית הפך לשימוש אחר לגמרי והתוצאה שאנחנו בקומה העליונה טובלים מכך.

עו"ד רוני רייבלין - אידרופלנד הנדסה בע"מ - אני מייצג חלק מקומת מרתף, קרקע ויציע. לא מתנגדים אך זה נעשה בצורה לא מסודרת. לנושא השימוש החורג - לא ניתן לאשר לצמיתות. מדובר במשרדים בהיתר. אנחנו נמצאים בקומת המרתף. אחת לכמה שבועות בגלל עומס אינסטלציה מביאים חברת ביובית שתשאב את הביוב, יש הצפות, נזילות. כבר עכשיו יש בעיה. אין לנו התנגדות עקרונית.

חו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור - מפנה לחוות דעת תיק המידע, מדובר בשימוש שתואם תב"ע ונוגד היתר בניה. מדינת ישראל החזיקה בנכס במשך שנים שימוש כמס הכנסה במקום. היו עשרות פקידים בכל הקומות שפקדו את המקום מידי יום. מדינת ישראל מכרה את המקום לרמשיי. יש לנו את כל האישורים הנדרשים חתומים ונמצאים בתיק הרישוי. יש אישור קונסטרוקציה, לא מספקים אוכל ובישולים במקום. מספקים רק שרותי לינה ונקיון. הבעלים של משרד האדריכלים אינם מתנגדים, עניין הביוב הוא ישן. יש בעיות ביוב בבנין. בעל העסק מוכן לא הוצאה שתדרש מבחינתו. נפגשנו עם סגן מהנדס העיר ונאמר לנו שתל אביב מעוניינת לשמר את הבנין. אנחנו הסכמנו. הטענות כיום מופנות לעסק אחר שפועל במקום ולא אלינו.

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022  
בכפוף לאישור משרד התיירות.

יש לבדוק את טענות המתנגדים לגבי המלון המתנהל בקומה  
השלישית של המבנה.

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

**שם וכתובת:** מגזינו פיצה - דרך בגין מנחם 21

**שכונה:** רח לינקולן, סביבתו

**בקשה מתאריך:** 24/08/2015

**בעלים:** מגזינו פיצה בע"מ

**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר

**מהות העסק:**

**ת.ב.** 54-021/0

**ת.ר.** 001 / 00 - 066696

**טל':** 054-6839983

**ראשי - מסעדה כולל דגים מנוקים מראש ממקור מאושר כולל אפיית והכנת בצק מקמח מנופה מאש באריזות 1 קג לרבות דרישת משקאות משכרים משלוחים ע"י 3 קטנועים**

**תוכן הבקשה:**

בקשה לשימוש חורג מבנין תעשייה לעסק של מסעדה כולל דגים מנוקים מראש ממקור מאושר כולל אפיית והכנת בצק מקמח מנופה מראש באריזות 1 קג לרבות דרישת משקאות משכרים משלוחים ע"י 3 קטנועים.

תאור המבנה:

גוש-6941, חלקה-48.

הבנין מורכב משני אגפים, המזרחי בן 3 קומות ומערבי בן 2

קומות מיועד לתעשייה ומלאכה לפי היתרי בניה מס'146

מ-31.3.42, משנות 1954, 1992 ו-2012.

השימוש המבוקש:

מסעדה כולל דגים מנוקים מראש ממקור מאושר כולל אפיית והכנת בצק מקמח מנופה מראש באריזות 1 קג לרבות דרישת משקאות משכרים משלוחים ע"י 3 קטנועים בקומת קרקע בשטח של 285 מ"ר וחצר ישיבה פתוח בשטח של 91.7 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה:

לעסק דרושים 16 מקומות חנייה נוספים.

לפי מדיניות לילה מותר פעילויות עד חצות.

אגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-9239.7 ש"ח.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 או עד לקידום תכנון להריסה המוקדם מבין השניים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, שרון אלזסר - מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

**(פרוטוקול 2017-0004 מתאריך 14/02/2017)**

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

2671, 44.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

עפ"י 2671- מרכז עסקים ראשי. אך עפ"י סעיף 9.4 בתכנית אם לא אוחדו חלקה 171 עם חלקה 48, עד מועד מותן היתר בניה לחלקה 171, יהיו זכויות הבניה ותוראות הבניה בחלקה 48 עפ"י התכנית הראשית בתוכנית זו לט יחולו בתחום חלקה 48.

**ייעוד עיקרי:**

כלומר, מאחר ולא אוחדו החלקות, יהיו זכויות הבניה ע"פ תוכנית 44 ביעוד מסחרי 2. אלא שהמבנים הינם להריסה השימוש תואם לאזור מסחרי עפ"י תכנית 44.

התקבל אישור עו"ד דב פירר.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

אירמה כראל בשם המבקשים -

מבקשת לפטור אותנו ממשלוח הודעות לבעלי נכס בבניין משרדים גבוה וגדול הנמצא בחלקה הגובלת לנו במחנס בגין 23 (מגדלי לוינשטיין) - רק להנהלת הבניין, שכן מדובר בעלויות גבוהות.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר פטור ממסירת הודעות לבעלי הדירות והדיירים במגדלי לוינשטיין ולמסור הודעות להנהלת הבנין בלבד.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל אגף מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0009 מתאריך 30/03/2017)

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

מיום 13.2.2017 -

יש התאמה למציאות, המבנה קיים, העסק נמצא בקומת קרקע, יש היתרים בתיק בנין. בתאריך 13.2.2017 הייתי במקום ומצאנו בקומת קרקע עסק של מסעדה. הבקשה מתאימה למציאות. בעבר המקום היה בית חרושת. אין תביעות במקום.

מדובר בעסק עתיר קהל, אין התנגדות בכפוף להמצאת אישורי כשירות.

**חו"ד דורון ספיר:**

ממליץ בהתאם לחו"ד הצוות המקצועי.

**חו"ד הועדה המחוזית:**

החלטת הועדה המחוזית מיום 23.07.2017.

לקבל את המלצת הצוות המקצועי בוועדה המייעצת וייור הועדה המקומית, ולאפשר מסירת הודעה להנהלת הבניין של מגדלי לוינסטיין בלבד, ולא לכלל בעלי הדירות והדיירים.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14.08.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

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

שם וכתובת: חניון ARM - רחוב עזרא הסופר 4  
 שכונה: כ.התימנים, ש.הכרמל  
 בקשה מתאריך: 08/11/2015  
 בעלים: גנוניאן אוגנסיאן  
 נכתב ע"י: אילנה בורבן  
 מהות העסק:

ת.ב. 116-004/0  
 ת.ר. 00 / 008 ~ 062606  
 טל': 054-5742031

חניון במגרש פתוח ששטחו 1290 מ"ר ל-46 כלי רכב. (מהם) - ראשי  
 (3 לנכים)

תוכן הבקשה :  
 שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של חניון במגרש פתוח ששטחו 1290  
 מ"ר ל-46 כלי רכב. (מהם 3 לנכים)

תאור המבנה .  
 בגוש 7229 חלקות 1,2 קיים מיגרש ריק.

השימוש המבוקש.  
 את החניון רוצים לארגן בשתי החלקות הנ"ל בשטח של 1290  
 מ"ר ל-46 מכוניות, מתוכם 3 מקומות לנכים.

הערות המנדט לבקשה.  
 יש לציין כי לעסק היה רישיון בשימוש חורג בתוקף עד  
 31.12.2016, כעת מבקשים חידוש שימוש חורג .

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 41796.

חוו"ד אגף התנועה מיום 9.11.09 : בכפוף לאישור תמרורים  
 ע"י רשות התמרור.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2272 - פג תוקפה ומשכך חלה תכנית קודמת 1200.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

אזור לתכנון בעתיד.

מדיניות התכנון:

צוות תכנון מרכז אינו ממליץ על שימוש של חניון.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש מיזמים חוף תל אביב בע"מ, ח.פ. :  
 514599182.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2019  
 או עד הוצאת היתר בניה, המוקדם מבין השניים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות : ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי  
 ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי  
 הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד ענת הדני אגמי  
 - השרות המשפטי, שרון טרייגר - מחלקת מידע תכנוני, מירי

אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת  
וועדות לרישוי עסקים ופרגודים.  
(פרוטוקול 2016-0019 מתאריך 25/10/2016)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס מיזמים חוף ת"א בע"מ.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14.08.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2019.

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

שם וכתובת: בית תאילנדי - רחוב בן יהודה 39 פינת בוגרשוב 8

שכונה: לב ת"א-חלק צפוני

ת.ב. 25-039/0

בקשה מתאריך: 17/06/2015

ת.ר. 004872 - 00 / 015

בעלים: בית תאילנדי בע"מ

טל': 03-5178568

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

מסעדה כולל דגים והכנת נודלס לרבות צריכת משקאות - ראשי משכרים במקום.

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מדירת מגורים בקומה א' למטבח, מחסן ומשרד ומחצר מסביב לבנין מקורה ללא היתר לאולם ישיבה, חדרי שירותים, מטבח וחצר שירות עבור עסק של מסעדה כולל דגים והכנת נודלס לרבות צריכת משקאות משכרים במקום. (מספר מקומות ישיבה בפנים -48, בחצר -36).

תאור המבנה

גוש 6907 חלקה 46 (בן יהודה 39 א' פ' בוגרשוב 8). הבנין בן 2 קומות המכיל: בקומת קרקע- חנויות ומסעדה ובקומה א' -2 דירות מגורים על פי היתרי בניה מס' 366 מ-29/04/32 ומס' 269 מ-10/09/39. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה לקומת מרתף, נמצא תכנית סניטרית מאושרת משנת-1955 למסעדה בקומת קרקע עם מטבח במרתף.

השימוש המבוקש

מטבח, מחסן ומשרד בקומה א' בדירת מגורים שלמה על פי היתר בניה בשטח של 71.65 מ"ר, אולם ישיבה, חדרי שירותים, מטבח וחצר שירות בחלק מחצר מסביב לבנין מקורה ללא היתר בניה בשטח של 122.60 עבור מסעדה. סה"כ שטח 194.25 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שלעסק קיים שטח נוסף שמתנהל בקומת קרקע בתנויות ומסעדה על פי היתרי בניה בשטח של 107 מ"ר ובמרתף בשטח של 33.2 מ"ר. שטח זה לא מהווה שימוש חורג. סה"כ שטח העסק 334.45 מ"ר.

על פי בדיקה במערכת רישוי עסקים ובתכניות עסק מתיק רישוי עסקים משנת-1990 במקום הנ"ל בקומת קרקע במבנה בלבד התנהל עסק של מסעדה עם רישיון ללא שימוש חורג. כעת מבקשים הוספת שטח בקומה א' ובחצר.

בדירה שניה בקומה א' קיים מחסן של "בורגר בר" רש' 60909 שמתנהל בבנין בקומות קרקע ו-א' עם רישיון ללא שימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 6294 ש"ח. על פי מפת מדיניות בחלק מהמגרש מותרת פעילות עד 1:00 בלילי ובחלק- עד-2:00 בלילה.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

.1855,44

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם השימושים בתב"ע, הסגירה בחצר מהווה תוספת שטח.

ייעוד עיקרי:

אזור מסחרי חלק מן המבנה ממוקם בתחום דרך (הפקעה) מיועד להריסה.

מדיניות התכנון:

המבוקש, שימוש שאינו למגורים בקומה א' אינו תואם למגמות התכנון ולחוק 151 א' אשר אינו מאפשר שימוש חורג ממגורים. נדרש תאום עם אגף נכסים.

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

סילביו קריקון מ-24/05/2016:

הבקשה מתאימה למציאות, מבנה קיים. העסק נמצא בקומת קרקע, מרתף וקומה א'.  
היתרים קיימים: מס' 366 מ-29/04/1932, מס' 136 מ-09/02/36, מס' 269 מ-10/09/39, מס' 743 מ-05/08/32, מס' 553 מ-31/5/36, מס' 422 מ-11/03/37, מס' 3-220447 מ-02/06/2002.  
בעבר בקומת קרקע היתה מסעדה ו-2 חנויות. המרתף היה חלק של המסעדה. בעבר בקומת "א" היתה דירת מגורים.  
חלק המערבי הכולל את החצר ישיבה מקורה, שטיפת כלים, שירותי גברים/נכים, נשים, חדר הלבשה לעובדים עם שירותים וחצר מקורה לא כוללים בהיתרי בניה.  
יש בפועל 102 מקומות ישיבה.  
נתן שירר מ-01/06/16.

לאחר שהתברר כי מדובר בעסק שאינו עתיר קהל אין התנגדות למתן רישיון עסק בכפוף להמצאת כל אישורי בטיחות הנדרשים.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוו"ד נוספת של פיקוח על הבנייה בנוגע לחצר.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, שירות המשפטי- הילה בן הראש חכמון - עוזרת ראשית, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מהא מרגייה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים

(פרוטוקול 2016-0021 מתאריך 22/11/2016)

דיון חוזר

**חו"ד פיקוח על הבניה:**

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

סילביו קריקון מ-21/12/2016:  
חצר הכולל חדר ישיבה, שירותי נשים, גברים, נכים ועובדים,  
שטיפת כלים ומחסן מקורה לא כפופה בהיתרי בניה שמופיעים  
במערכת.  
אין תביעות על קומת קרקע, מרתף וקומה א'.

נתן שירר:  
אין התנגדות בכפוף לדרישות בטיחות והגבלת מקומות ישיבה עד  
100 אנשים.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש תורג עד ליום 31.12.2021.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יו"ר - ראובן מגל - מנהל המחלקה  
לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד ענת הדני - השרות  
המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה  
גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה  
דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות  
הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי הנדסי לשימושים  
חורגים ופרגודים, שרון טרייגר - מחלקת מידע.  
(פרוטוקול 2017-0002 מתאריך 24/01/2017)

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעלת הנכס צוקרמן אורלי.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 16.05.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

### התנגדות

חו"ד אגף הנכסים:

במסגרת בדיקת בקשה לרשיון עסק עולה כי חלקה 46 בגוש 6907 הינה בבעלות בעלים שונים. עתי"א הפקיעה חלק מהחלקה הנ"ל ברחוב בוגרשוב 8 וזאת בהתאם לתבי"ע 1855 שמטרתה הרחבת רחוב בוגרשוב.

חלק מבית העסק ממוקם בשטח שבו עתידה העירייה לפעול לפיתוח והרחבת הדרך ברחוב בוגרשוב וצורך כך ביקשה העירייה חתימה על כתב התחייבות סטנדרטי לאי התנגדות לביצוע הפיתוח והשיפוץ ולהכרה בזכויות העירייה במקרקעין וכן הפקדה של ערבות בנקאית.

כתב התחייבות זה מצורף לחוות דעת זו ויש להגישו לאגף הנכסים שהוא חתום יחד עם הערבות הבנקאית.

לאחר מילוי התנאים הנ"ל לאגף הנכסים לא תהיה מניעה לאשר את השימוש החורג עד לתאריך 1.9.2019 בלבד.

לנוכח האמור לאגף הנכסים לא תהיה מניעה לאשר בקשה זו לאחר חתימה על כתב ההתחייבות והפקדת הערבות הבנקאית.

=====

### התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

בית תאילנדי בע"מ -

פרטי בעלי העסק:

רחוב בן יהודה 39 תל אביב - יפו טל. 03 5178568

כתובת העסק:

רוני צור אלעד רד"ק 6

פרטי המתנגדים:

40800 . טל: 052 - 2539310

רענן בוקלמן משרת ציון ענבר

22 90805 . טל: 052 - 3142000

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 31/08/2017 בהשתתפות: גל שרעבי - חבר מועצה, עו"ד ליאור שפירא - חבר מועצה, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - שרות משפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

14

## חו"ד המתנגדים:

עו"ד יעל אזולאי - מייצגת קבוצת רכישה - מרשיי בתהליך מתקדם לבניית בנין מגורים. הם גובלים בבית התילאנדי. הבעיות הם רעש, ריח, אשפה, ארובה ומטבח, הכל פונה לבית השכן. אנשים גרים שם, אם בודקים את המצב הקיים לדעתנו יש חריגות בניה. מתבצעת בניה בחלקה הזאת. יש מערכת חדשה עם ארובה שכל הריחות והרעש הולכים להיות בקיר המשותף. הולכים להכפיל את הנפחים. כל השטחי שרות פונים אלינו, חולדות מסתרוץ שם. הנפח של המפגעים גדל.

יוסי אבישר - בנו שם מחסן שאנחנו צריכים להרוס, בין הבית שלנו לבית שלהם בנו קיר משותף ובנו את המנדף על הקיר הזה. אנחנו מתחילים לבנות תוך 3 חודשים.

## חו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור - מדובר במסעדה במשך 22 שנה בקומת קרקע וקומה א' הבנין בן 2 קומות בלבד, יש במקום חברת פלפון עם אנטנה גדולה בתוך המבנה. ביקשנו אישור ממשרד הבריאות להשתמש במטבח עזר וקיבלנו את אישורם. אין שום שינוי בפעילות העסק. אין מקומות ישיבה. קיים מטבח מלפני 22 שנה, יש מנדף ולא ארובה, מתקני סינון שאמורים למנוע ריחות ועשן. פיקוח על הבניה ביקרו במקום ונתנו אור ירוק.

יריב מלילי - בעל העסק - החצר שלהם הם פת זבל גדול. העכברים מגיעים משם. לפני שבועיים יום שלם לפני תשעה באב החלפנו את כל הביוב וריצפנו מחדש. שמנו מפריד שומן שומן חדש, עכשיו יש 2.

## המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 1.9.2019 בכפוף לחתימה על כתב התחייבות והפקדת ערבות בנקאית לבקשת אגף הנכסים.

סעיף מ -

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

**שם וכתובת:** חניון עתיד - רחוב החרש 12

**שכונה:** נוה שאנן, ת.מרכזית

**בקשה מתאריך:** 20/05/2015

**בעלים:** קסם מילניום בע"מ

**נכתב ע"י:** אביטל יעקב

**מהות העסק:**

ת.ב. 459-012/0

ת.ר. 004 / 00 - 062377

טל': 03-5620533

**חניון במגרש ששטחו 1414 מ"ר ל- 57 כלי רכב.**

**- ראשי**

שימוש חורג מתב"ע לחניון במגרש ששטחו 1414 מ"ר ל- 57 כלי רכב.

**תוכן הבקשה:**

תאור העסק  
בגוש 6977 חלקות 141+140  
חניון המשתרע בשטח 1414 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
החניון קיים משנת 2004 בשנת 2005 הוועדה המקומית אישרה שימוש חורג עד ליום 2015 אך יצא רישיון עד שנת 2006 מאחר ובעל הנכס לא שילם היטל השבחה. משנת 2006 לא יצאו רישיונות עסק.  
כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.  
סכום אגרת שימוש חורג 46,124 ש"ח.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

2432

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם

**ייעוד עיקרי:**

תעסוקה מיוחדת, שטח לאיחוד ותלוקה מחדש, זיקת הנאה לציבור, מבנים להריסת.

**מדיניות התכנון:**

שימוש חורג מוגבל בזמן.

**המלצת הוועדה המייעצת:**

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018, או עד לדרישה העירייה לפינוי המוקדם מבין השניים, בכפוף לאישור אגף הנכסים.

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 גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מחלקת רישוי הנדסי, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה.

**(פרוטוקול 0014-2015 מתאריך 18/11/2015)**

**חוו"ד אגף הנכסים:**

אין בעיה מבחינת אגף הנכסים.

שטח ההפקעה מתנדך החלקות פנוי ומשמש לדרך.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 25.02.2016.

פרסום לשימוש חורג עד ליום : 31.12.2018.

חו"ד תיאור הדיון:

ראובן לדינסקי- ממותי הם נמצאים שם?

רעיה גוטליבר- מ 2004 יש להם.

דורון ספיר- מופיע בפרוטוקול, שבעל הנכס לא שילם היטל השבחה משנת 2006. לא יצאו רישיונות עסק? החניון קיים משנת 2004 ובשנת 2005 הוועדה המקומית אישרה שימוש חורג עד ליום 2015 אך יצא רישיון עד שנת 2006 וכעת מבקשים חידוש שימוש חורג. 10 שנים לא שולמו היטל השבחה? היו פה הליכים משפטיים?

איילת וסרמן- אנחנו צריכים פה רק החלטה.

עו"ד הראלה אוזן אברהם - בלי רישיונות עסק עבד 10 שנים?

רעיה גוטליבר- כן

דורון ספיר- היו כאן הליכים משפטיים? אני מבקש להוציא מסדר היום ולקיים בדיקה בנושא. אי אפשר להביא לפה בקשה ולכתוב שבן אדם לא עבד תקופה ארוכה ללא רישיונות ולא שילם היטל השבחה וכעת אנו נאשר והכל בסדר. אין בעיה עם אגף הנכסים.

איילת וסרמן- מבחינתנו אנו רוצים שתחליטו פה החלטה.

דורון ספיר - אני רוצה לקבל דיווח מסודר אם פעלו נגדו, אם היו הליכים משפטיים? כל הדברים האלה חשובים לדעת לפני קבלת החלטה.

ראובן לדינסקי- לא ניראה שזה תקין שבמשך 10 שנים עבד ללא רישיונות ולא שילם.

להוציא מסדר היום לשוב ולדון לאחר בדיקה מעמיקה כיצד העסק פעל משנת 2004 ללא רשיונות וכן בדיקה האם בוצעה אכיפה כנגד העסק.

החלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, ארגון מדואל, נתן אלנתן.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם לשם דן.

דיון חוזר

חו"ד פיקוח עירוני:

בתאריך 08/04/14 הוגש כנגד העסק המלצה לתביעה הדברים קבועים לדיון בבית המשפט.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר: חניון, שימוש חורג מתכנית, חניון קיים משנת 2004 עם שימוש חורג עד 2015. מבקשים לאשר שימוש חורג עד 2018.

דורון ספיר: המבקש לא שילם היטל השבחה עד 2006. הוציאו לו רישיון לשנתיים.

אילנה בורבן: בעבר שילמו היטל השבחה בתשלומים ייתכן וההיטל שולם בעבור שנתיים.

שלומי שטיין: משנת 2009 הגשנו המלצה לתביעה בגין חוסר רישיון, במשך תקופה ארוכה היה ללא סרובים, ההמלצה הותרה מהמחלקה משפטית.

כרמלה עוזרי: המדיניות של היום לא כמו בעבר.

דורון ספיר: הוא פועל ללא רישיון, משלם היטל השבחה למשך שנתיים. אני רוצה לבדוק את התיק הזה לעומק ולערוך ישיבה אצלי במשרד ולהזמין את היועצת המשפטית, פיקוח, תביעה ורישוי עסקים. לשוב ולדון.

מלי פולישוק: אם היתה ישיבה ונאמר שרוצים לבדוק לעומק,

צריך להביא את הדרפט עם הבדיקה שנעשתה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0012-0016 סעיף 6 מ - 06/07/2016):  
הועדה המקומית\*:**

להוציא מסדר היום, לקבוע ישיבה בנושא בהשתתפות יו"ר הועדה, יועץ משפטי, תביעה, פיקוח עירוני, רישוי עסקים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: זורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שלמה מסלאווי, שמואל גפן.

דיון חוזר

דיון חוזר

דיון חוזר:

בהמשך לדיון בבקשה לשימוש חורג לחניון שהוגשה ביום 20.5.15 ביום 7.8.16 התקיימה ישיבה בהשתתפות עו"ד זורון ספיר - מ"מ וסגן ראש העיר, גבי איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, מר אריה בורה - אגף הפקוח העירוני, עו"ד אלדד בלומן - מחלקת תביעות, עו"ד אילן רוזנבלום - ע"י מ"מ וסגן ראש העיר, עו"ד יפה דסה דוד - עוזרת ראשית ליועמ"ש, גבי רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים ומירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

מטרת הישיבה הייתה לצורך בדיקה בנוגע להמשך פעילות העסק במקום ובדיקת תשלומי אגרות והיטלים החל משנת 2005, בו אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה את הבקשה לשימוש חורג לחניון.

הואיל ובבקשה מיום 20.5.15 מבוקש חידוש שימוש חורג לחניון ונוכח העובדה, כי הועדה המקומית אישרה את הבקשה בשנת 2005 לשימוש חורג לחניון ולאור המצב, כי אין כיום די נתונים בנוגע לתקופות בהן פעל החניון, בעלי העסקנדרשים להמציא לאגף רישוי עסקים תצהיר חתום על ידי עו"ד ואישור רואה חשבון בכל הנוגע לתקופות בהן פעל החניון, החל משנת 2005, בו אושרה כאמור הבקשה לשימוש חורג ועד היום.

לאחר קבלת הנדרש הבקשה תובא לדיון בפני הועדה המקומית, לצורך קבלת החלטה בה.

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

במסגרת הדיון בוועדה המקומית בנוגע לעסק ברחוב אברבנאל 9 נדונה השאלה האם רשאית הועדה המקומית לחייב את מבקש ההיתר בהיטל השבחה ואגרות בגין שימוש החורג לתקופה שהעסק פעל ללא היתר לשימוש חורג תקף.

שאלה זו נדונה בע"א 7210/01 עיריית נתניה נ' עיזבון המנוחה רחל גלמבוצקי ונפסק כי בעשעה שלא יצא היתר לשימוש חורג באופן רשמי, הרי שלא אושר האקט התכנוני ולכן אין מקום לחייב בהיטל השבחה, אגרות והיטלים אחרים הנובעים בשל השימוש החורג שעשה במקרקעין בלי היתר.

במסגרת פסק הדין התייחס בית המשפט אף לטענת הועדה המקומית כי היעדר חיוב מיטב עם העבריינים.

לעניין זה פסק בית המשפט כי סעיף 218 לחוק התכנון והבניה המצוי בפרק "עבירות ועונשין" שבחוק הסמכות לחייב את העבריינים באגרות ותשלומי חובה אחרים דרך גבייה זו של החיוב המגיע על ידי צו של בית המשפט היא "דרך המלך" שהותוותה לשם כך.

בית המשפט קבע כי על הועדה המקומית למלא חובתה ולהגיש כתב אישום נגד העבריינים ובגדר ההליכים גם לפעול לגביית המגיע לה קל וחומר כאש מדובר בשימוש חורג שהוא עבירה הנמשכת והולכת שבגינה ניתן לחזור ולהגיש כתב אישום.

לאור הוראות פסק הדין הרי שלא ניתן לחייב את המבקש רטרואקטיבית בהיטל השבחה ובאגרות בגין השימוש החורג עובר להגשת הבקשה דנא.

סעיף מ -

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

**שם וכתובת:** ליל אנד בלום - רחוב לילינבלום 48

**שכונה:** לב ת"א-דר.למ.שלום

ת.ב. 7-048/0

ת.ר. 00 / 002 - 066436

**בקשה מתאריך:** 03/07/2016

טל': 054-3029221

**בעלים:** חברת "פרומוקום ישראל" בע"מ

**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס

**מהות העסק:**

- ראשי

בית מלון

אפיית דברי מאפה

בית קפה

לרבות צריכת משקאות משכרים במקום.

ספא

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג מבנין משרדים (בנק) על פי היתרי בניה לעסק של בית מלון ל - 37 חדרים סה"כ תפוסת קהל מקסימלית 395, ספא - מכון יופי וטיפולים קוסמטיים, עיסוי, פדיקור מניקור, בית קפה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, אפיית דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לצרכי מכירה במקום.

תאור המבנה.

גוש 7462 חלקה 20.

הבנין בן 4 קומות מעל מרתף המיועד למשרדים (בנק) על פי

היתרי בניה משנות-1935-1977.

בשנת-2012 יצא היתר בניה מס' 12-0808 לשעינוי שימוש בבנין

למלונית לתקופה של 5 שנים מיום 07/09/2011 ולשינויים וחלוק

הקומות הקיימים מחדש לחדרי מלון ותוספת קומה חמישית חלקים

לחדרי מלון. תוקף ההיתר עד-07/09/2016.

בשנת-2016 יצא היתר בניה מס' 16-0581 לשינויים בחלוקת

שטחים ללא הארכת תוקף של שימוש בבנין.

השימוש המבוקש

בית מלון ל - 37 חדרים סה"כ תפוסת קהל מקסימלית 395, ספא

- מכון יופי וטיפולים קוסמטיים, עיסוי, פדיקור מניקור,

בית קפה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, אפיית דברי

מאפה מבצק מוכן ומוקפא לצרכי מכירה במקום בבנין משרדים על

פי היתר המקורי בכל הקומות בשטח של 1744 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שבשנת-2015 לעסק אושר ע"י הנדסה לעסקים לשימוש

חורג בתוקף עד-07/09/2016.

כעת מבקשים הארכת תוקף של שימוש חורג.

במסגרת הוצאת היתר בניה לשימוש חורג שתוקפו פג

ב-07/09/2016 נרכשו על פי דרישת משרד התיירות 7 מקומות

חנייה ברח' לילינבלום 39 בגוש 7462 חלקה 11 (הוצג חוזה

רכישה).

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 56505 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד לשעה-00:2

בלילה.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לשינוי המצב

התכנוני בהתאם לקידום התביעה הנקודתית או עד ליום

31.12.2021, המוקדם מביניהם.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי

עסקים, ראובן מגל - מנהלת מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, לובה

דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי,

זכר נחין - פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכזת וועדות

חו"ד המבקשים:

אירמה כראל - מבקשת להוסיף ולציין כי המלון נמצא בהליך של תביעה מתקדם לשינוי יעוד לצמיתות למלון קיימת החלטת ועדה מחוזית שהמליצה ואישרה להפקדה בתהליך אמור להסתיים בחודשים הקרובים.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2777 (מגרש 3) מבנה לשימור.

התאמת השימוש לתב"ע:

שימוש חורג תואם את התכנית שמקודמת למתן תוקף 4375 אך טרם אושרה סופית. עם אישורה השימוש החורג יהווה שימוש חורג להיתר ללא מגבלת זמן.

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

יש לציין כי המבנה הינו לשימור. הוראות למבנה לשימור בהתאם לתוכנית בתוקף 2777 ובהתאם עם מחלקת השימור.

חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות המבקש.

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: 26.02.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0007 סעיף 2 מ - 05/04/2017):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

החלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, יהודה המאירי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, שמואל גפן.

**חו"ד רישוי עסקים:**

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך 24.04.2017.

**דיון חוזר**

**חו"ד המבקשים:**

אירמה כראל בשם המבקשים -

בהמשך לפרסומים שנעשו לתבוע לצמיתות + כניסה לתוקף מה- 19.7.17 מבקשת לאשר את השימוש חורג לצמיתות בוועדה המקומית.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

במסגרת שינוי תב"ע למלונאות בוצעו פרסומים בתאריך 30.12.2016 בו הם מבקשים שימוש חורג לצמיתות ולא התקבלו התנגדויות.

יש לציין כי הנכס בבעלות המבקש.

כעת מבקשים שימוש חורג לצמיתות.

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

**שם וכתובת:** 1040 בירגרטן בע"מ - מתחם יריד המזרח 16

**שכונה:** נמל תל אביב

**ת.ב.**

**ת.ר.** 003 / 00 - 067061

**בקשה מתאריך:** 25/10/2016

**טל':** 052-2330201

**בעלים:** 1040 בירגרטן בע"מ

**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס

**מהות העסק:**

מסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. - ראשי

פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם.

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג מאולם על פי היתר בניה לעסק של פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם, מסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.

תאור המבנה.

גוש 6964 חלקות 72, 102, 69, 68.

במגרשי תערוכה הישנים בנין בן קומה אחת המיועד לאולם על פי היתר בניה מס' 1257 מ-06/08/34.

על פי רישומים בתיק בנין מדובר בבית מלאכה.

השימוש המבוקש.

פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם, מסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום באולם בהיתר בשטח של 135 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

משנת-1997 בחלק מהבנין התנהל עסק של אחסנת אריחי קרמיקה ומוצרי בניה (60144) עם רישיון לצמיתות.

משנת-2005 - פאב שנסגר ולא סיים הליך של שימוש חורג.

משנת-1997 בחלק שני של הבנין התנהל עסק של דיסקוטק, מזנון +משקאות משכרים במקום (רש' 60122) עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2007.

בשנת-2009 אושר חידוש שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015 אך רישיון עסק לא יצא והעסק נסגר.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 4369 ש"ח (873.8 ש"ח).

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד אור הבוקר.

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש אתרים בחוף תל אביב, ח.פ. : 520028721

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

תמ"א 13 חוף ים התיכון, 96 אזור נמל תל אביב, בנין להריסה

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם

**ייעוד עיקרי:**

דרך מוצעת, שימוש חורג לתב"ע.

**מדיניות התכנון:**

תוכנית: תמא13

על החלקה חלה תמ"א 13 - חוף הים התיכון על שינוייה. הוצאת היתר בניה או הכנת תכנית ידרשו התאמה לתמ"א 13 על שינוייה במקרים המתאימים, תידרש הקלה מתמ"א 13 על שינוייה באישור המועצה הארצית.

**פירוט חוות דעת:**

חלק מן המבנה הינו בתחום דרך עפ"י תכנית 96 וחלק זה מיועד להריסה.  
חלק מן המבנה הינו בתחום שטח ללא תכנית בתוקף וחלק מן המבנה בתחום יעוד של מגרש מיוחד עפ"י תכנית 96.

עפ"י החלטת ועדה מס' 9069 - מדיניות לשימושים ל מתחם יריד המזרח מיום 7/12/2006, יותרו בתחום מתחם יריד המזרח שימושים של פאבים/ברים/מועדונים/דיסקוטקים/ דנס בר, עד 4 בשטח של עד 1,500 מ"ר.

הוראות נוספות:

1. יותרו עד 3 מועדונים גדולים שכל אחד מהם מעל 500 מ"ר בשטח כולל של 1500 מ"ר
2. יותרו בארים ופאבים קטנים בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר כל אחד ובסה"כ לא יעלה על 2000 מ"ר.

לא יותר מיקום עסק מסוג זה בחזית הבינוי הפונה לים ולטיילת.

מועדון/דיסקוטק העלול להוות מטרד רעש- ימוקם במרחק רב כל הניתן משימושי המגורים הסמוכים למתחם, ובכל מקרה יחויב במיגון אקוסטי על פי הנחיות האגף לרישוי עסקים.  
שטח עסק: לא יעלה על 500 מ"ר.  
יותר פאבים/ברים נוספים – רק במידה ומהווים פעילות משנית לפעילות יום אחרת.

השימוש המבוקש הינו שימוש חורג לתכנית 96.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר הצגת חוות דעת מאת חברת אתרים לגבי עמידה בחישוב שטחים ביריד המזרח בנוגע לשטחי בארים ופאבים קטנים בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר כל אחד ובסה"כ לא יעלה על 2000 מ"ר.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.  
**(פרוטוקול 2017-0020 מתאריך 24/07/2017)**

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14.08.2017.

פרסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2027.

לארה גרוזנר - מיום 31.8.2017 - הריני לאשר כי ביריד המזרח כ-18,000 מ"ר של שטח בנוי להשכרה, מתוך שטח זה נכון למועד משלוח מכתבי זה קיימת החלוקה כדלקמן:

1. הסעדה - 840 מ"ר בנוי, המהווים 4.6%.
2. מועדונים גדולים (מעל 500 מ"ר בנוי) - אין במתחם יריד המזרח.
3. ברים/פאבים (עד 300 מ"ר בנוי) - 317 מ"ר בנוי המהווים 1.8%.

חו"ד אגף הנכסים:

מרינה מור - מיום 5.9.2017 - מאושר עד ליום 31.1.2025 בהתאם לחוזה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.1.2025 בכפוף לקבלת חוות דעת פיקוח על הבניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, דימה שטיינברג - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, נתן שירר, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, מרינה מור - אגף הנכסים, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
(פרוטוקול 2017-0023 מתאריך 05/09/2017)

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

**שם וכתובת:** טוקהאוס - מתחם יריד המזרח 12  
**שכונה:** נמל תל אביב  
**בקשה מתאריך:** 30/10/2016  
**בעלים:** טוקהאוס בע"מ  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

**ת.ב.**  
**ת.ר.** 007 / 00 - 064475  
**טל':** 03-6484860

**ראשי - מסעדה כולל דגים מנוקים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום (במקום יש הרצאות וכנסים).**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג למבנה שלא נימצא לגבו היתר בניה ומחצר לעסק של מסעדה כולל דגים מנוקים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום (במקום יש הרצאות וכנסים). תפוסת קהל 120 איש.

תאור המבנה  
 גוש 6964 חלקה 102.  
 קיימת מיבנה חד קומתי. אין בתיק בנין היתר בניה למיבנה

השימוש המבוקש:  
 מסעדה כולל דגים מנוקים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום (במקום יש הרצאות וכנסים) במבנה הנ"ל בשטח 300 מ"ר ובחצר פתוחה בשטח 183 מ"ר עם דק עץ עבור מקומות ישיבה.

הערות מהנדס לבקשה:  
 יש לציין כי במקום מתנהל עסק של מסעדה עם משקאות משכרים משנת 2010 ללא רישיון עסק. כעת בתאריך 30.10.2016 הוגשה בקשה להחלפת בעלים למסעדה כולל דגים מנוקים + הרצאות וכנסים.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

תמ"א 13 חוק השמירה החופית, תמ"מ 2/5 - הגבלות בניה - מרחב נחל הירקון.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

שימוש חורג לתמ"מ 5/2

**ייעוד עיקרי:**

**מדיניות התכנון:**

**פירוט חוות דעת:**

המבנה המבוקש כלול בשטח למשאבי טבע ונוף בתחום פשט ההצפה של הירקון עפ"י תמ"מ 2/5 - תכנית מתאר מחוזית למרחב נחל הירקון.  
 מגבלות בניה בפשט ההצפה הינם כמפורט בסעיף 5.  
 שימושים מותרים וזכויות הבניה בשטחים אלו הינם כמפורט בסעיף 4.3 בתמ"מ 2/5.

עפ"י ועדה מס' 12-20012-33 מיום 23.5.2012 לעניין מדיניות שימושים למתחם יריד המזרח, יותר שימוש של הסעדה עד 25% מכלל השטחים בשטח של עד 4,500 מ"ר.  
 כמו כן יותרו עד 3 מועדונים גדולים שכל אחד מהם מעל 500 מ"ר בשטח כולל של 1500 מ"ר וכן יותרו בארים ופאבים קטנים בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר כל אחד ובסה"כ לא יעלה על 2000 מ"ר.  
 לא יותר מיקום עסק מסוג זה בחזית הבינוי הפונה לים ולטיילת.

מועדון/דיסקוטק העלול להוות מטריד רעש- ימוקם במרחק רב כל הניתן משימושי המגורים הסמוכים למתחם, ובכל מקרה יחויב במיגון אקוסטי על פי הנחיות האגף לרישוי עסקים. שטח עסק: לא יעלה על 500 מ"ר. יותרו פאבים/ברים נוספים – רק במידה ומהווים פעילות משנית לפעילות יום אחרת.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים ו/או חברת אתרים לעניין הישיבה בחצר.

יש לבקש מעורך הבקשה להציג עמידה בתנאי המדיניות "שימושים למתחם יריד המזרח" של עד 25% לשימוש של הסעדה, וכן קבלת חוות דעת פיקוח על הבניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.  
**(פרוטוקול 2017-0020 מתאריך 24/07/2017)**

**חו"ד פיקוח על הבניה:**  
**מטפל:**

אילנה

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

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור חברת אתרים.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14.08.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

דיון תוזרחו"ד חברת אתרים:

לארה גרוזנר - מיום 31.8.2017 - הריני לאשר כי ביריד המזרח כ-18,000 מ"ר של שטח בנוי להשכרה, מתוך שטח זה נכון למועד משלוח מכתבי זה קיימת החלוקה כדלקמן:

1. הסעדה - 840 מ"ר בנוי, המהווים 4.6%.
2. מועדונים גדולים (מעל 500 מ"ר בנוי) - אין במתחם יריד המזרח.
3. בריס/פאבים (עד 300 מ"ר בנוי) - 317 מ"ר בנוי המהווים 1.8%.

חו"ד אגף הנכסים:

מרינה מור - מיום 5.9.2017 - מאושר עד ליום 30.6.2025 בהתאם לחוזה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 30.6.2025 בכפוף לקבלת חוות פיקוח על הבניה וכן יש לקבל חוות דעת השרות המשפטי בנוגע למבנים ללא היתר וכן חוות דעת בנוגע לעניין 183 מ"ר לחצר שמצטרפים לבקשה כאשר התביעה והמדניניות מדברים על מבנים מעל 300 מ"ר בלבד.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, דימה שטיינברג - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, נתן שירר, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, מרינה מור - אגף הנכסים, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
(פרוטוקול 2017-0023 מתאריך 05/09/2017)

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