

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

יום רביעי 09 מאי 2018

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

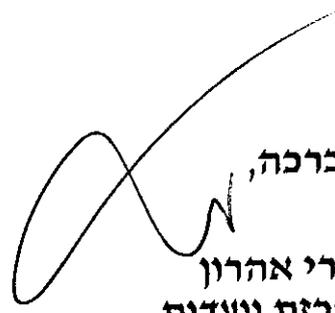
הנדון: דיון בוועדה המשנה - רישוי עסקים - סדר יום מס' 2018-0009

ביום רביעי בתאריך 16.05.2018

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

 אחד האינטרנט	 מוקד טלפוני	 מיקום פניות בנקב
www.tel-aviv.gov.il	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il/service אחד האינטרנט העירוני > דף הבית > חשבים > פניה ליחידות העירייה
זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00	פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

אישור פרוטוקול מס' 0008-2018 ליום 02.05.2018

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
1.	64269	מכלת	בר יוחאי 8
2.	60924	מסעדה	הברזל 24
3.	18295	מכירה תיקון ותפירת כיסויים לרכב	דרך קבוץ גלויות 91
4.	52452	חניון	בית אשל 17
5.	13361	מכירת לחם ודברי מאפה	שדרות תרס"ט 7
6.	25709	בית מאפה	דרך שלמה 11
7.	64975	פאב השמעת מוזיקה וריקודים	אבן גבירול 30
8.	54776	עיבוד מתכת	חובות הלבבות 47
9.	30173	מכירת מוצרי טבק	וולפסון 73
10.	22373	מסעדה	קהילת סלוניק 7
11.	66600	מסעדה	דרך יפו 9
12.	8046	מוסך	דרך קבוץ גלויות 38
13.	23517	מוסך	דרך בגין מנחם 102

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 0008-2018 ליום 02.05.2018

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	1	605211	חניון	רבן גמליאל 23
.2	4	54828	גזירת דבריי הלבשה	דרך יפו 9
.3	6	62024	בית אוכל	דרך בר-לב חיים 216
4.	34	67228	מספרה, פדיקור מניקור	פיכמן 8

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

שם וכתובת: יונתן - רחוב רבן גמליאל 23 פינת גדרה 14

שכונה: כ.התימנים, ש.הכרמל

ת.ב. 122-023/0

ת.ר. 605211 - 00 / 007

טל': 03-5445626

בקשה מתאריך: 24/01/2017

בעלים: בן יונתן יוני

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

- ראשי

חניון

תוכן הבקשה :

שימוש חורג ממגורש פתוח לעסק של חניון במגרש ששטחו 477 מ"ר ל-15 כלי רכב. (מהם 2 מקומות חניה נגישים)

תאור המבנה
בגוש 7466 חלקה 55 קיים מיגרש ריק

השימוש המבוקש
מבקשים בכל שטח החלקה חניון עבור 15 מקומות חניה מתוכם 2 מקומות חניה אחד נגישים. שטח החניון המבוקש 477 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
יש לציין כי במקום התנהל חניון עם רישיון ללא שימוש חורג משנת 2000 בתוקף עד סוף 2010. בשנת 2009 התחלפו הבעלים לבעלים הנוכחי ויצא לו רישיון עד סוף 2010.

כעת הוגשה בקשה לשימוש חורג לחניון.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 15436 שקלים

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

3888 שוק הכרמל

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מגורים, מסחר ותיירות

מדיניות התכנון:

החלקה כלולה ביעוד מגורים, מסחר ותיירות ע"פ תכנית 3888. השימוש המבוקש - חניון אינו תואם את התכליות המותרות ע"פ תכנית זו ומהווה שימוש חורג.

כמו כן בהתאם לישיבה שהתקיימה בתאריך 11.8.15 בראשות אדרי עווד גבולי - מה"ע:

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

בהתאם למפורט מעלה לא ניתן לאשר את המבוקש.

הערה :

פירוט חוות דעת:

(1) תחול חובת חזית מסחרית בתאי שטח בהם היא מסומנת.

(2) בחזית לרחובות אלה לא יותרו שימושים אחרים, למעט מבואת כניסה לקומות הבניין, ברוחב שלא יעלה על 3 מ'.

(3) אישור הוועדה המקומית לעיצוב של חזיתות המבנה באזור יעוד "מגורים מסחר ומלונאות" יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

בתכנית זו יפורטו אזורי השרות הנדרשים לבנין בחזית לרחוב.
(4) התכנית עבור השימוש המסחרי לא תפחת ממחצית התכנית הבנויה בקומת הקרקע.

5)ברחוב הכרמל גובה הקומה המסחרית יהיה 5.0 מ' ברוטו, מפני המדרכה במרכז החנות. בשאר הרחובות ביעוד זה גובה קומת הקרקע לא יעלה על 5.0 מ' ברוטו, מפני המדרכה במרכז החזית.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 29.1.2018.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד אגף הנכסים:

ע"י מירי גלברט מ-5.3.18: העסק הנ"ל במגרש פרטי, אין לאגף הנכסים הערות.

המלצת הועדה המייעצת:

לשיקול דעת הועדה המקומית נוכח עמדת מידע תכנוני שלא להמליץ על הקמת חניונים המעודדים כניסת כלי רכב פרטיים למרכז העיר על חשבון פיתוח הבינוי, יצויין כי מדובר בחניון שקיים במשך שנים וכ"כ טרם הוגשה בקשה כלשהי להיתר בניה.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, עו"ד ענת הדני - שירות המשפטי, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, ניצן חיי כרם - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2018-0009 מתאריך 23/04/2018)

חו"ד פיקוח עירוני:

קיים צו סגירה שיפוטי ייכנס לתוקף בתאריך 31/5/18

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

שם וכתובת: גזירה ותפירה "בית רומנו" - דרך יפו 9

שכונה: שבזי ונוה צדק

ת.ב. 1-007/0

ת.ר. 005 / 00 - 054828

טל': 03-5175478

בקשה מתאריך: 19/07/2017

בעלים: זקרי פרג'

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

- ראשי

גזירת דברי הלבשה

תוכן הבקשה:

גוש-7421, חלקה-9. תיק מידע מס' 201701100.
שימוש חורג מחדר שלא סומן יעוד המקום לעסק של גזירת דברי הלבשה.

תאור המבנה:

הבנין בן 3 קומות, קומה יציע מעל מרתף. המכיל במרתף אולם, בקומת קרקע-אולם, בקומות היציע (א') ובי-חדרים ולא סומן יעוד של החדרים הנ"ל ובקומות העליונות- משרדים לפי היתר בניה מס' 78 מ-26.4.51.

השימוש המבוקש:

גזירת דברי הלבשה בקומת היציע בחדר שלא סומן יעוד המקום בשטח של 44 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה:

יש לציין שהעסק קיים משנת 1993 וברישיון כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.1995. כעת מבקשים הארכת השימוש החורג. האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ 1351 ש"ח.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

44,1200

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

אזור לתכנון בעתיד

מדיניות התכנון:

מתחם המסילה

פירוט חוות דעת:

המגרש (בית רומנו) הינו ביעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1200. הבקשה תוגש בהליך של שימוש חורג לתכנית.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

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

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל תצהיר דייר מוגן.

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: 24.04.2018.

מבקש היתר לצמיתות.

חו"ד פיקוח עירוני:

מתוכנן דיון משפטי קרוב בתאריך 6/6/18.

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

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. 003 / 00 - 062024

טל': 050-5063692

בית אוכל אחר למכירת לחמים עוגות ועוגיות כולל - ראשי
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 יידיה (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-02/02/21 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-24:00. 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+שתייה+ 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 + שתייה + מכירת פירות, תוך התניית העברת הבעלות באישור הוועדה המחוזית.
העסק הועבר לידי בעלים אחרים ועל כן בטל ההיתר 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 דנו 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 ואחי נ' שי ואחי, צו מניעה זמני במעמד צד אחד שיעמוד בתוקפו עד למתן החלטה אחרת, האוסר על משיבים להפעיל מאפיה ו/או 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 מתב"ע.

חו"ד בדיקת מהנדס:

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

חו"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.

חו"ד המבקשים:

ברשותי שטח של כ-100 מ' שחולק לשתי חנויות שהיו עתידות להיפתח בחודשים האחרונים, האחת לממכר של פירות וירקות והשנייה 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 בדך 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 חז 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 ודיון 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 גוטלוייבר - 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 הדיון:

עו"ד הילה קמפוס: בהתאם לחוו"ד משפטית של עו"ד יעל חכמוב עולה כי ההיתר ניתן בשנת 2002 לבן צדוק דוד לאחר 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:

פרטי בעלי העסק:

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

כתובת העסק:

דרך בר-לב חיים 216 תל אביב - יפו טל. 050 5063692

פרטי המתנגדים:

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

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 מריס בן צדוק, עו"ד הניה בן צדוק מייצגת את
המשפחה המורחבת, את תושבי השכונה (כ20 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 אפייה 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 למאפייה 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 פיצוצייה 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 ופיצוחיה 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. הנ"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 (פיצוחיה+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 לאתר 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 מקיים 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 הדין:

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 הדיון:

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 להחנות 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 להחנות כי יש את הפארק. אולי העמודים שנציב 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 התביע
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 מטרתיה, 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 יח"ד 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 יח"ד בקיר משותף, במגרש ב' יח"ד אחת, במגרש
ג' יח"ד אחת וכך גם במגרש ד' - יח"ד 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+ מחסן 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.

חוו"ד המבקשים:

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

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

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 0015-0010 סעיף 10 מ - 17/06/2015):
הוועדה המקומית*:

לשוב ולדון בעוד שבועיים בצרופ 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 הועדה 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
מסי שימושים בשטח עיקרי של 80 מ"ר.

אהרון מדואל - איי אפשר להגדיר קיוסק כמסי 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 הועדה
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 גלעד, 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.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר - מובא לדיון לצורך עדכון הועדה בדבר
ההחלטה לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג בניגוד להחלטת הועדה
המקומית.

דורון ספיר - האם כשאשרנו את הבקשה הייתה חו"ד אגף
התנועה לפנינו?
כי וועדת ערר אמרה שלא הייתה

לובה דבוייריס - אכן הייתה קיימת חוות דעת אגף התנועה
ומחלקת רמזורים לפני הועדה.

דורון - ועדת ערר טענה בהחלטת כי התרשמה שקיבלנו את
ההחלטה כשאין בידינו את חוות דעת אגף התנועה ולכן דחתה את
הבקשה. ועדת ערר כתבה חלטה ארוכה מאוד שבעצם חשבה שוועדה
מקומית דרשה חוות דעת מאגף התנועה ולא קיבלה התייחסות.
נוציא מסדר היום לאחר בדיקה ודיווח.

להוציא מסדר היום, להביא לדיון נוסף לדיווח.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי.

דיון חוזר

חו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם:

בהמשך לדיון שהתקיים ב- 21.3.18 בועדה ולאחר שקראתי בעיון את החלטת ועדת הערר אומר הבאות:

1. ועדת הערר שמה דגש על הצורך בהצדקה תכנונית לשימוש החורג מהשימוש המותר בתכנית המאושרת, שהינו שימוש של קיוסק ופיצוחיה במקרה הנדון. הדרישה להצדקה תכנונית במקרה של שימוש חורג מתכנית אינה דרישה חדשה ויש לה עיגון רב בפסיקה החל מזו של ועדות הערר וכלה בפסקי הדין בבתי המשפט לרבות בבית המשפט העליון. אציין כי מוטיב זה חוזר בהחלטות נוספות שניתנו על ידי ועדת הערר בתקופה האחרונה ואנו צריכים להביא אותו בחשבון עת ניתנת המלצה לשימוש חורג מתכנית ולנמק מהי ההצדקה התכנונית לסטיה.

למיטב ידיעתי חלק מהבקשות לשימוש חורג מתכנית הן במקרים בהם התכניות הקיימות הינן תכניות ישנות שהשימושים המותרים בהן לא משקפים את השימושים העכשוויים (כגון שימוש של בתי מלאכה / תעשייה) וישנה כוונה תכנונית לקדם / לאשר תכניות חדשות. מצב דברים זה יכול להוות הצדקה תכנונית לשימוש החורג רב השנים שמאושר מתכניות.

לכן, החלטת ועדת הערר הקובעת כי הגם ששימוש חורג מתכנית עבור בית אוכל אינו עולה לכדי סטיה ניכרת אין בכך הצדקה לאשרו, הינה החלטה נכונה מבחינה משפטית, שכאמור עולה בקנה אחד עם הפסיקה הקיימת.

2. לגבי סוגיית התנועה, אכן סוגיה זו הובאה בפני הועדה המקומית ונדונה בה בהרחבה, ואף ועדת הערר מציינת זאת בהחלטתה (עמ'10 בהחלטה). הביקורת של ועדת הערר הינה כי לא היה די בכך שהועדה המקומית היתה ערה לכך שלא ניתן להתיר למגרש נגישות לרכב מדרך חיים בר לב ושאר הונחה בפני חו"ד תחבורתית הקובעת זאת. שכן, החלטת הועדה המקומית המאשרת את השימוש החורג לא מבטיחה כי הלכה למעשה שימוש זה שמעצם טיבו יביא אליו קהל רב יותר, לא יתבצע בפועל באמצעות גישה ישירה מהצומת בדרך חיים בר לב.

3. סיכומו של דבר החלטת ועדת הערר סבירה וחוות דעתי הינה שאין מקום לתקוף אותה.

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

סעיף מ -

מדינת ישראל
משרד האוצר - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

13 מרץ 2018
 כ"ו אדר תשע"ח

באמצעות דואר רשום + פקס

לכבוד

אבא חלל 14, בית עוז, רמת גן (בפקס: 7519191)	הניה בן צדוק ואח' ע"י עו"ד אלי וילצייק
דרך בר-לב חיים 216, תל אביב (בפקס: 6317533)	אבירם בן צדוק ע"י עו"ד הניה בן צדוק
יגאל אלון 157, תל אביב (בפקס: 6951242)	שי אהוד ע"י עו"ד קרני מור
תל אביב (בפקס: 7241955)	ו. מקומית לתכנון ובניה ע"י מחלקת הרישוי עסקים
(בפקס: 7240113)	ע"י המחלקה המשפטית

א.ג.ג.,

הנדון: תיק ערר תא/5021/16
כתובת: דרך בר לב 216 א', תל אביב
מס' בקשה: 062024
גוש: 6139 חלקה: 59

הנני מתכבדת להודיעכם, כי ביום 12/03/18 ועדת הערר המחוזית לתכנון ובנייה מחוז תל-אביב נתנה החלטתה בתיק שבכותרת, אשר העתקה מצ"ב.

בכבוד רב,
מזכירות ועדת ערר
מחוז תל-אביב

המסגר 18, פינת דיב"ל, קומה 4, תל-אביב	כתובת:
ת.ד 7176 מיקוד 6107120	מען למכתבים:
ימים א', ב', ג', ה' 8:00-14:00 יום ד' 8:00-16:30	קבלת קהל ומענה טלפוני:
03 - 7515084 שלוחה 1	טלפון:
03 - 7515086	פקס:

מדינת ישראל
משרד האוצר - יחידת סמך
ועדת ערר מחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

ערר מס': תא/5021/16
 גוש: 6139 חלקה: 59
 כתובת הבניה: דרך בר לב 216 א', תל אביב

העוררים:
 (1) הניה בן צדוק ואח' - ע"י ב"כ עו"ד אלי וילצ'יק
 (2) אבירם בן צדוק - ע"י ב"כ עו"ד הניה בן צדוק

- נגד -

המשיבים:
 (1) הועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב
 (2) שי אהוד - ע"י ב"כ עו"ד קרני מור

תאריך הישיבה:
 יום חמישי, כ"ו באלול תשע"ו, ה-29/09/16

הרכב ועדת הערר:
 יו"ר: עו"ד הילה סירוטה ליבנה
 מר מיכאל גופר, אדריכל ומתכנן ערים
 מר ניסים ארזי, נציג ציבור
 מר שמעון בוחבוט - נציג מתכנתת המחוז

ועדת ע

החלטה

בפנינו ערר כנגד החלטת הועדה המקומית מיום 1.7.15 אשר אישרה בקשה לשימוש חורג מתכנית מעסק של פיצוחיה + שתיה + מכירת פירות לעסק של בית אוכל אחר למכירת לחמים עוגות ועוגיות דברי מאפה מבצק מוכן קפוא ללא אפיה במקום וללא ישיבה במקום עד ליום 30.12.18 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

המבנה בו מבוקש להפעיל את העסק הינו מבנה בן קומה אחת המצוי המגרש הידוע כחלקה 59 בגוש 6139 בדרך בר לב חיים 216 בשכונת ידידיה בתל אביב יפו. המבנה ממוקם בצמוד לבניין מגורים בן 2 קומות.

על המקרקעין נשוא הערר חלה תכנית תג"פ 1/577 אשר קובעת בקשר למקרקעין נשוא הערר כדלקמן:

"בחלקה ד' ניתן יהיה לקיים קיוסק ופיצוחיה בשטח עיקרי 80 מ"ר + מחסן של 15 מ"ר. ללא נגישות ברכב מכביש 461..."

ביום 4.4.02 ניתן היתר על ידי הועדה המחוזית ולפיו החליטה הועדה המחוזית להתיר במקרקעין שימוש קבוע לפיצוחיה + שתיה + מכירת פירות לאחר קבלת הקלה בקווי בניין מתמ"א 3 ועל פי תג"פ 1/577 הכניסה לפיצוחיה תהיה מאחורי. עוד נכתב בהיתר הבניה כי הוא אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המחוזית.

נציין כי באותם הזמנים ההיתר ניתן על ידי הועדה המחוזית בשל העובדה ששכונת ידידיה היתה שטח גלילי.

ביום 17.9.14 הגיש המשיב 2 (להלן: "מבקש ההיתר") בקשה לשימוש 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, הכנת ומכירת טוסטים, כריכים, סלטים, מיצים, שתיה חמה וקרה בכוסות חד פעמיות בלבד (ללא ישיבה במקום)".

הועדה המקומית בהחלטתה מיום 1.7.15 אשרה, כאמור, את הבקשה לשימוש חורג לבית אוכל, כאמור, ללא אפיה וישיבה במקום.

תמצית טענות הצדדים

לטענת העוררים לא ניתן לאשר פיצול היחידה המסחרית לשתי יחידות מסחריות שונות, השימוש המבוקש יוצר סכנות בטיחותיות חמורות, במסגרת הבקשה אין פתרון חניה כנדרש, והיא משנה את אופי הסביבה ועל כן מהווה סטייה ניכרת אותה לא ניתן להתיר.

לטענת העוררים אין להתיר את השימוש החורג המבוקש בשל הסכנת הבטיחותיות הכרוכות בהתרתו. לטענתם, במועד אישורה של תכנית תגפ/1/577 היה נהיר לכל כי השימושים של קיוסק ופיצוחיה מעלים בעיות תנועתיות ולכן הותנו בכך שלא תהיה

למקרקעין גישה לרכב מכביש 461. לטענת העוררים בעיית התנועה גדלה שעה שמבוקש שימוש מושך קהל של בית קפה אשר מחייב הסדרתה של דרך גישה (ללקוחות ולספקים), וחניה.

לטענת העוררים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) השתמ: ג – 1983 יש להתקין מקומות חניה בתחום המגרש או בסמוך לו. לטענת העוררים ניתן לפטור מחובה זו ובלבד שהוקמה קרן למימון החניות בחניון ציבורי והוועדה המחוזית רשאית לאשר סטייה מהוראות התקן אם תנאים מקומיים פיזיים ותפעוליים מחייבים זאת. לטענת העוררים במקרה דנן, לא הוקמה קרן ואף לא חניון ציבורי, וכעולה מפרוטוקול הדיון התבקש לאפשר חניה בתחומי הפארק הסמוך אף שזה לא נועד לשם מתן פתרונות חניה לעסקים פרטיים. לטענת העוררים די בכך כדי לבטל את החלטת הוועדה המקומית.

לטענת העוררים אין גישה אל היחידות המסחריות מכיוון כביש 461 ואין גישה אליהן גם מכיוון הרחובות הפנימיים (זאת כעולה מפסק הדין בעת"מ 2034-09). במצב דברים זה לא ברור כיצד לקוחות וספקים יוכלו להגיע אל העסקים המבוקשים. לטענת העוררים השימוש החורג המבוקש של בית קפה מחייב הסדרת חניה תפעולית וזו לא הוסדרה. לטענת העוררים בפועל יצר מבקש ההיתר גישה לכלי רכב מכיוון כביש 461 ודרך הטייסים, גישה בלתי חוקית המהווה סכנה בטיחותית מהמעלה הראשונה.

לטענת העוררים לא ניתן להתיר פיצול היחידה המסחרית לשתי יחידות נפרדות. לטענת העוררים, ההיסטוריה של ההיתרים שניתנו מעת לעת לבקשה לשימוש חורג של מר דוד בן צדוק לעסק של קיוסק ופיצוחה מלמדת על מהות השימוש החורג הקבוע שהותר, הן בתב"ע והן בהיתר הבניה.

לטענת העוררים בעקבות אישור תכנית תגפ/1/577 ניתן ביום 4.3.2002 היתר בניה המכשיר בדיעבד את חוקיות המבנה הקיים ומאפשר "שימוש קבוע לפיצוחיה + שתיה + מכירת פירות ... " (לטענת העוררים יבשים בלבד). לטענת העוררים אישור התכנית מהווה לגליזציה למבנה הקיים והוא מאפשר שימוש קבוע, אחד בלבד, של שימוש חרוג לקיוסק ופיצוחיה שאושר בעבר והוגבל בזמן.

לטענת העוררים פיצול היחידה המסחרית לשתי יחידות כאשר ייעוד המגרש למגורים הינו בלתי אפשרי, אינו תואם את התכנית התקפה ואת תכליתה והוא מחייב נקיטה בהליך של הקלה.

לטענת העוררים השימוש החורג משנה את אופייה של הסביבה הקרובה, הוא אינו מקיים את הקריטריונים נקבעו בפסיקה והוא מהווה סטייה ניכרת. לטענת העוררים ייעוד הקרקע היה ונותר למגורים. לטענת העוררים הועדה המקומית קבעה בתכנית תגפ/1/577 את השימוש החורג שהתירה במבנה הקיים בניסוח מפורש, דווקני ומצמצם שאינו ניתן להעברה אלא באישור הוועדה המחוזית, ומשמעות הדבר הינה כי לא יותרו שימושים לעסקים אחרים מלבד זה שנקבע בתכנית. על כן טוענים העוררים כי השימוש החורג המבוקש כיום מהווה סטייה ניכרת ועל כן לא היה מקום להתירו. לטענת העוררים הבקשה אינה מקיימת אף את המבחנים אשר נקבעו בפסיקה לאישור שימוש חורג.

לטענת הוועדה המקומית בחלק מהיחידה המסחרית מבוקש שימוש של בית אוכל ובחלק אחר בה מבוקש שימוש של מכירת פירות וירקות. לטענת הוועדה המקומית התכנית אפשרה לקיים ביחידה המסחרית מספר שימושים ובמסגרת הבקשה נשוא הערר אין המדובר בפיצולה של היחידה המסחרית אלא בבקשה להתיר מספר שימושים כפי שהותר לכתחילה בתכנית, תוך צמצום השטח המבוקש לשימוש ושינוי מחות העסק.

לטענת הוועדה המקומית אישור השימוש המבוקש אינו יוצר סכנה בטיחותית חמורה והחלטתה ניתנה לאחר קבלת התייחסות הגורמים המקצועיים הרלוונטיים והובהר על ידי מנהלת אגף רישוי עסקים כי "אין אישור של אגף התנועה מאחר ועסק מסוג זה לא צריך אישור אגף התנועה. יתרה מכך, נאמר ע"י חבר הוועדה כי "יש חניה בקרבת מקום למי שרוצה וניתן לחנות קצת וללכת ברגל". לטענת הוועדה המקומית בשל כך דין טענת העוררים כי הבקשה אינה מסדירה חניה כנדרש להידחות.

לטענת הוועדה המקומית לאחר ששקלה את מכלול השיקולים לרבות מיקום המבנה והתנועה, לא מצאה הוועדה המקומית "שום הצדקה תכנונית לקבל את ההתנגדות של העוררים...".

לטענת הוועדה המקומית אין כל קשר בין התאונות שנגרמו בצומת כביש בר לב ודרך הטייסים לקיומו של העסק נשוא הבקשה ולשיטתה, בהקשר זה, כי "מיותר לציין כי תפקידה של הוועדה המקומית לבחון את הבקשה לשימוש חורג מבחינה תכנונית מלבד מבלי שלוקחת בחשבון שיקולים זרים שאינם שיקולים תכנוניים"

לטענת הוועדה המקומית השימוש המבוקש אינה משנה את אופי הסביבה ואינו מהווה סטייה ניכרת.

לטענת המשיב 2, מבקש ההיתר לשימוש חורג (להלן: "המשיב"), ברגע שאושרה תכנית תגפ/1/577 היא מחייבת ונסיבות אישורה אינן רלוונטיות וככל שהיה צורך להגביל את התוכנית רק למשתמש מסוים או לנסיבות מסוימות הדבר היה צריך להירשם בגוף התכנית ומשלא נעשה הדבר ולא נקבעו הגבלות הרי שהתכנית חלה על הנכס ללא קשר לזהות הבעלים.

לטענת המשיב לעוררים אין את המומחיות הנדרשת לתת חוות דעת מקצועית בעניין בטיחות ולעומתם קיימה הוועדה המקומית מספר סיורים בנכס ולאחר כל הבדיקות הדרושות ניתנה ההחלטה להתיר את השימוש החורג. לטענת המשיב הבית הצמוד לגב המבנה נשוא הערר שייך לו ובהתאם לעמדת הוועדה המקומית חזית המבנה מרוחקת מרחק רב מהבית הצמוד לגב המבנה אין כל הפרעה לסביבה מקיום בית הקפה.

לטענת המשיב אין בשימוש המבוקש כדי לשנות את אופי הסביבה, העסק המבוקש אינו שונה בהרבה מזה המותר, הן מבחינת המטרד והרעש לסביבה והן מבחינת תוספת הסיכון מתאונות דרכים בהיותו על ציר תנועה. לטענת המשיב אישור השימוש החורג אינו מגדיל את הסיכון לתאונות באזור וככל שקיימת בעיה באזור יש לפתור אותה בדרך המקובלת במצבים אלה במנותק מהדיון בבקשה להיתר. לטענת המשיב לא הוכח קשר בין תאונות הדרכים לבין קיום העסק וניסיונם של העוררים לקשור בין השניים הינו ציני ומלאכותי.

לטענת המשיב מתוך הוראת תכנית תגפ/1/577 נלמד כי בעת אישורה התייחסה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב לעניין הנגישות המורכבת לנכסים ואף הסדירה נושא זה במפורש על ידי קביעת דרך שתאפשר נגישות לכל אחת מהחלקות. לטענת המשיב נוכח העובדה שהשימוש החורג אושר על ידי כלל הגורמים המקצועיים יש לדחות את טענת העוררים כי אישור הבקשה יגרום לסכנה בטיחותית. לטענת המשיב העוררים חסמו את הנגישות לחלקתו ובכל מקרה בצמוד למבנה קיימת משתלה גדולה שהגישה אליה מהכביש הראשי.

לטענת המשיב העסק אינו דורש מקומות חניה, הוא נועד לעוברי אורח והוא אינו כולל מקומות ישיבה ובמידה ויגיעו אנשים עם רכבם הם יוכלו לחנות "בקרבת מקום".

לטענת המשיב אין מניעה לפצל את הנכס לשני עסקים כל עוד שטחם הכולל אינו חורג משטח הנכס. כך על פי הוראת התכנית וכך בהתאם לאישור מטעם רשות מקרקעי ישראל.

דין והכרעה

לאחר ששמענו את הצדדים אנו סבורים כי דין הערר להתקבל. בנסיבות העניין לא היה מקום להתיר את השימוש החורג המבוקש זאת הן בשל העדר כל הצדקה תכנונית להתיר המבוקש והן לאור ההשלכה התנועתית הנובעת ממיקומו של המבנה ומהשימוש החורג המבוקש בו, אשר, לטעמנו, לא נבחנה כדבעי על ידי הוועדה המקומית עובר למתן החלטתה.

חוק התכנון והבניה השכ"ה – 1965 קובע כי הליך תכנוני נעשה באמצעות הכנת תכנית, פרסומה להתנגדויות ודין בהתנגדויות. בבסיס החוק עומדת תפיסת עולם לפיה שיתוף הציבור בהליך התכנוני, על היבטיו השונים צריך, ככלל, להיעשות בשלב גיבושה של התכנית, ולאחר מכן, בשלב הרישוי, יינתן היתר בנייה התואם את התכנית שאושרה.

לצד כלל זה, קבע המחוקק שני חריגים: הקלה ושימוש חורג. חריגים אלו מאפשרים במסגרת הליך הרישוי, גמישות תכנונית, הנדרשת לעיתים מטעמים שונים, והתאמה לצרכים התכנוניים המשתנים.

חריג השימוש החורג נקבע בסעיף 146 לחוק התכנון והבניה והוא נועד, כאמור, לאפשר, במקרים המתאימים, כאשר קיימת הצדקה תכנונית לכך, הוצאת היתר במציאות התכנונית המשתנה, תוך ביצוע שינויים מסוימים מהוראות התכנית התקפה.

נבהיר, כי שימוש חורג מתכנית, על פי מהותו, נועד להוות פתרון זמני, ולא להסדיר מצב ארוך טווח. יחד עם זאת, המחוקק העניק את הכלי התכנוני של שימוש חורג, בחקיקה ראשית, על מנת שניתן יהיה לעשות בו שימוש במקרים המתאימים ובמגבלות שנקבעו בחקיקה ובפסיקה (לניתוח מפורט ראו פסק דינו של בית המשפט העליון בעע"מ 4875/12 טמי ויוסי גרומר ואח' נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, פורסם בנבו).

סעיף 151(א) לחוק קובע כי לא יינתנו הקלה או היתר לשימוש חורג אם יש בכך סטייה ניכרת מתכנית החלה על הקרקע או הבניין.

תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002 (להלן: "תקנות סטייה ניכרת") קובעות מהי סטייה ניכרת. בין היתר קובעות התקנות כדלקמן:

"2. סטייה ניכרת מתכנית, לענין סעיף 151 לחוק, היא אחת מאלה:

- (1) שימוש בבנין או בקרקע שיש בו שינוי מהשימוש שנקבע בתכנית והוא משנה את אופיה של הסביבה הקרובה;
- (2) בניה בשינוי מהוראות הבניה הקבועות בתכנית, המשנה את אופיה של הסביבה הקרובה; ...
- (10) בניה שלא בהתאם לדרישות בינוי או עיצוב המפורטות בתכנית, שנועדו לקבוע את אופיה של הבניה בתחום התכנית או לשמור על אופי וחזות הסביבה; ...
- (16) שינוי השימוש בשטח בבנין, שנועד לשמש, על פי תכנית, כשטח שירות או שהוסף כשטח שירות, לפי תקנה 13 לתקנות אחוזי הבניה - לשטחים למטרות עיקריות; ..."

אין חולק כי השימוש המבוקש אינו שימוש התואם את התכנית התקפה, אך אנו סבורים כי הוא אינו משנה את אופייה של הסביבה הקרובה שינוי העולה כדי סטייה ניכרת, כאשר עסקינן בסביבה בה קיים מבנה בו הותר שימוש לפיצוחיה + שתיה + מכירת פירות.

יתד עם זאת, ועל אף שאין המדובר בבקשה לשימוש חורג המהווה סטייה ניכרת מתכנית, לא מצאנו כי יש מקום להתיר את השימוש החורג המבוקש וזאת בהעדר הצדקה תכנונית להתיר השימוש החורג המבוקש ובהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה ואשר מנחים את שיקול דעתנו מתי ראוי ונכון להתיר שימוש חורג מתכנית.

ועדות הערר קבעו בשורה של החלטות את השיקולים לאורם יש לבחון האם יש מקום להתיר שימוש חורג (ראו ערר (דרום) 6086/11 טרמודן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר טוביה, פורסם באתר נבו).

אחד השיקולים המרכזיים להתרת שימוש חורג, הוא קיומה של הצדקה תכנונית להתירו, שיקול בלעדיו אין. לאחר ששמענו את טענות הצדדים באריכות ועיינו בכתבי הטענות שהוגשו, לא מצאנו כי קיימת הצדקה תכנונית, אף לא ראשיתה של הצדקה כאמור, להתיר את השימוש המבוקש.

לטעמנו, עצם קיומה של בקשה להקמתו להתיר שימוש של בית אוכל אחר למכירת לחמים עוגות ועוגיות, הכנת ומכירת טוסטים, כריכים, סלטים, מיצים שתיה חמה וקרה, אין בה כשלעצמה, כדי להוות הצדקה תכנונית לאישור שימוש אשר אין חולק כי הוא שימוש חורג מתכנית. לא נטען בפנינו כי יש צורך ציבורי או צורך אחר בשימוש המבוקש, ומשאין נימוק תכנוני לאישור השימוש המבוקש (טעם ציבורי או טעם אחר, לדוג' צורך בגני ילדים, צורך בהקמת סופרמרקט לאור מצוקה נקודתית של תושבי המקום וכיו"ב) אין מקום להתיר השימוש בדרך של שימוש חורג.

נציין כי למסקנתנו זו השלכה על כלל השיקולים שלאורם יש לבחון האם להתיר את השימוש החורג ועל המשקל שיש ליתן להם בהחלטתנו, כאשר, במקרה דנן, גם בהתאם לחלק מהשיקולים הנוספים אשר נקבעו בפסיקה, אנו סבורים כי אין מקום להתיר את השימוש המבוקש, שעה שאין כל הצדקה תכנונית להתירו.

שיקול מרכזי אחד אשר יש לבחון בבואנו לשקול בקשה להתיר לשימוש חורג מתכנית הוא עצימות השימוש החורג המבוקש, בהיבט התכנוני, והיקפו. פרמטר זה בוחן את מידת השינוי בין השימוש התכנוני המותר לבין השימוש החורג המבוקש, תוך בחינת השימוש בפועל. בענייננו, מבוקש שימוש חורג לעסק של בית אוכל כאמור לעיל. אנו סבורים כי במקרה דנן, יש לבחון את עצימות השינוי בין השימוש לעסק של בית אוכל ובין השימוש הספציפי שהותר בתכנית התקפה ובכלל זה יש להביא בחשבון את הטעמים שעמדו בבסיס החלטת הועדה המחוזית עובר לאישור התכנית התקפה אשר אפשרה את השימוש התכנוני המותר לקיוסק וכן יש להביא בחשבון את הרקע שקדם להתרת השימוש האמור בחלקה.

לאור כלל השיקולים הנ"ל אנו סבורים יש לפרש בצמצום את השימוש המותר על פי התכנית התקפה במבנה נשוא הערר ועל כן קיים פער, שאינו מבוטל, בין השימוש התכנוני אותו ניתן להתיר, לבין השימוש החורג המבוקש. אנו סבורים כי מידת השינוי בין השימוש התכנוני המותר לבין השימוש החורג המבוקש אינה מינימלית או זניחה, ועל כן אנו סבורים כי מדובר בעצימות אשר תומכת במסקנה כי אין להתיר את המבוקש בוודאי כאשר אין כל נימוק תכנוני להתיר השימוש.

שיקול נוסף אותו יש לשקול במסגרת בקשה לשימוש חורג הוא היקף השימוש החורג המבוקש. היקף השימוש החורג מתייחס לשטח בגינו מתבקש השימוש המבוקש. בענייננו מדובר על שימוש חורג לבית אוכל בנוסף לשימוש עסק של מכירת פירות וירקות. אנו סבורים כי אמנם היקף השטח בו מבוקש השימוש אינו חורג מהיקף השטח בו הותר השימוש לקיוסק, אך אין בעובדה כי לא מדובר בשימוש

בשטח גדול יותר כדי להטות את הכף לטובת מתן ההיתר בהעדר הנמקה תכנונית ובשעה שהשימוש החורג עתיד להביא למספר משתמשים גדול יותר.

שיקול נוסף לאורו יש לבחון את הבקשה לשימוש חורג הוא היותה האישור "גישור" לתוכנית עתידית או תקופת ניסיון. משמעותו של פרמטר זה כי מוסדות התכנון ייטו להתיר שימוש, החורג ביחס לשימושים המותרים בתכנית מאושרת, כאשר הוא תואם תכנית המקודמת על המקרקעין, וזאת על מנת ל"גשר" על פער הזמנים עד אישור התכנית ולא לאפשר כל שימוש שהוא, עד שתאושר תכנית חדשה. אין חולק כי במקרה דנן לא מקודמת תכנית המבקשת להוסיף שימוש של בית אוכל במקרקעין ועל כן גם שיקול זה אינו תומך במתן ההיתר.

שיקולים נוספים אותם מנחה הפסיקה להביא בחשבון שעה שדנים בבקשה לשימוש חורג מתכנית, כגון השיקול הנוגע למועד בו אושרה התכנית התקפה ושיקול ההפיכות, אמנם יכולים להביא למסקנה כי אין בהם כדי למנוע מתן ההיתר, אך אין הם יכולים כשלעצמם להוות הנמקה תכנונית הדרושה לצורך אישור הבקשה, בנסיבות העניין.

שיקול חשוב נוסף הוא הפגיעה שתיגרם לצדדים שלישיים ולציבור מהתרת השימוש החורג. אנו סבורים כי השימוש המבוקש הינו שימוש בעל פוטנציאל מטרדי גדול יותר מזה של השימוש המותר, אך לו היתה הצדקה תכנונית לשימוש המבוקש לא היה בטעם זה כשלעצמו כדי להביא לדחיית הבקשה. יחד עם זאת, נוסף כי העדר גישה למבנה והעובדה כי הלכה למעשה מבוצעת גישה מתוך צומת כביש הטייסים ודרך בר לב יש בה כדי לייצר סכנה ומפגע תחבורתי אשר גם בגינם אין מקום להתיר את המבוקש בוודאי ללא התייחסות לנושא וללא קבלת חוות דעת תחבורתית אשר תבטיח כי תמנע כניסה מתוך הצומת ואף תמנע עצירת רכבים בתחום הדרך.

בכל הנוגע לנושא התחבורתי נזכיר כי בהתאם להוראות התכנית התקפה נקבע במפורש כי ניתן יהיה לקיים קיוסק ופיצוחיה "ללא נגישות ברכב מכביש 461", ונציין כי עיון בפרוטוקול הדיון בבקשה (נספח א' לתשובת הועדה המקומית) מלמד כי אין ממש בטענת הוועדה המקומית לפיה הנושא התנועתי נבחן כנדרש על ידה ועל ידי כל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.

הנושא התחבורתי מוזכר בפרוטוקול כדלקמן :

...."

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

דורון ספיר: מדובר בצומת של דרך לוד והטייסים, מדובר בצומת בעייתי, אין אפשרות לעצור ואין רחובות פנימיים להיכנס אליהם כדי להחנות כי יש את הפארק. אולי העמודים שנציב לו שם תהווה בעיה מכשול לעסק.

ראובן לדיאנסקי: יש חניה בקרבת מקום למי שרוצה ניתן להחנות וללכת קצת ברגל.

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

...

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

...

חו"ד אגף התנועה (עמ' 12 ה.ס.ל.)

עינת פלדמן – אגף תנועה – מדובר בצומת שורמזר נדרש חוות דעת מח' רמזורים באגף התנועה.

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

....

(חדגשה לא במקור ה.ס.ל.)

הא ותו לא. בהחלטת ועדת המשנה מיום 1.7.15 אין כל התייחסות לנושא התחבורה ולעובדה כי בפועל קיימת כניסת רכבים מהכביש הראשי ומצומת דרך הטייסים ודרך בר לב למגרש נשוא הערר ובוודאי שאין בה להבטיח כי תמנע הסכנה הרבה הקיימת מכניסה ויציאה של רכבים מהמגרש לתוך צומת מרומזר.

אנו סבורים כי לא היה מקום להתיר את השימוש החורג ונניח לטובת הוועדה המקומית כי היא נפלה לכדי טעות עת שסברה כי יש להתיר את השימוש החורג שכן לא קיימת הצדקה תכנונית לקבל את התנגדותם של העוררים (ר' סעיף 17 לתשובת

הוועדה המקומית). הלכה היא כי נדרשת הצדקה תכנונית כתנאי לאישור הבקשה לשימוש חורג – הצדקה תכנונית לשימוש החורג ואין זרישה להצדקה תכנונית לקבלת התנגדות. משאין כל הצדקה תכנונית לשימוש החורג, אין מקום להתירו.

סוף דבר

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 הוועדה המקומית להתיר את השימוש החורג המבוקש מבוטלת.

לפיכך הערר מתקבל.

ההחלטה ניתנה פה אחד.

ההחלטה ניתנה בתאריך : כ"ה אדר תשע"ח, 12 מרץ 2018.


 עו"ד הילה סירוטה ליבנה
 יו"ר ועדת הערר
 מחוז תל-אביב


 עו"ד קרן שטרן
 מזכירת ועדת הערר
 מחוז תל-אביב

שם וכתובת: מספרת שי - רחוב פיכמן 8

שכונה: רמת-אביב

בקשה מתאריך: 21/09/2016

בעלים: משעניה שי

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 2015-008/0

ת.ר. 001 / 00 - 067228

טל': 050-7703323

-ראשי

מספרה (בתוך בית משען).

פדיקור מניקור.

שימוש חורג מדירת חדר בבית אבות לעסק של : מספרה /

מניקור/ פדיקור

תוכן הבקשה :

תאור המבנה

בגוש 6768 חלקה 6 קיים בנין בית הורים בן 3 קומות המכיל בקומת קרקע: מקלט וחדר הסקה ודירות בנות חדר וח"ש, בקומות א', ב' מקלט ודירות בנות חדר וח"ש, עפ"י היתר בניה מ"ס 1-230407 מ-10.7.2003.

השימוש המבוקש.

מספרה בק. קרקע במקום אחת הדירות בשטח 26 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 807 שקלים.

יש לציין כי במבנה הנ"ל הועדה המקומית אישרה שימוש חורג

למרכול בשטח 40 מ"ר, בתוקף עד 31.12.2021

חו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

החלקה כלולה בייעוד מגרש מיוחד עפ"י תכניות 406 ותכניות 1534 ו-1534 א'.

התאמת השימוש לתב"ע:

השימוש המבוקש אינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית 406 ותכנית ל' ומהווה שימוש חורג לתב"ע.

ייעוד עיקרי:

הבקשה לשינוי שימוש מיחידת מגורים בבית אבות למספרה/מניקור/פדיקור תובא לשיקול דעת הועדה בהליך של שימוש חורג לתב"ע כפוף לסעיף 149 לחוק.

מדיניות התכנון:

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 9.4.2018.

מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2027.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.
(פרוטוקול 2017-0028 מתאריך 25/10/2017)

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