

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

**יום שלישי 03 אוקטובר 2017**

**לכבוד:**

**חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה**

נכבדי,

**הנדון: דיון בוועדה המשנה - רישוי עסקים - סדר יום מס' 2017-0019**

**ביום רביעי בתאריך 18.10.2017**

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 וועדות  
 רישוי עסקים לשימושים  
 חורגים ופרגונים

|  |                                     |   |
|--|-------------------------------------|---|
| פניות בכתב   | מוקד טלפוני                         | אתר האינטרנט  |
| <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/service">www.tel-aviv.gov.il/service</a>             | <b>03-7244600</b>                   | <a href="http://www.tel-aviv.gov.il">www.tel-aviv.gov.il</a>            |
| אתר האינטרנט העירוני < חושבים > פניה ליחידות העירייה                                     | בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00 | לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני |
| פקס' 03-7240116 דוא"ל <a href="mailto:asakim@tel-aviv.gov.il">asakim@tel-aviv.gov.il</a> | ה' בין השעות 08:00-13:00            | התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00                    |

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

**רישוי עסקים**

**סדר יום מס' 0019-2017 ליום 18.10.2017**

| מס'   | עמוד | תיק רישוי | שם וסוג העסק                        | כתובת          |
|---|------|-----------|-------------------------------------|----------------|
| <b>אישור הפרוטוקול מתאריך 13.09.2017 מספר ישיבה 0018-2017</b> |      |           |                                     |                |
| 1.  | 1    | 8470      | מכירת מצרכי מזון                    | הירקון 106     |
| 2.  | 3    | 16397     | מסעדה                               | נחלת בנימין 29 |
| 3.  | 8    | 21721     | בית אוכל                            | אלון יגאל 90   |
| 4.  | 12   | 65936     | מכירת משקאות משכרים                 | הכרמל 20       |
| 5.  | 16   | 66596     | בית מלון                            | יונה הנביא 5   |
| 6.  | 19   | 28423     | חניון                               | חומה ומגדל 4   |
| 7.  | 21   | 66607     | מתקני שעשועים                       | השלושה 3       |
| 8.  | 24   | 63946     | בית מלון                            | ירמיהו 4       |
| 9.  | 26   | 67074     | מכירה ואחסנת חומרי בניין ואינסטלציה | ישראל מסלנט 54 |
| 10.   | 29   | 64475     | מסעדה                               | יריד המזרח 12  |
| 11.   | 34   | 67061     | מסעדה                               | יריד המזרח 16  |

שם וכתובת: **אמצע הירקון - רחוב הירקון 106**  
 שכונה: **צפון ישן-דרום מע.**  
 בקשה מתאריך: **22/01/2017**  
 בעלים: **איטח דרור שלם**  
 נכתב ע"י: **ליובוב דבוייריס**  
 מהות העסק:

ת.ב. **27-106/0**  
 ת.ר. **008470 - 00 / 012**  
 טל': **077-2070171**

**מקום אחר למכירת מצרכי מזון .**  
**מכירת תמרוקים .**  
**ראשי**

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג מאולם קולנוע בהיתר ומחלק של קולונדה לעסק של מכירת תמרוקים, מקום אחר למכירת מצרכי מזון ארוזים, גלידות פיצוחים במשקל, משקאות קלים ומשכרים שלא לצריכה במקום.

תאור המבנה.  
 גוש 6905 חלקה 30  
 הבנין- בית מלון בן 4 קומות מעל מקלט ומחסן במרתף ואולם קולנוע, מסעדה ומשרדים בקומת קרקע על פי היתרי בניה מס' 1156 מ-18/01/51 ומס' 539 מ-16/11/56.  
 בתיק בנין נמצא היתר בניה מס' 4-930425 מ-19/04/93 לשימוש חורג מקולנוע ל-4 חנויות (ללא מזון) בשטח של 119 מ"ר ולמשרד מקצוע חופשי בשטח של 63 מ"ר בקומת קרקע לתקופה של 5 שנים. תוקף של היתר פג. (באחת מחנויות הנ"ל מתנהל העסק)

השימוש המבוקש  
 מכירת תמרוקים, מקום אחר למכירת מצרכי מזון ארוזים, גלידות פיצוחים במשקל, משקאות קלים ומשכרים שלא לצריכה במקום באולם קולנוע בהיתר בקומת קרקע בשטח של 21 מ"ר ומחלק של קולונדה בחזית העסק בשטח של 10 מ"ר. סה"כ שטח המבוקש 31 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
 יש לציין שלעסק קיים שטח נוסף של מחסן במרתף כ-16.5 מ"ר ושירותים חיצוניים כ-4 מ"ר (שטח זה לא מהווה שימוש חורג). סה"כ שטח העסק 51.5 מ"ר.  
 יש לציין שמשנת-1995 במקום הנ"ל התנהל עסק של קיוסק עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/01.  
 משנת-2010 לאחר הגשת בקשה לחלפת בעלים ושינוי מהות אם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2016.  
 כעת מבקשים הארכת תוקף שימוש חורג.

סגירת קולונדה בחזית אושרה ע"י ועדת חריגים מ-01/07/2010: "לאור העובדה שמדובר בבניה ישנה ולאור העובדה שגם לעסק השכן אישרה העירייה בעבר רישיון עסק עם סגירת הקולונדה, ניתן לאשר את העסק עם הבניה הלא מסודרת".

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 681 ש"ח.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

3933

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם

**ייעוד עיקרי:**

מלונאות (אכסון מלונאי) הפקעה לדרך, דרך לביטול זיקת הנאה למעבר רגלי, חלק מבנה להריסה (בבניה חדשה).

**מדיניות התכנון:**

לא תואם השימושים המותרים עפ"י 3933 השימוש החורג יהיה לתקופה מוגבלת עד למימוש התכנית.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 או עדלמימוש התכנית להריסה, המוקדם מבין השניים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד ענת הדני - השרות המשפטי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, שרון טרייגר - מחלקת מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

**(פרוטוקול 2017-0005 מתאריך 27/02/2017)**

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש ג.ד קפיטל בע"מ, ח.פ.: 513690065.

**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: 04.06.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

**חו"ד אגף הנכסים:**

מרינה מור מיום 2.10.2017 - חלקה 30 בגוש 6905 בבעלות פרטית, קיימת חריגה של מדרגות הכניסה למסעדה וכן חריגה של המרקיזה המתקפלת לחלקה 80 בגוש 6905 שבבעלות עיריית ת"א.

אין מניעה מצדנו לאשר את הרישיון וזאת כי החריגות מזעריות.

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

**שם וכתובת:** ביצ'יקלטה - רחוב נחלת בנימין 29

**שכונה:** "רוקח", צפ.למ.שלום

**בקשה מתאריך:** 26/06/2017

**בעלים:** א.א. כיף בע"מ

**נכתב ע"י:** אילנה בורבן

**מהות העסק:**

**ת.ב.** 3-029/0

**ת.ר.** 009 / 00 - 016397

**טל':** 050-6316610

**מסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום. - ראשי**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג מחצר משותפת עורפית של המבנה למקומות ישיבה עבור עסק של מסעדה כולל הכנת פירות ים, כולל אפייה והגשת דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לרבות צריכת משקאות משכרים במקום.

תאור המבנה

בגוש 7460 חלקה 9 קיים בניין לשימור בן 2 קומות המכיל בק.קרע חנויות ובקומה א' מגורים עפ"י היתר בניה מ"ס 186 מ-1.6.1926, והיתר בניה מ"ס 579 מ-10.4.1934. אין היתר בניה לגלריה.

השימוש המבוקש.

1) בק.קרע בחנות מטבח שרותים ומחסן בשטח 70 מ"ר - לא מהווה שימוש חורג  
2) בגלריה אולם ישיבה בשטח 34 מ"ר - לא מהווה שימוש חורג  
3) שימוש חורג מחצר משותפת בעורף המיבנה עבור מקומות ישיבה של העסק בשטח 60 מ"ר.  
סה"כ שטח העסק 163 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

במקום התנהלו עסקים שונים עם רישיון משנת 1986 ללא שימוש חורג. כעת בגלל תוספת מקומות ישיבה בחצר משותפת מבקשים שימוש חורג.

לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד השעה 01:00 בלילה.  
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1938 שקלים.

דרישות מבעלים

1) בעסק ניבנתה ארובה חדשה - בעל העסק הגיש בקשה לתיק מידע להוצאת היתר בניה  
2) חסר אישור מיבנים לשימור  
3) בתוכנית העסק מבקשים מעלון - מבקשים פטור למעלון ממשרד הבריאות. העסק קיבל אישור עדכני של משרד הבריאות ללא מעלון מיום 7.4.2017.

**המלצת הועדה המייעצת:**

להוציא מסדר היום עד לקבלת חוות דעת תכנונית.

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 גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזות וועדות רישוי הנדסי לשימושים חורגים ופרגודים, שרון טרייגר - מחלקת מידע.

**(פרוטוקול 2017-0002 מתאריך 24/01/2017)**

**דיון חוזר**

**חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

1200.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם

**ייעוד עיקרי:**

אזור לתכנון בעתיד.

**מדיניות התכנון:**

לגבי קומת קרקע וגלריה - הרחבת שימושים בהתאם לתכנית 2650 ב' סעיף 10. לגבי חצר - אין התכניות מאפשרות שימוש בחצר המשותפת. בתאום עם מחלקת שימור. יותנה בשיפוץ מידתי של המבנה לשימור.

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

בדיקה אם גלריה נבנתה עם היתר בניה. אם לא לדרוש אישור מהנדס על גלריה כולל תפוסת קהל ולציין בדברפט.

(2) הסכמת כל בעלי הנכס לשימוש בחצר משותפת+ נסח טאבו.

(3)בדיקה אם חצר מקורה בחורף ואיך?

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

- 1) התקבל תצהיר על יציבות הגלריה ע"י אינג' סאמר עיסא מ-15.3.17. מאשר תפוסת קהל בכל העסק 46 איש, מתוכם בגלריה עד 14 איש בו זמנית.
- 2) התקבל אישור בעלי הנכסים (משפחה אחת) על השימוש בחצר המשותפת + נסח טאבו המוכיח בעלות
- 3) עפ"י מכתב של בעל העסק רוצים לעשות בתצר פרטית הרשומה בטאבו סגירת חורף
- 4) לפי בדיקה במערכת, אין צווי הריסה או תביעות משפטיות נגד בניית הגלריה.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאתר בדיקה באם קיימים צווי הריסה לגלריה וקבלת אישור יועץ בטיחות לגלריה.

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 אלזטר - מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

**(פרוטוקול 2017-0010 מתאריך 18/04/2017)**

התקבל אישור בטיחות ע"י ערן סויקה מיום 21.6.17 : בדקתי את הגלריה ששטחה 34 מ"ר, והיא מאושרת ותקינה, בטיחות לתפוסה של 14 איש.

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה עיסא סאמר מ-26.7.2017.

לפי בדיקה במערכת, אין צווי הריסה או תביעות משפטיות נגד בניית הגלריה.

הוגשה בקשה לתיק מידע עבור בניית ארובה ברישוי בניה. בקשה מ"ס 1429023693 מיום 20.4.17. עדיין אין תשובה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עדליום 31.12.2021 בתנאי הוצאת היתר בניה לארובה בכפוף לאישור איכות הסביבה ותאום עם מחלקת השימור.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי הנדסי בכירה, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0017 מתאריך 26/06/2017)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם מיכלשוילי ליאורה.

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: 17.08.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

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

א.א. כ"ף בע"מ - רחוב נחלת בנימין 29 תל אביב - יפו. טל.  
6316610-050

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב נחלת בנימין 29 תל אביב - יפו. טל. 050 6316610

**כתובת העסק:**

גילי יוחנני תל אביב - יפו גרוזנברג  
24 65811 . טל: 5616533 - 054

**פרטי המתנגדים:**

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 24/09/2017 - ארנון גלעדי - משנה  
לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, ליאור שפירא - חבר  
מועצה, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, רעיה  
גוטלוייבר - מנהלת תחום בכירה, מירי אידלסון - הרשות  
לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים  
חורגים ופרגודים.

**חו"ד המתנגדים:**

גילי יוחנני- יש לנו מגרש שכל דופן של החצר גובלת עם  
הבנין שלנו. אנחנו בשלבי בניה, הבנין מגורים יש בו 20  
דירות 5 מהם יהיו מעל החצר. עסק אחר שהיה במקום נסגר.  
הפסדתי המון כסף. המסעדה תהווה בעיה בעבורי. היה דיון  
בהתנגדויות שבו מסעדה רצתה להוציא ש"כ לחלק האחורי והועדה  
לא אישרה. בבנין שלי לא תהיה מסעדה בחזית. אני כיום בונה  
דירות ומשכיר וזה גורם לי לבעיה.

**חו"ד המבקשים:**

עו"ד אסף קוסטיקה - מדובר בבניין בעלות אחת פרטית  
לחלוטין, חזית מסחרית עם חצר מאחור שהוזכר בהסכם השכירות.  
מתנגד אחד הסיר את התנגדות. היות וחצר פרטית משלמים ארנונה  
מאחר השטח של ש"כ הוא בעצם צורך לשטח מסחרי ולכן הוא שימוש  
חורג מהיתר. העסק פועל ארבע שנים שימוש חורג הוגשה  
לאחרונה, זו מסעדה שקטה אין מטרד רעש.

בחצר היה שימושים קודמים במקום קיימים עסקים 15 שנה.  
השימוש בחצר היה כל הזמן הזה.

אילן בר - אחנו רשכנו מסעדה עם רישיון לא ידעתי שמתחילים  
מהתחלה אנחנו בתום לב רכשנו את העסק והתנאים השתנו אנחנו  
חייבים לתקן את כל העוולות שנעשו. רכשנו את העסק בגלל  
שצריך עם חברה חדשה יש להגיש בקשה מחדש. בזמנו העסק פעל  
כמסעדה העסק קיים 15 שנה, החוזה מוגבל בתוקף מאחר והוא  
מיועד להריסה. הכל לזמן קצוב. משקיעים את מיטב כספנו  
אנחנו נפגעים עסקית מהבנין שעומד להבנות.

## המלצת צ. התנגדויות:

הוועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג התומך שימוש מסחרי בחצר וזאת לאור התנגדות השכנים וכן חוות דעת המשפטית שבנינים לשימור לא ניתן לאשר כל שימוש בחצר.

## חו"ד רישוי עסקים:

יש לציין כי בתאריך 1.10.2017 התקבל מכתב מאת המתנגד כי הוא מסיר את התנגדותו.

## חו"ד השרות המשפטי:

### עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

במסגרת הדיון בוועדת ההתנגדויות הוצג על ידי בעל העסק הסכם שכירות במסגרתו שכר אף את החצר, כך שהחצר אינה משותפת.

מבדיקה חוזרת מול מחלקת מידע תכנוני עולה כי כוונת הצוות בחוות דעת היתה שהתכניות החלות על המקרקעין שותקות לעניין השימוש בחצר, לכן לאור ההלכה הידועה לפיה בדיני תכנון ובניה כשאין התייחסות ספציפית בתכניות החלות, לא ניתן לאשר את המבוקש.

לבקשת ב"כ בעל העסק להסרת פרוטוקול הדיון בוועדת ההתנגדויות - לנוכח העובדה כי הסרת ההתנגדות התקבלה לאחר קיום דיון בוועדת ההתנגדויות, אין מקום לקבל את בקשתו וזאת מהטעם שהפרוטוקול צריך לשקף את רצף האירועים והשתלשלותם.

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול

הועדה המקומית\*:

**שם וכתובת:** דומינוס פיצה - רחוב אלון יגאל 90

**שכונה:** א.תעשיה-מע.לבצרון

**בקשה מתאריך:** 09/09/2015

**בעלים:** אלגד פיצה בע"מ

**נכתב ע"י:** אביטל יעקב

**מהות העסק:**

**ת.ב.** 644-090/0

**ת.ר.** 00 / 014 - 021721

**טל':** 03-6241111

**- ראשי**

**בית אוכל**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג מאולם תצוגה ותעשיה לבית אוכל להכנה והגשת פיצה מבצק מוכן ומוקפא וחימום כנפי עוף, הגשה בכלים חד פעמים. משלוחי פיצה ושתייה קלה ע"י שלושה קטנועים.

תאור המבנה

גוש 7095 חלקה 53

בנין בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתפים המכיל: במרתף התחתון

- מקלט, במרתף העליון - מחסנים וחניון, בקומת הקרקע -

אולמי תצוגה ותעשיה ובכלל הקומות העליונות - אולמי תעשיה

ע"פ היתר בניה מיום 7.8.88.

השימוש המבוקש

בית אוכל בקומת הקרקע בשטח של אולם תצוגה ותעשיה. שטח

העסק כ- 148 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

במקום מתנהלת מסעדה משנת 97 בהליך שימוש חורג אשר תוקפו

עד ליום 31.12.2015.

כעת הבקשה היא לחידוש שימוש חורג.

מדיניות לילה באזור זה עד אור הבוקר.

אגרת שימוש חורג ע"ס 4833 ש"ח.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

3255 ב', 1043 א'.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואם לרשימת השימושים המותרים.

**ייעוד עיקרי:**

איזור תעסוקה זיקת הנאה להולכי רגל.

**מדיניות התכנון:**

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי

עסקים, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, ראובן מגל -

מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלייבר - מנהלת

תחום רישוי הנדסי, שלמה שטיין - אגף פיקוח עירוני, שרון

טרייגר - מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות

הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים

ופרגודים, מהא אבו-רומאנה - ע' מרכזת וועדות לשימושים

חורגים ופרגודים.

**(פרוטוקול 0013-2015 מתאריך 04/11/2015)**

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס על שם אוהבי יצחק.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

אין צורך באישור מהנדס קונסטרוקציה עפ"י חוות דעת ראובן  
מגל מיום 6.12.2015.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

**דיון חוזר**

**חו"ד המבקשים:**

אבקש פטור מפרסומים שכן המקום מנוהל ע"י חברת פיצה אלגד ואינו מהווה מטרה לדיירים. העסק פועל מעל לשנתיים ואין שום תלונה מצד הדיירים כולל חברת אשדר שמחזיקה את המקום כולל מטרה או תלונות כולל כיבוי אש משרד הבריאות ואיכות הסביבה. המקום משמש לאוכל מזה 25 שנה ולא היו שום תלונות מצד הדיירים. מדובר בעלות מאוד גבוהה של פרסום מאחר ומדובר במתחם גדול.

מבקש את התחשבותכם לפטור מפרסומים.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה שלא לפטור מפרסום.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד חגית ברכה המאירי - השרות המשפטי, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום מחלקת רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אהרון - מרכזת וועדת רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו-רומנה ע' מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.  
**(פרוטוקול 2015-0016 מתאריך 16/12/2015)**

**חו"ד דורון ספיר:**

המדובר במבנה מסחרי לאחר סיור במקום נראה כי אין מגורים  
בסביבה הקרובה העסק אינו גזול ולא ידוע על דיווחים  
המעידים על מטרדים.  
לאור האמור, ממליץ על פטור מפרסום בעיתון ובחלקות גובלים  
ולחייב פרסום רק במבנה עצמו.

#### חו"ד הועדה המחוזית:

מקבלים המלצת הוועדה יו"ר הוועדה.

להלן החלטה:  
פטור את ההקלה- שימוש חורג מחובת פרסום בעתון.  
לחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בניין  
שלגביהם הוגשה הבקשה.  
פטור מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בניין  
גובלים.

#### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 18.07.2017.

פרסום לשימוש חורג לצמיתות.

#### התנגדות

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

אלגד פיצה בע"מ -

פרטי בעלי העסק:

רחוב אלון יגאל 90 תל אביב - יפו טל. 03 6241111

כתובת העסק:

יורם בזק- מרכז אשדר ניהול ואחזקות בע"מ תל אביב - יפו

פרטי המתנגדים:

אלון יגאל 90 67891 . טל: 553727

- 050

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 24/09/2017 - ארנון גלעדי - משנה  
לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, ליאור שפירא - חבר  
מועצה, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, רעיה  
גוטלוייבר - מנהלת תחום בכירה, מירי אידלסון - הרשות  
לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים  
חורגים ופרגודים.

**חוו"ד המתנגדים:**

יורם בזק - חברת הניהול מתנגדת לבישולים ולכל סוג של ארוכה במקום. העסק נמצא בבניין משרדים. בעבר לא היה בשר במקום. פתח היציאה של התנורים שחור מפיח. אנחנו מנקים על חשבון חברת הניהול.

**חוו"ד המבקשים:**

לא הופיעו, הדיון התקיים בהעדרם.

**המלצת צ. התנגדויות:**

הדיון היה בהעדרו של מבקש הבקשה. הוועדה ממליצה לקבל את התנגדות בחלקה ולאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בכפוף לחוו"ד איכות הסביבה.

סעיף מ -

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה:** (פרוטוקול

**הוועדה המקומית:**

**שם וכתובת:** משקאות רינת - רחוב הכרמל 20  
**שכונה:** "רוקח", צ.פ.למ.שלום  
**בקשה מתאריך:** 26/03/2017  
**בעלים:** גודרטולה מיכאל  
**נכתב ע"י:** אביטל יעקב  
**מהות העסק:**

**ת.ב.** 9-020/0  
**ת.ר.** 003 / 00 - 065936  
**טל':** 054-3464770

**מקום אחר למכירת משקאות משכרים ללא צריכה במקום - ראשי בלבד.**

**תוכן הבקשה:**

שימוש תורג ממחסן ומגורים למקום אחר למכירת משקאות משכרים ללא צריכה במקום בלבד. ע"פ היתר בניה מס' 290 מיום 30.8.46.

תאור המבנה  
גוש 7227 חלקה 20

בנין בן 2 קומות המכיל: בקומת קרקע - בחזית הרחוב מחסנים בחזית אחורית - מגורים. קומות מעל מגורים. ע"פ היתר בניה מס' 290 מיום 30.8.46.

השימוש המבוקש  
מקום אחר למכירת משקאות משכרים ללא צריכה במקום בלבד. בקומת הקרקע בשטח המחסן וחלק מדירה ע"פ היתר בניה מס' 290 מיום 30.8.46.  
שטח העסק הינו 59 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
יובהר כי לא מדובר בפיצול דירת מגורים וכי בקומת הקרקע היסטורית מתקיימים עסקים.  
מדיניות לילה באזור זה עד תצות סכום אגרת שימוש תורג 1905 ש"ח

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

1200

**התאמת השימוש לתב"ע:**

אינו תואם

**ייעוד עיקרי:**

אזור לתכנון בעתיד

**מדיניות התכנון:**

בהליך של שימוש חורג

**פירוט חוות דעת:**

בהליך של שימוש חורג.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, רעיה גוטלוייבר - המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, שולמית דידי - מדור מידע, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

**(פרוטוקול 2014-0005 מתאריך 08/05/2014)**

חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות המבקש.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 30.10.2014.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

חו"ד בדיקת מהנדס:

מבדיקה נוספת שנערכה נמצא כי העסק נמצא בחציו בשטח מחסן  
(כ-20 מ"ר) ובחציו האחר בשטח מגורים (20 מ"ר הנותרים)  
סה"כ שטח העסק כ-40 מ"ר.

בנוסף על האמור יצוין כי בעבר התנהלו במקום עסקים כדוגמת  
: מכירת דגים ת.ר. 1597 עד לשנת 99, מכירת דברי מאפה  
ושתיה ת.ר. 11029 עם רישיון לצמיתות, מוזון ת.ר. 25647 עם  
רישיון לצמיתות.

כיום ישנם עסקים בסמיכות לעסק זה : ת.ר. 17965 - מכירת  
ממתקים עם רישיון לצמיתות, ת.ר. 65744 נידון במקביל לבקשה  
זו.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0002 סעיף 3 מ - 21/01/2015):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת צוות התכנון איזו תביע חלה  
במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, שלמה מסלאוי, מיקי  
גיציץ, שמואל גפן, אהרון מדואל.

**חו"ד רישוי עסקים:**

החלטת הועדה המקומית מיום 21.01.2015 נשלחה באמצעות דואר רשום.

**דיון חוזר**

**חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

**התאמת השימוש לתב"ע:**

**ייעוד עיקרי:**

**מדיניות התכנון:**

**פירוט תווית דעת:**

אין שינוי בחוות הדעת.

**חו"ד פיקוח על הבניה:**

**התאמה למציאות:**

**התיחסות למבנים:**

**התיחסות להיתרים בתיק בניין:**

**פרוט ביקורת:**

**חו"ד מהנדס אזורי:**

מביקורת שנערכה ע"י פיקוח על הבניה : 1. תכנית לא תואמת מציאות, בחלק האחורי של העסק ישנו מחסן עם גלריה שלא סומנה בתכנית ההגשה. 2. מבנה ישן הכולל 2 קומות מגורים וקומת קרקע מסחרית. 3. בתיק בניין נמצא היתר מקורי מס' 290 משנת 46. 4. במקום קיימת קונסי' ממתכת עם תריס גלילה ורמפה בטון בשטח מעבר ציבורי, ב- 2006 היתה תביעה על בניה בחזית של העסק שפורקה ב- 2007 ועכשיו נבנתה שוב.

**חו"ד אגף הנכסים:**

שמואל שמוקלר - 8.1.2017 - הריני לעדכנכם, כי חברת גודרטולה בע"מ חתמו על כתב התחייבות, רשמו הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת העירייה, ובסוף שבוע נתנו ערבות בנקאית (רצ"ב).  
לאור האמור, אנו לא מתנגדים לבטל את ההליכים המשפטיים נגד עסק זה.

סעיף מ -

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול**

**הועדה המקומית\*:**

ישנם חריגות בנייה ולכן לא ניתן לדון בבקשה ויש להוציא מסדר היום, בכל מקרה אם תהיה חוות דעת חיובית יש להעביר הנושא לחברת עזרא ובצרון לקבלת חוות דעתם.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, שלמה מסלאווי, נתן אלנתן, ליאור שפירא.

#### דיון חוזר

אביטל יעקב

חו"ד פיקוח על הבניה:  
מטפל:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

בתאריך 13.9.17 נערכה ביקורת בעסק ונמצא כי אין גישה לחלל שנוצר מהתקרה מלוחות עץ לתקרה של המבנה.

המלצה: ע"פ התכנית המאושרת גובה חלל כפול הוא כ-5 מ'. קיימת תקרה מקונסטרוקציה ברזל ומעליה משטח עץ, גובה החלל בשטח העליון לא מהווה גלריה ואין גישה אליו. אין צווי הריסה לתקרה.

1. להרוס את הסגירה במדרכה בשטח ציבורי לפני מתן אישור.
2. קבלת התחייבות לאי שימוש בשטח מעל תקרת העץ.
3. אישור קונסטרוקטור.
4. אישור יועץ בטיחות.

חו"ד בדיקת מהנדס:

בהתייחס לחו"ד פיקוח על הבניה מיום 13.9.17 חשוב לציין כי: 1. נושא חזית החנות הוסדר באגף הנכסים באמצעות ערבות ובנקאית וחתומת תצלהיר התחייבות. 2. טרם נתקבלה התחייבות לאי שימוש בחלל מעל תקרת העץ. 3. טרם נתקבלה חוות דעת קונסטרוקטור בנוגע ליציבות הנמכת התקרה בנכס הנ"ל. 4. טרם נתקבלה חוות דעת יועץ בטיחות.

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול

הועדה המקומית\*:

שם וכתובת: מלונות רפאל - רחוב יונה הנביא 5  
 שכונה: כ.התימנים, ש.הכרמל  
 בקשה מתאריך: 02/07/2015  
 בעלים: מלונות רפאל בע"מ  
 נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס  
 מהות העסק:

ת.ב. 111-005/0  
 ת.ר. 001 / 00 - 066596  
 טל': -

ראשי

**בית מלון 18 חדרים תפוסת קהל 45**

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג מבנין מגורים לעסק של בית מלון 18 חדרים תפוסת קהל 45.

תאור המבנה.  
 הבנין בן 3 קומות המיועד למגורים על פי היתר בניה מס' 1083 מ-31/10/32.

השימוש המבוקש.  
 בית מלון 18 חדרים תפוסת קהל 45 בכל שטח של בנין מגורים בהיתר בקומות קרקע, א', ב' בשטח של 500 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 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 מגורים - תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 16150 ש"ח (20%-3230 ש"ח).

אין צורך במקומות חנייה נוספים.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

תמ" 13 - חוף ים התיכון, 3641 מתחם אמבסדור, 3641/1 הארכת תוקף למתחם אמבסדור

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם

**ייעוד עיקרי:**

מבנה להריסה

**מדיניות התכנון:**

המבנה הקיים על המגרש (תא שטח 210 בתכנית) הינו להריסה עפ"י תכנית 3641/1. השימוש המבוקש לחדרי מלון הינו שימוש חורג לתכנית המייעדת את המבנה להריסה.

**פירוט חוות דעת:**

יש לציין כי תוקף תכנית 3641/1 הינו ל-3 שנים מיום אישורה ב-21.7.2016 וכי בימים אלו מקודמת תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ועל כן יוגבל השימוש החורג המבוקש לשנתיים.

**חוו"ד פיקוח על הבניה:**

**התאמה למציאות:**

**התיחסות למבנים:**

**התיחסות להיתרים בתיק בניין:**

**פרוט ביקורת:**

**חוו"ד מהנדס אזורי:**

חיים זילברמן מ-29/06/2017 :

בית ישן ;

בתיק בנין קיים היתר בניה מס' 1083 מ-01/10/1932 ;  
ביום-29/02/2012 הוגשה תביעה על הבניית מחיצות ובניית  
יחידות נוספות ללא היתר, על כך קיים צו הריסה ת.פ.  
01/13/0005063. צו עוכב עד 01/08/2017 ;

תכנית תואמת למציאות.

חיים זילברמן מ-29/06/2017 :

בית ישן ;

נתן שירר - 06/07/17 - להעביר לח"ד של ע"ד שלי וייל האם  
ניתן לטפל במסגרת רישוי עסקים.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד ע"ד שלי וייל.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי  
ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר  
- מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת  
תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי  
אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים  
ופרגודים.

**(פרוטוקול 2017-0019 מתאריך 13/07/2017)**

**דיון חוזר**

**חו"ד ע"ד שלי וייל:**

בהמשך לשיחתנו הטלפונית, הנני לחזור ולהדגיש כי אין  
מניעה להביא הבקשה בפני הועדה לאישור השימוש החורג והבניה  
הבלתי חוקית ובלבד שלא יינתן היתר זמני בטרם יאושרו אלה .

**המלצת הועדה המייעצת:**

לאור חוות דעתה של עו"ד שלי וייל, הועדה ממליצה לאשר  
הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

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 2020-0017 מתאריך 24/07/2017)

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס על שם חברת אוסוה בע"מ.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 23.8.2017.

מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

**חו"ד השרות המשפטי:**

עו"ד הילה חכמון -

מבירור נוסף שערכתי עם עו"ד שלי וויל עולה כי צו ההריסה  
ניתן לאור החלוקה הפנימית שבוצעה במבנה וגרמה לפיצול  
יחידות הדיור וזאת ללא אישור השימוש המלונאי בוועדה  
המקומית בלבד.

בנסיבות אלה ולאור הקפאת צו ההריסה, ניתן היה להביא את  
הבקשה לדיון בוועדה המקומית כאשר אישור השימוש החורג  
יכשיר למעשה את החלוקה הפנימית שבוצעה, ושאינה טעונה היתר  
בנייה.

יחד עם זאת, לאור העובדה כי מדובר בהסבת מבנה מגורים  
והשימוש המבוקש איננו תואם תב"ע, והרי שלאור סי' 151 א'  
לחוק התכנון והבניה לא ניתן לאשר את הבקשה.

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

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| שם וכתובת:   | חניון חומה ומגדל - רחוב חומה ומגדל 4 |
| שכונה:       | מונטיפיורי, והרכבת                   |
| בקשה מתאריך: | 11/01/2017                           |
| בעלים:       | איריס טורס בעמ                       |
| נכתב ע"י:    | ליובוב דבוייריס                      |
| מהות העסק:   |                                      |
| ת.ב.         | 691-011/0                            |
| ת.ר.         | 00 / 014 - 028423                    |
| טל':         | 03-6883111                           |

חניון במגרש ששטחו 1,660 מ"ר ל-76 כלי רכב. -ראשי

**תוכן הבקשה :**

בקשה לשימוש חורג מחלקה ריקה לחניון במגרש ששטחו 1,660 מ"ר ל-76 כלי רכב.

מדובר במגרש רייק ברח' חומה ומגדל 4 גוש 6976 חלקה 225.

יש לציין שלעסק קיימת תכנית סניטרית מאושרת משנת-2006.

על פי מערכת רישוי עסקים משנת-1993 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיונות תקופתיים (ללא שימוש חורג).

עפ"י הנחיית השרות המשפטי הובהר לבעל העסק כי עליו להגיש בקשה לשימוש חורג שכן העסק אינו תואם ליעוד הקרקע. כ"כ הוקצבה לו הדרישה עד 31.1.2018.

יש להגיש תכנית מעודכנת המאושרת ע"י אגף התנועה.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 53618 ש"ח (20%-10723.6 ש"ח).

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מרכז): מטפל:**

תיק מידע

**מספר תב"ע:**

ע' 1 מרתפים, 1043, 2717

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

החלקה בייעוד תעשייה עפ"י תכנית 2127 ותעסוקה בהתאם לתכנית 1043 א, חניון ציבורי פתוח אינו כלול ברשימת התכליות המותרות עפ"י התכנית על כן, הבקשה תובא לשיקול דעת הועדה בהליך של שימוש חורג כפוף לסעיף 149 לחוק.

**מדיניות התכנון:**

בהגבלת זמן עד למימוש הבניה בהתאם לתכנית.

**פירוט חוות דעת:**

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס אוטו חן בע"מ.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 או עד למימוש הבניה בהתאם לתכנית, המוקדם מביניהם.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, אילנה בורבן -

מהנדסת רישוי הנדסי, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי  
אהרון - מרכות וועדות רישוי עסקים לשימושים תורגים  
ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0018 מתאריך 03/07/2017)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 06.08.2017.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

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

שם וכתובת: ונגה ת"א - רחוב השלושה 3  
 שכונה: יד-אליהו, נוה צה"ל  
 בקשה מתאריך: 08/07/2015  
 בעלים: ונגה ת"א מועדון טיפוס בע"מ  
 נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר  
 מהות העסק:

ת.ב. 794-003/0  
 ת.ר. 001 / 00 - 066607  
 טל': 050-3232104

מתקני שעשועים אקדמיה עתירת ידע ללימוד קיר טיפוס - ראשי

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מאולם תעשייה למתקן שעשועים (קיר טיפוס).  
 תפוסת קהל 68 אנשים ובגלריה 17. (סה"כ תפוסת קהל-85 איש).

תאור המבנה:  
 בגוש 7108 בחלקה 28:  
 בניין בן 4 קומות המכיל אולמות תעשייה על פי היתר בניה 261  
 מתאריך 12.07.1951  
 והיתר מספר 13 מתאריך 16.04.1979.  
 לא קיים היתר בניה עבור הגלריה-הוגש מכתב של החברה  
 המנהלת את הבניין כי למיטב ידיעתם הגלריה היתה קיימת מיום  
 הקמת הבניין.

השימוש המבוקש:  
 את העסק מבקשים לסדר בקומה א' במפלס +5.90 ובגלריה במפלס  
 +8.28.  
 הציבו קיר טיפוס מרכזי בחלל כפול בגובה של +4.40 ועל  
 הקירות המקיפים את העסק.  
 שטח העסק הכולל הוא 404 מ"ר.

הערות המהנדס:  
 הוגש אישור מורשה נגישות מתו"ס ושרות.  
 הוגש אישור ממונה על בטיחות אש.  
 הוגש אישור קונסטרוקטור בדבר יציבות המבנה והתאמתו לשימוש  
 המבוקש.

לשיקול הועדה האם העסק טעון הוצאת היתר בניה דרך אגף  
 רישוי ופיקוח על הבניה.

אגרת שימוש חורג הינה: 13,090 ש"ח.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש יוסף וולף ושות' בע"מ

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2470

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

תעשייה, מלאכה עתירת ידע+ חזית מסחרית

מדיניות התכנון:

חוו"ד אגף הנכסים:

גלעד טבת - החלקה מוחכרת לחוכר פרטי ע"י העירייה.  
החוכר חידש את החכירה ועל כן אין התנגדות לבקשה.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה. התקבל אישור נפרד מהנדס קונסטרוקציה לגלריה.

**המלצת הועדה המייעצת:**

עפ"י הנראה בתכנית הבקשה לקיר טיפוס אין היתר לכן יש צורך להגיש בקשה להיתר בניה במסגרת רישוי בניה.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, שרון טרייגר - מחלקת מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
**(פרוטוקול 2017-0003 מתאריך 01/02/2017)**

**דיון חוזר**

**חו"ד השרות המשפטי:**

עו"ד הילה חכמון - מדובר בשינוי פנימי שאינו טעון היתר בניה אך טעון אישורים של יועץ בטיחות וקונסטרוקטור.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש תורג עד ליום 31.12.2027.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים תורגים ופרגודים.  
**(פרוטוקול 2017-0019 מתאריך 13/07/2017)**

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 03.09.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027.

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

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| שם וכתובת:   | מלון פורט - רחוב ירמיהו 4 |
| שכונה:       | צפון ישן-ח.צפוני          |
| בקשה מתאריך: | 23/07/2017                |
| בעלים:       | סאן אביב בע"מ             |
| נכתב ע"י:    | אילנה בורבן               |
| מהות העסק:   |                           |
| ת.ב.         | 199-004/0                 |
| ת.ר.         | 003 / 00 - 063946         |
| טל':         | 03-5445544                |

-ראשי

בית מלון  
בית אוכל פנימי

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מקומת קרקע מסחרית ו-6 דירות בבניין למגורים בן 4 קומות לבית מלון שמספר החדרים (21 חדרים), בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, הגשת כריכים מוכנים ממקור מאושר כחו ודברי מאפה מוכנים. (ארוחת בוקר קונטיננטלי בלבד).

תאור המבנה.

בגוש 6961 חלקה 2 קיים בנין למגורים בן 4 קומות מעל מרתף המכיל : במרתף - מיקלט ושטח למרתף שלא מצוין יעודו בק.קרקע - בתזית קומת עמודים פתוחה ומאחור שטח מסחרי. בקומות א,ב,ג - שתי דירות מגורים בכל קומה, סה"כ 6 יחידות דיוך בקומת גג - שני חדרי יציאה מכל דירה בקומה מתחתת.

הבנין ניבנה עפ"י היתר בניה מ"ס 270 מ-14.7.1972.

השימוש המבוקש.

את העסק מבקשים בכל הבנין עפ"י הפרוט הבא :  
(1 במרתף : מיקלט ושימוש חורג משטח למרתף לבית אוכל פנימי עם אולם ישיבה עבור המלון ומשרד.  
(2) בק.קרקע שימוש חורג משטח מסחרי ללובי של המלון ודלפק קבלה , + חדר בית מלון.

(3) כ"כ

סגרו את קומת העמודים בחזית (לא ידוע מועד הסגירה) והוסיפו שני חדרי בית מלון.  
(4) בקומות א,ב,ג, במקום 6 דירות מגורים (2 דירות בכל קומה) הפכו בכל קומה ל-6 חדרי מלון בכל קומה ( 18 חדרי מלון)  
(5) בקומת גג הפכו שני חדרי יציאה לגג לחדר טכני ומשרד

שטח העסק 629 מ"ר + חצר לא מקורה 47 מ"ר + מעבר לא מקורה 21 מ"ר + גג לא מקורה 103 מ"ר , סה"כ שטחים לא מקורים 171 מ"ר. סה"כ שטח העסק 799 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 25808 שקלים

יש לציין שלעסק יש רישיון בשימוש חורג משנת 2011 בתוקף עד 31.12.2017. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג עבור כל 4 חדרי מלון דרוש מקום חניה אחד. לעסק יש 21 חדרים כך שדרושים 5 מקומות חניה. אין בפועל מקומות חניה במיגרש

אין אישור משרד התיירות

לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד השעה 01:00 בלילה.

אין אישור מורשה נגישות מתו"ס ולא שרות

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

58 - גדס 1927

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

אזור מסחרי

מדיניות התכנון:

השימוש של מלונאות כלול במסגרת השימושים המותרים עפ"י התכניות המאושרות.

שימוש לבית מלון יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר כפוף לסעיף 149 לחוק.

**פירוט חוות דעת:**

שימוש של מלונאות מחייב בעמידה בתקנים הפיסיים של משרד הבריאות. יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובהוראות העירייה לעניין ההנחיות בבית מלון. אישור השימוש יותנה בהסדר חניה על פי ההנחיות של הועדה המקומית.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, דימה שטיינברג - פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

**(פרוטוקול 2017-0021 מתאריך 07/08/2017)**

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס ברוכי יחיעם.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת חודעה אחרונה לזכאי: 11.09.2017

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

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

שם וכתובת: **האחים רחמים - רחוב ישראל מסלנט 54**  
 שכונה: **שפירא והסביבה**  
 בקשה מתאריך: **31/05/2016**  
 בעלים: **י.ח. אחים רחמים בע"מ**  
 נכתב ע"י: **רעיה גוטלויבר**  
 מהות העסק:

ת.ב. **3504-054/0**  
 ת.ר. **001 / 00 - 067074**  
 טל': **-**

**מכירה ואחסנת חומרי בניין ואינסטלציה. - ראשי**

**תוכן הבקשה:**

גוש-7066, חלקה-123.  
 שימוש חורג משטח פתוח לעסק של מכירה ואחסנת חומרי בניין ואינסטלציה.  
 השימוש המבוקש:  
 מכירה ואחסנת חומרי בניין ואינסטלציה בחצר בשטח פתוח בשטח של 687.83 מ"ר.  
 הערות המהנדס:  
 יש לציין שקיים תיק מידע מס' 20171007.  
 לעסק של שכן ברח' ישראל מסלנט 50 קיים עסק של אחסנת חומרי בניין ברישיון ללא שימוש חורג (תיר' 13676).

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

1043, 590 א'

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם

**ייעוד עיקרי:**

תעסוקה

**מדיניות התכנון:**

הבקשה מתייחסת ל-2 מגרשים שהינם חלק מחלקה 123. ייעוד המגרשים הוא תעסוקה עפ"י תכנית 1043 א' עפ"י תכנית 1043 א' יותר מסחר קמעונאי וכן אחסנה כשימוש עיקרי כמפורט בתכנית. הקף שטחי המסחר הקמעונאילא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה בכל מגרש.

**פירוט חוות דעת:**

יש לתאם את הבקשה עם הרשות לאיכות הסביבה.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח על הבניה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

**(פרוטוקול 2017-0019 מתאריך 13/07/2017)**

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס של שם מפחת א.ת.י.ד בע"מ.

דיון חוזרחו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות פרט למחסן לא מקורה המסומן כ"לא שייך לעסק" אשר בפועל משמש את העסק. לא נמצאה בניה חדשה. לא אותרו תביעות משפטיות נגד המבוקש.

נתן שירר - יש להתאים למציאות.

חו"ד אגף הנכסים:

מרינה מור מיום 5.9.2017 - חלק מחלקה 123 בגוש 7066  
בבעלות עת"א מתוקף הפקעה הבקשה לא נמצאת בשטח שבבעלות  
עת"א.

לנוכח כך אין מניעה מצידנו לאשר את הבקשה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022  
בכפוף למילוי תנאי איכות הסביבה. כ"כ עמידה בנושא כמויות  
כוללות של מוצרי צבע ותמיסות כימיקלים המוחזקות במקום (עד  
200 ליטר).

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי  
ותכנון הנדסי, דימה שטיינברג - מנהל מחלקת פיקוח על  
הבניה, נתן שירר, רעיה גוטלוייבר - 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)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

רעיה גוטלוייבר - לאחר שמדובר בשימוש חורג משטח פתוח אין צורך בהגשת אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 10.09.2017

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

**חו"ד הרשות לאי"ס:**

הבקשה אושרה על ידי הרשות לאיכות הסביבה בתאריך 8.6.2016.

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

עפ"י בדיקת מבקר עסקים בשטח נמצא כי התכנית תואמת למציאות.

סעיף מ -

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 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. טל':  
 064475 - 00 / 007  
 03-6484860

מסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. - ראשי

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 הנייל 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' 12-33-0012-ב-33 מיום 23.5.2012 לענין 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 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.

#### **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 המזרחי" 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 גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה זבויריס - מהנדסת בכירה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.  
**(פרוטוקול 2017-0020 מתאריך 24/07/2017)**

#### **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:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

#### **דיון חוזר**

#### **חו"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 והמדיניות  
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 גוטלוייבר - 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 0017-0017 סעיף 8 מ - 13/09/2017):  
הועדה המקומית\*:

להוציא מסדר היום לבקשת השרות המשפטי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, ליאור שפירא,  
ארנון גלעדי, שמואל גפן.

#### חו"ד רישוי עסקים:

### דיון חוזר

### חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

הטוקהאוס ביריד המזרח נמל תל אביב הוא מרכז להוצאות עם בר מסעדה. המקום מאפשר לאנשים להיחשף לרעיונות חדשים, דעות, סיפורים, יצירה וחידושים טכנולוגיים, אגידות חברתיות ועוד. תרבות לכל דבר. במסגרת מסמך מדיניות שימושים למתחם יריד מזרח (כשלב ביניים עד לתכנית) שאושר בוועדה המקומית בתאריך 17.2.16 נקבע כי לפחות ב- 16% מכלל השטחים (2,900 מ"ר) יוקצה לתרבות, כאשר ההגדרה של "תרבות" כוללת תיאטראות, קולנוע, גלריות, מוזיאונים, מרכזי מידע, סדנאות אמנים כולל מכירה, סטודיו למחול/עיצוב/תנועה, ירידים ביניים מתחלפים, אולמות מופעים, שטחי מסחר נלווים עד 10% מהשטח (הגדלה ל-20% באישור הוועדה). ולגבי הסעדה- עד 25% מכלל השטחים בשטח של עד 4,500 מ"ר. הסעדה: עד 25% מכלל השטחים.

בהתאם להוראות תכנית המתאר (תא/5000), טבלה 5 אזור תכנון 301 ו', האזור הרלוונטי לבקשה: "בין השימושים המותרים יכללו גם מוסדות ציבור ותרבות.

ייעוד קרקע: אזור פעילות מיוחד: ציבורי, מבנה ציבור, מסחר 1 (מסעדות בתי קפה), מסחר 2 (קניונים ואולמות שמחה) ומשרדים לפיכך השימושים המבוקשים תואמים את המגמות התכנוניות של המקום ואנו ממליצים לאשר את הבקשה.

### חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון - כאמור בחוות דעת אגף תכנון ערים, המבנה בו מבוקש העסק כלול בשטח למשאבי טבע ונוף בתחום פשט ההצפה של הירקון, עפ"י תמ"מ 5/2.

המדובר במבנה ישן אשר היה קיים במועד אישור התמ"מ ולא נמצא לגביו היתר בנייה.

בהתאם לחוות דעת צוות תכנון, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לקבלת חו"ד תובע כי אין בכוונתו לנהל בגין היעדר ההיתר הליך לפי חוק התכנון והבנייה, כאמור בחוות דעת השירות המשפטי מיום 13.08.2017 למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.

כמו כן, לנוכח העובדה כי מדובר בשימוש חורג מתמ"מ 5/2

נדרש אישור הוועדה המחוזית והמועצה הארצית לבקשה.

חו"ד אורלי הראל:

פירוט חוות דעת:  
מבדיקה שערכנו בתצלומי אוויר הסטורים, המבנה קיים כבר בשנת 1946 - עוד מלפני קום המדינה ושרת את יריד המזרח.

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

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

שכונה: נמל תל אביב

ת.ב.

בקשה מתאריך: 25/10/2016

ת.ר. 003 / 00 - 067061

בעלים: 1040 בירגרטן בע"מ

טל': 052-2330201

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, 68, 69.

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: תמא 13

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 תווית 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.  
יותרו 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 תווית 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.

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

דין חוזר

חו"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. 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 גוטלוייבר - 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 0017-0018 סעיף 7 מ - 13/09/2017):  
הועדה המקומית\*:

להוציא מסדר היום לבקשת השרות המשפטי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, ליאור שפירא,  
ארנון גלעדי, שמואל גפן.

**חו"ד רישוי עסקים:**

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך  
24.09.2017.

**דיון חוזר**

**חו"ד השרות המשפטי:**

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

בהתאם לחוות דעת הצוות התכנוני לפיה השימוש המבוקש מהווה  
שימוש חורג מתכנית 96 ולא מתמ"א 13, וכי התקבל אישור אגף  
הנכסים לבקשה ובעבר אושר שימוש דומה לשימוש המבוקש כעת,  
ניתן לאשר את הבקשה.

סעיף מ -

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