

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

**יום שלישי 19 דצמבר 2017**

**לכבוד:**

**חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה**

נכבדי,

**הנדון: דיון בוועדה המשנה – רישוי עסקים - סדר יום מס' 2017-0024**

**ביום רביעי בתאריך 27.12.2017**

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 וסלונדום**

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

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

**רישוי עסקים**

**סדר יום מס' 0024-2017 ליום 27.12.2017**

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
<b>אישור הפרוטוקול מתאריך 13.12.2017 מספר ישיבה 0023-2017</b>				
1.	1	62247	אולם שמחות	הצפירה 19
2.	5	1645	מסעדה פאב	לילינבלום 40
3.	9	66354	בית אוכל	הגדוד העברי 36
4.	14	64560	מכירת מזון	התחיה 20
5.	17	66736	מסעדה	אברבאנל 74
6.	24	64365	מכון יופי	לויטן יצחק 4
7.	26	66713	פאב	הנגב 10
8.	32	15596	מלונית	המסגר 45
9.	44	65253	בית אוכל	לינקולן 16

שם וכתובת: שבע - רחוב הצפירה 19 פינת יגיע כפיים 2

שכונה: מונטיפיורי, והרכבת

ת.ב. 468-019/0

בקשה מתאריך: 23/07/2017

ת.ר. 062247 - 00 / 009

בעלים: אורון אירועים בע"מ

טל': 03-6884885

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ראשי

אולם שמחות

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מתעשייה בהיתר בניה לעסק של משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה, הופעת אומן/זמר (עד רביעיה) בבית אוכל, אולם שמחות עם מטבח חימום תפוסת קהל לאירועי עמידה 736 איש ותפוסת קהל לאירועי ישיבה 500 איש.

תאור המבנה

גוש 6976 חלקות 192, 193.

הבנין תעשייה בן קומה אחת עם יציעה חלקית וחצר פנימי עם דק עץ על פני כל שטח החצר בצד המערבי של המבנה על פי היתר בניה מס' 14-0634 מ-04/11/2014 לשינויים ותוספת בניה עבור מבנה קיים.

בתיק בנין נמצאים היתרי בניה משנות-1965-1963 לתוספת בניה לבנין קיים אך לא נמצא היתר בניה מקורי למבנה.

השימוש המבוקש

משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה, הופעת אומן/זמר (עד רביעיה) בבית אוכל, אולם שמחות עם מטבח חימום תפוסת קהל לאירועי עמידה 736 איש ותפוסת קהל לאירועי ישיבה 500 איש במבנה תעשייה בהיתר בניה בשטח של 947 מ"ר ובחצר לא מקורה עם דק עץ בשטח של 392 מ"ר. סה"כ שטח העסק 1339 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שמשנת-2004 במקום הנ"ל התנהל עסק של דיסקוטק בשם "דום" שאושר ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה (פר' 0008-0008 מ-26/03/2008) בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2013. בשנת-2012 הוגשה בקשה להתלפת בעלים, שינוי מהות ותוספת שטח ובשנת-2014 לאחר הוצאת היתר בניה לשינויים ותוספות בניה בבנין קיים אושר לעסק שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2017 ויצא רישיון עסק.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 30588 ש"ח (20%- 6118 ש"ח).

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד אור הבוקר.

הוגש לרישוי עסקים מכתב מתאריך 28/08/2012 על הסדר חנייה בין חברת א.ג.ר. קאר ווש בע"מ ברח' הצפירה 13 ובין אולם אירועים "שבע" ל-85 רכבים לטובת אורחי אולם האירועים "שבע" בלבד- יש להציג הסדר חנייה בתוקף.

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

1043, 1043 א, 77, 3692

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם תכליות תכנית 1043 א' על פיה יותרו אולמות בידור ושמחה פאבים ומועדונים - אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים באזור תעסוקה א' - הועדה המקומית רשאת להיתר בכל הקומות, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב - יפו, בדרך של הקלה עפ"י סעיף 149 לחוק, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים למעט במגרש הגובל באזור מגורים, לרבות הגובל בכביש הגובל באזור מגורים.

ייעוד עיקרי:

החלקה בייעוד אזור תעסוקה וחזית מסחרית על פי תכנית 3692 וכן תכנית 1043 א'.

מדיניות התכנון:

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

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, דימה שטיינברג - פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - 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 פלדות פלדום בע"מ.

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: 17.08.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

#### דיון חוזר

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

לב פוטשניקוב מ-15/08/2017

בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות. קיים היתר בניה מס' 14-0634 לתוספת בניה בצד המערבי (שירותים, מטבח ודק עץ בחצר). לא נמצאו היתרים למבנה הישן. לא נמצאו

תביעות משפטיות על המבוקש.

דימה שטייברג  
מדובר בעסק עתיר קהל. מבקש ח"ד מהנדס קונסטרוקציה.

### המלצת הועדה המייעצת:

מבדיקה בתיקי הבנין עולה כי קיים היתר בניה מס' 415 משנת  
65 לכ-90 מ"ר.

משנת 2014 קיים היתר לשינויים פנימיים לשינויים לתוספת  
בניה עבור מבנה קיים ודק במסגרתו מצויין כי שטח העסק הינו  
כ-1400 מ"ר.

לנוכח העובדה שהעסק קיים למעלה מ-5 שנים, הועדה ממליצה  
לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 בכפוף לקבלת  
חוות דעת עו"ד שלי וויל וחוו"ד קונסטרוקטור וכן עמידה  
בדרישות איכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן  
מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה בן הרוש  
חכמון - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום  
רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון  
- השרות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי  
אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
(פרוטוקול 2017-0027 מתאריך 16/10/2017)

### חו"ד עו"ד שלי וויל:

אין מניעה למתן רשיון עסק כפוף להמצאת חוו"ד קונסטרוקטור  
ואישור השימוש החורג.

### חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר: חידוש שימוש חורג. מדובר ב-1300 מ"ר, אולם  
שמחות. הועדה המייעצת אישרה עד 2022.  
הגיש בקשה לשינויים פנימיים, הוא עשה דק.

עו"ד הראלה אברהם אוזן: מה היקף המבנה?

רעיה גוטלויבר: 900 מ"ר.

נתן אלנתן: השטח שהיה צמוד, הוא צרף אולמות נוספים.

נתן אלנתן: להוציא מסדר היום לבדיקה.

מלי פולישוק: 2012 הוגשה בקשה לתוספת שטח וקיבלו היתר  
לשנת 2014.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0022 סעיף 6 מ - 29/11/2017):**  
**הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר בדיקת היתרי הבנייה בנוגע לשינויים ותוספת בנייה עבור מבנה קיים ודק, כ"כ יש לבדוק מה הם השינויים הפנימיים וגודל המקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי.

**חוו"ד רישוי עסקים:**

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך 18.12.17

**דיון חוזר**

**חוו"ד בדיקת מהנדס:**

לאחר בדיקה נוספת נמצא כי כל השינויים נכללו בהיתר בניה מס' 14-0634 משנת 2014.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף 6 מ -**  
**הועדה המקומית\*:**

שם וכתובת: אברקסס - רחוב לילינבלום 40 פינת נחלת בנימין 60

שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלום

ת.ב. 3-060/0

ת.ר. 0036 / 00 - 001645

בקשה מתאריך: 11/08/2016

טל': 054-6570313

בעלים: אברקסס ש.א. (1998) בע"מ

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

-ראשי

מסעדה

פאב

תוכן הבקשה:

מסעדה כולל הכנת דגים, אפית פיצות כולל הכנת בצק במקום+קינוחים (מוס שוקולד)פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם.  
בקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בעורף המבנה לעסק של מסעדה כולל הכנת דגים, אפית פיצות כולל הכנת בצק במקום+קינוחים (מוס שוקולד)פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם.

תאור המבנה.(גוש 6924 , חלקה 6)  
על המגרש קיימים מבנה בן 3 קומות ומבנה בן קומה אחת.  
הבנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף, המכיל: בקומת מרתף- מחסן וחדר הסקה, בקומת קרקע חנויות בחזית ודירת מגורים מאחור ובקומות העליונות משרדים על פי היתר בניה מס' 835 מ-09.09.37 והיתר לבנית מעלית פנימית מס'250031 מ-12.01.05  
המבנה בן קומה אחת - מחסן בחצר על פי היתר בניה מס' 316 משנת 1957 .

השימוש המבוקש.  
מסעדה כולל הכנת דגים, אפית פיצות כולל הכנת בצק במקום+קינוחים (מוס שוקולד)פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם בקומת קרקע מחנויות בשטח כ' 60 מ"ר (לא מהווה שימוש חורג) ובדירת מגורים בעורף בשטח כ' 100 מ"ר, בגלריה בשטח כ' 73 מ"ר.  
מחסן חיצוני מבקשים מחסן בשטח כ'20 מ"ר (לא מהווה שימוש חורג). סה"כ שטח העסק כ'253 מ"ר.  
כניסות מרחי לילנבלום ומחצר.

הערות המהנדס לבקשה.  
יש לציין, שמשנת 2001 העסק של מסעדה, (בשטח קטן יותר כ'200)מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2016  
כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.  
סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך - 5607 ש"ח.  
קיים אישור מורשה נגישות לעסק הנ"ל.

לפי חו"ד של הראלה אוזן משנה ליועצמ"ש מיום 20.1.16 לגבי סעיף 151א לחוק התכנון והבניה- הגבלת שימוש חורג ביחידות מגורים "החוק אוסר התרת שימוש חורג ביחידות מגורים לשימוש שאינו למגורים , למעט המקרים הבאים: דירה בקומת קרקע בחזית הבנין. לגבי בקשות לשימוש חורג מהיתר התואמות את התכנית החלה בהן שיקול הדעת של הועדה המקומית מצומצם, הרי שעד לתחילת של החוק ביום 1.5.2016 ניתן לאשר ללא הגבלת של זמן".

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1945.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

אזור לתכנון בעתיד, מבנים להריסה.

מדיניות התכנון:

שימוש חורג יועבר לשיקול דעת הוועדה המקומית.

**חו"ד פיקוח על הבניה:  
מטפל:**

רעיה

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

אין לאשר את הבקשה, יש להגיש בקשה התואמת את המציאות.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן הבקשה נוגדת את הוראת סעיף 151 א' לחוק התכנון והבניה שכן מבוקש לאשר חלק מהעק בדירת מגורים עורפית.

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)**

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 03.04.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש רסילקס השקעות בע"מ, ח.פ.:  
923320990.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד תיאור הדיון:**

רעיה גוטלוייבר - מבקשים להוציא מסדר היום עד לברור  
אפשרות להחרגת עסקים ותיקים מתיקון 151 א' לחוק מול מינהל  
התכנון ומשרד האוצר.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0008 סעיף 2 מ - 26/04/2017):  
הועדה המקומית\*:**

להוציא מסדר היום לבקשת רישוי עסקים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ארנון גלעדי, נתן  
אלנתן, יהודה המאירי, כרמלה עוזרי.

**חו"ד רישוי עסקים:**

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך  
30.04.2017.

**דיון חוזר**

**חו"ד השרות המשפטי:**

לאחר בחינה מחודשת מצ"ב תשובת השרות השרות המשפטי לב"כ  
בעלי העסק:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

בהמשך לשיחותינו בנושא ולאחר בחינה מחודשת, הריני מתכבדת  
לחשיב לפניותיך שבסימוכין כדלקמן:

1. כידוע לך, ביום 11.08.2016 הוגשה על ידי מרשתך חב' אברקסס ש.א. (1998) בע"מ בקשה למתן היתר לשימוש חורג מדירת מגורים בעורף הבניין הנדון למסעדה.

2. על המגרש ברח' לילינבלום 40 נושא הבקשה חלות הוראות התכניות שלהלן, אשר בהתאמה למועד כניסתן לתוקף, ייעודו של המגרש, שונה ל"שטח לתכנון בעתיד":

א. תכנית 44 שפורסמה למתן תוקף ב-20.11.1941 והקובעת כי ייעודו של המגרש הינו מגורים ומסחר.

ב. תכנית 1200 "פיתוח אזור מנשיה" שפורסמה למתן תוקף ב-03.07.1975 (י.פ. 2123) ואשר שינתה את ייעודו של המגרש ל"שטח לתכנון בעתיד".

ג. תכנית 1945 "תכנית בינוי- בין נחלת בנימין - הרצל- לילינבלום- המסילה" שפורסמה למתן תוקף ב-13.05.1982.

(י.פ.2812), מותירה את הייעוד כ"שטח לתכנון בעתיד".

3. עוד רלוונטית לעניינו זאת הוראת סעיף 151א' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה") העוסקת בהגבלת השימוש החורג מיחידת מגורים שנכנסה לתוקף ב-01.05.2016 וכן תיקון מס' 110 לחוק התכנון והבנייה שקבע כי מגבלת סעיף 151א' לא תחול, בין היתר, על מתן היתר לשימוש חורג מהיתר בלבד.

כאמור בדברי ההסבר לתיקון 110, מטרתו לעניין סעיף 151א' הינה להקל מקום שבו השימוש הותר במסגרת תכנית.

4. במקרה דנן, ייעודו של המגרש אכן שונה במסגרת תכנית 1200 ממגורים וממסחר ל"שטח לתכנון בעתיד" אלא שבשונה ממתחם "מנשיה" אשר אף הוא נקבע כ"שטח לתכנון בעתיד", סמוך לאחר כניסתה לתוקף של תכנית 1200 לא הייתה ציפייה לתכנון מחדש של המתחם בו נמצא המגרש הנדון. ולכן, לאורך השנים, מאז אישורה של תכנית 1200 משנת 1975, פעלה הועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 14 בתכנית 1200 והותירה הוצאת היתרי בנייה מכוח התכניות שקדמו לתכנית 1200 במתחם זה.

5. בנסיבות אלה, בהתאם להוראות תכנית 44, היא התכנית שקדמה לתכנית 1200, ייעודו של המגרש נושא בקשת מרשתך הינו ייעוד מסחרי, בו מותר גם השימוש המבוקש על ידי מרשך ולכן אינו דורש הליך של שימוש חורג מתבי"ע אלא רק מהיתר, וככזה עומד בהוראת סעיף 151א' לחוק התכנון והבנייה.

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

בית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים לצורך צריכה - ראשי  
במקום .

תוכן הבקשה :

שימוש חורג ממחסנים בקומה חצי מרתף בעורף ומרפסת לבית  
אוכל אחר הכנה והגשת טורטיות + הכנת בשר (טיגון) עם סלטים,  
לרבות הגשת משקאות משכרים לצורך צריכה במקום ע"פ היתר בני  
מס' 1378 מיום 20.2.38.

תאור המבנה

גוש 8942 חלקה 37

מבנה בן 3 קומות מעל קומת חצי מרתף המכיל: במפלס התחתון  
מחסנים, בקומת קרקע 2 חנויות עם יציעים בחזית הרחוב,  
דירת מגורים בחזית העורפית, קומות מעל מגורים. למרפסת  
סגורה אין היתר בניה.

השימוש המבוקש

בית אוכל אחר הכנה והגשת טורטיות + הכנת בשר (טיגון) עם  
סלטים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצורך צריכה במקום בקומה  
חצי המרתף בעורף והמשתרע בשטח של 105 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין כי בנכס הנ"ל התנהלו עסקים טרם שנת 92 (מזון  
ת.ר. 19460)

לעסק כניסה ניפרדת דרך חצר מזרחי.

מדיניות לילה באזור זה 23:00

סכום אגרת שימוש חורג 3407 ש"ח

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

F ע' 1

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית ע' 1 מרתפים.

ייעוד עיקרי:

מסחרי 2

מדיניות התכנון:

תכנית ע' 1 מאפשרת שטח שרות בלבד המבוקש בית אוכל הינו  
שטח עיקרי.

חוו"ד פיקוח על הבניה:

מטפל:

אביטל יעקב

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

ע"פ ביקורת תברואן תכנית מתאימה למציאות.

אביטל

**חו"ד מחלקת ארנונה:**  
**מטפל:**

ע"פ חיובי ארנונה : בקומת המרתף הייתה חנות טבע לפני שנת 92.  
בשנת 97 - מסחרית סגורה . משנת 98 - בתי קפה ומסעדות.  
בשנת 99 משרדים . בשנת 2003 - שרותים כללי. בשנת 2010 -  
מסעדה . בשנת 2011 - מסחר קמעונאי כללי . משנת 2003 ואיל  
- מסחר במזון.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 16.10.2016.  
פרסום לשימוש חורג עד ליום : 31.12.2026.

**חו"ד הרשות לאי"ס:**

רועי אברהמוף - 17.1.2017 - מדובר באזור בו קיימת חובת  
בדיקת גזי קרקע. יש לבצע סקר גז קרקע תוך מבני בשטח TO-15  
ברגישות 1 PPBV את תכנית הסקר יש להגיש לאחראי קרקע לאישור  
לפני הביצוע.

**חו"ד השרות המשפטי:**

עו"ד ענת הדני - מבדיקה נוספת עולה כי הואיל והוכח כי  
במהלך השנים נעשה שימוש עיקרי בקומת המרתף שקדם לשנת  
1992, ניתן להתיר שימוש חורג לשימושים עיקריים.

**חו"ד פיקוח על הבניה:**

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

נמסר בוועדה על ידי נתן שירר - קיימת תביעה משפטית על תוספת סככה מקורה בגודל 2.80X5 מחוץ לקו בנין, פיקוח ממליץ בתנאי הריסת הקטע כנדרש.

#### המלצת הוועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר בדיקה בארנונה באם היו שימושים במקום משנת 92 ועד היום.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - 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 בדיקת מהנדס:

ע"פ חיובי ארנונה : בקומת המרתף הייתה חנות טבע לפני שנת 92.  
בשנת 97 - מסחרית סגורה . משנת 98 - בתי קפה ומסעדות.  
בשנת 99 משרדים . בשנת 2003 - שרותים כללי. בשנת 2010 - מסעדה . בשנת 2011 - מסחר קמעונאי כללי . משנת 2003 ואיל - מסחר במזון.

#### המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בתנאי ביצוע הריסה של קירווי גג בגודל 5X2.80 שבגינו הוגשה תביעה בעבר.

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)

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש סמו ניסים.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

**חו"ד הרשות לאי"ס:**

רועי אברהמון - בביקורת נוספת שערכתי בעסק ולאור העובדה שאין מדובר במבנה המצוי בתת הקרקע (חצי מפלס). ניתן להעניק פטור מבדיקת סקר גזי קרקע תוך מבני, ולאשר שימוש חורג.

**התנגדות**

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

טמרט סיון - רחוב לוינסקי 88 תל אביב - יפו. טל.  
4268291-054

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב הגדוד העברי 36 תל אביב - יפו. טל. 054 4268291

**כתובת העסק:**

יצחק אורפני תל אביב - יפו פרץ י ל  
41 66854 . טל: 052 - 3387707  
נתנאל הדסה תל אביב - יפו פרץ י ל  
41 66854 . טל: 053 - 2323155  
נתנאל חיים תל אביב - יפו פרץ י ל  
41 66854 . טל: 050 - 7684134  
עידן חגואל תל אביב - יפו פרץ י ל  
41 66854 . טל: -

**פרטי המתנגדים:**

**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 גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

**חו"ד בדיקת המהנדס:**

בעל העסק הציג תמונות של הריסת הגגון ע"פ דרישת פיקוח על הבניה

**חוו"ד המתנגדים:**

עופר נתנאל - בבניו היו מספר מסעדות, היה רעש בכל שעות היום. חוששים שהעסק ייסגר ויפיעו מסתננים.

**חוו"ד המבקשים:**

לא הופיעו.

**המלצת צ. התנגדויות:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בתנאי בדיקה על ידי מבקרי העסקים כי הקירווי על הגג נהרס בהתאם לדרישות פיקוח על הבניה.

סעיף מ -

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

שם וכתובת: בית המשקאות של נפתלי - רחוב התחיה 20 פינת שלבים 5

ת.ב. 3319-020/0  
ת.ר. 002 / 00 - 064560  
טל': 03-9600077

שכונה: ג.הרצל, יפו-מלאכה

בקשה מתאריך: 17/09/2017

בעלים: נפאל מ.ת.מ. בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

מקום אחר למכירת מזון כולל משקאות משכרים שלא לצריכה - ראשי  
במקום - חנות למכירת משקאות משכרים

תוכן הבקשה: שימוש חורג מאולם לתעשייה לעסק של מקום אחר למכירת מזון  
כולל משקאות משכרים שלא לצריכה במקום - חנות למכירת  
משקאות משכרים

תאור המבנה.  
בגוש 7087 חלקה 57 קיים בנין בי"ח לאריגה המכיל: במרתף  
מיקלט וח"ש, בקומת קרקע אולם לתעשייה ובקומה אי שני חדרי  
מישרד על פי היתר בניה מ"ס 7 מ-3.6.58. כ"כ קיימות  
תוספות בניה של שתי סככות לתעשייה על פי היתר בניה מ"ס 4  
מ-3.4.66.

השימוש המבוקש.  
את העסק רוצים לסדר (1) בקומת במרתף מחסן ומשרד בשטח 35 מ"ר  
(2) בקומת קרקע- אולם מכירה ומחסן בשטח 128  
מ"ר.  
סה"כ שטח העסק 163 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 5005 שקלים.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1367

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

דרך מוצעת (הרחבת רחוב שלבים)

מדיניות התכנון:

לאשר לתקופה מוגבלת בכפוף למתן התחייבות לא לדרוש כל  
פיצוי בגין אישור השימוש.

לאשר לתקופה מוגבלת בכפוף להתחייבות לאי דרישת פיצוי בגין  
אישור השימוש

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2017  
ובכפוף להתחייבות לאי דרישת פיצויים והסכמה לפינוי תוך 6  
חודשים מיום קבלת הודעה על תחילת עבודות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות הי"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי  
עסקים, דניאל לס - מנהל מחלקת מידע ויעודי קרקע, עו"ד  
גיוג' מנצור - השרות המשפטי, משה זילברבלט - הרשות לאיכות  
הסביבה, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי, שלומי שטיין -  
פיקוח עירוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך הודעת מסירה אחרונה לזכאי : 25.08.2011

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם ירושלמי מקרקעין בע"מ רחוב  
מדינת היהודים 29 הרצליה.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד מינהל מקרקעי ישראל:

הנכס בניחול המינהל. לצורך מתן היתר יש לקבל את אישורנו  
למבוקש.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0011 סעיף 42 מ - 26/10/2011):  
הועדה המקומית\*:

לקבל המלצת הועדה המייעצת ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד  
ליום 31.12.2017 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי לחתימה  
לאי דרישת פיצויים והסכמה לפינוי תוך 6 חודשים מיום קבלת  
הודעה על תחילת עבודות ובכפוף לקבלת הסכמת מינהל מקרקעי  
ישראל.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, שמואל גפן,  
שמואל מזרחי, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, שלמה  
זעפרני, מאיר מוזס.

אישור מינהל מקרקעי ישראל.  
חתימה על התחייבות לאי דרישת פיצויים והסכמה לפינוי תוך 6 חודשים  
מיום קבלת הודעה על תחילת עבודות.

תנאים מוקדמים:

דיון חוזר

עו"ד חדוה אסבג בשם המבקשים -

מרשתנו היו השוכרות של יחידה במבנה תעשייה ברחוב שלבים 5.

ביום 26.10.11. אישרה ועדת המשנה שימוש חורג עד ליום 31.12.2017.

בעקבות מתן האישור לשימוש חורג הוגשה ביום 10.1.2012 שומת הועדה המקומית בה חויבו השוכרות בהיטל השבחה בגין אישור הבקשה לשימוש חורג לכל התקופה 26.10.11 - 31.12.2017 בסך של 112,458 ש"ח.

השוכרות שילמו מלוא סכום היטל השבחה שנדרשו לשלם עבור כל התקופה.

השוכרות נדרשו לפנות את המושכר בטרם תום תקופת השכירות עקב הפקעת המקרקעין בו מצוי המושכר על ידי עיריית תל אביב והועדה המקומית באמצעות חברת נתיבי איילון.

בעקבות ההפקעה נהרס הנכס בו מצוי המושכר ביום 1.6.2015 כאשר השוכרות פונו עוד קודם לכן.

אודה לקבלת אישור על קיצורת תקופת השימוש החורג ותיקונה בהתאם לתקופה בה נעשה בפועל שימוש חורג (43 חודשים) על מנת שמרשותיים יוכלו לפנות למחלקת היטל השבחה לשם קבלת ההתזר.

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד אוהד אדיר -

ביום 26/10/11 אישרה ועדת המשנה שימוש חורג במקרקעין שבנדון מאולם תעשייה לעסק של ממכר מזון ומשקאות חריפים עד ליום 31/12/17.

בבדיקה עם גלעד ומהמסמכים המצויים בתיק עולה כי ביום 10.6.15 החזירה החברה את המקרקעין לעירייה במסגרת ההסכמות ביניהן.

אם כן, מאחר וכאמור התקצרה בפועל תקופת השימוש החורג בנכס, יש מקום להשיב לחברה את ההיטל ששולם ביחס לתקופה שמיום 10.6.15 ועד ליום 31.12.17.

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

שם וכתובת: לנדוויר - רחוב אברבנאל 74

שכונה: צפון יפו

בקשה מתאריך: 06/09/2016

בעלים: קפה רביעיה בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 3374-072/0

ת.ר. 003 / 00 - 066736

טל': -

- ראשי

מסעדה

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מבנין מ"ס 9 לשימושים ציבוריים לעסק של מסעדה ( ללא דגים) +אפייה פוקא'צות מבצק מוכן וקפוא לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.

תאור המבנה.

בגוש 7051 חלקה 155 קיים פרויקט רביית פלורנטין המכיל : 4 בנינים בני 10 קומות מעל מרתפים לחניונים, ק.קרקע מסחרים ובקומות העליונות מגורים . ובנין אחד בן קומה אחת לשימושים ציבוריים, עפ"י היתר בניה מ"ס 13-0407 מ-1.7.2013. והיתר בניה מ"ס 11-1108 מ-8.8.2016.

השימוש המבוקש

את העסק מבקשים במבנה בן קומה אחת :  
(1) בק.קרקע במקום שימושים ציבוריים - בר שתייה, מטבח, אולם ישיבה ושרותים בשטח 127 מ"ר  
(2) בקומת מרתף עליונה - מחסן של העסק בשטח 17 מ"ר. )  
אינו מהווה שימוש חורג עפ"י היתר מ"ס 11-1108 מ-8.8.2016.

סה"כ שטח העסק 144 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

הוצא היתר בניה עדכני לשינויים כך שהמחסן של העסק במרתף אינו מהווה שימוש חורג

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 4102 שקלים.

יש לציין כי בעסק קיימת תעלת מנדפים(ארובה) שעוברת דרך המרתף ועולה בפיר פנימי למיבנה מ"ס 4 ( במבנה הזה קיימים שיטחי מסחר בקומת קרקע עפ"י היתר הבניה ). הארובה עולה בפיר פנימי לגג הטכני של מיבנה מ"ס 4.

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

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2724

התאמת השימוש לתב"ע:

מסעדה תואם לשימושים המותרים במבנה וזאת בהליך של פירסום.

ייעוד עיקרי:

יותר שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. מסחר ובתי אוכל יותר לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

במבנה הנדון, מבנה לשיחזור עפ"י תכנית 2724, יותר שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. מסחר ובתי אוכל יותר לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

השימוש המבוקש - מסעדה תואם לשימושים המותרים במבנה וזאת בהליך של פירסום.

מיקום המחסן המבוקש בקומת המרתף העליונה אינו תואם את  
היתר הבניה ומהווה תוספת שטח שירות עפ"י התכנית התקפה  
2724 ויותנה  
באי פגיעה בחניות הקיימות.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס רביעיית פלורנטין בע"מ

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח על הבניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי  
ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי  
הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל  
מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אידלסון - השרות לאיכות  
הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
**(פרוטוקול 2017-0016 מתאריך 12/06/2017)**

**דין חוזר**

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

לאחר בדיקה נוספת נימצא שהוצא היתר בניה לשינויים מ"ס  
11-1108 מיום 1.8.2016. עפ"י ההיתר הנייל חלק מהשטחים  
בקומת מרתף עליונה שונו ומשמשים למחסן עבור מסחר. כך  
שבפועל המחסן של העסק במרתף חוקי ואינו מהווה שימוש חורג  
עפ"י ההיתר הנייל.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג 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 חורגים  
ופרגודים.  
**(פרוטוקול 2017-0019 מתאריך 13/07/2017)**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 19.10.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

חוו"ד תיאור הדיון:

נתן אלנתן - כאשר מדברים על שימושים ציבוריים והופכים אותם למסעדה יש לי בעיה עם זה.

רעיה גוטלויבר - אבל זה שימוש חורג מהיתר ולא שימוש שחורג מתוכנית.

נתן אלנתן - לא משנה, זה מיועד לשימוש ציבורי.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - זה מיועד לשימוש ובעל אופי ציבורי.

מלי פולישוק - כתוב בדרפט שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

נתן אלנתן - לדעתי זה בכיוון של סטייה ניכרת.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - על פניו השימוש הזה תואם תב"ע.

נתן אלנתן - התב"ע קובעת מספר שימושים באזור, התב"ע מגדירה לו כמות מסויימת מכל שימושים במינימום, ברביעיית פלורנטין חובה עליהם בתב"ע לעשות שימושים ציבוריים.

עודד גבולי - ישנו יעוד עיקרי. וזה לא ציבורי.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - יש צורך לבדוק האם התב"ע מחייבת איזשהו מינימום שטח ציבורי שלא יהיה מצב שהיא מחייבת ועכשיו עושים שימוש חורג. צריך לפתוח את התכנית ולראות אם יש שטח ציבורי מינימאלי.

לשוב ולדון לאחר בדיקת תוכנית תב"ע והיתר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, כרמלה עוזרי,  
אהרון מדואל.

### דיון חוזר

### חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

בהמשך לדיון שהתקיים ב-15.11.2017, להלן חוות דעת השירות  
המשפטי לשאלת חבר המועצה הרב נתן אלנתן בנוגע לשימוש  
המותר במבנה נושא הבקשה.

על המגרש חלה תכנית 2724 "מתחם מעון" שמטרתה, בין היתר,  
לתכנן את השטח הכלול בתכנית כמתחם מגורים המשולב עם מסחר,  
אשר יהווה המשך וחזוק לשכונת פלורנטיין, לקבוע שטחים  
לבנייני ציבור בסה"כ בשטח של כ-1,900 מ"ר שטח עיקרי  
ולקבוע מבנה לשחזור.

בהתאם לאמור בדרפט הבקשה, מבוקש להפעיל עסק של מסעדה  
במבנה בן קומה אחת הסמוך ל"רביעיית פלורנטיין" ואשר קבוע  
בתכנית כמבנה לשחזור ומסומן בתשריט התכנית בעיגול שחור.

בהתאם להוראת סעיף 10 שכותרתו "מבנה לשחזור", במבנה זה  
יותר שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. מסחר  
ובתי אוכל יותרו לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש  
חורג.

לפיכך, השימוש המבוקש למסעדה תואם לשימושים המותרים במבנה  
וזאת בכפוף להליך של שימוש חורג.

למען הסר ספק יובהר כי מבנה זה אינו נכלל בבנייני הציבור  
הקבועים בתכנית והמסומנים בתשריט בצבע חום בהם יותרו  
שימושים ציבוריים למטרות חינוך, רווחה, קהילה, בריאות, דת  
ותרבות.

### חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר: יש חוות דעת של היועצת המשפטית.

נתן אלנתן: לא התייחסת לעניין, כתוב בתב"ע 1900 מ"ר יהיה  
לשטחים ציבוריים, האם המבנה הזה הוא מתוך ה-1900 מ"ר או

מחוץ ל-1900 מ"ר.

עו"ד הראלה אברהם אוזן : הפיסקה האחרונה, המבנה הזה אינו נכלל בתכנית.

נתן אלנתן : האם הוא כלול ב-1900 או לא כלול? אנחנו נאשר את השימוש החורג אם הוא מחוץ ל-1900 מ"ר.

עו"ד הילה חכמון : השימוש החורג הוא מחוץ ל-1900 מ"ר. אני אעשה בדיקה חוזרת.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה : (פרוטוקול 0017-0022 סעיף 8 מ - 29/11/2017) :  
הועדה המקומית\* :**

לשוב ולדון לאחר בדיקה חוזרת של השירות המשפטי בנוגע השטחים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות : נתן אלנתן - יו"ר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי.

#### דיון חוזר

#### דיון חוזר :

הבקשה מובאת לדיון חוזר מחוץ לסדר היום באישור יו"ר הועדה וזאת לאור העובדה שלעסק קיים צו סגירה ולאור העובדה שעניין בדיקת חישוב השטח הציבורי גזלה זמן רב.

#### חו"ד השרות המשפטי :

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

בהמשך לדיון שהתקיים ב-15.11.2017, להלן חוות דעת השירות המשפטי לשאלת חבר המועצה הרב נתן אלנתן בנוגע לשימוש המותר במבנה נושא הבקשה.

על המגרש חלה תכנית 2724 "מתחם מעון" שמטרתה, בין היתר, לתכנן את השטח הכלול בתכנית כמתחם מגורים המשולב עם מסחר, אשר יהווה המשך וחיזוק לשכונת פלורנטיין, לקבוע שטחים לבנייני ציבור בסה"כ בשטח של כ-1,900 מ"ר שטח עיקרי ולקבוע מבנה לשחזור.

בהתאם לאמור בדריפת הבקשה, מבוקש להפעיל עסק של מסעדה במבנה בן קומה אחת הסמוך ל"רביעיית פלורנטיין" ואשר קבוע בתכנית כמבנה לשחזור ומסומן בתשריט התכנית בעיגול שחור.

בהתאם להוראת סעיף 10 שכותרתו "מבנה לשחזור", במבנה זה יותרו שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. מסחר

ובתי אוכל יותרו לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

לפיכך, השימוש המבוקש למסעדה תואם לשימושים המותרים במבנה וזאת בכפוף להליך של שימוש חורג.

למען הסר ספק יובהר כי מבנה זה אינו נכלל בבנייני הציבור הקבועים בתכנית והמסומנים בתשריט בצבע חום בהם יותרו שימושים ציבוריים למטרות חינוך, רווחה, קהילה, בריאות, דת ותרבות.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0023-0017 סעיף 10 מ - 13/12/2017):**  
**הועדה המקומית\*:**

להוציא מסדר היום לבקשת רישוי עסקים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, עו"ד ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אסף זמיר, אהרון מדואל.

**חו"ד רישוי עסקים:**

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך 18.12.17

**דיון חוזר**

**חו"ד רישוי בניה:**

פרידה פירשטיין -

1. לפי היתר מס' 11-1108 שטח של מבנה 9 (מבנה לשיחזור) נכלל בסה"כ השטחים העיקריים בשטח 161.2 מ"ר בקומת קרקע על המפרט צויין שמדובר במבנה לשימושים ציבוריים, כ"כ במסגרת אותו היתר אושרו שטחים עיקריים של סה"כ 1,051.4 מ"ר בקומות 1 ו-2 ושטח שרות בסה"כ 4,046 מ"ר כולל מחסנים בשטח 302.6 מ"ר במרתף במבנה 5 לפי סימון במפרט.

2. במסגרת ההיתר 13-0407 מ-30.6.13 שטחי מסחר של מבנה לשיחזור נויידו למסחר בקומת הקרקע במבנים בפרויקט.

3. לפי תב"ע 2724 תנאי למתן היתר ותעודת גמר:

"סעיף 14 שיקום המבנה לשיחזור כמפורט בסעיף 10 דלעיל ובניית 900 מ"ר עבור מוסדות ציבור על פי תכנון שיאושר ע"י מה"ע יהיו תנאים להוצאת תעודת גמר במברש מגורים מיוחד"

סעיף מ -

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

שם וכתובת:	מכון יופי - רחוב לויטן יצחק 4
שכונה:	נוה-אביבים וסביבה
בקשה מתאריך:	27/08/2017
בעלים:	רואה ציפי
נכתב ע"י:	רעיה גוטלויבר
מהות העסק:	
ת.ב.	2081-004/0
ת.ר.	004 / 00 - 064365
טל':	054-4700043

-ראשי

מכון יופי

תוכן הבקשה :

גוש-6630, חלקה-294.

שימוש חורג לעסק של מכון יופי - טיפול פנים, אחסנת סחורה של קומסטיקה לצורך מכירה, מיטת שיזוף סולרי.

תאור המבנה:

הבנין בן 12 קומות מעל קומת עמודים. המכיל בקומת עמודים- דירת מגורים, מקלט, חדר מכונות, אולם כניסה, וחדר גנרטור, חדר אשפה ושטח פתוח ובכלל הקומות העליונות-דירות מגורים לפי היתר בניה המקורי מס' 522 מ-29.3.63 והיתרי בניה לשינויים מס' 668 מ-26.12.65, מס' 709 משנת 1966.

השימוש המבוקש:

העסק מכון יופי - טיפול פנים, אחסנת סחורה של קומסטיקה לצורך מכירה, מיטת שיזוף סולרי בקומת עמודים שלא ידוע יועד המקום בודאות בשטח של 37.5 מ"ר. כניסה לעסק מאולם כניה לבנין.

הערות מהנדס לבקשה:

לפי חוות הדעת של עו"ד גורגי מנצור מתאריך 6.4.2011 לעסק הנ"ל:

מעניין בתיק הבנין ובכלל זה בהיתרי הבניה מס' 522 משנת 1953 (ההיתר המקורי), מס' 668 משנת 1965 ומס' 709 משנת 1966 עולה כי בבנין בוצעו שינויים כלפי ההיתר המקורי, ע"י הוספת דירת שומר וחדר שירותים. אמנם בהיתר הבניה מס' 709 בתאור המילולי מצויין כי לכאורה דירת השומר הינה בקומה א', אך עפ"י תשריט אותו היתר דירת השומר ממוקמת בקומת קרקע.

בנוסף, גם בהכרעת הדין מיום 25.5.10 בעניין שבנדון, השתכנע בית המשפט כי יש ספק לענין זיהוי מיקום דירת השומר בכך שיש סתירה בין החלק המילולי בהיתר לתשריט ההיתר כאמור לעיל, לפיכך, זיכה ביהמ"ש את הנאשמים בעבירות המיחוסות להם שכן לא הצליחה הועדה המקומית להרים את הנטל המוטל עליה להוכיח מעבר לכל ספק סביר את עובדות כתב האישום.

אשר על כן, בהתייחס לכל העובדות דלעיל ובפרט להכרעת הדין, השימוש החורג המבוקש הינו מדירת השומר ולא מחדר גנרטור, בהתאם להיתר הבניה 709 כך שהבקשה להיתר שימוש חורג מדירת מגורים אינה מהווה סטיה ניכרת.

יש לציין שהעסק קיים משנת 2010 ואושר כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2017. כעת מבקשים ארכת התוקף השימוש החורג. לעסק דרושים 2 מקומות חנייה נוספים.

האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-1125 ש"ח.

חו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

1740, 15, 1452

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

החלקה כלולה בייעוד מגורים 8 עפ"י תכנית 1452

מדיניות התכנון:

רשימת התכליות: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדיה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או אותה

אומנות.

על כן, השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק בתיאום עם הרשות לאיכותה סביבה.

**פירוט חוות דעת:**

**המלצת הועדה המייעצת:**

מבדיקה בתיק הבניין עולה כי העסק ממוקם בשטח שלא ידוע יעודו בוודאות, יחד עם זאת לאור האמור בחוות דעת של עו"ד ג'ורג' מנצור, הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 בכפוף למילוי תנאי איכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

**(פרוטוקול 2017-0027 מתאריך 16/10/2017)**

**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 לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 13.12.2017.

פרסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2027.

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

**שם וכתובת:** רחוב הנגב 10

**שכונה:** נוה שאנן, ת. מרכזית

**בקשה מתאריך:** 16/09/2015

**בעלים:** בירהנו אבאי

**נכתב ע"י:** אביטל יעקב

**מהות העסק:**

**ת.ב.** 385-008/0

**ת.ר.** 00 / 001 - 066713

**טל':** 053-3306603

**פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם. - ראשי**

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג ממלאכה ע"פ היתר בניה מילולי מס' 599 מיום 9.1.65 לפאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם.

תאור המבנה (גוש 6942 חלקה 20)  
המבנה בן 3 קומות מעל מרתף. ע"פ היתר בניה מס' 599 מתאריך 19.01.65. ע"פ ההיתר כל המבנה משמש כבית מלאכה.

השימוש המבוקש  
פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם. בבית מלאכה לפי היתר בניה מס' 599 בקומת הקרקע בשטח של כ-92 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
מדיניות פעילות לילה במקום - עד 23:00 .  
סכום גובה תשלום אגרת שימוש חורג 1109 ש"ח

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

F 684

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם לרשימת השימושים המותרים.

**ייעוד עיקרי:**

אזור תעשייה, הפקעה להרחבת הדרך.

**מדיניות התכנון:**

**המלצת הועדה המייעצת:**

מאחר וע"פ פיקוח העירוני לא נמצאו מטרדים הקשורים לבית העסק, ממולץ לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018 בלבד, מאחר ומתוכננת הפקעת והרחבת דרך.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, שלמה שטיין - אגף פיקוח עירוני, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו-רומאנה - ע' מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

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

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס חנה אדלר.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה הודעה אחרונה לזכאי: 27.01.2016.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2018.

### **התנגדות**

=====

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

בירחנו אבאי - איילת השחר (מ ק) 56 איילת השחר. טל.  
3306603-053

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב הנגב 10 תל אביב - יפו טל. 053 3306603

**כתובת העסק:**

פנינה שפיר איילון אוהב-עמי תל אביב - יפו הנגב  
12 66186 . טל: 054 - 4971972

**פרטי המתנגדים:**

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 08/05/2016 בהשתתפות: עו"ד דן  
להט-חבר מועצה, אסף זמיר סגן ומ"מ ראש העיר, איילת וסרמן-  
מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד יפה דסה- השירות המשפטי,  
ראובן מגל- מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה  
גוטלוייבר-מנהל תחום רישוי הנדסי, מירי אידלסון-הרשות  
לאיכות הסביבה, מירי אהרון-מרכזת ועדות לרישוי עסקים  
ופרגודים, סי ברדס, מ"מ עוזרת מרכזת ועדות לרישוי עסקים  
ופרגודים.

**חו"ד המתנגדים:**

המתנגדים לא הופיעו הוקרא מכתבם- הפאבים מפעילים מוסיקה  
רועשת ושיכורים מתגודדים על המדרכה  
אי לכך חשופים דיירי בנגב 12 לאלימות, צעקות, צרחות,  
מריבות וקטטות של אורחי הפאב  
מידי פעם פולשים שיכורים לחדר המדרגות של בניין המגורים  
בהנגב 12 במעשי קטטה, אלימות ומין והמשטרה נזעקת למקום  
לעזרת דיירי הבניין.

**חוו"ד המבקשים:**

בירהנו אבאי, עו"ד ערן ברנר: עלה מאתיופיה בשנת 2003, גר בקיבוץ איילת השחר רוב האוכלוסייה אתיופית, אין אירועים חריגים רק הוא נמצא שם הוא הבעלים והמנהל של המקום, אנחנו בתהליך של חידוש אישור משטרה (היה בעבר), אושר ע"י איכות הסביבה, לא קיבל דוחות.

**המלצת צ. התנגדויות:**

הועדה קראה את ההתנגדות ושמעה את המבקש לרבות התייחסותו להתנגדות, בהתאם לפיקוח עירוני לא נמצאו מטרדים, בכפוף באמור לעיל הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018.

**חוו"ד תיאור הדין:**

רעיה גוטלוייבר: היה בוועדת התנגדויות קיימת המלצה לאשר.

ארנון גלעדי: אני ממליץ לדחות את המלצת צוות ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה. כל התחלת הפעילות של פאב הוא בשעה 12 בחצות. והפעילות במקום מותרת עד לשעה 00:23.

ראובן לדיאנסקי: יש פה בדיקה שנעשתה עם הפיקוח וכל הצוות המקצועי, לא היו מטרדים ולא היו תלונות, בעיות של אכיפה בהתאם לפיקוח העירוני. באמור לכפוף לעיל, הועדה ממליצה לדחות ההתנגדויות. צריך לשקול לגופו של עניין.

כרמלה עוזרי: יש וועדה שדואגת לתושבים ובמיוחד לדיירים הגרים בבניינים הסמוכים. המקום מועד לפרוענות. מבקשת סיור במקום.

מיטל להבי - לא נאמר שהעסק פועל אחרי השעה המותרת, לא מבינה מדוע לא לאשר.

מלי פולישוק: אני חושבת שהחלטה והדיון וההצבעה נעשו לא באופן ראוי.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0016 סעיף 3 מ - 25/05/2016):**  
**הועדה המקומית\*:**

נערכה הצבעה :

בעד 1 - עו"ד ראובן לדיאנסקי.

נגד 3 - ארנון גלעדי, שלמה מסלאוי כרמלה עוזרי.

נמנע - נתן אלנתן.

אהרון מדואל לא השתתף.

החלטה :

לא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר בפאב אשר פעילותו מותרת עד לשעה 23:00 בזמן שעסקים מסוג זה מתחילים את פעילותם בשעה זו.

### חו"ד רישוי עסקים:

נשלח בדואר רשום 29/05/2016

### ועדת ערר

### ועדת ערר:

מיום 28.11.2016 - לאחר שעיינו בטענות הצדדים אנו סבורים כי במקרה דנן ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג בהתאם לחמלצת הועדה המייעצת עד ליום 31.12.2018 וזאת בכפוף לתנאים הנהוגים במתן היתרים מסוג זה וכן אנו מורים שיוסף להיתר תנאי לפיו שעות פתיחת העסק יהיו עד השעה 23:00 וחריגה מתנאי זה תביא לביטול מידי של ההיתר ללא צורך בנקיטת הליך נוסף. אנו סבורים כי נסיבות המקרה הנדון אינן זהות לנסיבות המקרה אשר נדון בוועדת ערר 5510/16 שכן במקרה דנן חוות הדעת של הגורמים המקצועיים היו חיוביות והמתנגדים דיירי הבנין הנגב 12 לא הופיעו לדיון שהתקיים וא לא לדיון שבפנינו ובהתאם לפקות העירוני לא נמצאו מטרדים. כ"כ תנאי למתן ההיתר יהיה הצגת טופס בקשה לשימוש חורג החתום על ידי בעל הנכס. לפיכך הערר מתקבל בתנאים שפורטו לעיל.

שעות פתיחת העסק יהיה עד השעה 23:00.  
הצגת טופס בקשה לשימוש חורג חתום על ידי בעלי הנכס.

תנאים בהיתר  
תנאים מוקדמים

### דיון חוזר

מובא לדיון חוזר בוועדת המשנה לתכנון ובניה לצורך דיווח על החלטת ועדת ערר המצורפת לעיל, אשר החליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג בניגוד להחלטת הוועדה המקומית.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר : היה סירוב בוועדה מקומית, היתה ועדת ערר והיא אישרה את העסק.

ראובן מגל : מובא לדיון לצורך הודעה על שינוי החלטה.

נתן אלנתן : צריך להודיע במידי. לא ניתן להגיש ערר כשעובר הזמן 30 יום.

נתן אלנתן : כשאנחנו אומרים להביא דיווח לוועדה, יש לנו 30 יום זמן להחליט להגיש ערר על זה.

ארנון גלעדי : עבר גם שנה, צריך להגיש הארכה. נמצאים סוף 2017, תחילה של 2018, גם אם נדון עכשיו, לא רואה, הוא צריך להגיש בקשה חדשה, שימוש החורג עומד לפוג. הוא צריך לעשות פרסום חדש, בקשה חדשה. בינתיים העסק עובד ללא רישיון. מישהו ביקש מהפיקוח לסגור את העסק.

נתן אלנתן : הטענה שעלתה בוועדה, היא טענה עקרונית שרוצים להפעיל עסק שבמהות שלו לא צריך להפעיל אותו במקור, עיקר הפעילות שלו בחצות, אני רוצה שיביאו פיקוח שהמקום פועל ללא רישיון. האם הוא עומד בתנאים ושיתנו לנו דיווח. ועדת הערר החליטה שעות פעילות. הבדיקה תהיה עוד לפני שהפרוטוקול יוצא.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0022 סעיף 2 מ - 29/11/2017):  
הוועדה המקומית:

לשוב ולדון לאחר קבלת דיווח מפיקוח עירוני לגבי שעות פעילות העסק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך 18.12.17

דיון חוזר

חו"ד פיקוח עירוני:

אריה בורה מיום 19.12.2017 -

במספר ביקורות שנערכו במקום לאחר השעה 30:23 העסק נמצא סגור.

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

ש.ט מילניום - רחוב המסגר 45 פינת המלאכה 7 שם וכתובת:  
 מונטיפיורי, והרכבת שכונה:  
 10/08/2014 בקשה מתאריך:  
 ש.ט מילניום נכסים בע"מ בעלים:  
 רעיה גוטלויבר נכתב ע"י:  
 מהות העסק: מ.ת.ב. 467-007/0  
 מ.ת.ר. 005 / 00 - 015596  
 טל': 054-5320007

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

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

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

השימוש המבוקש.  
 העסק מלונית-השכרת חדרים על בסיס יומי שבועי 23 חדרים  
 תפוסה מקסימלית 54 איש 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.  
 קיימים אישורים הנדרשים:  
 אישור נגישות.  
 אישור תגיד מים,  
 אישור פיקוד העורף,  
 אישור משרד הבריאות.  
 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.  
 "מבנה מגורים - תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד.
- ב. 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.

ייעוד עיקרי:

אזור תעסוקה.

מדיניות התכנון:

תואם. בהתאם למפורט מעלה.

תואם.

פירוט חוות דעת:

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התייחסות למבנים:

התייחסות 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 - הרשות לאי"ס, מירי אידלסון - הרשות לאי"ס, גליה בא-כת - 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 מייעצת, שם שם העסק "להשכרת חדרים" הוחלף למלונית, לעניין זה יש לדרוש התאמה לדרישות של משרד התיירות לנושא.

## המלצת הועדה המייעצת:

על פי המדיניות של אגף תביע לעניין הסבה של חלק ממבנה תעסוקה לטובת מלונאות אזי במקרה בו הבקשה תואמת תביע ניתן להסב את המבנה בשלמותו או בחלקו כאשר בהתאם להמלצת תכנונית בחלקו הכוונה היא ל%60 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 תביע, רעיה גוטלויבר - מנהלת רישוי הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי - ע' למרכזת וועדות.  
(פרוטוקול 2015-0002 מתאריך 05/02/2015)

## חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

## חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות המבקש.

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  
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

פרטי המתנגדים:

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 להט - 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.

חו"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  
ת"א וניצולי שואה ומעלית אחת שמכילה 5 מקומות. העמותה  
עמוסה בגמלאים ולכן אני חושב שהמלונית 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 חיצונית.

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 5320007-054

פרטי בעלי העסק:

רחוב המסגר 45 תל אביב - יפו טל. 5320007 054

כתובת העסק:

עו"ד אליהו חסטר תל אביב - יפו מונטיפיורי

פרטי המתנגדים:

26 65164 . טל: 5603384 - 03

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 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 - אח  
מתזור 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 סיוור במקום בהשתתפות הצדדים.

**חו"ד ביקור במקום:**

נערך סיוור 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.  
מסיוור 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 ההתנגדויות ולאשר  
את הבקשה לשימוש חורג. בנוגע לתוקף השימוש החורג אנו  
משאירים לשיקול דעת הועדה המקומית וזאת מאחר והמבקשים  
ביקשו שימוש חורג ל-20 שנה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0013-0015 סעיף 8 מ - 29/07/2015):  
הועדה המקומית\*:**

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון 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 0016-0016 סעיף 4 מ - 07/09/2016):**  
**הועדה המקומית\*:**

להוציא מסדר היום לבקשת היועצת המשפטית.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן  
לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן.

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך  
12.09.2016.

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה חכמון -

בהמשך להחלטת וועדת הערר מיום 04.07.2016 להשבת הבקשה  
לדיון חוזר בוועדה המקומית, להלן חוות דעת השירות המשפטי:

1. לאור הגשת ערר שהוגש על ידי המתנגדים כנגד אישור הבקשה,  
התקיים דיון בוועדת הערר אשר בסופו התקבלה החלטת ביניים,  
במסגרתה הורתה וועדת הערר לוועדה המקומית לקיים דיון נוסף  
בבקשה תוך שהינה קובעת של הוועדה המקומית לבחון בשנית האם  
הבקשה עומדת במבחן ההתאמה לצורך מתן ההיתר לשימוש החורג,  
ובעיקר לנושא החנייה אשר במסגרת הדיון התברר כי אין  
לשימוש המבוקש פתרון חנייה בתחום המגרש, הן את נושא  
הכניסה והשימוש במעלית לצורך כניסה וייצאה מהקומה בה  
מבוקש השימוש החורג מהיתר, הן את הצורך בהגשת בקשה להיתר  
בנייה לשינויים המבוקשים בקומה הרלוונטית והן את הצורך  
באישור הג"א.

2. לאור החלטת וועדת הערר, פנו נציגי הוועדה המקומית  
לעורכת הבקשה ולמבקש ההיתר, באמצעות בא כוחו, עו"ד שי  
רשף, לקבלת התייחסותם לנושאים שצויינו על ידי וועדת הערר.

3. במסגרת תשובתם, הובהר על ידי מבקש ההיתר כדלקמן:  
בקשר לחנייה- הוצעו על ידי מבקש ההיתר מספר הצעות לשכירת  
חנייה בחניון הנמצא ברח' המלאכה 4 פינת דרך מנחם בגין 74  
ולשכירת מנויים בחניון בית ויטוריה וכן הצעה נוספת שלא  
עולה ממנה כתובת החניון.

בקשר למקלט- הוצג אישור פיקוד העורף הקובע: "כי קיים מקלט  
במבנה", וכן הוצגו מסמכי תשריט הבית המשותף והתקנון. לטענת  
עו"ד רשף, ממסמכים אלו ניתן ללמוד כי המקלט מסומן באות  
הרומית V וכי לא עולה מטבלת ההצמדות בתשריט הבית המשותף  
ומתקנון הבית המשותף כי המקלט צמוד לאיזו מן היחידות  
בבניין, כלומר, המקלט שייך לרכוש המשותף ואינו חלק  
מהחלקים המוצמדים.

אישור הפיקוח על הבנייה- הוצג אישור מחלקת הפיקוח על  
הבנייה של הוועדה המקומית כי ניתן לאשר את הבקשה להליך  
שימוש חורג במסגרת רישוי עסקים ולא במסגרת רישוי בנייה.  
מעלית- הוגש תצהיר מטעם מבקש ההיתר במסגרתו מתחייב להשמיש  
את המעלית הנוספת הקיימת בבניין, ככל שיידרש. לטענת עו"ד  
רשף, המעלית האחורית איננה מופיעה בתשריט הבית המשותף  
ובתקנון, כיוון שבאותה העת לא הייתה קיימת, על כן אינה

מוצמדת באופן בלעדי לשום חלקה.  
בקשר למעלית הקיימת היום טוען עו"ד רשף כי הינה חלק מהרכוש המשותף וככזו משמשת את כל קומות הבניין.

4. לאחר קבלת התייחסותם, ניתנה למתנגדים, העוררים הזכות להשיב לאמור על ידי מבקש ההיתר.

עו"ד אליהו חסטר מטעם חב' רוזלינדה בע"מ

בקשר לחנייה- חניון הבניין הינו חניון תת קרקעי שבבעלות חב' רוזלינדה המושכר היום לגמלאי בזק ואף שטח הפריקה והטעינה הממוקם בחלק האחורי מושכר. חב' רוזלינדה לא תאפשר שימוש בחניונים שבבעלותה לצורכי המלונית.

מעלית- לבניין ישנה מעלית אחת, אשר הותקנה על ידי חב' רוזלינדה ומשמשת אותה. המעלית הנוספת נבנתה ללא היתר, היא אינה שמישה וחב' רוזלינדה לא תאפשר שימוש במעלית שלה למלונית.  
מקלט- המקלט אינו יכול להכיל גם את אורחי המלונית.

אישור הפיקוח על הבנייה- מדובר בבנייה אינטנסיבית של 23 יחידות, קירות, מערכת אינסטלציה וחשמל. הבניין אינו יכול להכיל עוד 23 יחידות דיוור. הבקשה לשימוש חורג אינה יכולה לקבל אישור במסגרת רישוי עסקים אלא אך ורק במסגרת רישוי בנייה.

עוד הוסיף כי לבניין כניסה אחת ולא ניתן ליצור הפרדה בין המלונית לבין יתר חלקי הבניין. קיימת כניסה נפרדת לבניין מרח' המסגר, אולם זאת נסגרה על ידי מבקשת ההיתר והפכה אותה לחנות. כמו כן, השימוש חגרום לאינטנסיביות רבה בשימוש בשטחים המשותפים: חדר כניסה, מעלית וכד'. שימוש שאינו סביר ואינו מתאים. מדובר בבניין משרדים.

בית ויקטוריה בע"מ באמצעות ב"כ עו"ד שכטר מתנגדת זו הצטרפה לדבריו של עו"ד אליהו חסטר.

5. מבקשת ההיתר השיבה לטענות אלה ולהלן תמצות טענותיה הרלוונטיות להליך דנא:  
אישור פיקוח על הבנייה- לטענת מבקשת ההיתר ניתן אישור מתלקת הפיקוח על הבניי.  
מעלית- בהתאם לתשריט הבית המשותף, המעלית הינה חלק מהרכוש המשותף.  
מקלט- ניתן אישור הג"א. ההיתר שניתן הינו לאולם אירועים כך שחזקה כי הוא מתאים להיקף המשתמשים הנוכחי בנכס, לרבות אורחי המלונית. כמו כן לפי תשריט ותקנון הבית המשותף, ניתן להיווכח שאינו מוצמד לאף אחת מהדירות, משמע המקלא הינו חלק מהרכוש המשותף.  
להלן עמדת השירות המשפטי:

6. חנייה- בהתאם לתכנית ח', הקובעת כי תקן החנייה בעיר שלא למגורים יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג-1983. בהתאם לתקנות נדרשים במקרה דנן 6 מקומות חנייה.

ברירת המחדל להתקנת מקומות חנייה, על פי תקן החנייה

המחוייב הוא כי מקומות חנייה יותקנו בנכס נשוא הבקשה להיתר. עם זאת, סעיף 10 א' לתכנית ח' קובע כי: "בבוא הוועדה המקומית להיתר בנייה או שימוש למגרש שלגבי קיימת חובת התקנת מקומות חנייה- תהיה הוועדה רשאית על פי המלצת מהנדס העיר לקבוע כי מקומות חנייה האלה יותקנו, כולם או מקצתם על ידי מבקשי ההיתר מחוץ לנכס ו/או כי מבקש ההיתר ישתתף בתשלום לקרן חנייה, בהתקנתם בחניון ציבורי שיוקם לשם כך". עיננו הרואות כי הוועדה המקומית יכולה גם לאפשר הסדרת מקומות חנייה מחוץ לנכס. קביעה זו תואמת את הקבוע בסעיף 2 לתקנות התכנון והבנייה (הסדרת מקומות חנייה), התשמ"ג-1983. ככל שמדובר בהסדרת מקומות חנייה מחוץ לנכס, אלה צריכים להיות מצויים בקרבת מקום ממשית לנכס.

במקרה דנן, נעשו פרסומים ל-20 שנה והוועדה המקומית בהחלטתה הקודמת אישרה ל-10 שנים. לאור העובדה כי מדובר בתקופה מוגבלת בזמן (להבדיל מצמיחות), ניתן לאמץ את הפתרון המוצע על ידי וועדת הערר בערר 5015/10 עיריית יוריסטה מנהיים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב לפיו ניתן אשר שימוש במקומות חנייה אשר אינם שייכים למבקש ההיתר, ובלבד שהשימוש יהיה מעוגן בהסכם שתוקפו לכל אורך תקופת השימוש, וכאשר פקיעתו של הסכם זה מסיבה כלשהי יביא גם לפקיעת ההיתר משימוש חורג. לחילופין, ניתן יהיה לאשר בכפוף לתשלום החלק היחסי של קרן חנייה בהתאם למשך תוקפו של ההיתר.

7. מקלט- בהתאם לנסח הטאבו, הבעלות של רוזלינדה ורשומה הערת אזהרה לטובת מבקש ההיתר. לטענת ב"כ מבקשת ההיתר, בהתאם לתשריט ותקנון הבית המשותף המקלט הינו חלק מהרכוש המשותף. מכל מקום, מדובר בסוגייה קניינית, ולכן הוועדה המקומית לא עוסקת בה. כמו כן ב-01.08.2016 התקבל אישור מהג"א לפיו אין התנגדות להגשה לפטור (מפתרון מקלוט- הח"מ) על סמך מקלט קיים.

8. מעלית- בהתאם להיתר מס' 229 שיצא למבנה ב-03.07.1967, בכל אחת מקומות המבנה יש תא מעלית. המעלית מעצם טיבה וטבעה הינה רכוש משותף ובהתאם לנסח הטאבו, לתשריט ולתקנון הבית המשותף לא הוצמדה לאף אחת מהיחידות. בנסיבות אלה ניתן לראות בה כמעלית המשמשת את כלל דיירי הבניין.

9. אישור פיקוח על הבנייה- המבקשים הציגו אישור קונסטרוקטור לפיו המערכת הקונסטרוקטיבית הקיימת מסוגלת לשאת בעומסים הנדרשים לצורך השימוש המבוקש בבניין ורישיון העסק המבוקש, כמו כן בהתאם לחוות דעת הפיקוח מיום ה-23.11.2016 התקבל אישור של מנהל מחלקת הפיקוח על הבנייה, אינג' נתן שירר, כי אינו מתנגד למבוקש.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0007 סעיף 4 מ - 05/04/2017):**  
**הוועדה המקומית\*:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2025 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי לקבל אישור משרד התיירות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, יהודה המאירי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, שמואל גפן.  
בכפוף לאישור משרד התיירות.

**תנאים מוקדמים**

**חו"ד רישוי עסקים:**

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בתאריך 24.04.2017 בדואר רשום.

### **דיון חוזר**

**דיון חוזר:**

מובא לדיון חוזר בוועדה וזאת לאור החלטת ועדת ערר מיום 30.11.2017 הסותרת את החלטת הוועדה המקומית -

לאחר ששמענו את הצדדים או סבורים כי השימוש המבוקש למלונית יכול, באופן עקרוני, להתאים למבנה נשוא הערר. יחד עם זאת, משעסקין בשימוש חורג מהיתר או סבורים כי מבחן ההתאמה לא בוצע במקרה דנן כדבעי, ולא קבלנו תשובות מניחות את הדעת בקשר לנושאים רבים ועל כן אונו מורים על ביטול ההחלטה נשוא הערר ומורים כי יש להעביר את הטיפול בבקשה להליך של רישוי הבניה.

אנו סבורים כי יש לבצע בחינה נוספת של מבחן ההתאמה במסלול של רישוי בניה לאור כך שבמסגרת הבקשה מבוקש להקים מספר רב של יחידות מלונאיות לאור אופיין, לאור השירותים הנלווים הנדרשים עבורן, לאור אופיו של הבנין והמחלוקות הקנייניות הקיימות בו. אונו סבורים כי יש לבצע את כל הבדיקות נדרשות לרבות הבדיקות המפורטות להלן:

יש לבחון את יכולת התשתיות הקיימות לשאת בתוספת המבוקשת של 23 ח"ד.

יש לבחון את נשוא בטיחות כיבוי אש לאור העובדה כי לא ברור האם קיימות מדרגות חירום בהיתר.

יש לבחון את גובה הנטו של קומה המתקבל לאחר הקמתן של מערכות תשתית כיבוי אש, אינסטלציה סניטרית ומערכות מיזוג אויר האם הוא עומד בדרישת התקנות לשימוש עיקרי.

יש לבחון איכות התפקוד השוטף של הבניין מבחינת פינוי אשפה, כביסה וכדו'.

לפיכך הערר מתקבל.



שם וכתובת: ארומה - רחוב לינקולן 16 פינת סעדיה גאון 11

שכונה: רח לינקולן, סביבתו

ת.ב. 438-009/0

בקשה מתאריך: 28/04/2014

ת.ר. 00 / 002 - 065253

בעלים: לינקולן ספרטה בע"מ

טל': 054-7548285

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

**ראשי - בית אוכל אחר להכנת והגשת כריכים וסלטים כולל חביתות, הגשת עוגות מוכנות ממקור מאושר + חימום רצועות עוף מוכן לאחר עבוד טרמי ממקור מאושר. הגשת תה וקפה. אפיית מיני מאפה מבצק מוכן ומוקפא ממקור מאושר**

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג במבנה בזק (מברקה ומרכזות טלפון) בהיתר לעסק של בית אוכל אחר להכנת והגשת כריכים וסלטים כולל חביתות, הגשת עוגות מוכנות ממקור מאושר + חימום רצועות עוף מוכן לאחר עבוד טרמי ממקור מאושר, הגשת תה וקפה, אפיית מיני מאפה מבצק מוכן ומוקפא ממקור מאושר.

תאור המבנה

גוש 7103 חלקה 146.

הבנין מיועד למברקה ומרכזות טלפון נמצא בפינת רחובות לינקולן וסעדיה גאון מורקב מ-2 אגפים מעל 2 קומות מרתף משותף לאחסנה וחדרים טכנים על פי היתר בניה מס' 737 מ-11/03/75.

על פי ההיתר:

אגף שפונה לרח' סעדיה גאון בן 9 קומות המכיל: בקומת קרקע- שטח מיועד לחנייה (שטח בנוי), מטבח, חדר אוכל, משרדים ומעברים ובקומות העליונות- אולמות מרכזת טלפון אוטומטי. אגף שפונה לרח' לינקולן בן קומה אחד המכיל: משרדים, מלתחות ושירותים.

השימוש המבוקש

בית אוכל אחר להכנת והגשת כריכים וסלטים כולל חביתות, הגשת עוגות מוכנות ממקור מאושר + חימום רצועות עוף מוכן לאחר עבוד טרמי ממקור מאושר, הגשת תה וקפה, אפיית מיני מאפה מבצק מוכן ומוקפא ממקור מאושר בחלק ממבנה של בזק באגף שפונה לרח' סעדיה גאון בקומת קרקע במשרדים ומעברים בהיתר בשטח של 129 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 4220 ש"ח. על פי מפת מגיניות מותרת פעילות במקום עד לשעה- 24: 00.

יש לציין שברוב שטח של קומת קרקע (ב-2 אגפים) מתנהל סופרמרקט "ויקטורי" שאושר לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2017.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

1277 ב'

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם

**ייעוד עיקרי:**

משרד (מגרש מיוחד)

**מדיניות התכנון:**

לאשר כשימוש חורג כפוף לפירסום מלא במגבלת שעות פעילות בשל הקירבה לשכונת מגורים.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר בדיקה נוספת שכן עולה החשש שהעסק אינו פונה לרחוב לינקולן כמוצג למרות שהמבנה יש לו כתובת גם של לינקולן 16.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, דניאל לס - מנהל מחלקת מידע תכנוני ויעודי קרקע, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
(פרוטוקול 2012-0009 מתאריך 23/09/2012)

דיון חוזר

חו"ד בדיקת מהנדס:

עפ"י בדיקה נוספת מול תכנית העסק ותמונות מהמקום הכניסה לעסק היא מהרחבה מרחוב לינקולן.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד 31.12.2017 בכפוף לתנאי הרשות לאיכות הסביבה, שכן מדובר בבית עסק במבנה ששימש בעבר למרכיזה של בזק וכיום משמש כמרכול של רשת ויקטורי שצוות התנגדויות המליץ לאשר את הבקשה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, דניאל לס - מנהל מדור מידע, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, מריה קהוגי - עוזרת מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2012-0011 מתאריך 12/11/2012)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 28.4.2014.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2017.

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס - בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה:** (פרוטוקול 0014-0016 סעיף 18 מ - 29/10/2014):  
**הועדה המקומית\*:**

לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2017 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר הועדה דורון ספיר - סגן וממלא מקום ראש העירייה, ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, איתי פנקס - חבר מועצה, יהודה המאירי - חבר מועצה, שמואל גפן - חבר מועצה, אלון סולר - חבר מועצה, אהרון מדואל - חבר מועצה, גל שרעבי - חבר מועצה.

**חו"ד רישוי עסקים:**

החלטת הועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום 10.11.2014.

**דיון חוזר**

**דיון חוזר:**

מובא לדיון לצורך קיצור תקופת שימוש חורג בגין סגירת עסק לצורך החזר היטל השבחה ששולם.

עו"ד אשר אפריאט בשם המבקשים -

נכס המקרקעין שבנדון שיד לבזק החברה הישראלית בע"מ.

מרשתנו הינה שוכרת הנכס.

מרשתנו השכירה את הנכס בשכירות משנה לחברת ארומה לשם הפעלת בית קפה.

בשל השימוש החורג בנכס ומתן היתר על ידכם לעשות שימוש חורג זה הוטל על ידכם היטל השבחה.

ביום 14.7.16 - הגיעה עמכם מרשתנו לידי הסדר בדבר תשלום היטל ההשבחה - הוא הסדר תשלום 700764 ושילמה את היטל

ההשבתה.

דא עקא, כי ארומה עזבה את הנכס ביום 31.1.2016 וזאת בהתאם למכתבה אשר למרות פניות מרשתנו והבהרתה כי היטל ההשבתה הוסדר ארומה לא חזרה בה מהאמור בו.

מאז עומד הנכס ריק וללא שימוש.

בנסיבות אלה, התשלום של מרשתנו היה לריק לא היתה כל השבחה והיא לא נהנתה ממנה, לא היתה התעשרות בפועל מצד מרשתנו היטל השבחה מוטל כל אימת שבעל הקרקע התעשר מהפעולה התכנונית של הרשות באין התעשרות אין היטל.

לפיכך, הנכם נדרשים להשיב למרשתנו את היטל ההשבתה ששילמה הותרת כספי ההיטל בידי הרשות היא בבחינת קבלת טובת הנאה שלא על פי זכות שבדין המחייבת את השבתה למרשתנו.

אין באמור לעיל או במה שאינו אמור לעיל כדי לפגוע בכל טענה, זכות ו/או סעד העומדים לרשתנו.

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