

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

**יום רביעי 14 מרץ 2018**

**לכבוד:**

**חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה**

נכבדי,

**הנדון: דיון בוועדה המשנה - רישוי עסקים - סדר יום מס' 2018-0006**

**ביום רביעי בתאריך 21.03.2018**

הנך מוזמן בזאת לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה בנושא שימושים חורגים לעסקים טעוני רישיון עסק, הדיון ייערך בבניין העירייה ברחוב אבן גבירול 69, באולם הישיבות, 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 ופרגנטיים**

<p>  פניות בכתב  <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/service">www.tel-aviv.gov.il/service</a>          אחר האינטרנס העירוני &gt; דף הבית &gt; תושבים &gt; פניה ליחידות העירייה          פקס' 03-7240116 דוא"ל <a href="mailto:asakim@tel-aviv.gov.il">asakim@tel-aviv.gov.il</a> </p>	<p>  מוקד טלפוני  <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>  אתר האינטרנט  <a href="http://www.tel-aviv.gov.il">www.tel-aviv.gov.il</a> </p>
--	---	---

7/2017 51970

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

**רישוי עסקים**

**סדר יום מס' 0006-2018 ליום 21.03.2018**

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
<b>אישור הפרוטוקול מתאריך 07.03.2018 מספר ישיבה 0005-2018</b>				
.1	1	15595	מתפרה	דרך שלמה 66
.2	5	60386	מספרה	חנוך 32
.3	8	24003	ייצור חלקי נעליים ומוצרי פלסטיק	סמטת העליה 7
.4	11	64879	ייצור ועיבוד מתכת מוצריה	3426 – 12
.5	14	6473	השכרת יחידות	בן יהודה 38
.6	17	65535	פאב	אצי"ל 63
.7	27	62024	בית אוכל	דרך בר-לב חיים 216
.8	41	4872	מסעדה	בן יהודה 39
.9	48	66990	חניון פתוח	מתתם אוניברסיטת 442
.10	51	65544	חניון פתוח	הירקון 142

שם וכתובת: מוצרי ברזנט - דרך שלמה 66  
שכונה: שפירא והסביבה  
בקשה מתאריך: 18/09/2017  
בעלים: מאשי נוראללה  
נכתב ע"י: דורון פריליק  
מהות העסק:

מתפרה (ברזנטים) - ראשי

תוכן הבקשה :

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למתפרה (ברזנטים).

תאור המבנה :

גוש 7061, חלקה 20.

מבנה בן קומה אחת עם גלריה חלקית על פי תוכנית סניטרית מאושרת מס' 270 מתאריך 6.6.1993. לא נמצא בתיק הבניין היתר בניה מקורי ותכניות המאושרות למבנה, לא ידוע יעוד המבנה.

השימוש המבוקש :

מתפרה (ברזנטים) במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע בשטח של 46.52 מ"ר ובגלריה בשטח של 17.73 מ"ר. סה"כ שטח העסק 64.25 מ"ר.

הערות המהנדס :

יש לציין, שמשנת 1994 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג עד ליום 31.12.2017. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג. התקבלו התנגדויות לבקשה. הכניסה לבית העסק הינה מרחי שלמה. סכום תשלום אגרת היתר שימוש חורג 2,079.13 ש"ח (ב-11.07.2017 שולמה מקדמה ע"ס 190 ש"ח). אין צורך במקומות חניה נוספים.

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה הודעה אחרונה לזכאי : 31.01.2018.

פרסום לשימוש חורג לצמיתות.

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

446 אזור תעשייה צעירה - יפו, 4065 בתי הבאר של תל-אביב-יפו (חדש), 9025 מבואות יפו.

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

איזור מסחרי

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

המגרש הנדון כלול בייעוד אזור מסחרי על פי תכנית 446 המאושרת.

המגרש הנדון היה כלול בתחום תכנית 4065 אשר נמצאת בתכנה ונקבעו לפיה תנאים ע"פ סעיף 77-78 לחוק אשר תוקפם עומד לפוג בתאריך 29.10.2017.

על פי מחלקת השימור הוחלט להוציא את המגרש הנדון מתחום התכנית במועד הבא של הארכת התנאים ועל כן תנאים אלו לא יחולו על המגרש הנדון.

השימוש המבוקש אינו כלול ברשימת השימושים המותרים באזור מסחרי על פי תכנית 446 המאושרת ויובא לשיקול דעת הוועדה בהליך של שימוש חורג כפוף לסעיף 149 לחוק.

השימוש יהיה לתקופה מוגבלת של עד 3 שנים או עד לאישורה של תכנית 4044 המקודמת בימים אלו באזור.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**המלצת הוועדה המייעצת:**

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 או עד לאישור תוכנית 4044 ובכפוף לחו"ד פיקוח על הבניה.

**(פרוטוקול 2018-0004 מתאריך 27/02/2018)**

**חו"ד פיקוח על הבניה:  
מטפל:**

דורון פריליק

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

**התנגדות**

=====

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

מאשי נוראללה - אחד במאי 28 חולון. טל 050-6989933

**פרטי בעלי העסק:**

דרך שלמה 66 תל אביב - יפו טל. 077 5331727

**כתובת העסק :**

אלחנן ינקלביץ תל אביב - יפו שלמה  
66 66554 . טל: 050 - 6792000  
זיגלבוים אריה תל אביב - יפו שלמה  
66 66554 . טל: 054 - 2373019

**פרטי המתנגדים:**

**ועדת התנגדויות:**

ביום 11.3.2018 בהשתתפות: דן להט - חבר מועצה, ליאור  
שפירא - חבר מועצה, עו"ד ענת הדני - השרות המשפטי, ראובן  
מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, ניצן חי - הרשות  
לאיכות הסביבה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום בכירה, מירי  
אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים  
ופרגודים.

**חו"ד המתנגדים:**

זיגלבוים אריה ואלחנן ינקלביץ -

אנחנו שכנים המול שנים - 60 שנה לערך, אין מריבנה בנינו,  
הם השוכרים בלבד, השכן פתח דלת למגרש שלנו בשטח שלי מאחר  
והולכים לתת היתר לכל המבנה אני רוצה שישגור את הדלת  
ויסיר את המזגן. הדלת נפרצה בצורה לא חוקית.

לא מדובר בעסק שלהם אלא בעסק אחר, חשבנו שמוציאים היתר  
לכל המבנה לכן התנגדנו.

**חו"ד המבקשים:**

בעלי העסק - נמצאים בתהליך להוצאת רשיון, מדובר בשתי  
יחידות צמודות, ההתנגדות לא לנו אלא לעסק אחר, המזגן  
והדלת לא שייכים לנו.

**המלצת צ. התנגדויות:**

אין התנגדות לעסק המבוקש, התלונה לגבי הדלת והמזגן אינה  
קשורה לעסק המבוקש ולמבקשים עצמם. על כן דוחים את  
ההתנגדות ומאשרים הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021  
או עד לאישור תכנית 4044 ובכפוף לחו"ד פיקוח על הבניה.

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

סעיף מ -

שם וכתובת: פנטזיה 91 - רחוב חנוך 32

שכונה: התקוה

בקשה מתאריך: 11/05/2015

בעלים: חביב שילו שלם

נכתב ע"י: עינבר ינאי לוי

מהות העסק:

ת.ב. 4018-030/0

ת.ר. 007 / 00 - 060386

טל': 03-5373458

-ראשי

מספרה.

תוכן הבקשה : שימוש חורג מתב"ע למגורים לעסק של מספרה.

תאור המבנה :

בגוש : 6979 חלקה : 3  
בנין מגורים בן 3 קומות במבנה אשר לא נמצא עבורו היתר  
בניה או תוכנית מאושרת.

השימוש המבוקש :

את העסק מבקשים לסדר בחלק מקומת הקרקע בחזית הבניין בשטח של 14 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה :

לעסק ניתן רישיון עם שימוש חורג מתב"ע משנת 1998 שתוקפו  
הוארך מידי תקופה. תוקף הרישיון עד 31.12.2015 .  
כעת מבקשים להאריך את תוקף השימוש החורג.  
אגרת שימוש חורג הינה 456.68 ש"ח.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2215 א, 2215

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים ב'.

מדיניות התכנון:

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 - אם אין היתר בניה אנחנו לא  
יכולים להצביע על שימוש בנכס.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום  
31.12.2020.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי  
עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה  
גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה  
דבוייריס - מהנדס רישוי בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות  
המשפטי, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי  
אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת  
וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו  
רומאנה - ע' מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים  
ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0009 מתאריך 21/07/2015)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם חביב אסתר.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

אני פונה אלייך בקשה להאריך את תקופת ההמלצה של הועדה  
המייעצת למתן רשיון עסק.

המספרה פועלת תקופה ארוכה ברשיון משנת 1994 ומפרנסת אותי  
את משפחתי המונה 5 נפשות.

לידיעתך הפרנסה בדוחק והסביבה הינה שכונת התקווה.

עקב הדרישה להלן:

לבצע פרסומים בעיתונים ומסירת הודעות לשכנים  
לבצע בדיקת נגישות לעסק (שנמצא במפלס המדרכה)  
לתת הצהרת מהנדס להתאמת המבנה לעסק.

הדרישות הנ"ל כריכות בהוצאות גבוהות וטרחה מרובה מצדי.

למיטב ידיעתי מדיניותכם הינה להאריך לעסק שאינם גורמים  
למטרדים לתקופה ארוכה ואף עד 2030.

אבקש לאור האמור לעיל להקל עלי ולהאריך את המלצת הועדה  
המייעצת ל-13 שנה.

אודה להיענותך למבוקש.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לפטור מפרסום שכן הבקשה לא תואמת תבי"ע ומבוקש למקם בבנין מגורים.

כ"כ הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום  
31.12.2022.

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)

חו"ד דורון ספיר:

מדובר במספרה שכונתית קטנה הפועלת במקום משנת 1994 באחד הרחובות הקטנים היוצאים משוק התקוה. לא מהווה מטריד ומשרת את השכונה. ניתן לאשר פטור מפרסום.

חו"ד הועדה המחוזית:

החלטת הועדה המחוזית מיום 10.01.2018:

לפטור את ההקלה/שימוש חורג מחובת פרסום בעיתון.

לפטור מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה.

לפטור מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין גובלים.

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

**שם וכתובת:** סוליה קל - סמטת העליה 7  
**שכונה:** שפירא והסביבה  
**בקשה מתאריך:** 27/06/2016  
**בעלים:** סוליית קל(צדוק)בע"מ  
**נכתב ע"י:** אביטל יעקב  
**מהות העסק:**

ת.ב. 1127-005/0  
 ת.ר. 003 / 00 - 024003  
 טל': -5182608

**ראשי -** ייצור חלקי נעליים ומוצרי פלסטיק.  
 מקום המיועד לאחסנה ששטחו 50 מ"ר ומעלה ( מקורה ).

**תוכן הבקשה :** שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לייצור חלקי נעליים ומוצרי פלסטיק. מקום המיועד לאחסנה ששטחו 50 מ"ר ומעלה ( מקורה ).

תאור המבנה  
 גוש 7061 חלקה 31 ו-214  
 מבנה בן 2 קומות (ע"פ תוכנית העסק שהוגשה) לא נמצא בתיק בניין היתרי בניה ולא ידוע ייעוד.

למעט ת.ס.מ משנות ה-70 וה-90 על חלק מהמבנה.

השימוש המבוקש  
 ייצור חלקי נעליים ומוצרי פלסטיק בקומת קרקע וא' ובחצר מקורה במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה. שטח העסק כ- 227.1 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
 העסק בעל היתר לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 כעת מבקשים לחדשו.  
 יש לציין כי משנת 1980 פעלה במקום מלטשת יהלומים עם היתר לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/1995 (ע"פ מערכת רישוי עסקים).  
 סכום אגרת שימוש חורג 7362 ש"ח.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

446 - אזור תעשייה זעירה - יפו

**התאמת השימוש לתב"ע:**

המבנה ממוקם בחלקו בתחום של חניה ציבורית עפ"י התב"ע ובחלקו בתחום של אזור מלאכה ותעשייה זעירה. השימוש אינו תואם את הראו התכנית.

**ייעוד עיקרי:**

**מדיניות התכנון:**

**פירוט חוות דעת:**

אך עפ"י סעיף 11 בתקנון התכנית לגבי שימוש שלא הוזכר ברשימת השימושים באזור מלאכה ותעשייה זעירה רשאית הועדה המקומית להחליט עפ"י צוין לשימושים מותרים באזור.

**חוו"ד אגף הנכסים:**

נראה כי חלק מהעסק מצוי על שטח ביעוד חניה ציבורית. כל המגרש ביעוד החניה תפוס ולא ידוע לי כי החלו הליכי פינוי, בהתאם לכך ניתן לאשר את הבקשה לתקופה קצובה.

המלצת הועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום  
31.12.2019.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי  
עסקים, נתן שירר - אגף פיקוח על הבניה, שלמה שטיין - אגף  
פיקוח עירוני, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי  
לעסקים, עוי"ד יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית, גליה בא כח -  
מרכזת מידע ותכנוני, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי  
הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מחלקת רישוי הנדסי, מירי  
אידלסון - הרשות לאי"ס, מהא מרגייה - עוזרת מרכזת ועדות  
רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.  
(פרוטוקול 2016-0015 מתאריך 25/08/2016)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס צדיק מנחם.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:דיון חוזרחו"ד המבקשים:

אני מנחם צדיק כרגע עומד בתהליך חידוש רישיון עסק וברצוני  
לבקש מכם להתחשב לבטל את הפרסום אשר דרשתם.

אני נמצא במצב כלכלי קשה ומפרנס את בני ביתי מעסק זה עסק  
שקיים למעלה מ-20 שנה וישנם הוצאות מרובות.

הצגתי אישור קונסטרוקציה.

מבקש להתחשב בבקשתי ובמצבי.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר פטור מלא.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהלת מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, זכר נתין - פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מהא מרגייה - ע' מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2016-0025 מתאריך 27/12/2016)

חו"ד זורון ספיר:

בתאריך 19.02.2017.

ממליץ על פטור מלא בהתאם להמלצת הוועדה המייעצת, מדובר בסמטה היוצאת מרחוב שוקן שבאזור מוסכים ותעשייה. העסק אינו מהווה מטרד ואינו מפריע.

חו"ד הועדה המחוזית:

החלטת הוועדה המחוזית מיום 10.01.2018 :

לפטור את ההקלה/שימוש חורג מחובת פרסום בעיתון.

לפטור מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה.

לפטור מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין גובלים.

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

שם וכתובת: זהבי פלדות בע"מ - רחוב 3426 12 פינת היסוד 18

שכונה: ג.הרצל,יפו-מלאכה

ת.ב.

ת.ר. 002 / 00 - 064879

בקשה מתאריך: 03/07/2016

טל': 054-4925900

בעלים: זהבי פלדות בע"מ

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ייצור ועיבוד מתכת מוצריה. -ראשי

תוכן הבקשה: שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של ייצור

ועיבוד מתכת מוצריה.

תאור המבנה

(גוש 7053 חלקות 4, 39, 92, 38, 40)

מבנה חד קומתי המקורה בקירוי קל על פי תכנית העסק שהוגשה. לא נמצא היתר בניה ולא ידוע ייעוד.

השימוש המבוקש

ייצור ועיבוד מתכת מוצריה במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת הקרקע בשטח של כ- 822.36 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שמשנת- 2011 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2016. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

במסגרת טיפול בבקשה הקודמת התקבל ח"ד פיקוח על הבניה: "בביקור שנערך בכתובת הנ"ל נמצא: 1. התכנית מתאימה למציאות. 2. לא נמצאה בניה חדשה. 3. בתיק בנין מס' 037-3557 במע' הממוחשבת לא נמצאו כל תביעות משפטיות. 4. לא נמצאו היתרי בניה. רצ"ב תמונות מיום 3.1.12."

סכום חיוב אגרת שימוש חורג 26645 ש"ח

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

500, 250.

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

מסחרי.

מדיניות התכנון:

לאשר זמנית לאור העובדה שהאיזור מיועד לבניה ולתכנון מתדש.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מבין השניים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד 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.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

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: 29.08.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

#### התנגדות

=====

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

זהבי פלדות בע"מ - רחוב אבולעפיה 37 תל אביב - יפו. טל.  
6837231-03

פרטי בעלי העסק:

רחוב 12 3426 תל אביב - יפו טל. 054 4925900

כתובת העסק:

לאה הלחמי, עו"ד תל אביב - יפו החשמונאים  
91 67133 . טל: 035 - 229091

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 31/12/2017 בהשתתפות: ארנון גלעדי,  
אסף זמיר, דן להט, ליאור שפירא, עו"ד הילה בן הרוש חכמון,  
ראובן מגל, מירי אהרון.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד לאה הלחמי - אני בעלת משרד בבנין גובל ברחוב היסוד.  
לא ידוע שעסק כזה קיים במקום. רכשנו את המשרדים לפני  
כשנתיים. יש שוכרים במקום אותם לא ממש מעניין מה יש שם.

לא הופיעו.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג  
עד ליום 31.12.2021 או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם  
מביניהם שכן המתנגדת לא ידעה כלל על קיומו של העסק.

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

**שם וכתובת:** מלון סנטרל - רחוב בן יהודה 38  
**שכונה:** לב ת"א-חלק צפוני  
**בקשה מתאריך:** 14/01/2018  
**בעלים:** כהן נתנאל  
**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס  
**מהות העסק:**

ת.ב. 25-038/0  
 ת.ר. 003 / 00 - 006473  
 טל': 050-5808685

**השכרת יחידות אירוח למטרת נופש - ראשי**

**תוכן הבקשה:** השכרת יחידות אירוח למטרת נופש, המלווה במתן שירותים לשוכרים, כמספר יחידות האירוח המיועדות להשכרה עולה על ארבע. - 7 יחידות.

שימוש חורג ממגורים בהיתר למלונאות.

תאור המבנה.  
 גוש 6907 חלקה 51.  
 הבנין בן 2 קומות המיועד למגורים על פי היתרי בניה משנת-1925.

השימוש המבוקש.  
 מלונאות במגורים בהיתר בכל המבנה (חוץ מתנות בחזית בקומת קרקע שלא שייכת לבקשה) בשטח של 317 מ"ר.  
 הבקשה כוללת חצר אחורית מקורה חלקית בסככות.

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין שמשנת-1992 במקום הני"ל התנהל עסק של השכרת חדרים בלי רישיון.

התקבל אישור של בעל הנכס, משרד התיירות, מהנדס קונסטרוקציה.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 10258 ש"ח.

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

2363

**התאמת השימוש לתב"ע:**  
**ייעוד עיקרי:**

מלונאות, מגורים מיוחד.

**מדיניות התכנון:**

עפ"י תכנית 2363 יעוד החלקה הינו אזור מגורים מיוחד. בית מלון כלול ברשימת התכליות בתכנית 2363 סעיף 9.5.2 פנסיון יותר בבנין שלם או בקומות שלמות בבנין מגורים. מס' יחידות הדיור בכל פנסיון לא יעלה על 50.

שימוש חורג להיתר יובא לשיקול דעת הועדה המקומית כפוף לסעיף 149 לחוק.

**פירוט חוות דעת:**

שימוש של מלונאות מחייב בעמידה בדרישות משרד התיירות ובתקנים הפיסיים של משרד הבריאות.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום  
31.05.2021, בכפוף לחו"ד פיקוח על הבניה וקבלת תיקון  
תוכניות.

(פרוטוקול 2018-0004 מתאריך 27/02/2018)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם רוטבט יעקוב.

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: 14.8.2017.

מבקשים שימוש חורג לצמיתות.

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

נתן שירר מ-23/01/2018.

בבדיקה בתיק בנין נמצאו היתרים מ-1933, 1936, 1939,  
1925.

בתכנית ההיתר מ-1925- בצילום המצורף חזית הבניין כוללת  
שתי קומות (לא נמצא בהיתר מילול).

היתר מס' 1052 "זיגוג מרפסות בקומה א' מעיד על קומה  
שקיימת על פי ההיתר המצ"ב.

בקשה נבדקה ע"י מפקחי פיקוח על הבנייה ונמצאו בה מס'  
שינויים;

תכנית אינה תאומת את מצב בשטח מצ"ב דוח מפקוח;  
קיים מעבר מקורה בכניסה וסככות בחצר האחורית שנבנו ללא  
היתר (בניה ישנה);

אין הליכים משפטים בגין הנכס.

המלצת מח' פיקוח על הבניה:

להגיש בקשה חדשה שתואמת את המצב

להתאים את המקום לשימושים בפועל - (מחסנים וחדרי שירות  
בקומה א' שסומנו בתכנית במקום החדרים שקיימים היום בפועל)  
כתנאי לקבלת רישיון;

להתאים את המעבר המקורה וסככות בחצר האחורית לתקנות הפטור

לפי 101, או לקבל היתר לכך כתנאי לקבלת הרישיון.  
לקבל אישורי בטיחות, מהנדס קונסטרוקטור על יציבותו של  
בניין הקיים והאלמנטים מסביבו, יועץ בטיחות, כיבוי אש  
ואישור נגישות כנדרש.

חוו"ד אגף הנכסים:

ניתן לתת רישיון עסק עד ליום 31/05/2021 וזאת בגלל הפקעה  
שמתוכננת במקום.

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

**שם וכתובת:** פאב- טקלאי - רחוב אצ"ל 63

**שכונה:** התקוה

**בקשה מתאריך:** 17/09/2017

**בעלים:** בקלה סמסון

**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר

**מהות העסק:**

**ת.ב.** 4001-063/0

**ת.ר.** 003 / 00 - 065535

**טל':** 054-2615165

**- ראשי**

**פאב**

**תוכן הבקשה:**

גוש-6135, חלקה-46.

שימוש חורג מחנות לעסק של פאב - משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם.

תאור המבנה:

הבנין בן 2 קומות. המכיל בקומת קרקע חנות ומחסן עם הגלריה ובקומה א'-דירות מגורים על פי היתר בניה מס' 6-920808 מ-15.11.92.

השימוש המבוקש:

את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בחנות לפי רישומים (אין היתר בניה לחלק הנייל) בשטח של 56 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה:

יש לציין שהועדה המיעצת (פרי'0007-2013 מ-4.7.2013) המליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר בעסק בעל פטנציאל מטרדי ולמבקש אין היתר עבודה קבועה שתואם את תוקף הרשיון לכן לא ניתן לאשר הבקשה.

כעת מבקשים החלפת בעלים. יש לציין כי בעל העסק הנוכחי הוא בעל תעודת זהות ישראלית.

האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-1799 ש"ח.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

2215

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

מגורים ב', חזית מסחרית לרחוב אצ"ל.

**מדיניות התכנון:**

לא תואם. עפ"י תב"ע 2215 סעיף 14- יותרו חנויות ומשרדים בקומת קרקע.

**פירוט חוות דעת:**

לא תואם.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח עירוני ואיכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבנין, עו"ד יעל חכמוב - השרות המשפטי, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אידלסון - הרשת לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות

דיון חוזר

חו"ד פיקוח עירוני:

עפ"י שיחה עם אריה בורה מיום 16.3.2015 - בביקורת שנערכה בתאריך 25.2.2015 בקלה סמסון נכתב בעסק והזדהה כבעל העסק. בתאריך 12.3.2015 פנה בעל העסק לבית משפט לאורכה לפתיחת העסק. ניתנה אורכה מבית משפט לפתיחת העסק ל-30 ימים עד לתאריך 12.4.2015.

חו"ד הרשות לאי"ס:

אושר על-ידנו ביוני 2014.  
לא נתקלנו בתלונות על המקום.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה, שולמית דידי - סגנית מנהל מח מידע תכנוני, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית ליועץ המשפטי, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, מירי אהרון - מרכזת ועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי - עוזרת מרכז ועדות לרישוי עסקים  
(פרוטוקול 2015-0004 מתאריך 19/03/2015)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס, ע"ש דוד ויסמן ת.ז. : 649730805,  
אסף יטיב ת.ז. : 380261803.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי : 16.12.2015.

הבקשה לשימוש חורג עד ליום : 31.12.2020.

**חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חוו"ד תיאור הדיון:**

שלמה מסלאווי - כתוב שיש פוטנציאל מטרדי. יש צורך לבדוק מיחו בעל המקום.

רעיה גוטלוייבר - מאז שהמלצנו לא לאשר עבר זמן רב, בדקנו ולאחר כל הבדיקות המלצנו לאשר.

גפן שמואל- מבקש שיגידו למה היה בעל פוטנציאל למטרדים ועכשיו אין.

ארנון גלעדי - מדובר ברחוב רגיל עם מסעדות שנסגרות בחצות וחוזר למתכונת של איזור מגורים. לא צריך להכניס פאבים לשכונת התקווה גם ככה המקום סובל ממטרדים זה יוביל בסופו של דבר למצב בלתי נסבל מבחינה תנועתית והן מבחינת התושבים.

כרמלה עוזרי - מציעה לעשות סיור, רוצה להתרשם מהמקום.

דורון ספיר - מקבל את הצעת כרמלה לסיור במקום כרמלה וראובן.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0001 סעיף 8 מ - 16/01/2016):  
הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר סיור במקום בהשתתפות: כרמלה עוזרי וראובן לדיאנסקי בשעה 23:00.

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

**דיון חוזר**

נערך ביקור במקום ביום 19.1.2016 - דיווח יימסר בוועדה.

**חו"ד תיאור הדיון:**

כרמלה- היינו אמורים לצאת לסיור אך התברר שהעסק סגור בצו סגירה לכן לא ראינו טעם לסיור.  
עשיתי סיור במקום העסק ממוקם ממש על הכביש, יש בנינים בשני הכיוונים, אין פאבים באזור ולא צריך לתת לזה תקדימים.

ראובן לדיאנסקי-מדובר במקום כמו מסעדה ולא עובד בלילה בניגוד למועדון שפותח עד שעות הלילה הפאב דומה באופיו למסעדה, שם מגישים משקאות משכרים ואוכל. אני בעד אישור הבקשה

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0002 סעיף 18 מ - 20/01/2016):  
הועדה המקומית\*:**

נערכה הצבעה:

בעד:

ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר.

נגד:

אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי.

החלטה:

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג היות והאיזור אינו מאופיין בפאבים, מדובר באיזור מגורים בקומות העליונות, שעות הסגירה שונות משעות סיגרה של מסעדות, קיים חשש שהעסק יהווה פגיעה לשכנים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אהרון מדואל, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, אסף זמיר, כרמלה עוזרי.

**דיון חוזר**

**דיון חוזר:**

מובא לדיון חוזר לבקשת חבר המועצה עו"ד ראובן לדיאנסקי  
בהסכמת יו"ר הועדה -

1. בישיבה מספר 2016-0002 מיום 20.1.15, דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בקשר לתיק רישוי 065535 בעניין בקשה לשימוש חורג מחנות לעסק של פאב ברחוב אצ"ל (פאב - טקלאי) והחליטה לא לאשר את הבקשה (ברוב של 3 נגד 2).
2. בהתאם לסעיף 18(ו) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") הריני לדרוש קיום דיון בבקשה שבנדון במליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, ולהלן עיקרי הנימוקים:
  - 2.1. הועדה המייעצת ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 - פרוטוקול 2015-0004 מיום 19.3.15 (מדובר בהמלצה של הגורמים העירוניים המקצועיים)
  - 2.2. אזור רחוב אצ"ל רווי במסעדות הפועלות במקום עד לשעות מאוחרות בלילה ומדובר בעסקים בעלי אופי דומה לזה המבוקש בבקשה.
  - 2.3. ברחבי העיר, לרבות בשכונות אשר מאופיינות כשכונות מגורים קלאסיות וכלה בכאלו שבהן ישנם איזורים שבהם קיימים עירוב שימושים פועלים בהיתר בקומת הקרקע פאבים הנמצאים בצמידות ואף מתחת לבנייני מגורים.
3. אני שומר לעצמי את הזכות להביא נימוקים נוספים ולהוסיף לאלו המובאים לעיל בישיבת מליאת הועדה המקומית אשר תדון בנושא.
4. אבקש כי בקשה זו תובא לדיון במליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה הקרובה או לחילופין על מנת למנוע את הימשכות ההליכים, אבקש להביא את הנושא האמור לדיון נוסף בוועדת המשנה לתכנון ובניה.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך  
02.02.2016.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0004 סעיף 3 מ - 17/02/2016):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון בנוכחות דורון ספיר.

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

דיון חוזר

א

החלטת הוועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך  
21.02.2016.

חו"ד תיאור הדין:

נתן אלנתן- כיצד ניתן לאשר במקום שאין לו היתר, מדובר  
במבנה שיש לו היתרים משנת 92.

ארנון גלעדי - מצטרף לנתן אלנתן.

ראובן לדיאנסקי - הנושא כבר נידון פעם אחת בוועדה ולא  
אושר, היתה התנגדות בגלל הפוטנציאל המטרדי, מדובר ברחוב  
עם עסקים ושלא מעט פאבים לא חושב שיש תלונות על מטרדים.  
ביקשתי דיון חוזר סביב הפוטנציאל המטרדי. יש פאבים רבים  
בתוך השכונות לכן הטיעון לפוטנציאל מטרדי לא מחזיק. מציעה  
שההיתר יהיה לשנה אחת כדי שנוכל לראות כיצד העסקפועל לנוכח  
החששות. בנוגע לחוקיות אני מסתמך על המלצת הוועדה המייעצת  
שהמליצה לאשר להם.

נתן אלנתן - הוועדה המקומית כבר דנה והנושא הוכרע לא חושב  
שהשתנה משהו. לא מדובר ברחוב של פאבים, פאב מתחיל לפעול  
מהשעה 24:00 והלאה, המבנה ללא היתר ויחסית חדש.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - הוועדה המייעצת המליצה לאשר  
בנוכחות נציג פיקוח על הבניה.

ארנון - לא ניתן לאשר עסק של פאב באזור מגורים.

ראובן לדיאנסקי - מבקש להוציא מסדר היום ולקבל חוות דעת  
מנומקת בנוגע לבניה ללא היתר.

ארנון גלעדי - לפי חוות דעת תביע רשום שלא תואם ברחוב  
אצ"ל, חנות לא מוגדרת כפאב. אנחנו מדברים על פאב והשמעת  
מוסיקה. בהרבה מקומות בעיר אין דבר כזה, זאת המדיניות  
שמתפתחת בשכונות המגורים אין מועדונים זה מועדון ופאב, לא  
צריך לפרוץ גבולות.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0005 סעיף 7 מ - 02/03/2016):**  
**הוועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת ועדת החריגים בראשות  
יועמ"ש המחלקה הפלילית בנוגע לבנייה ללא היתר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, שמואל גפן, יהודה  
המאירי, נתן אלנתן, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, מיטל להבי,  
ראובן לדיאנסקי.

החלטת הוועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך  
10.03.2016.

דיון חוזר

חו"ד פיקוח על הבניה:

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

בביקור במקום נמצא כי התכנית תואמת את המציאות. מדובר  
במבנה ישן, לא נמצא היתר בניה ותביעות משפטיות על המבוקש.  
במידה ולא מדובר בעסק עתיר קהל אין התנגדות בכפוף המצאת  
אישורי בטיחות כנדרש.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר: יש בדיקה של נתן שירר, ניתן לאשר את  
הבקשה.  
כרמלה עוזרי: התקבלה החלטה לא לאשר. אחרי ההחלטה ביקשו  
לסייר במקום, תקדים ברחוב מגורים שמעולם לא היה שם עסק.  
התושבים סובלים שם מפעילות הפאב.  
ראובן לדיאנסקי: יש במקום מסעדות, אין סיבה שלא יהיה שם  
פאב.

כרמלה עוזרי: מדובר בתקדים, מעבר לבעייה שכולנו יודעים  
שמדובר באנשים הסובלים מפעילות הפאב. אני מבקשת לדחות את  
הבקשה לעוד שבועיים מהסיבה כי התקבלה החלטה לא לאשר וחברי  
הוועדה שנכחו בה צריכים להיות נוכחים.

נתן אלנתן: הרי הדיון שמתבצע היום, הוא לא דיון על פי  
הכללים הרגילים של החוק, לא אמורים לדון בבקשה היום. במקום  
לעשות את הדיון במליאה. אפשר לעמוד על זה כי הדיון היום  
אינו חוקי וצריך להיענות לבקשה של כרמלה.

ראובן לדיאנסקי: לגבי העניין עצמו שזה יהווה מטרד. הבקשה  
שלי היתה לבקשת קיום דיון במליאת הוועדה המקומית,  
ולחילופין אין התנגדות לדון בוועדת משנה.

נתן אלנתן: כמה רשיונות לפאבים יש ברחוב האצ"ל, אין אף  
אחד. המסעדות הכשרות נמצאות ברחוב האצ"ל.  
מדיניות חיי הלילה כיוונה לשימוש הקיים, הם לא מטרידים  
כמו בפאב. אנחנו לא מתייחסים לשעות פתיחה בלילה, יש הבדל  
אם העסק פועל עד 22:00 ו/או עד 02:00 לפנות בוקר.

דורון ספיר : המקום הוא בעצם מוסד קהילתי, מקום מפגש לציבור. מבקש לעשות הבחנה בין האדם לבין המפעיל של הפאב. אנחנו אמורים בלבד לבחון את הבקשה לפי פעילות העסק. אם לא היית מאשר פאב באזור מגורים, בדיונים רבים אישרנו פאב באזור מגורים וכך יש הרבה כאלה שלא מהווים מטרד, לכן אני חושב שאנחנו צריכים לדון ברוח הדברים האלה, ולאשר את השימוש החורג לתקופה של שנה אחת ולבחון איך העסק עובד. לחזור ולהדגיש כי הפיקוח יערוך בדיקות לגבי העסק הזה.

ראובן לדיאנסקי : אם התושבים יתלוננו לגבי העסק, הפיקוח יבדוק זאת בהתאם.

דורון ספיר : להעמיד את הבקשה להצבעה עד סוף שנת 2017. תוקף השימוש החורג לא יעלה על שנה.

הראלה אברהם אוזן : יהיה פה פרסום ולא נסתמך על הפרסום שנעשה, תתנו לו למעשה שנה וחצי.

דורון ספיר : לאשר שימוש חורג לתקופה של שנה עם פרסום חוזר והגשת בקשה חדשה בסוף התקופה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה : (פרוטוקול 0016-0009 סעיף 5 מ - 04/05/2016) :  
הועדה המקומית\***

נערכה הצבעה -

בעד : 5 - דורון ספיר, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, שמואל גפן.

נגד : 3 - יהודה המאירי, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן.

החלטה :

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לשנה מיום קבלת ההיתר לשימוש חורג לצורך בחינת רמת המטרדיות של העסק. שעות הפתיחה יהיו בהתאם למפת המדיניות, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות : יו"ר הועדה דורון ספיר - סגן וממלא מקום ראש העירייה, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העירייה, ראובן לדיאנסקי - חבר מועצה, מיטל להבי - סגנית ראש העירייה, יהודה המאירי - חבר מועצה, שמואל גפן - חבר מועצה, נתן אלנתן - סגן ראש העירייה, כרמלה עוזרי - חברת מועצה.

דיון חוזר

**חוו"ד פיקוח עירוני:**

עפ"י חוות דעת פיקוח עירוני מיום 12.3.2018 - אין תלונות  
על העסק.

**חוו"ד בדיקת מהנדס:**

מצ"ב פניה מאת ב"כ המבקשים.

יש לציין כי עפ"י בדיקה מול מוקד 106 אין תלונות כנד  
העסק.

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

קרני מור משרד עורכי דין  
KARNI MOR LAW OFFICE

רח' יגאל אלון 157, תל אביב 6744365, טל. 03-6958999, פקס: 3-6951242, דוא"ר: 3-6958999, 157 YIGAL ALLONE ST. TEL AVIV 6744365, TEL: 3-6958999, FAX: 3-6951242.

KARNI MOR, ADV. קרני מור, עו"ד  
ORIT SCHREIBER, ADV. אורית שרייבר, עו"ד

22 ינואר, 2018

לכבוד  
מר אסף זמיר  
חבר מועצה, סגן ומ"מ רה"ע  
עיריית תל אביב- יפו

באמצעות דוא"ל: zamir\_a@mail.tel-aviv.gov.il

א.נ.

הנדון: בקשה לדיון חוזר בוועדה המקומית - סמסון בקלה  
(תיק רישוי עסק 65535)

1. הח"מ התבקש לייצג את מר סמסון בקלה שהינו עולה מאתיופיה, אב לילדים אשר שכן חנות ברח' אצ"ל 63 בשכונת התקווה תל אביב.
2. כאשר הגיש הנ"ל את הבקשה לרישיון עסק הוא נדרש משום מה לשימוש חורג למרות שמדובר בחנות שהפכה לפאב. הואיל הוא לא בקיא בהליכים, הגיש בקשה לשימוש חורג ל-5 שנים כמקובל, שילם אגרה מלאה אולם הוועדה אישרה לו שימוש חורג לשנה ניסיון אשר הסתיימה ביום 31.5.17 במקום ל-5 שנים כמקובל וללא כל נימוק היכול להצדיק תקופה כה קצרה.  
בחלוף השנה ומשלא נתקבלו תלונות הוא נדרש לפרסם מחדש ולהגיש בקשה לשימוש חורג המוגשת היום באופן מקוון, בקשה מיותרת אשר עלותה היום למעלה מ-25,000 ש"ח.
3. לאחר שהנ"ל השקיע בעסק ממון רב ועמד בכל דרישות גורמי הרישוי הסתבר לו מהפיקוח העירוני כי קיים צו סגירה על הנכס והעסק, אשר ניתן כנגד אחד המחזיקים הקודמים בנכס, עובדה שלא הייתה ידועה לו בעת ששכר את הנכס.
4. בנסיבות אלה ביהמ"ש נאות לתת לו אורכה לכניסתו לתוקף של צו הסגירה עד ליום 12.3.18.  
בשים לב נסיבות העניין ועל מנת לתקן את העוול שנגרם לו, אודה לך אם תוכל לעשות שימוש בזכותך כחבר מועצה ולהכניס את תיק הבקשה לשימוש חורג לדיון מחדש בוועדה המקומית על מנת שזו תאשר את השימוש החורג למלוא תקופת השימוש החורג המקורית לגביה פרסם (5 שנים מיום אישור הוועדה) ואז תיסלל הדרך לקבלת רישיון העסק ולביטול צו הסגירה דבר שיהיה צודק ונכון לעשותו.

בכבוד רב,  
קרני מור, עו"ד

שם וכתובת: קפה בר לב - דרך בר-לב חיים 216

שכונה: ליבנה

בקשה מתאריך: 17/09/2014

בעלים: שי אהוד

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 3671-216/0

ת.ר. 062024 - 00 / 003

טל': 050-5063692

ראשי - בית אוכל אחר למכירת לחמים עוגות ועוגיות כולל אפיית דברי מאפה מבצק מוכן קפוא.

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מפיצוחיה + שתיה + מכירת פירות לעסק של בית אוכל אחר למכירת לחמים עוגות ועוגיות מיצרן מאושר כולל אפיית דברי מאפה מבצק מוכן קפוא מיצרן מאושר, הכנה ומכירת טוסטים, כריכים, סלטים, מיצים, שתיה חמה וקרה בכוסות חד פעמי בלבד (ללא ישיבה במקום).

תאור המבנה

גוש 6139 חלקה 59. שכונת ידידיה (כתובת העסק דרך בר לב 216 א').

המבנה בן קומה אחת נבנה צמוד לבנין מגורים בן 2 קומות. למבנה קיימים היתרי בניה ממשרד הפנים וועדה המחוזית מס' 171 מ-21/02/02 ומס' 132/30 מ-07/03/02. על פי ההיתרי המבנה מיועד לפיצוחיה + שתיה + מכירת פירות בשטח עיקרי 80 מ"ר + מחסן של 15 מ"ר. רשום על גבי ההיתרים: "היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה מחוזית".

השימוש המבוקש

בית אוכל אחר למכירת לחמים עוגות ועוגיות מיצרן מאושר כולל אפיית דברי מאפה מבצק מוכן קפוא מיצרן מאושר, הכנה ומכירת טוסטים, כריכים, סלטים, מיצים, שתיה חמה וקרה בכוסות חד פעמי בלבד (ללא ישיבה במקום) בחלק מהמבנה המיועד לפיצוחיה + שתיה + מכירת פירות בשטח של 64.5 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

בתיק בנין נמצא תכנית משנת-1998 בקשה לרישיון עסק/ שימוש חורג לעסק של פיצוחיה בשטח של 48 מ"ר.

בשנת-2013 הוגשה בקשה לכל שטח של פיצוחיה לעסק של הכנת ומכירת כריכים מיסלטים מוכנים בלבד ללא ישיבה במקום, אפיית דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לצרכי מכירה במקום. ח"ד פיקוח על הבניה לבקשה:

נתן שירר מ-17/12/2013 - "אין התנגדות, קיים היתר בניה לשימוש ממשרד הפנים מ-07/03/2002. לאשר שימוש לפיצוחיה + שתיה + מכירת פירות".

כעת הוגשה בקשה להפחתת שטח ושינוי מהות. כעת במקום הוגשו 2 בקשות לרישיון עסק. בקשה נוספת הוגשה למכירת פירות וירקות בתיק רישוי מס' 66175.

קיימות התנגדויות שכנים לעסק. יש לציין כי עפ"י המתנגדת הוגש צו מניעה נגד פתיחת העסקים בבנין.

על פי מפת מדיניות פעילות במקום עד לשעה-00:24. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2110 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

תג"פ 1/577 מגרש א'

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

איזור מגורים.

מדיניות התכנון:

לא לאשר.

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

נתן שירר מיום- 09/09/2014:  
"האישור שלי לבקשה הוא אך ורק לפיצוחיה+שתיה+ פרות. כל שימוש אחר הוא בניגוד לחוות דעת שלי".

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת משפטית באשר להחלטת בית המשפט שהתקבלה לפניית המתנגדת.

כ"כ יש לקבל חוות דעת המחלקה לביקורת עסקים בעקבות התלונה כי גם בחלקו הדרומי האחורי של העסק מוקם עסק מסחרי נוסף.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבני, עו"ד יעל חכמוב - השרות המשפטי, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אידלסון - הרשת לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2014-0009 מתאריך 22/09/2014)

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד יעל חכמוב - לנכס קיים היתר משנת 2002 שניתן על ידי הוועדה המחוזית למר דוד בן צדוק בלבד לשימוש קבוע לעסק של פיצוחיה + שתיה + מכירת פירות, תוך התניית העברת הבעלות באישור הוועדה המחוזית.

העסק הועבר לידי בעלים אחרים ועל כן בטל היתר שניתן למר דוד בן צדוק המאפשר שימוש של פיצוחיה, משקאות ומכירת פירות במקום.

במידה ובעלי העסק החדשים היו מבקשים את אותו פריט הרישוי שהותר למר דוד בן צדוק, היה עליהם לפנות תחילה לוועדה המחוזית לקבלת אישור להעברת הבעלות, כאמור בגוף ההיתר.

בבקשה להיתר דנן מבוקש רישיון עסק רק על חלק מן הנכס בפרטי רישוי כמפורט במהות העסק, במקביל הוגשה בקשה נפרדת על יתרת שטח הנכס למכירת פירות וירקות, בבעלות שונה.

ביום 16.9.2014 נתן בית המשפט השלום בת"א בהליך ת"א 39645-09-14 בן צדוק ואח' נ' שי ואח', צו מניעה זמני במעמד צד אחד שיעמוד בתוקפו עד למתן החלטה אחרת, האוסר על משיבים להפעיל מאפיה ו/או בית קפה ו/או מזנון/מסעדה ו/או כל עסק מסחרי אחר בבית המגורים הצמוד לנכס הנדון (בית המגורים אינו שייך לבקשה להיתר דנן).  
וכן צו המונע מהמשיבים מלהקים ולהפעיל את שתי החנויות בנכס הנדון, האחת - חנות לאפיה ומכירת מוצרי מאפה ומשקאות משכרים והשנייה - חנות למכירת פירות וירקות.  
בהמשך לכך, התקיים דיון בבית המשפט ביום 26.10.2014 במעמד הצדדים.  
בית המשפט קבע כי צו המניעה הנ"ל ייעמוד בתוקפו עד להשלמת בירור התובענה ו/או עד שיינתנו כל ההיתרים הדרושים לפתיחת העסקים הדרושים במקום, לרבות היתר לשימוש חורג הכל לפי המקודם."

עוד הוסיף בית המשפט בהחלטתו במפורש "למען הסר ספק מובהר כי ההיתר לשימוש חורג צריך שיאפשר למשיבים עצמם את פתיחת העסק, להבדיל מההיתר לשימוש חורג שניתן בשעתו על שמו של דוד בן צדוק ואשר בו נקבע כי לא יהיה ניתן להעברה אלא ברשות הוועדה המחוזית"

לאור כל האמור, לצורך הפעלת פריט הרישוי המבוקש על ידי הבעלים החדשים קיים צורך בהליך של שימוש חורג מתביע.

#### חוו"ד בדיקת מהנדס:

על פי היתר בניה המקום מיועד לפיצוחיה+שתיה. העם העסק מהווה שימוש חורג!

#### חוו"ד ביקורת עסקים:

בביקור במקום בתאריך 17.11.2014 בחזית הבנין נמצאו 2 עסקים משופצים אך עדיין לא פעילים.

לא קיים שום עסק בחלק האחורי של הבנין, נמצא חלל ריק.

#### חוו"ד המבקשים:

ברשותי שטח של כ-100 מ' שתולק לשתי תנויות שהיו עתידות להיפתח בחודשים האחרונים, האחת לממכר של פירות וירקות והשניה לבית מאפה וקפה.  
שתי החנויות שופצו מתחילת יולי ועד אוקטובר, כאשר במקביל הוגשו בקשות לרישוי עסקים לפתיחת שני העסקים הנ"ל.

בסוף עבודות השיפוץ שבוע לקראת פתיחת שתי החנויות ואחרי הגשת הבקשות לעירייה, הגישה אחת השכנות התנגדות והציאה בצו בית משפט, צו מניעה כנגדנו.

בהחלטת בית משפט השלום נקבע שיש להוציא רישיון עסק לפני פתיחתם של שתי החנויות.

התדרוך שקיבלנו מרישוי עסקים הוא כזה שניתן יהיה לקבל את רישיון העסק לפני פתיחתו רק כאשר החנויות יהיו מוכנות לקבל הסחורה ותחילת מכירה במקום.

מה שכרוך בדר ונעשה כבר הוא שהכנסנו את כל המכונות והציוד לחנויות והתחייבנו במאות אפלי שקלים לספקים, מבעלי מקצוע וכו. .

מה גם שאנו משלמים משכנתא ושכירות מאוד גבוהה. המצב יצר אצל שני בעלי העסק גירעון עצום ואי יכולת לעמוד בתשלומים עקב ההתנגדות וצו המניעה.

אני מבהיר בזאת שאנו ומדים בפני קריסה כללית עם כל המשתמש מכך, ועלולים לאבד את רכושנו וכל זאת בגלל תדרוך לקוי ובירוקרטיה מסולפת וארוכה שאינה מאפשרת להקים עסק פוטנציאלי בישראל.

אבקש מחברי הועדה שיתנו את דעתם ההגיונית למקרה שלנו ותוחזר לבעלי העסקים תשובה חד משמעית כדי שלא נמשיך לגשש באפלה.

אבקש להבהיר דבר נוסף, כל מה שעשינו, עבדנו והשקענו את מיטב כספנו ואת חיינו נעשה לפי החוק ולא על דעת עצמנו בשום שלב בהקמת עסקנו שנועדו כדי לפתח ולטפח את הסביבה שבה אנו חיים. יש לציין שקיבלנו את האישורים הרלוונטים בכדי לעמוד בתקן ולקבל רישיון עסק לו אנו מייחלים.

### **המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה המייעצת מבקשת להעביר הבקשה לשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום ודין בועדת התנגדויות.

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

### **חוו"ד תיאור הדין:**

עו"ד הילה קמפוס: בהתאם לחוו"ד משפטית של עו"ד יעל חכמוב עולה כי ההיתר ניתן בשנת 2002 לבן צדוק דוד לאשר לשימוש קבוע לפיצוחיה שתיה פירות, בהתאם ללשון ההיתר ההיתר אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המחוזית. נכון להיום אין

מדובר על באותם מבקשים, לפיכך, ההיתר אינו חל עליהם.

שולי דידי: מציעה שלא לאשר, לא תואם תב"ע.

עו"ד הילה קמפוס: 26.10.2014 ניתנה החלטת בית המשפט השלום בהליך 69645-09-14 כי צו המניעה האוסר על המשיבים להפעיל עסק במקום יעמוד בתוקפו עד להשלמת בירור התובענה או עד למתן היתר לרבות היתר לשימוש חורג. בית המשפט אף הוסיף חשוב שהיתר לשימוש חורג יאפשר למשיבים עצמם את פתיחת העסק להבדיל מהיתר שניתן בשעתו לבן צדוק דוד אשר נקבע כי לא ניתן להעבירו אלא בהחלטת ועדה מחוזית.

**חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

577/1 - שכונת ידידיה.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם לרשימת השימושים בהתאם לסעיף 13.5: בחלקה ד' ניתן יהיה לקיים קיוסק ופיצוחיה בשטח עיקרי 80 מ"ר + מחסן של 1 מ"ר. על גג המבנה ניתן להקים שלטי ו/או אמצעי פרסום שלא יעלו בגובהם על קו 8 מ' מפני הקרקע.

**ייעוד עיקרי:**

מגורים + חזית מסחרית - (מגרש ד').

**מדיניות התכנון:**

במגרש ד' ניתן יהיה לקיים קיוסק ופיצוחיה בלבד בהתאם לסעיף 13.5 בתקנון התכנית.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 8.1.2015.

מבקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2020.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

הנכס בבעלות המבקש.

**התנגדות**

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

שי אהוד - רחוב יונתן הופסי 4 תל אביב - יפו. טל.  
8080576-054

פרטי בעלי העסק:

דרך בר-לב חיים 216 תל אביב - יפו טל. 050 5063692  
עו"ד הניה בן צדוק תל אביב - יפו בר-לב חיים  
216 67537 . טל: 03 - 6315799

כתובת העסק:

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 29/01/2015 בהשתתפות: ארנון גלעדי  
- משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, איילת וסרמן  
- מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל רישוי ותכנון  
הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי  
לעסקים, עו"ד הדר חתוכה - השרות המשפטי, מירי אידלסון -  
הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי  
עסקים, מריה קהוגי - ע.מרכזת ועדות רישוי עסקים.

המלצת צ. התנגדויות:

סיור במקום.

חו"ד המתנגדים:

נוכחת בדיון מרים בן צדוק, עו"ד הניה בן צדוק מייצגת את  
המשפחה המורחבת, את תושבי השכונה (20 משפחות)

מדובר בבקשה של שימוש חורג מפיצוחייה, ישנם צוי בתי משפט.  
בתביעה היחידה המסחרית היא יחידה אחת 80 מ"ר ומחסן בשטח של  
15 מ"ר, העסק ניתן בעבר לאחי כשיקום תעסוקתי.  
אנחנו לא מעוניינים שתהיה במקום אפיה או בית מאפה ולא  
פירות וירקות.

בעל העסק הצהיר בפני שהוא לא מתכוון לגור במקום. מבחינה  
תכנונית לא ניתן לאשר בקשה לבית מאפה או אפיה בין דירות  
מגורים. בעל העסק הגיש תחילה על כל שטח העסק, לאחר  
שהגשנו צוי מניעה בבתי משפט הוא שינה את הבקשה ופיצל את  
העסק.

על פי החוק לא ניתן אישור לשימוש חורג במידה וישנה סטייה  
ניכרת. העסק משנה את אופיה של הסביבה. הקירבה לבית  
המגורים וכן גודל העסק הוא המהווה לסטייה ניכרת. אישור  
העסק יהווה מטרד.

בכל הבקשה שלו לא כתוב בית קפה, ישנו משחק מילים בכוונה,  
השכן הגיש בקשה אחר בקשה למאפיה ובית מאפה. נראה שיש  
כוונה לעסק מסוג זה.

חו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור מייצג את בעל העסק שי אהוד : בשנת 91 הייתה תוכנית תפג 577 קבעה כי ניתן יהיה לקיים קיוסק ופצוחייה, יישום התוכנית הזו היא על מבנה זו שלעולם לא היה מגורים. מדובר על שימוש מסחרי, הנכס היה שייך לאח המתנגדת שנקנה כנכס מסחרי. מאחורי המבנה קיבלנו היתר על אותו מהות עסק.

מדובר על בית קפה ומאפה ולא אפייה לא תהיה במקום אפייה, לא יהיה במקום קמח, מדובר על מאפים מוכנים. לעניין החניה ישנו פארק שאין בו כלום כך שבאי המקום יכול להחנות ולהכנס לבית קפה, לא מדובר בקיוסק שהלקוח יורד מהרכב וגורם למטרד תנועתי.

שי אהוד: יש לי קשר עם המשפחה של המתנגדת, עשיתי את כל העניין בשיתוף עם הניה בן צדוק, אני בנאדם שעובד 35 בבטחון ועדיין אני שכיר, קניתי את הנכס עבור הילדים שלי, אחרי שקיבלתי את כל האישורים ועשיתי את כל הנדרש ואחרי הכל היא הגישה צו מניעה ולא יכולתי לפתוח את המקום. לא מעוניין לפתוח פיצוחייה מבקש לפתוח בית קפה סולידי.

### חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הדר ברנט מיום 3.2.2015 - בהמשך לדיון בהתנגדויות רישוי עסקים שהתקיים בתאריך 29.1.15, רצ"ב חוות דעת השירות המשפטי לבקשה שבנדון:

מבירור נוסף מול אגף תבי"ע עולה, כי תגפ 577/1 משנת 2001 מהווה שינוי לתגפ 577 משנת 1990 ועל כן בהתאם להוראות התכנית המשנה, תגפ 577/1, בחלקה ד' הנדונה ניתן יהיה להפעיל:

"...קיוסק ופיצוחייה בשטח עיקרי של 80 מ"ר+מחסן של 15 מ"ר. ללא נגישות ברכב מכביש 416. על גג המבנה ניתן להקים שלטי ו/או אמצעי פירסום שלא יעלו בגובהם על קו 8 מ' מפני הקרקע. הני"ל יהוו גם אמצעי בידוד אקוסטי מצומת הטייסים ודרך 461".

בהתייחס לטענת המתנגדת כי המבוקש עומד בניגוד להגדרת בית אוכל בצו רישוי עסקים, הרי שבית אוכל הינו מקום הכנה או הגשה של מזון לצריכה במקום או מחוצה לו בין היתר, מזון/בית קפה, ואכן, הבקשה הינה עבור שימוש חורג מהשימוש שהותר בתכנית 577/1 (פיצוחייה+שתיה+מכירת פירות), לעסק של בית אוכל למכירת לחמים, עוגות וכד' כולל אפייה מבצק מוכן, הכנה ומכירת טוסטים וכד' ושתיה קלה, הכל ללא ישיבה במקום.

בהמשך לחוות דעתן של עוה"ד יעל חכמוב ועוה"ד הילה קמפוס, בתאריך 26.10.14 ניתן צו מניעה האוסר על המשיבים (המבקש בענייננו) להפעיל בית עסק במקום עד להשלמת בירור התובענה ו/או עד שיינתנו כל ההיתרים הדרושים לפתיחת בית עסק במקום, לרבות היתר לשימוש חורג.

בית המשפט אף הוסיף, כי חשוב שההיתר לשימוש חורג יאפשר למשיבים עצמם להפעיל את בית העסק, זאת להבדיל מההיתר הספציפי שניתן בשעתו ע"י הועדה המחוזית למר בן צדוק דוד, אשר קבע כי לא ניתן להעבירו לאחר אלא בהחלטת הועדה

המחוזית.

משהיתר הבניה שניתן ע"י הועדה המחוזית פג ואינו רלבנטי עוד למבקש החדש, הרי שבפנינו בקשה חדשה לשימוש חורג.

לאחר שמיעת הצדדים (המבקש והמתנגדת) בתאריך 29.1.15 ע"י ועדת ההתנגדויות, הוחלט לקיים סיור במקום שלאחריו תינתן המלצת צוות ההתנגדויות, בהתאם לשיקול דעתה, האם לאשר את השימוש החורג המבוקש או לאו.

#### חוו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום על ידי עו"ד דן להט ביום 4.2.2015 - המדובר במבנה מגורים שבחזית שלו על דרך חיים בר לב שתי חנויות כאשר הבקשה מתייחסת לחנות אחת אשר היא מיועדת להיות בית קפה כמבוקש (כולל אפיית דברי מאפה מבצק מוכן קפוא). על פניו, אין תשתית למאפיה החזית מרוחקת מרחק רב מהבית הצמוד לגב המבנה, מההתרשמות של הועדה אין כל הפרעה לסביבה מקיום בית קפה במתכונתו בחנות המדוברת, בפרט נוכח השימוש שהותר בתכנית 577/1. לפיכך הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר את העסק המבוקש, עד ליום 31.12.2020.

#### חוו"ד תיאור הדיון:

אהרון מדואל: מדובר בשתי חנויות בצומת בר לב חיים, העסק מיותר לחלוטין, העסק יגרום לבעיות קשות במקום. הוא צמוד לבית מאפה, אין תשתית למאפיה.

עו"ד דן להט: בדיון בוועדת התנגדויות שמענו את המתנגדים באריכות, ישנם שתי חנויות, הבקשה היא לחנות אחת. בחוו"ד ציינתי כי הבית של המבקש הוא מרוחק מהבית של המתנגדת. העסק הקודם היה שוק ולא היה כדין ונסגר, כיום מדובר בבעלים חדשים העסק הוא למכירת קפה ולא מאפיה, אין ישיבה במקום ולא דבר מהחששות של המתנגדת. אני ממליץ לאשר את הבקשה לבית קפה.

אהרון מדואל: אני מעוניין לסייר במקום.

דורון ספיר: היה סיור של חברי ועדת התנגדויות, באם אהרון מדואל מעוניין אז לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0004 סעיף 4 מ - 04/03/2015):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום בהשתתפות: דורון ספיר, אהרון מדואל, דן להט ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר דורון ספיר, אסף זמיר, נתן אלנתן, שלמה מסלאוי, ראובן לדיאנסקי, קרנית גולדווסר, אהרון מדואל, שמואל גפן.

#### חו"ד רישוי עסקים:

החלטת ועדה מקומית נשלחה בתאריך: 09.03.2015 באמצעות דואר רשום.

#### דיון חוזר

#### דיון חוזר:

נערך סיור במקום - דיווח יימסר בוועדה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0006 סעיף 10 מ - 15/04/2015):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד אגף התנועה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר דורון ספיר, נתן אלנתן, שלמה מסלאוי, מיקי גיצין, ניר סיביליה, ראובן לדיאנסקי, קרנית גולדווסר, שמואל גפן.

#### חו"ד תיאור הדין:

ראובן לדיאנסקי: ביקשתי לדעת לגבי סוג העסק של "האופה מבגדד", כדי להשוות לעסק זה.

איילת וסרמן: לגבי "האופה מבגדד" מדובר בעסק לבית אוכל ואפיית פיתות ועוגות, זה אחר לגמרי מהעסק הנדון. המתנגדת טוענת שמדובר באפייה לכל דבר ועניין. אין אישור אגף התנועה מאחר ועסק מסוג זה לא צריך את אישורם.

ראובן לדיאנסקי: יש צורך להתנות בהיתר הצבת עמודים כדי שלא יהיה ניתן להתנות על המדרכות. כמו כן באחריותו לשמור על השארית העמודים.

דורון ספיר: מדובר בצומת של דרך לוד והטייסים, מדובר בצומת בעייתית, אין אפשרות לעצור ואין רחובות פנימיים להכנס אליהם כדי להתנות כי יש את הפארק. אולי העמודים שניציב לו שם תהווה בעיה מכשול לעסק.

ראובן לדיאנסקי: יש חנייה בקרבת מקום למי שרוצה ניתן

להחנות וללכת קצת ברגל.

דורון ספיר: זה לא עסק שנמצא על כביש ראשי רגיל מדובר בעסק שנמצא על הצומת.

ראובן לדיאנסקי: לדעתי צריך לאשר לתקופה של שנתיים כדי להיות במעקב אחר העסק שהוא עומד בתנאים.

דורון ספיר: לדעתי צריך לקבל חו"ד אגף התנועה.

איילת וסרמן: לקוחות העסק הם הולכי רגל, ובמידה ורכבים יגיעו למקום יחנו בחנייה שנמצאת בקרבת מקום.

### חו"ד רישוי עסקים:

החלטת ועדה מקומית מתאריך 15.4.15 נשלחה באמצעות דואר רשום

### דיון חוזר

### חו"ד אגף התנועה:

עינת פלדמן - אגף התנועה - מדובר בצומת שרומזר נדרש חוות דעת מח' רמזורים באגף התנועה.

דרישה ממחלקת ניהול בבקרת תנועה - אינג' אלכס גירשמן - למנוע כניסה ויציאה מהמגרש לתוך צומת מרומזר (בר לב-הטייסיים).

### חו"ד תיאור הדיון:

דורון ספיר - עלתה טענה ע"י המתנגדת שבמקום נפתחה פיצוחיה בנכס המזרחי על דרך בר לב חיים בניגוד להיתר בניה ולתביע הקובעת יחידה מסחרית אחת. רשיון העסק צריך להיות תואם היתר הבניה. מדובר בפצול ל-2 יחידות.

נתן אלנתן - במגורים יש פיצול דירות לא במסחר.

הראלה - התביע אומרת שמותר לו פיצוחיה וקיוסק.

ראובן לדיאנסקי - יש לזרז את הטיפול בבקשה היות והתקיים כבר סיור וטרם התקבלה החלטה בנושא, זה לא הוגן כלפי המבקש.

החלטת הועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך  
16/07/2015.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0009 סעיף 9 מ - 03/06/2015):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת משפטית בשאלה האם התב"ע  
הגבילה יחידה מסחרית אחת במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן  
אלנתן, שלמה מסלאווי, ראובן לדיאנסקי, איתי פנקס.

### דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

לירון שחר - התבקשתי לחוות דעתי בשאלה האם תג"פ 1/577  
אשר פורסמה למתן תוקף ביום 30.9.2001 (להלן: "התכנית")  
הגבילה יחידה מסחרית אחת במגרש ד' עפ"י התכנית.

לאחר בחינת הוראות התכנית ומטרתה, כמו גם היתרי הבניה אשר  
ניתנו לשימוש במבנה, להלן חוות דעתי:

1. בהתאם לסעיף 9 לתכנית עולה כי בין מטרותיה, יישום  
החלטת בית המשפט מימים 21.6.00 ו- 24.9.00 ולאפשר מיקום 5  
יחידות דיור בחלקה המקורית (חלקה 59 בגוש 6139) עפ"י תת  
חלוקה אשר אושרה ע"י בית המשפט בשונה לתכנית הבינוי  
המקורית (2 יחיד במגרש 109 ע"פ תג"פ 577).
2. בסעיף 13.1 לתכנית נקבע כי מספר היחידות בכל המגרשים  
יהיה סה"כ 5, כן נקבעה החלוקה בכל אחד מארבעת המגרשים:  
במגרש א' - 2 יחיד בקיר משותף, במגרש ב' יחיד אחת, במגרש  
ג' יחיד אחת וכך גם במגרש ד' - יחיד אחת.
3. בסעיף 13.5 נקבעו זכויות הבניה בכל אחת מחמשת היחידות  
המפורט לעיל.
4. בסעיף 13.6 נקבעה ההוראה ביחס למבנה מושא חוות דעתי זו  
כדלקמן:  
"בחלקה ד' ניתן יהיה לקיים קיוסק ופיצוחיה בשטח עיקרי 80  
מ"ר+ מתסן 15 מ"ר, ללא נגישות ברכב מכביש 461...".
5. עיון בתשריט התכנית מלמד כי במצב הקיים מוצג מבנה  
במידות 8X10 בקצה המגרש בסמוך לדרך בר לב כאשר אותו המבנה  
מוצג במצב המוצע אליו הוצמדה יחידת הדיור המוצעת במגרש ד'.
6. היינו, בכל הנוגע למספר יחידות למגורים, התכנית אכן  
קבעה במפורש מספר יחידות המותר בכל אחד מארבעת המגרשים

בעוד ביחס ליחידה המסחרית התכנית אפשרה לקיים ביחידה קיימת מסי שימושים, כל זאת בשטח עיקרי של 80 מ"ר.

7. יצוין, כי לאחר אישור התכנית ופרסומה למתן תוקף אושר במקום על ידי הוועדה המחוזית מחוז תל אביב בישיבתה מיום 4.3.02 שימוש קבוע לפיצוחיה + שתיה + מכירת פירות לאחר קבלת הקלה בקווי בנין מתמ"א 3 ועפ"י תג"פ 577/1. הכניסה לפיצוחיה תהיה מאחור" (היתר מסי 1/132/30). ההיתר נמסר למר דוד בן צדוק וצוין במפורש כי "היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הוועדה המחוזית".

היינו, עוד לאחר אישור התכנית אושרו במקום מסי שימושים ואף שימושים נוספים על אלא שאושרו בתכנית.  
8. נוכח האמור, מסקנתי הינה כי התכנית אינה מגבילה יחידה מסחרית אחת במקום אלא מסי שימושים בשטח עיקרי של 80 מ"ר.

### חו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור - בשם המבקשים - התיק הנ"ל נגרר בוועדה פעם אחר פעם בין דיון לביקור לחו"ד וחוזר חלילה.

גם הפעם הצליחה המתנגדת לבלבל אף את חברי הוועדה בטענה שהנכס המסחרי "פוצל".

מדובר ביחידה מסחרית אשר ניתן להקים בה גם בית קפה וגם פיצוחיה ואין האחד סותר את השני. הדבר דומה לחנות אחת אשר מתקיימים בה 2 פריטי רישוי שונים ואף יכול ותהיה הפרדה פנימית בין סוגי הפעילות.

לדעתי גם אם היו שני מבקשי בקשות שונים היה הדבר אפשרי משום שאין איסור על כך בחוק אלא שכאן אותם בעלים מבקש לקיים שני סוגי פעילות בתחום המזון ומכאן שאין כל ספק שהדבר אפשרי.

המתנגדת אשר להזכיר לחברי הוועדה מכרה למבקש את הנכס עליו שילם לה במיטב כספו למטרה מסחרית לא חדלה מלתקוף את המבקש וכל האמצעים כשרים.

אבקש איפוא להביא מכתבי זה בפני כל אחד מחברי הוועדה הנכבדה לרבות השירות המשפטי ולאשר באופן סופי את הבקשה לשימוש חרוג אשר הדיון בה הופך להיות עינוי דין ופגיעה קשה בזכות הקניין של המבקש.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0015 סעיף 10 מ - 17/06/2015):**  
**הוועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון בעוד שבועיים בצרוף תגובת המתנגדת והמבקשים  
בנוגע לפיצול היחידה המסחרית.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן, אסף זמיר, איתי פנקס,  
יהודה המאירי, מיכאל גיצין, אהרון מדואל, דן להט, ראובן  
לדיאנסקי.

### דיון חוזר

דיון חוזר:

בהמשך להחלטת הוועדה מצ"ב פניית המתנגדת עו"ד הניה בן  
צדוק.

חו"ד תיאור הדיון:

דן להט - התיק הני"ל עבר המון ועדות, הייתי שם באופן אישי  
מטעם הוועדה לאחר ועדת התנגדויות נכון להיום המקום ניתן  
לתפעול, המקום מאוד נחמד שרפו להם את המקום פעמיים.

(לאחר הפסקה, עו"ד דן להט יצא מאולם הדיונים).

עו"ד לירון רותם - אין למתנגדת זכות מותנת להגיב, אין  
הצדקה, יש חוות דעת משפטית בפרוטוקול. מבחינה משפטית לא  
רואה בעיה להחליט היום.

דורון - לא ניתן למנוע דיון על צוים מנהליים וגם לא לדחות  
את הדיון. היועצת המשפטית מוסרת שהטענות נמסרו ע"י עו"ד  
הניה במכתב הקודם.

עו"ד לירון שחר - התביעה לא מגבילה יחידה מסחרית אלא קובעת  
מס' שימושים בשטח עיקרי של 80 מ"ר.

אהרון מדואל - איי אפשר להגדיר קיוסק כמס' שימושים. התביעה  
קובעת שהאיזור למגורים, מדובר באיזור מגורים מובהק, אין  
סיבה בהתייחס לפרמטרים לאשר שימוש חורג.

ארנון גלעדי - בתביעה היה שימוש מסחרי, ההיתר ניתן פרסונלי  
לאדם מסויים, התביעה מדברת על מגורים ומסחר עפ"י מה  
שהמתנגדת הגישה. המבנה קיים משנות ה-90 עד לאישור התביעה  
שהכתירה את המצב הקיים, גם לאחר אישור התביעה הוועדה  
המחוזית נתנה היתר בשנת 2002 לשימוש קבוע לפיצוחיה על  
שמו.

דורון ספיר - מצטרף לחוות דעת היועמ"ש לאשר את הבקשה.

אהרון מדואל - אם יש כוונה לאשר אז ללא אפיה.

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018, בכפוף  
לדרישות מהנדס העיר וללא אפיה במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ארנון גלעדי, מיקי  
גיציץ, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי.

אהרון מדואל - מתנגד לבקשה.  
שמואל גפן - נמנע.

### ועדת ערר

### דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר לצורך עדכון הועדה לגבי החלטת ועדת ערר  
מיום 12.3.2018 -

לאחר ששקללנו את כל הפרמטרים האמורים, אנו סבורים כי אין  
מקום להתיר את השימוש החורג המבוקש בשל העדר כל הצדקה  
תכנונית להתירו. אנו סבורים כי השימוש המבוקש אינו עולה  
בקנה אחד עם המקרים בהם ראוי ונכון להתיר שימוש חורג  
ואינו עולה עם הרציונל העומד בבסיס האפשרות להתיר שימושים  
חורגים ועל כן הערר מתקבל ואנו קובעים כי החלטת הועדה  
המקומית להתיר את השימוש החורג המבוקש מבוטלת. לפיכך הערר  
מתקבל.

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

שכונה: לב ת"א-חלק צפוני

ת.ב. 25-039/0

בקשה מתאריך: 17/06/2015

ת.ר. 004872 - 00 / 015

בעלים: בית תאילנדי בע"מ

טל': 03-5178568

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ראשי

מסעדה

תוכן הבקשה:

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

תאור המבנה

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

השימוש המבוקש

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

הערות המהנדס לבקשה.

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

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

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

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

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1855,44

התאמת השימוש לתב"ע:

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

ייעוד עיקרי:

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

מדיניות התכנון:

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

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

סילביו קריקון מ-24/05/2016:

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

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

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד נוספת של פיקוח על הבניה בנוגע לחצר.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, שירות המשפטי- הילה בן הראש חכמון - עוזרת ראשית, מירי אידלסון - את מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מהא מרגייה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים  
(פרוטוקול 2016-0021 מתאריך 22/11/2016)

דיון חוזר

**חו"ד פיקוח על הבניה:**

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

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

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

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

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

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעלת הנכס צוקרמן אורלי.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 16.05.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום : 31.12.2021.

### התנגדות

### חו"ד אגף הנכסים :

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

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

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

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

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

=====

### התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

בית תאילנדי בע"מ -

פרטי בעלי העסק:

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

כתובת העסק :

רוני צור אלעד רד"ק 6

פרטי המתנגדים:

40800 . טל: 052 - 2539310

רענן בוקלמן מבשרת ציון ענבר

22 . טל: 052 - 3142000

ועדת התנגדויות:

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

## חו"ד המתנגדים:

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

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

## חו"ד המבקשים:

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

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

## המלצת צ. התנגדויות:

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

## חו"ד תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר - היה בדיון בהתנגדויות, אגף הנכסים מבקש לאשר עד 1.9.2019.

עו"ד הראלה אוזן - מאחר והבקשה תואמת תב"ע ניתן לאשר אותה.

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 1.9.2019 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי חתימה על כתב התחייבות והפקדת ערבות בנקאית לבקשת אגף הנכסים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, ליאור שפירא, ארנון גלעדי, שמואל גפן.  
חתימה על כתב התחייבות והפקדת ערבות בנקאית לבקשת אגף הנכסים.

תנאים מוקדמים:

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך  
24.09.2017.

#### דין חוזר

דין חוזר:

מובא לדיון חוזר לצורך עדכון הועדה בנוגע להחלטת ועדת ערר  
מיום 5.3.2018 -

הערר הוגש כנגד החלטת הועדה המקומית להתנות את מתן ההיתר לשימוש חורג בחתימה על כתב התחייבות ומתן ערבות בנקאית וכנגד החלטת הועדה המקומית על צמצום תקופת השימוש החורג לשנתיים בלבד.

לאחר ששמענו את הצדדים אנו חושבים כי דין הערר להתקבל בחלקו.

בכל הנוגע לתקופת שימוש החורג, אנו סבורים כי ניתן להאריך את התקופה שנקבעה בהחלטת הועדה המקומית ולקבוע כי יינתן היתר לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 וזאת בכפוף לכך שאם לאחר 1.9.2019 יחלו עבודות הפיתוח של רחוב בוגרשוב המתוכננות, יבוטל תוקפו של ההיתר לשימוש חורג במועד שבו יחלו עבודות הפיתוח.

הוועדה המקומית תמסור הודעה מפורטת לבעל הנכס 90 יום לפני התחלת עבודות הפיתוח בפועל וביטולו של ההיתר.

בכל הנוגע לדרישה לחתימה על כתב התחייבות ומתן ערבות בנקאית לא מצאנו מקום להתערב בהחלטת הועדה המקומית ובנקודה זו אנו דוחים את הערר.

לפיכך הערר התקבל חלקית.

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

סעיף מ -

שם וכתובת: חניון המעונות - מתחם אוניברסיטת ת 442

שכונה: אונ.ת"א, פ.הירקון

ת.ב.

ת.ר. 001 / 00 - 066990

בקשה מתאריך: 23/03/2016

טל': 050-5400159

בעלים: אחוזת חוף בע"מ

נכתב ע"י: אביטל יעקב

מהות העסק:

- ראשי

חניון פתוח

תוכן הבקשה: חניון פתוח ששטחו 2807 מ"ר ל - 98 כלי רכב מתוחם 5 נכים

על גג חניון בנוי.

תאור המבוקש

גוש 6650 חלקות 15, חלקי 16, חלקי 70.

גוש 6651 חלקי חלקות 1, ו-150.

השימוש המבוקש

חניון פתוח על גג 3 קומות מרתף המשמשות לחניה המשתרע בשטח 2807 מ"ר, ע"פ היתר בניה מס' 230483 מיום 27.7.2003.

הערות המהנדס לבקשה

אגרת שימוש חורג 13,137.6 ש"ח.

חו"ד תיק מיזע:

מספר תב"ע:

צ, 2642, 2750

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

בניני ציבור.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

מחלקת תכנון צפון לא ממליצה על המבוקש.

יש לפנות אליהם לצורך תיאום מוקדם ובחינת המבוקש.

השטח עליו הוקם החניון מוגדר כשצ"פ. בנוסף, האוניברסיטה

מחוייבת לבנות חניונים תת קרקעיים.

מוצע לאפשר שימוש חורג לתקופה של כשנה על מנת להיערך

לחניה חלופית.

חו"ד פירסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 20.8.2017.

פירסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד אגף הנכסים:

השטח בבעלות עת"א, בין עת"א אוניברסיטת ת"א וחב' אחוזות החוף נחתם הסכם מיום 1.9.2005 וכן נחתם חוזה הפעלה והמחשוב ביום 18.3.2010 בין קרן חינוכי האוניברסיטה (המשותפת לעיריית ת"א ואוניברסיטת ת"א) ואחוזות החוף למטרת פיתוח, הכשרה, תפעול ותחזוקה של חניונים שיועברו אליה מפעם לפעם למטרת ניהול ותחזוקת חניון ציבורי, המתחדש כל שנה בין עת"א לבין חברת אחוזות החוף בע"מ.

אין מניעה לאשר את הבקשה לרשיון העסק.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד אגף התנועה ובנוסף יש לקבל חישוב סטטי.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי עסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבורייס - מהנדסת בכירה, עו"ד ענת אגמי - השרות המשפטי, ניצן קרן - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא מרג'ייה - ע' מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2018-0004 מתאריך 27/02/2018)

דיון חוזרחו"ד אגף התנועה:

אושר על ידי אגף התנועה.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

1. הושלם ביצוע עבודות הבטון המזוין ע"י הקבלן.
2. הקבלן מתקדם עם ריצוף האבנים המשתלובות.
3. על הקבל להשלים התקנת אדניות ע"ג גג החניון, מיקום ומימדי האדניות עפ"י התכנון האדריכלי שאושר על ידינו.
4. בסיור שלי במבנה החניון לא נתגלו סדקים או דפרמציות ברכיבי שלד הגג.
5. גג המבנה מאושר מבחינתו לשימוש עבור חניון לרכבים פרטיים בעלי משקל עד 2.5 טון.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשיקול דעת הועדה המקומית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת רישוי הנדסי, עו"ד ענת הדני - השרות המשפטי, ניצן חי - השרות המשפטי, מירי גילברט - אגף הנכסים, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2018-0006 מתאריך 14/03/2018)

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

**שם וכתובת:** חניון גורדון - רחוב הירקון 142

**שכונה:** צפון ישן-דרום מע.

ת.ב. 27-142/0

ת.ר. 004 / 00 - 065544

**בקשה מתאריך:** 24/01/2017

טל': 052-3980684

**בעלים:** לוי מרדכי

**נכתב ע"י:** אילנה בורבן

**מהות העסק:**

- ראשי

**חניון פתוח**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג לתבע לעסק של חניון פתוח ששטחו קטן מ-500 מ"ר שהכניסה אליו מותנית בתשלום ל-9 כלי רכב (כולל חניה לנכים גבוה).

תאור המבנה  
בגוש 6968 חלקה 16 קיים מיגרש ריק למגורים עפ"י התבע

השימוש המבוקש  
חניון בחלקה הנ"ל בשטח 252 מ"ר עבור 9 מקומות חניה מתוכם מקום חניה נגיש אחד לרכב גבוהה.

הערות המהנדס לבקשה  
קיים אישור אישור אגף התנועה לכניסה ויציאה מהחניון מיום 7.2.2013  
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 8140 שקלים (20% - 1628 שח). שולם פיקדון על סך 1630 שקלים.

לפי רישומים באגף רישוי עסקים העסק פועל במקום עם רישיון ללא שימוש חורג משנת 2013 בתוקף עד סוף 2017, כעת מבקשים אישור שימוש חורג.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

58

**התאמת השימוש לתב"ע:  
ייעוד עיקרי:**

אזור מגורים א'

**מדיניות התכנון:**

החלקה כלולה בייעוד מגורים א' עפ"י תכנית 58.

**פירוט חוות דעת:**

השימוש המבוקש - חניון אינו תואם את התכליות המותרות עפ"י תכנית זו ומהווה שימוש חורג.

כמו כן בהתאם לישיבה שהתקיימה בתאריך 11.8.15 בראשות אדרי' עוזד גבולי - מהי"ע:

עמדת מהי"ע תואמת את מדיניות הועדה המקומית והיא, לא להמליץ על הקמת חניונים המעודדים כניסת כלי רכב פרטיים למרכז היר על חשבון פיתוח הבינוי.

בהתאם למפורט מעלה לא ניתן לאשר את המבוקש.

**המלצת הועדה המייעצת:**

מובא לשיקול דעת הועדה המקומית.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי עסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוריים - מהנדסת בכירה, עו"ד ענת אגמי - השרות המשפטי, ניצן קרן - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא מרגייה - ע' מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2018-0004 מתאריך 27/02/2018)

חו"ד פירסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא התקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 8.1.2018.

מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2020.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד אגף הנכסים:

לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה עד לתאריך 31.12.2018 מועד בו מסתיים החוזה של השוכר עם הבעלים.

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