

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

**יום רביעי 23 ינואר 2019**

**לכבוד:**

**חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה**

נכבדי,

**הנדון: דיון בוועדה המשנה – רישוי עסקים - סדר יום מס' 2019-0002**

**ביום רביעי בתאריך 30.01.2019**

הנדן מוזמן בזאת לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה בנושא היתרי בניה לשימושים 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 ופרגודים.**

**אישור פרוטוקול מס' 0001-2019 מיום 16.01.2019:**

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	67601	טיפול קוסמטיקה	סנה משה 21
.2	66989	מסעדה	הברזל 33
.3	64112	מספרה, הצגה ומכירה, מכירת מזון לחיות	החשמונאים 105
4.	65153	אולם תצוגה לרהיטים ומכירת רהיטים	קבוץ גלויות 30
5.	67723	מספרה	סנה משה 21

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

**רישוי עסקים**

**סדר יום מס' 0002-2019 ליום 30.01.2019**

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	1	23175	פאב, בית אוכל	המלך ג'ורג' 50
.2	5	65522	מכירת אופנועים וטרקטורונים	גולומב 60
.3	9	67357	חניון	ברדיצ'בסקי 3
.4	11	67642	בית מלאכה ומסחר למוצרי אלומיניום	אלעזר בן יוסי 3
.5	14	64979	בית קפה	קרמניצקי 14
.6	16	66697	מסעדה, פאב	מרמורק 6
.7	21	51198	מוסך למכונאות רכב כללית	אליפלט 5
.8	25	62241	מסעדה	עגור 5
.9	34	6473	השכרת יחידות אירוח	בן יהודה 38
.10	38	50389	מוסך לפחחות וצביעת רכב	וסרמן יעקב 7
11.	44	24224	אחסון ומכירת עץ ואינסטלציה + חיתוך עץ	לח"י 95

שם וכתובת: מלון סנטרל - רחוב בן יהודה 38

שכונה: לב ת"א-חלק צפוני

בקשה מתאריך: 02/09/2018

בעלים: חליל אבו חלקה

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 25-038/0

ת.ר. 005 / 00 - 006473

טל': 050-5808685

ראשי - השכרת יחידות אירוח למטרת נופש, המלווה במתן שירותים לשוכרים, כמספר יחידות האירוח המיועדות להשכרה עולה על ארבע. (7חדרים 14 איש)

תוכן הבקשה :

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

הערות המהנדס לבקשה.  
יש לציין שמשנת- 1992 במקום הנ"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:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום  
31.5.2021 בכפוף לחו"ד פיקוח על הבניה וקבלת תיקון  
תכניות.

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 - הרשות 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 אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס.

#### **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-1939, 1936, 1933,  
1925.

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

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

בקשה נבדקה ע"י מפקחי פיקוח על הבניה 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.

#### חו"ד אגף הנכסים:

ניתן לתת רישיון עסק עד ליום 31.5.2021 וזאת בגלל הפקעה  
שמתוכננת במקום.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0006 סעיף 5 מ - 21/03/2018):**  
**הועדה המקומית\*:**

להוציא מסדר היום לבקשת רישוי עסקים.

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

#### חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך 12.4.2018.

#### דיון חוזר

#### חו"ד פיקוח על הבניה:

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

מתאריך 20/01/2019:  
ממצאי הביקורת והמלצות מח' פיקוח על הבניה לאחר הגשת  
תכנית מתוקנת.

בהמשך לדו"ח והמלצות פיקוח על הבניה מינואר 2018 הוגשה  
תכנית מתוקנת .

בבדיקה שנערכה ב16.01.19 ע"י תומר יום טוב נמצא:

- תכנית תואמת את המצב בשטח.

- כל הדרישות מהביקורת הקודמת תוקנו.  
(מצ"ב דוח של תומר).  
המלצות מח' פיקוח על הבניה.

אפשר לאשר שימוש חורג לרישיון עסק להשכרת יחידות אירוח  
בכפוף:

- המצאת אישור קונסטרוקטור על כל המבנה,
- אישור יועץ בטיחות, אישור כיבוי אש, אישורים נוספים  
בהתאם לסווג העסק.

**חוו"ד סיכום דרפט ע"י מהנדס:**

המלצה לאשר עד לתאריך 31.05.2021 לאור חוות הדעת אגף  
הנכסים ובגלל הפקעה שמתוכננת במקום.

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

**סעיף מ -**

**שם וכתובת:** פיפטי - רחוב המלך ג'ורג' 50  
**שכונה:** צפון ישן-דרום מז.  
**בקשה מתאריך:** 12/02/2017  
**בעלים:** המלך קינג ג'ורג' א.י. בע"מ  
**נכתב ע"י:** שם משולם  
**מהות העסק:**

**ת.ב.** 406-050/0  
**ת.ר.** 023175 - 00 / 014  
**טל':** 054-8167509

**-ראשי**

**בית אוכל  
פאב**

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג מדירת מגורים שלמה בחזית הבנין לעסק של פאב -  
משקאות משכרים , הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה, בית  
אוכל, בקומת קרקע בשטח של 78 מ"ר ומעבר כניסה (מרפסת)  
בשטח של 8 מ"ר. סה"כ שטח העסק 86 מ"ר.

תאור המבנה  
גוש 6904 חלקה 4  
בנין בן 4 קומות המשמש למגורים ע"פ היתרי הבניה מס' 46  
מיום 16.4.48 ו- 996 מיום 18.5.34.

הערות המהנדס לבקשה  
יש לציין כי קומת הקרקע הינה מסחרית. בעבר התנהל במקום  
עסק של מספרה עם רישיון לצמיתות. העסק המבוקש קיים משנת  
2013 עם שימוש חורג ורישיון עד 31.12.2016. כעת מבקשים  
ביטול פריט (עריכת משחקי ביליארד או סנוקר) וחידוש שימוש  
חורג.

מדיניות לילה באזור זה עד 2:00.  
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2783 ש"ח.  
נדרשים 2 מקומות חניה נוספים.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

443

**התאמת השימוש לתב"ע:**

שימוש של בית אוכל כלול בתכליות המותרות עפ"י תכנית 58  
החלה על החלקה על כן בית אוכל יהיה בהליך של שימוש חורג.

**ייעוד עיקרי:**

החלקה בייעוד מסחרי עפ"י תכנית 443.

**מדיניות התכנון:**

יש לציין כי עפ"י סעיף 78 בתכנית 58, נקבע כי לכל אורך  
הרחובות הנזכרים בסעיף 66, וגם בחלקים של אותם הרחובות  
שלא הוכרזו כאזורי מסחר, תהיינה רצועות הקרקע בין קו  
הרחוב והבנין חלק מן הרחוב וכל עבודה או שימוש לא יורשו  
ברצועות הנ"ל, פרט לסדור מדרכות או עבודות צבוריות  
המוצעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח רחוב.  
רצועות הקרקע הנ"ל ירשמו לפי פקודת הועדה המקומית כרשות  
הרבים.

**פירוט חוות דעת:**

גדרות, עצים גזוזטראות או מדרגות הקיימים ברצועות הנ"ל  
בשעה שתכנית זו קבלה את תקפה, יוסרו על ידי הבעל ועל  
חשבונו לאחר שיקבל חודש לפני כן הודעה מאת הועדה המקומית  
לבנין ערים.

**המלצת הועדה המייעצת:**

להוציא מסדר היום ע"מ:

1. לבדוק היתר בנייה למרפסת וכניסה לעסק.
2. חו"ד פיקוח על על הבנייה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, נתן שירר - אגף פיקוח על הבנייה, שלמה שטיין - אגף פיקוח עירוני, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית, גליה בא כח - מרכזת מידע תכנוני, 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)

### דיון חוזר

חו"ד הרשות לאי"ס:

קיים אישור מיום 23.2.2017.

חו"ד בדיקת מהנדס:

בהמשך לביקורת פיקוח על הבניה הנ"ל ולאחר שיחה עם בעל העסק וקבלת תמונות מצב קיים מ-5.11.18, המרפסת ששימשה לחצר הישיבה אינה בשימוש והציוד ששימש לישיבה פורק. המרפסת הנ"ל אינה מבוקשת בבקשה לחידוש ההיתר לשימוש חורג.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 10.7.2017.

מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חו"ד אגף הנכסים:

5.11.18 אין מניעה לאשר את הבקשה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף למתן התחייבות כי שטח החצר לא שייך לעסק וקבלת אישור יועץ בטיחות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, רעיה גוטלויבר, נתן שירר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, לובה דבוייריס, מירי גילברט, שם משולם, שלומי חבה, מירי אהרון.  
(פרוטוקול 2018-0027 מתאריך 12/11/2018)

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה

**חו"ד פיקוח על הבניה:**

**התאמה למציאות:**

**התיחסות למבנים:**

**התיחסות להיתרים בתיק בניין:**

**פרוט ביקורת:**

**חו"ד מהנדס אזורי:**

בהמשך לחוות דעת פיקוח על הבניה מ 10.06.18 הוגשה תכנית מתוקנת לעסק.

מצ"ב דו"ח ביקורת של סילביו קריקון מ23.10.18.

- תכנית מעדכנת שבה סומנה חצר(מרפסת) קדמית, כחלק מהעסק, מתאימה למציאות.

- קיים היתר 996 משנת 1934.

- מדרגות קדמיות והמרפסת קדמית לא מופיעות בהיתר בניה.

המלצות פיקוח על הבניה :

מרפסת הקדמית והמדרגות קיימות הרבה שנים על פי צילומי אויר לא נמצאו תביעות משפטיות.

- אין התנגדות למתן רישיון לשימוש חורג בכפוף :

- למתן התחייבות לא להשתמש בשטח המשותף ולסמן כי שטח החצר הוא לא שייך לעסק הנ"ל.

- יש לקבלת חוות דעת נכסים בנוגע הפקעה במרווח הקדמי .

- אישור קונסטרוקטור, אישור יועץ בטיחות ואישורים נוספים בהתאם לסווג העסק.

**חו"ד פיקוח עירוני:**

ב- 15/8/18 הבקשה הועברה למחלקה הפלילית על ניהול עסק ללא רישיון.

חוו"ד סיכום דרפט ע"י מהנדס:

מומלץ לאשר את השימוש החורג עד ליום 31.12.2021 בהתאם  
לפרסומים שבוצעו. יש לציין שבעל העסק הציג אישור התחייבות  
כי שטח החצר לא שייך לבקשה.

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

שם וכתובת:	זוהר עצים - רחוב לח"י 95
שכונה:	התקוה
בקשה מתאריך:	18/09/2017
בעלים:	א.י. זוהר עץ ואינסטלציה בע"מ
נכתב ע"י:	רעיה גוטלויבר
מהות העסק:	
ת.ב.	3843-095/0
ת.ר.	007 / 00 - 024224
טל':	050-5463455

**איחסון ומכירת עץ, ואינסטלציה + חיתוך עץ - ראשי**

**תוכן הבקשה :**

איחסון ומכירת עץ, ואינסטלציה + חיתוך עץ  
גוש-6135, חלקות-11,12.

שימוש חורג ממבנה שלא נימצא לגבו היתר בניה בתיק בנין לעסק של אחסון ומכירת עץ, אינסטלציה ומסור לחיתוך עץ.

תאור המבנה:

המבנה בן קומה אחת וגלריה על פי תכניות סניטריות משנת 1995. (קירות בטון, קירות פח איסכורית, גג אסבסט) אין בתיק בנין היתרי בניה למבנה הנ"ל. לא ידוע יעוד המבנה.

השימוש המבוקש:

העסק של אחסון ומכירת עץ בקומת קרקע בשטח של 587 מ"ר (משרדים ומחסן) ובגלריה בשטח של 68 מ"ר (משרדים ומחסנים). סה"כ שטח העסק 655 מ"ר. כניסה מדרג לח"י.

הערות המהנדס לבקשה:

יש לציין שעסק במקום הנ"ל משנת 1995 ואושר כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2017. כעת מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג.

לפי מפות G.I.S העסק נמצא דרך לח"י 93.

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

עפ"י תכנית 2215.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

השימוש המבוקש אינו תואם את התכליות המותרות בתכנית 2215 ביעוד מגורים ב'.

**ייעוד עיקרי:**

החלקה ביעוד מגורים ב'.

**מדיניות התכנון:**

**פירוט חוות דעת:**

למבנה לא נמצאו היתרים. ההתייחסות תהא עפ"י הנחיות היועץ המשפטי למתן רשיון עסק שאינו עומד בדיני התכנון והבניה. הנחיה מס' 8.1151.

מתן רישיון עסק בנסיבות כאמור, לא יהווה חסינות מפני הליכים עתידיים לפי חוק התכנון והבניה.

הבקשה לשימוש חורג ממבנה אשר יועד למגורים לאחסון ומכירה עץ ומתכות יובא לשיקול דעת הוועדה בהליך של שימוש חורג בכפוף לסעיף 149 לחוק.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 31.5.2018.

מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2027.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027 בכפוף לחוות דעת עו"ד שלי וויל, איכות הסביבה וקבלת אישור קונסטרוקציה ובטיחות בנוגע לגלריה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, רעיה גוטלויבר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, נתן שירר, מירי גילברט, יובל לוי, מירי אהרון.

**(פרוטוקול 2018-0023 מתאריך 15/10/2018)**

**חו"ד עו"ד שלי וויל:**

על פי הרישומים, אין הליך פלילי תלוי ועומד על פי חוק התכנון והבניה ואין כל צו הריסה שחל על הנכס.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה גם עבור קומת הגלריה.

**חו"ד הרשות לאי"ס:**

הבקשה אושרה על ידי הרשות לאיכות הסביבה.

**חו"ד סיכום דרפט ע"י מהנדס:**

המלצה לאשר הבקשה עד ליום 31.12.2027 לפי תאריך  
בפרסומים.

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

**חו"ד פיקוח על הבניה:**

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

שם וכתובת: מוסד מאי אקספרס - רחוב וסרמן יעקב 7

שכונה: צפון יפו

ת.ב. 3369-007/0

ת.ר. 008 / 00 - 050389

בקשה מתאריך: 03/03/2016

טל': 03-6883060

בעלים: מ.א. ליין (ש.א) בע"מ

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

- ראשי

מוסד לפחחות וצביעת רכב

תוכן הבקשה :

שימוש חורג משטח שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסד לפחחות וצביעת רכב במבנים וסככות בשטח של 608.41 מ"ר ובחצר פתוח בשטח של 237.8 מ"ר (סה"כ שטח 846.21 מ"ר).  
(כניסה מרח' יעקב וסרמן).

תאור המבנה.

גוש 7051 חלקות 12, 13, 14 וגוש 7016 חלקה 172 .  
מגרש מגודר המכיל מספר מבנים וסככות ושטח פתוח. בתיק בנין לא נמצאו היתרי בניה ותכניות מאושרות המתאימות לעסק. לא ידוע יעוד.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שעל פי מערכת רישוי עסקים משנת-1975 במקום הנ"ל התנהל עסק של מוסד עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2000, משנת-2000 ועד -2012 התנהל במקום מוסד בלי רישיון עסק, משנת-2012 לאחר הגשת בקשה להחלפת בעלים ושינוי מהות התנהל עסק של משרדים למכירה, השכרה, תווך כלי רכב בחלקה 14 בלבד בשטח של 120 מ"ר עם רישיון ללא שימוש חורג ( אושר על סמך תכנית סניטרית מאושרת מס' 242 מ-14/03/1973 ותב"ע 2606- אזור תעסוקה מעורב).

כעת מבקשים החלפת בעלים, שינוי מהות ותוספת שטח.

חו"ד פיקוח על הבניה :

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

אינג' אולג כושצ'ר מ-19/07/2016 :

בביקורת שנערכה בתאריך 18/07/16 בכתובת הנ"ל מצאנו שתכנית מתאימה למציאות, לא מצאנו בניה חדשה, כל הבניה נראת ישנה. בבדיקה במערכת ממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות השייכות לנכס הנ"ל. בתיק בנין לא נמצאו היתרי בניה לכל הבנין, כולל מוסד.

נתן שירר מ-19/07/2016 :

ראה ח"ד של אולג כושצ'ר. אין התנגדות בכפוף להמצאת אישורי בטיחות הנדרשים.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2606

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם

ייעוד עיקרי:

תעשייה ומלאכה חלק מהמבנה כלול בדרך קיימת בהתאם לשריט תכ

עו"ד בטי פנסו -

בתיק זה, בתאריך 17.7.16 הנאשמת 1- חב' מ.א. לייך (ש.א.)  
בע"מ הודתה בעובדות כתב האישום והורשעה.

בהתאם לעובדות כתב האישום- בתאריך 21.6.15 ניהלו הנאשמים  
(החברה ומר שרון אסולין- נא' 2) עסק מסוג מוסך לפחחות  
וצבע ללא רישיון.

התיק הני"ל קבוע לדיון ליום 31.10.16 לצורך שמיעת טיעונים  
לעונש לנאשמת 1 ולדיון הקראה לנאשם 2.

עו"ד יפה דסה בנוגע למוסך צמוד שכן רש-51517 ברחוב וסרמן  
-7

1. מבנה המוסך ממוקם על מספר חלקות ובהן חלקה 172 בגוש  
7016 (לשעבר חלקה 153 בגוש 7016) (להלן: "המקרקעין"),  
הרשומה ע"ש עיריית תל אביב יפו וייעוד החלקה לפי תכנית  
1397 הינו דרך.

על המקרקעין חלות, בין היתר, תכניות הבאות: תכנית מס'  
397 מיום 21.11.1968 - קבעה ייעוד מלאכה; תכנית 1397 מיום  
26.8.1971 - שינתה את הייעוד ממלאכה לייעוד דרך ותכנית  
3929 מיום 15.6.2015 - שינתה את הייעוד דרך לייעוד של  
שצ"פ.

תכנית 2606 משנת 1997 לא שינתה ייעוד, אלא קבעה בסעיף 21  
להוראותיה, כי על הועדה המקומית להכין רשימת שימושים  
בבניינים קיימים המהווים שימושים חורגים לתכנית לפי סעיף  
178 - שמהותו: "שימוש חורג עקב שינוי תכנית".

2. ערב כניסתה לתוקף של תכנית מס' 3929, אשר אושרה ביום  
15.6.15 (להלן: "התכנית" או "תכנית 3929"), ייעודה של  
חלקה 172 היה דרך, קרי חלק מהמבנה של המוסך נבנה בשטח  
שמיועד לדרך.

3. המשמעות היא ניתן להתיר את המשך השימוש של המוסך  
המבוקש בהתאם להוראות מעבר בתכנית 3929 (כמפורט בסעיף  
6.4.1 להוראות התכנית), בנוגע לחלק של המוסך שנבנה על  
חלקות בייעוד של מלאכה, לתקופה של 5 שנים.

4. באשר לחלק מבנה המוסך הבנוי בחלקה 172 שהינה בייעוד של  
דרך, לא ניתן להתיר את המשך השימוש, שכן הינו בניגוד

להוראות תכנית 3929.

5. יודגש ויובהר, כי בסעיף 6.4.1 לתכנית 3929 הוראת מעבר מתייחסת ל: "שימושים שהיו מותרים לפי התכניות התקפות ערב כניסתה לתוקף של תכנית זו,..." מכיוון שהשימוש המותר בחלקה 172 לפי התכנית התקפה - תכנית 1397, ערב כניסתה של תכנית 3929, הינו דרך.

#### **חו"ד אגף הנכסים:**

המשך לתשובתה של יפה, בחנתי את תיק הבניין של הנכס ומצאתי רק היתר בניה מילולי משנת 91 המתייחס לחלקה 14 בלבד.

חלקת הדרך אשר בבעלות העירייה סומנה בקטע הנדון לשצ"פ עפ"י תב"ע 3929 המאושרת לפי הודעה בי.פ. 7170 מיום 22/12/15.

גם במקרה זה חלק ממבנה המוסך ממוקם על חלקה בייעוד דרך בבעלות העירייה.

נראה שאכן מדובר במוסך הזהה בנסיבותיו למוסך רוט, ועל כן חוות דעת של עו"ד יפה דסה יפה גם במקרה זה.

#### **המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לא לאשר הבקשה לשימוש חורג נוכח העובדה כי לא ניתן להתיר את השימוש בחלק ממבנה המוסך הממוקם על חלקה בייעוד דרך.

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

**(פרוטוקול 2016-0019 מתאריך 25/10/2016)**

#### **דיון חוזר**

#### **חו"ד המבקשים:**

עו"ד מאיה ורשבסקי בשם המבקשים -

1. מדובר בעסק המשתרע על מאות מטרים והמעסיק עובדים רבים ומשרת קהל לקוחות גדול מאד.

2. במקום מתנהל מוסך כבר משנות ה-40 כדין. יש התיישנות על כל הסככות למרות שיש להן לטענת עו"ד יפה דסה היתר בניה זמני משנות ה-60 הרי שיש התיישנות משנת 68 על כל בניה בלתי חוקית על אחת כמה וכמה שהיא בנויה בהיתר בניה כמו במקרה זה.

3. למצוא מקום להעברת עסק גדול מימדים כזה עם עובדים כה רבים וקהל לקוחות כזה גדול, מחייב זמן של לכל הפחות שנתיים, שלוש.

4. מרשתי לא יכולה למצוא מקום להעביר אליו עסק כזה גדול מסוג זה בתקופה קצרה, גם אילו רצתה. מרשתי זקוקה לזמן לצורך מציאת מקום אחר בגודל כזה ולהעביר אליו את כל העובדים, ונחוץ לה זמן של שנתיים, שלוש.

5. אשר על כן הנכם מתבקשים להחזיר את הדיון בדחיפות לועדה המייעצת ולהחליט לאשר לעסק שימוש חורג של שנתיים, שלוש לכל הפחות.

### חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס סוטר בע"מ.

### חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה

### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 04.01.2016.

מבוקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

### התנגדות

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

מ.א. ליין (ש.א) בע"מ -

פרטי בעלי העסק:

רחוב וסרמן יעקב 7 תל אביב - יפו טל. 03 6883060

כתובת העסק:

אסי בן עטר תל אביב - יפו וסרמן יעקב

פרטי המתנגדים:

7 68113 . טל: 050 - 2254000

לירן קרמונה בת ים . טל: 5000264 - 052 . טל: 5000264 -

052

אביטל פז- שינמן, עו"ד רמת גן ז'בוטינסקי

35 52511 . טל: 03 - 6136160

מתי ופטריסיה וקס תל אביב - יפו עמיקם אליהו (קשאק)

1 68110 . טל : 3202218 - 052  
עמרי לוטן תל אביב - יפו עמיקם אליהו (קשאק) 1  
68110 . טל : 6765766 - 054  
מתיתיהו מתן תל אביב - יפו עמיקם אליהו (קשאק)  
1 68110 . טל : 2384444 - 054

### ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 23/02/2017 בהשתתפות: ארנון גלעדי -  
משנה לראש העיר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי,  
ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים,  
לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - השרות  
לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים  
חורגים ופרגודים, מהא אבו רומאנה - ע' מרכזת וועדות.

### חו"ד המתנגדים:

המתנגדים הסירו את התנגדותם במהלך הועדה לאחר שהבינו כי  
מדובר בעסק שכן.

### חו"ד המבקשים:

מריה עו"ד ורשבסקי - הבעלים הם סוטר, הזכויות על הדרך  
עדיין בבעלות סוטר. עדיין לא עשו איחוד וחלוקה, התב"ע  
3929 קובעת לאשר לעוד 5 שנים. אחרי שתאושר איחוד וחלוקה.  
לכן מבקשים לפחות חמש שנים מדובר באיזור עם הרבה מוסכים.  
מיקום מאוד נוח. עיר כזו חייבת שיהיו בה מוסכים.

שרון אסולין - בעל העסק - העסק מפרנס 18 משפחות מבקש  
להתחשב. נמצא במקום הרבה מלפני קום המדינה.

### המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לקבל חוות דעת השרות המשפטי לגבי הנושא של  
הוראות מעבר בהתאם לתב"ע 3961 סעיף 6.4 כ"כ ההתייחסות של  
אגף הנכסים לנושא איחוד ומועד חלוקה ומימוש הפקעה עתידית.  
המתנגדים כפי שמופיעים הסירו את התנגדותם שכן התכוונו  
למוסך צמוד.

באם חוות דעת השרות המשפטי תהיה חיובית יש להגיש תכנית  
התואמת את המציאות בשטח ומאושרת על ידי הגורמים  
המקצועיים.

### חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

בהמשך לחוות דעתה של עו"ד יפה דסה המובאת לעיל, לאור הוראת המעבר בתכנית 3929 (סעיף 6.4.1) לפיה ניתן להתיר את המשך השימוש של המוסך המבוקש, הרי שהליך של שימוש חורג נדרש רק בנוגע לחלק הנמצא על חלקה 172 בגוש 7016 שייעודה דרך, והיא בבעלות העירייה, וזאת מהטעם שייעוד זה נקבע עובר לכניסת תכנית 3929 לתוקף.

**חו"ד פיקוח עירוני:**

קיים צו סגירה לתאריך 5/2/19.

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

הוגשו תכניות מעודכנות מאושרות ע"י תכנון הנדסי, אגף התנועה וביקורת עסקים.

**חו"ד סיכום דרפט ע"י מהנדס:**

לאור המלצת ועדת התנגדויות וחוות הדעת השרות המשפטי המלצה לאשר הבקשה עד לתאריך 31.12.2022 בהתאם לפרסומים.

סעיף מ -

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

שם וכתובת:	מוסד האומנים - רחוב אליפלט 5
שכונה:	צפון יפו
בקשה מתאריך:	16/10/2017
בעלים:	חילי מוחמד
נכתב ע"י:	ליובוב דבוייריס
מהות העסק:	
ת.ב.	3367-003/0
ת.ר.	00 / 007 - 051198
טל':	050-5606135

**מוסד למכונאות רכב כללית - ראשי**

**תוכן הבקשה :**  
שימוש חורג ממבנים וסככות שלא נמצא לגביהם היתרי בניה למוסד למכונאות רכב כללית לרבות כלי רכב המונעים בגז, בשטח של 270 מ"ר ובחצר פנימית פתוחה בשטח של 184 מ"ר. סה"כ שטח 454 מ"ר. כניסה מרח' אליפלט.

תאור המבנה :  
גוש 7051 חלקה 50.  
על המגרש קיימים מספר מבנים חד קומתיים וסככות. לא נמצא היתר בניה ותוכניות מאושרות למבנים ולסככות.  
הערות המהנדס לבקשה.  
יש לציין, שמשנת-1981 העסק התנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/1994 ומשנת-2005 - עד-12.31.2008.  
משנת-2008 ועד 2016 לא הגישו בקשות לרישיון עסק ולא ידוע על עסקים במקום.  
בשנת-2017 ברישוי עסקים הוגשה בקשה להפחתת שטח, החלפת בעלים ושינוי מהות.  
במסגרת טיפול בשימוש חורג בבקשה הקודמת בשנת-2004 התקבל אישור פיקוח על הבניה.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 14691.44 ש"ח (שולם 299.60 ש"ח). סה"כ יתרה 14391.84 ש"ח.

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

החלקה הנ"ל כלולה בתואי דרך 1367 המאושרת.

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

דרך

**מדיניות התכנון:**

**פירוט חוות דעת:**

שימוש של מוסד לתיקון רכב אינו כלול ברשימת השימושים המותרים באיזור זה עפ"י תוכניות תקפות על כן, השימוש של המבנה לצורך זה יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג כפוף לסעיף 149 לחוק.

בתיאום עם אגף הנכסים- המבוקש נמצא על תחום דרך.

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס נוף יהושע (המופיע בנסח טאבו בחלקה 50).

חו"ד אגף הנכסים:

חלקה 50 בגוש 7051 ביעוד דרך מתוקף הפקעה לפי תב"ע 1367.

אגף הנכסים ממש את ההפקעה בזמן הקרוב ולכן, מתנגדים לרישיון עסק.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה מתאריך- 05/10/2018 ויועץ בטיחות מיום 10.1.2019.

חו"ד אגף התנועה:

התקבל אישור אגף התנועה אינג' הדר לוי מתאריך- 20/03/2018 : "מאשר בכפוף לאי העמדת רכבים בתחום שטח הציבורי".

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות מחודשת מאגף הנכסים מול נתיבי איילון.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, מירי אידלסון, מירי גילברט, נתן שירר, לובה דבוייריס, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0025 מתאריך 29/10/2018)

דיון חוזר

חו"ד אגף הנכסים:

חלקה 50 בגוש 7051 ביעוד דרך מתוקף הפקעה לפי תב"ע 1367.

אגף הנכסים מממש את ההפקעה בזמן הקרוב ולכן, מתנגדים לרישיון עסק.

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

רומן זייץ מ-05/11/2018-  
תכנית מתאימה למציאות ;  
לא נמצאו היתרי בניה לעסק ;  
לא נמצאו תביעות משפטיות וצווי הריסה לעסק.

נתן שירר מ-05/11/2018-  
המלצות מח' פיקוח על הבניה :  
מבנים המשמשים לעסק קיימים כ-20 שנה (צילומי אוויר)  
אין התנגדות למתן רישיון לשימוש חורג בכפוף :  
-אישור אגף הנכסים ;  
-אישור מהנדס קונסטרוקציה על יציבות המבנים ;  
-אישור יועץ בטיחות ואישורי בטיחות נוספים בהתאם לסווג  
העסק.

**חו"ד ועדת חריגים :**

שלי וייל מ-25/11/2018-  
אין במערכת צווי הריסה כנגד הבניה שבנדון.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149 :**

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 6.8.2018.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום : 31.12.2022.

**המלצת הועדה המייעצת :**

לאור חוות דעת אגף הנכסים ולאור כך שלעסק היה היתר עד  
2008 ומאז פועל ללא רישיון מומלץ להביא לשיקול דעת הועדה  
המקומית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות : רעיה גוטלויבר - יו"ר, עו"ד  
הילה בן הרוש חכמון, נתן שירר, מירי אידלסון, לובה  
דבוייריס, אילנה בורבן, מירי גילברט.  
**(פרוטוקול 2018-0029 מתאריך 03/12/2018)**

**חו"ד פיקוח עירוני :**

חוות הדעת פיקוח עירוני מתאריך 06.01.2019 :  
הוגשה המלצה לתביעה אך התהליך הופסק לאחר שהחל בהליך  
רישוי תקין.

חו"ד בדיקת מהנדס:

על פי בדיקה במערכת GIS כל שטח העסק נמצא בתחום דרך.

חו"ד סיכום דרפט ע"י מהנדס:

מומלץ לא לאשר בגין התנגדות אגף הנכסים.

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול

הועדה המקומית\*:

שם וכתובת:	הזקן והים - רחוב עגור 5
שכונה:	עג'מי וגבעת עליה
בקשה מתאריך:	20/07/2017
בעלים:	מאכלי- ים תיכוניים בע"מ
נכתב ע"י:	ליובוב דבוייריס
מהות העסק:	
ת.ב.	3143-005/0
ת.ר.	062241 - 00 / 013
טל':	03-6824094

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

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה וחצר פתוחה , וממגורים ומסחר על פי תב"ע 2660 לשימוש מסחרי של מסעדה כולל דגים וצריכת משקאות משכרים ואפיית פיתות לצריכה עצמית.  
כניסה למסעדה מרח' קדם. תפוסת קהל 282 יש.

תאור המבנה.  
גוש 8995 חלקות 7, 8. (גבולות הבקשה רח' קדם, רח' עגור, רח' ולנסיה, רח' דישון).

על המגרשים קיימים :  
חלקה 7-  
מדרגות כניסה לעסק, עזורי ישיבה על דק עץ ומשטח בטון עם כיסוי של ברזנט מתקפל ;  
חלקה 8-  
על פי תכנית שהוגשה מבנה בן קומה אחת וחצר משק אחורי לא מקורה עם מתקנים תכניים.  
לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרות למבנה ומתקנים. לא ידוע יעוד המבנה.

השימוש המבוקש.  
מסעדה כולל דגים וצריכת משקאות משכרים ואפיית פיתות לצריכה עצמית במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע בשטח של 964 מ"ר . קיים תיק רישוי עסק פעיל 62241.

הערות המהנדס לבקשה.  
יש לציין שמשנת-2003 העסק התנהל במקום הנ"ל בלי רישיון. בשנת-2017 הוגשו בקשות לרישוי בניה לאישור בדיעבד למבנה קיים וארובה ולשימוש חורג והעסק קיבל מס' רישיונות זמניים בתנאי הוצאת היתרי בניה למצב קיים.

כעת על פי סיכום עם מחלקה המשפטית הבקשות לרישוי בניה נסגרו והוגשו בקשה להיתר לארובה בחלקה 7 ובקשה לשימוש חורג בחלקות 7, 8.  
"תרשומת פ"ע שנערכה במשרד של הראלה בנושא מסעדת "הזקן והים" ב - 16/04/2018  
משתתפים : הראלה אוזן, אודי כרמלי, יבגניה פלוטקין, אירית סייג אוריון, יותם בן יעקב

הוצע מתווה לאפשר את המשך הפעילות של המסעדה :

1. יש לסגור את הבקשות להיתר הקיימות.
2. פתיחת בקשה להיתר בניה לארובה בלבד במגרש 7 המאפשר מסחר בקומת הקרקע.
3. פתיחת בקשה לשימוש חורג לתב"ע ברישוי עסקים, למגרשים 7 ו 8. תינתן המלצה לאשר את השימוש חורג ל 5 שנים בתנאי שבמקביל מקודמת תב"ע להסדרת השימוש המסחרי.
4. במסגרת הבקשה לשימוש חורג יש להשלים פרסום למגרשים שכנים ברחוב דישון ועגור.
5. במקביל לבקשה לשימוש חורג תקודם תב"ע להסדרת השימוש המסחרי בחלקות 7 ו 8. תכולת התב"ע תבדק ותקבע במחלקת התכנון כולל לוי"ז."

על פי מפת מדיניות בחזית רח' קדם מותרת פעילות עד לשעה- 1:00 בלילה וביתר הרחובות -עד חצות.  
כעת לאחר השלמת פרסומים הוגשה בקשה לשימוש חורג.

שולם פיקדון בסה"כ 6239.01 ש"ח. יתרה לתשלום 24956.03 ש"ח.

דרישות לביצוע לפני הוצאת החתר :  
קבלת היתר בניה לארובה ;

הצגת פתרון ל-30 מקומות חנייה ;  
הצגת מקומות פריקה ותעינה מאושרות ע"י אגף התנועה ;  
אישור כיבוי אש ;  
אישור הרשות לאיכות הסביבה.

**חו"ד פיקוח על הבניה:**  
**מטפל:**

לובה

**התאמה למציאות:**

**התיחסות למבנים:**

**התיחסות להיתרים בתיק בניין:**

**פרוט ביקורת:**

**חו"ד מהנדס אזורי:**

" אולג כושצ'ר מ-26/02/2017 :

"בהמשך למייל הנ"ל, ביקרנו היום במקום ומצאנו שפרגולה וקיר המסלעה נהרסו ע"י בעל העסק כפי שסוכם איתם. במקום נשאר מבנה (קירות מעמודי עץ וויטרינות ממתכת וזכוכית וקירוי מלוחות פח מבודד) שלפי הסיכום יוגדר כי פרגוד ושומן בתכנית לרישיון עסק."

מ-30/07/2018

"אין לנו מה להוסיף לתשובתנו מ-26.02.17 למעט שבתאריך 17.06.18 הוגשה בקשה נפרדת לבניית ארובה שמספרה 2018-0927

(סטטוס הבקשה- שובץ וממתין לדיון בוועדה).  
כל הבנייה אחרת, סומנה בתכנית לשימוש חורג שנמצאת בטיפולם."

**חו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

החלקות ביעוד מגורים ז' ומגורים ד וחזית מסחרית לרחובות קדם עגור ודישון.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

**ייעוד עיקרי:**

המבנה הקיים בנוי על שתי חלקות 7, ו - 8 בגוש 8995 כאשר כ"א ביעודי קרקע שונים. עפ"י תכנית 2660.

**מדיניות התכנון:**

**פירוט חוות דעת:**

למבנה הקיים אין היתר בניה.

המבנה הקיים נמצא בחלקו על זכות דרך ושצ"פ.

קיימים צווי הריסה למבנים בחלקות.

קיימות פלישות לשטח ציבורי.

בהתאם ליעודי הקרקע בחלקה 8 לא ניתן שימוש של מסחר אלא למגורים בלבד לא ניתן שימוש חורג למסעדה בחלק זה. ייעוד חלקה 7 הינו עפ"י 2660 מגורים ד וחזית מסחרית. בחזית מסחרית יותרו בהתאם לסעיף 3.7.1 לתוכנית 2660 במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית ובאזורים אחרים המותרים למסחר עפ"י תכנית זו, בקומת הקרקע בלבד, יותרו שימושי מסחר קמעוני לצריכה ביתית, בתי אוכל, ומסחר קמעונאי במוצרים המיוצרים בשטח העסק כמלאכה זעירה ומעשה

אומנות, וכן שרותים אישיים וזאת אם הועדה המקומית שוכנעה  
כי השמוש  
המוצע משתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה  
מאופן השמוש ואופן פעולתו.

סוכם בהתאם לחו"ד היועמ"ש מיום 16/04/2018 כי ניתן לאשר  
שימוש חורג מתכנית למסעדה ל - 5 שנים בתנאי שבמקביל תקודם  
תכנית להסדרת השימוש המסחרי, צוות תכנון יפו דרום מקדם  
בימים אלו תכנית להסדרת הימוש המסחרי במסעדת "הזקן והים".  
השמוש למסעדה יו

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס עלי יונס.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה גוזביץ' לאוניד  
מ-17/07/2018.

**חו"ד אגף הנכסים:**

חלקה 7,8 בגוש 8995 בעלות פרטית. חלקה 31 בגוש 8995  
בעלות עת"א.

ביום 12.1.2017 נחתם הסכם בין עת"א - אגף הנכסים לבין  
הזקן והים שבו הזקן והים מתחייב לפנות את כל הבנוי על  
מקרקעי העירייה ולרשם את מקרקעי העירייה ע"ש עת"א ולא  
לעשות בו שום שימוש בעתיד.

מכיוון שהזקן והים לא עומד בהתחייבויותיו אגף הנכסים  
מתנגד לבקשה.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14.12.2017.

מבקשים שימוש חורג לצמיתות.

**חו"ד ביקור במקום:**

התקיים סיור בתאריך 27.8.2018 לבקשת עו"ד ראובן לדיאנסקי  
- חבר מועצה בהשתתפות יובל פלג - רישוי עסקים, איגור  
סקונדה - רישוי עסקים, יובל לוי - איכות הסביבה, ירון  
הודס - איכות הסביבה -

1. בעל העסק ביצע דרישות איכות הסביבה לשביעות רצונם.
2. מערכות הסינון והאיוורור מטופלות ומתוחזקות כראוי.
3. בעל העסק קיבל הנחיות מאנשי איכות הסביבה לגבי המשך טיפול במערכות הקיימות והארובה החדשה כשתאושר.

### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה להעביר לדיון בהתנגדויות לאחר בדיקה נוספת של פיקוח על הבניה, צוות התכנון ואגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, עו"ד רויטל אטיאס, רעיה גוטלוייבר, מירי אידלסון, נתן שירר, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0018 מתאריך 27/08/2018)

### דיון חוזר

### חו"ד פיקוח על הבניה:

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

מ-30/07/2018

"אין לנו מה להוסיף לתשובתנו מ-26.02.17 למעט שבתאריך  
17.06.18 הוגשה בקשה נפרדת לבניית ארובה שמספרה 2018-0927

(סטטוס הבקשה- שובץ וממתין לדיון בוועדה).  
כל הבנייה אחרת, סומנה בתכנית לשימוש חורג שנמצאת  
בטיפולם".

### חו"ד בדיקת מהנדס:

ההתנגדות הוסרה מובא לדיון בוועדה המייעצת לקבלת המלצה.

בנוגע לתיקי המידע התקבלה חוות דעת המגיש:

יש 2 תיקי מידע בתוקף.

תיק מידע להיתר שימוש חורג - מספר תיק 01075-2018, מספר  
רישוי זמין 1-3632081683

תיק מידע להיתר בניה לארובה - מספר תיק 01168-2018 מספר  
רישוי זמין 2-4192975217

### חוו"ד אגף הנכסים:

מיום 2.9.2018 - מכיוון שהזקן והים פינה את השטח שתפס,  
מצ"ב תמונות, לאגף הנכסים אין התנגדות לאשר היתר רישיון  
עסק לחלקות 7-8 בלבד בגוש 8995.

יחד עם זאת מכיוון שפלש בעבר אנו מבקשים לאשר לשנה בלבד,  
על מנת שנוודא שהשטח העירוני יישאר פנוי.

### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות בכפוף לקבלת  
חוות דעת פיקוח על הבניה ועו"ד שלי וייל, בדיקת חוות דעת  
צוות התכנון, חוות דעת אגף התנועה בנוגע לפריקה וטעינה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, עו"ד רויטל  
אטיאס, מירי גלברט, לובה דבוייריס, רעיה גוטלוייבר, נתן  
שירר, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0019 מתאריך 03/09/2018)

### חוו"ד בדיקת מהנדס:

ההתנגדות הוסרה.

### חוו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

ממצאיי הביקורת של צוות פיקוח על הבניה:  
מצ"ב דוח ביקורת של אולג כושצ'ר מ 30.08.18:

- תכנית העסק מתאימה למציאות.

- הוגשה תביעה משפטית והוצא צו הריסה שיפוטי בת.פ.

01-17-0000504 שנכנס לתוקף בתאריך 17.05.18.

הצו הוצא בגין בניה בשטח של 456.75 מ"ר. חלק שהיה בנוי בשטח עירוני נהרס בפברואר 2017, לפני מתן רישיון זמני. נכון להיום - טרם נהרסה בניה חריגה, שכלולה בצו הריסה, בשטח כ-300 מ"ר.

- בתאריך 07.11.17 הוגשה בקשה להיתר מס 17-1779 לאישור מצב קיים, בקשה 17-1778 על הארובה.

הבקשה נבדקה ברישוי - המבקשים ביקשו למשוך את הבקשות. על פי ההסבר שקיבל אולג הומלץ לסגור בקשה להיתר על אישור מצב קיים ולהגיש במקומה בקשה לשימוש חורג דרך רישוי עסקים ולהגיש בקשה לרישוי בניה- על הארובה בלבד.

נפתחה בקשה לארובה 18-0927 - נמצאת בסטטוס (שיבוץ לפני הועדה).

המלצות פיקוח על הבניה.

- לאור המצב כי בקשה להיתר לאישור מצב קיים הומלצה שלילית ע"י רישוי בניה(מצ"ב הדראפט).

- לאור שעל חלק מהעסק בשטח של 300 מ"ר קיים צו הריסה חלוט בת.פ. 01-17-0000504 (מצ"ב קובץ בנדון).

- לאור המלצתה של ע"ד שלי וייל - כי חלק הקדמי יוגדר כפרגוד ויפורק עד 01.05.17 יינתן היתר זמני... (מצ"ב הנחיות של עו"ד שלי וייל במייל מ2017.2.23).

- נכון להיום מבנה "פרגוד", שמפרקים בעסקים עד ראשון למאי -לא פורק (מהווה חלק בשטח של 300 מ"ר הכלול בצו הריסה חלוט).

מצ"ב צילום אוויר.

מצ"ב המלצתה של עו"ד הראלה אוזן מ2017.02.26.

לאור הנאמר " לא להמשיך בטיפול למתן היתר לשימוש חורג עד קבלת ח"ד של עו"ד שלי ווייל ועו"ד הראלה אוזן בנדון"

#### חוו"ד ועדת חריגים:

שלי וייל מ-13/09/2018

לאור הממצאים שמסר מהנדס נתן שירר על פיהם טרם נהרסה בניה חריגה שכלולה בצו הריסה בשטח של כ-300 מ"ר, (מדובר בפרגוד שאמור היה לההרס עד לתאריך 1.5.2017!! וכאמור יש לגביו צו הריסה חלוט), לא ניתן רישיון עסק עד שהבניה לא תהרס או תוכשר בדיעבד.

#### חוו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם:

כפי שניתן לראות במייל הרצ"ב האישור שניתן ע"י שלי וייל  
ב- 23.2.17 להוצאת היתר זמני לרשיון עסק והאישור שנתתי  
בעקבותיו ב- 26.2.17, התבסס על כך שהפרגוד יפורק עד ליום  
1.5.17 מהדוח של אולג מה- 30.8.18 אני לומדת שהפרגוד בשטח  
של כ- 300 מ"ר המהווה חלק מצו ההריסה לא נהרס עד היום, מה  
שגורם לי לתהות כיצד המשכנו לתת בחלק מהתקופה שעברה מאז  
היתר זמני.

אציין כי הבקשה להקמת הארובה נדונה ואושרה בועדה המקומית  
ביום 12.9.18 במסגרת בקשה 18-0927, כאשר הדוח של אולג לא  
עמד בפני הועדה טרם אישור בקשה זו.

אני ערה לכך שבהתאם לתכנית 3954 ניתן להוציא היתר לפרגוד-  
סוכך עונתי לתקופה שבין 15 באוקטובר ל-15 באפריל בכל שנה,  
אולם לא ברור לי האם השטח שהוגדר כפרגוד אכן עולה להגדרת  
סוכך עונתי בתכנית 3954 והאם ניתן לאשר את שטחו או חלק  
ממנו בהתאם לתכנית ולחוק העזר. בנושא זה נדרשת בדיקתכם  
וחוות דעתכם.

במידה וימצא שניתן להוציא היתר לפרגוד בהתאם לתכנית 3954  
ולחוק העזר או לחלק ממנו, המלצתי לועדה המקומית תהיה  
לאשר את השימוש החורג עד ליום 30.4.19 וזאת על מנת לוודא  
שהפרגוד נהרס בתום התקופה. הריסת הפרגוד תאפשר לועדה  
לחזור ולדון בבקשה הנוכחית ולאשר את השימוש החורג לתקופה  
נוספת של שנה, וזאת שוב על מנת לוודא שאכן הפרגוד נהרס.

#### חוו"ד בדיקת מהנדס:

יש לציין שעל פי בדיקה עם פיקוח על הבניה פרגוד שעליו  
קיים צו הריסה נהרס חלקי וחלק שנשאר כ-250 מ"ר מופיע  
בתכנית בקשה להיתר כאזור ישיבה עם כיסוי ברזנט זמני.

#### חוו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר - התקבלה התנגדות.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - בחוו"ד שלי ביקשתי להתייחס באם  
ניתן להוציא היתר לפרגוד בהתאם לתכנית 3954.

רעיה גוטלוייבר - מדובר בבניה ולא במבנה ארעי שלא ניתן  
לפרוק, הגישו תכנית הכוללת את השטח הנ"ל.

איילת וסרמן - הם פירקו לפני שבועיים את החלק. יכולים  
לעשות פרגוד לא במתכונת שעשו עד היום. הם ביקשו היתר  
לארובה ונדרשו במסגרת היתר הבניה לשים את הארובה על גג  
הפרגוד שאמור להיות פריק. נעשה על זה דיון בנפרד.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - נעשה על זה דיון מסודר.

מלי פולישוק - שהיינו בסיור במקום הראו לנו שיש פחים נקיים בחצר שנראו חדשים. בחוץ היו פחים מלוכלכים על הכביש וטענו שהם ציבוריים ולא שייכים להם והשכנים משתמשים בהם. לאחר זמן מה ראיתי כי הפחים המלוכלכים ולא מכוסים הוכנסו למסעדה וזה ניראה אכן שלהם.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 6 מ - 10/10/2018):  
הועדה המקומית\*:**

להוציא מסדר היום ולהעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

### דיון חוזר

**חו"ד רישוי עסקים:**

ההתנגדות הוסרה, מוחזר לדיון בוועדה המקומית.

**חו"ד השרות המשפטי:**

חוות דעת עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

ביום 29.11.2018 התקיימה ישיבה עם בעלי העסק ונציגייהם המקצועיים וכן אם נציגי התכנון, רישוי בנייה, פיקוח, רישוי עסקים והשירות המשפטי. במסגרת הפגישה התקבל עדכון מצוות התכנון בנוגע לקידום תכנית במגרש שתאפשר, בין היתר, הקמת מסעדה בחלקות 7 ו-8 בגוש 8995.

כמו כן, התקבל עדכון ממחלקת רישוי בנייה בנוגע לבקשה להיתר מס' 18-0927 להעתקת מיקומה של הארובה.

לאור קידום ההליכים הנ"ל ובשל העובדה כי החלה עונת החורף ובהתאם להוראות תכנית 3954 "פרגודים" רשאי העסק להקים פרגוד.

ניתן יהיה לראות בקירוי הקיים במגרש (זאת לאחר שנהרסה הבנייה שהייתה קיימת בשצ"פ) כפרגוד, וככזה יותר עד ה-30.04.2019.

כפועל יוצא מכך, ניתן יהיה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום ה-30.05.2019, תנאי בהחלטת הועדה המקומית להוצאת היתר לשימוש חורג יהיה תיקון תכנית הבקשה וסימון השטח שהוצג כשטח בנוי כפרגוד.

לאחר מועד זה, וככל שטרם תאושר התכנית, יתקיים דיון בוועדה המקומית בנוגע להארכת תוקפו של ההיתר לשימוש חורג. הבקשה

תובא יחד עם חוות דעת פיקוח על הבנייה כי הפרגוד פורק אלא  
אם התביעה תאושר עד למועד זה, ואז ניתן יהיה לבחון את השארת  
הפרגוד ולהוציא לו היתר בנייה בכפוף להתאמות שיידרשו  
בתכנית.

**חוו"ד סיכום דרפט ע"י מהנדס:**

מובא לדיון בוועדה לאור חוות הדעת השרות משפטי כי ניתן  
יהיה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 30.05.2019 עם  
תנאי בהחלטת הועדה המקומית להוצאת היתר לשימוש חורג יהיה  
תיקון תכנית הבקשה וסימון השטח שהוצג כשטח בנוי כפרגוד.

סעיף מ -

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

**שם וכתובת:** לחמנינה - רחוב קרמניצקי 14 פינת מיטב 12

**שכונה:** א.תעשיה-מע.לבצרון

**ת.ב.** 710-012/0

**ת.ר.** 011 / 00 - 064979

**בקשה מתאריך:** 19/02/2017

**טל':** 052-7810604

**בעלים:** לחמנינה בע"מ

**נכתב ע"י:** שם משולם

**מהות העסק:**

**ראשי - בית קפה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום. אפיית דברי מאפה**

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג ממחסנים ותצוגה בהיתר לבית קפה - הכנה והגשת דברי מאפה : עוגיות, לחמים, ממוקור מאושר כחוק והכנת פוקציות מבצק מוקפא ומוכן, הגשת תה קפה ומשקאות קלים לרבות צריכת משקאות משכרים בקומת קרקע במחסנים ותצוגה (בשטח עיקרי בהיתר) בשטח של 121.45 מ"ר.

תאור המבנה  
בגוש 7096 חלקה 24 קיים מבנה בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף המכיל: במרתפים- חניות; ק.קרקע- מחסנים ותצוגה (בשטח עיקר בהיתר); קומות מעל- תעשיה קלה ומלאכה עפ"י היתר בניה מס' 27.12.93-6-940021.

הערות המהנדס לבקשה  
יש לציין כי משנת 2013 התנהל העסק הני"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.17. כעת מבקשים החלפת בעלים, הקטנת שטח והארכת תוקף השימוש החורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3930 ש"ח.  
מדיניות לילה במקום עד 1:00 בלילה.  
נדרשים 6 מקומות חניה.

**חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה

**חוו"ד אגף הנכסים:**

אין מניעה לאשר את הבקשה.

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

3255 ב'.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

**ייעוד עיקרי:**

המגרש הנדון ביעוד אזור תעסוקה עם זיקת הנאה הפונה לרחובות קרציניצקי ומיטב על פי תכנית 3255 ב'.

**מדיניות התכנון:**

השימוש המבוקש בית קפה ללא תוספת שטח תואם את השימושים המותרים בתכנית לעניין אזור ייעוד תעסוקה אך מהווה שימוש חורג להיתר שמספרו 6/124 מתאריך 29.11.1990 עבור בנין לתעשייה בן 5 קומות ובקומת הקרקע אולמות עבור תצוגה של תעשייה. על כן הדבר יובא לשיקול דעת הועדה המקומית כפוף לסעיף 149 לחוק.

**פירוט חוות דעת:**  
מול החלטה הנ"ל קיים מבנה של חברת חשמל בו התקיימה תחנת דלק פנימית שהפסיקה את פעילותה במהלך השנה האחרונה על כן ההערה להתראה לתחנת הדלק אינה רלוונטית.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 31.5.2018.

מבקשים שימוש חורג עד ליום : 31.12.2022.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס.

**המלצת הועדה המייעצת:**

בהתאם להיתר הבניה השטח המבוקש מוגדר כחלל אחד גדול המוגדר למחסנים ותצוגה ולכן הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, רעיה גוטלוייבר, נתן שירר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, לובה דבוייריס, מירי גילברט, שם משולם, מירי אהרון.

**(פרוטוקול 2018-0027 מתאריך 12/11/2018)**

**חו"ד סיכום דרפט ע"י מהנדס:**

מומלץ לאשר הבקשה עד ליום 31.12.2022 בהתאם לפירסומים.

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

**שם וכתובת:** סטאר סייקל - רחוב גולומב 60 פינת חיל השריון 111

ת.ב. 3501-060/0  
ת.ר. 003 / 00 - 065522  
טל': 03-5181852

**שכונה:** שפירא והסביבה

**בקשה מתאריך:** 15/02/2018

**בעלים:** סטאר סייקל בע"מ

**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס

**מהות העסק:**

**- ראשי**

**מכירת אופנועים וטרקטורונים**

**תיקון תקרים.**

**מוסד לתיקון אופנועים וטרקטורונים**

**מכירת חלקים משומשים**

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג ממבנה עם גלריה שלא נמצא לגביו היתר בניה וחצר לא מקורה למכירת אופנועים וטרקטורונים, מכירת חלקים משומשים, מוסד לתיקון אופנועים וטרקטורונים, תיקון תקרים

בקומת קרקע (אולם עבודה) במבנה בשטח של 161 מ"ר, בגלריה (משרד, פינת ישיבה, מעברים) בשטח של 19.54 מ"ר ובחצר לא מקורה בשטח של 238 מ"ר. סה"כ שטח העסק 419 מ"ר.

**תאור המבנה :**

גוש 7066 חלקה 17.

המבנה בן קומה אחת עם גלריה על פי מערכת GIS ותכנית שהוגשה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה.

נמצאו תכניות הגשה להיתר בניה לא חתומות ותכנית סניטרית מאושרת משנת-1961. על פי התכנית בבנין התנהל סטודיו לאומנות.

**הערות המהנדס לבקשה :**

יש לציין שמשנת-2013 המבוקש מתנהל במקום הנ"ל בלי רישיון. בתאריך-08/12/2013 הועדה המייעצת המליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2018 בכפוף להתחייבות לפינוי על פי דרישת אגף הנכסים אך תהליך שימוש חורג לא בוצע והיתר לא יצא.

על פי מערכת רישוי עסקים בעבר בבנין התנהלו עסקים :  
(רש-12182) -

משנת 1992 - עסק של אחסנת צבעים בלי רישיון.

משנת 1996 - מוסד לתיקון ומכירת אופנועים השכרת וגרירת אופנועים עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2001 ומשנת 2001 ועד 2005 עסק תיקון תנורי חשמל עם רישיון לצמיתות.

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

החלקה כלולה ביעוד אזור תעסוקה עפ"י תכנית 1043 א ודרך מוצעת עפ"י תכנית 590 ו-1205.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

המבוקש, מוסד לתיקון אופנועים כלול ברשימת השימושים המותרים בתב"ע, יובא לשיקול דעת הועדה כפוף לסעיף 149 לחוק.

**ייעוד עיקרי:**

אזור לתכנון בעתיד

**מדיניות התכנון:**

**פירוט חוות דעת:**

עפ"י הוראות תכנית 1043 א' סעיף 8.3.6 שירותי רכב - יותרו עסקים העוסקים במכירה ו/או השכרה, אחזקה ותיקון של כלי רכב, בכפוף לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו כל שאר העסקים לשורת רכב מסוג מסחרי קמעונאי יכללו בסעיף 8.3.4.

סעיף 8.3.4 מסחר קמעונאי -

יותר מסחר קמעונאי שירותים אישיים כגון - מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה וכדומה, מסעדות, שירותי אוכל וסניפי בנק מסחריים. השימושים הנ"ל יותרו בקומת הקרקע בלבד. באזור תעסוקה א בלבד - ניתן יהיה למקם מסחר קמעונאי בקומות עליונות בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי שימוש זה לא מהווה מטרד לפעילות האחרת של המבנה ואינו מהווה מטרד סביבתי מכל בחינה אחרת. היקף שטחי המסחר הקמעוני לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבנייה בכל מגרש.

למבנה לא נמצאו היתרים. ההתייחסות תהא עפ"י הנחיות היועץ המשפטי למתן רשיון עסק שאינו עומד בדיני התכנון והבניה ובתנאי שיעמוד בנסיבות ובתנאים בהם ניתן לתת רשיון לעסק. לפי הנחיה מס' 8.1151. מתן רשיון עסק בנסיבות כאמור לא יהווה חסינות מפני הליכים עתידיים לפי חוק התכנון והבניה.

### חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 13.02.2018.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

### חוו"ד פיקוח על הבניה: מטפל:

לובה

התאמה למציאות:

התייחסות למבנים:

התייחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

נתן שירר מ-14/08/2013:

אין התנגדות. ראה דו"ח של ראובן מאיר 14.8.2013 (בבדיקת הבקשה שנערכה ב-11.8.2013 נמצא כי הבקשה תואמת למציאות.

בבדיקה בתיק בנין לא נמצא כל היתר בניה לני"ל. בבדיקה במערכת הממחושבת הקיימת משנת 1997 לא נמצאו תיקים פליליים או הליך משפטי. המבנה עבר שיפוץ (תיק 3551) מ-16.5.2012, אין שינויים במעטפת החיצונית מ-2007 לפי תצ"א).

### חוו"ד בדיקת מהנדס:

תכנית הבקשה להיתר זהה לתכנית משנת-2013 שנבדקה ע"י פיקוח על הבניה.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס מייק בניין והנדסה בע"מ.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה מ-04/01/2018 (כולל גלריה).

חו"ד אגף הנכסים:

גלעד טבת - אין מניעה מבחינת אגף הנכסים לאשר את הבקשה להיתר בהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 או עד למימוש ההפקעה, המוקדם מביניהם, בכפוף לקבלת כתב התחייבות שיצויין בו תקופת השימוש החורג או המוקדם מביניהם עם התראה של פינוי שלושה חודשים מראש.

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

(פרוטוקול 2018-0017 מתאריך 06/08/2018)

חו"ד פיקוח עירוני:

07/11/2018 שלמה שטיין - ממונה אכיפה רישוי ותביעות: החומר על שולחן התובע, לא הועבר עדיין לבית משפט.

חו"ד סיכום דרפט ע"י מהנדס:

מומלץ לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים.

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

**שם וכתובת:** רובינא - רחוב מרמורק 6

**שכונה:** לב ת"א-חלק צפוני

**בקשה מתאריך:** 26/01/2017

**בעלים:** רובינא מרמורק קפה בע"מ

**נכתב ע"י:** אילנה בורבן

**מהות העסק:**

**ת.ב.** 71-004/0

**ת.ר.** 00 / 011 - 066697

**טל':** 052-5050540

**-ראשי**

**מסעדה.**

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

**שימוש חורג מאולם בנק לעסק של מסעדה + פאב - צריכת משקאות משכרים במקום**

**תוכן הבקשה :**

תאור המבנה

בגוש 7085 חלקה 190 קיים בנין בן 5 קומות למשרדים, המכיל במרתף - מקלט ארכיב של הבנק ומחסנים, בק. קרקע - אולם בנק עם תאי שרותים, בקומות א', ב', ג' - משרדים עפ"י היתר בניה מ"ס 4-210439 מ-12.6.2001, והיתר בניה מ"ס 577 מ-3.11.1972.

השימוש המבוקש

(1) במרתף במקום ארכיב של הבנק - מחסן של העסק בשטח 12 מ"ר, וכן בניית שני תאי שרותים בשטח 10 מ"ר. שטח העסק במרתף 22 מ"ר  
(2) בקומת קרקע במקום אולם הבנק וכן במקום תאי שרותים שהיו לשרות הבנק - אולם ישיבה ומטבח של העסק בשטח 69 מ"ר.

סה"כ שטח העסק 91 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין כי תוכנית העסק כוללת בניית ארובה לעסק. בניית ארובה חדשה טעונה הוצאת היתר בניה. הוגשה בקשה מקוונת ברישוי בניה מ"ס 6464 להיתר 2017-0938. הבקשה ממתינה להכנת דרפט

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 2228 שח ( 20% - 446 שח).

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

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

58, 1993, 515, 180

**התאמת השימוש לתב"ע:**

**ייעוד עיקרי:**

החלקה בייעוד מסחרי 1 עפ"י תכנית 515 ותכנית 1993.

**מדיניות התכנון:**

השימוש המבוקש כלול ברשימת השימושים המותרים באיזור מסחרי 1 עפ"י תכנית 58.

שימוש של מסעדה יהיה בשימוש חורג להיתר.

**פירוט חוות דעת:**

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 בכפוף להוצאת היתר בניה לארובה.

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

**(פרוטוקול 2018-0001 מתאריך 15/01/2018)**

**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: 31.10.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

### **התנגדות**

=====

#### **התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בועדת התנגדויות:**

רובינא מרמורק קפה בע"מ -

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב מרמורק 6 תל אביב - יפו טל. 052 5050540

**כתובת העסק:**

כרמית ברנשטיין, עו"ד תל אביב - יפו בני משה  
15 62308 . טל: 054 - 6244488

**פרטי המתנגדים:**

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 18/02/2018 בהשתתפות: דן להט - חבר מועצה, ליאור שפירא - חבר מועצה, אסף זמיר - ס' וממלא מקום ראש העיר, עו"ד חגית המאירי פרלר - השרות המשפטי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, ניצן כרם - הרשות לאיכות הסביבה,

מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים  
ופרגודים, מהא מרגייה - ע' מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

#### חו"ד המתנגדים:

גיל ברנשטיין עו"ד כרמית ברנשטיין - הבנין של גיל צמד  
לבנין שמתנהל הפאב, בנין מגורים ברובו. הבעיה העיקרית  
בקומת הקרקע, 2 חלונות שפונים לפאב, הדיירים סובלים מאוד  
קשה להתגורר בדירה, יש חלונות כפולים, צריך לסגור חלונות  
והם נצורים, יש ספקים שמגיעים למקום ויוצרים רעש, אין  
פרטיות. הדיירים ששוכרים את הדירה התלוננו, אנחנו לא  
מתגוררים בבנין. כיום בנין קטן מעוניינים להרים בנין  
יותר גדול. השוכר נכנס לפני שנה מחליפים הרבה דיירים  
במקום. יש כסאות בחוץ ורעש עצום.

#### חו"ד המבקשים:

עו"ד ברק קינן - מדובר במקום שהוא ליבה של העיר תל אביב,  
המקום הומה בעסקים, מדובר בבנין ישן, הרחוב מאוד סואן,  
הדירה יושבת ממש על הכביש עם כל הרעש המשתמע מכך.  
המתנגדים לא גרים במקום. רובם חתמו על כתב הסכמה למעט  
אחד, לא היתה מעולם פניה למוקד.

המטרה לעלות את ערך הנכס, חזקה על רישוי עסקים לאכוף מה  
שצריך, השוכרים ידעו ששוכרים מקום ליד פאב.

רוב הדיירים המתגוררים נתנו את הסכמתם - הבנין שלנו הוא  
בנין משרדים אשר מתרוקן לאחר השעה 17:00 בצהריים.

#### המלצת צ. התנגדויות:

הוועדה ממליצה לדחות את התנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה עד  
ליום 31.12.2023, בכפוף להוצאת היתר בניה לארובה. המבקשים  
צהירו בפני הוועדה כי יסירו את השער המפריד בין הבית של  
המתנגדים לעסק.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0005 סעיף 3 מ - 07/03/2018):**  
**הועדה המקומית\*:**

הועדה מקבלת את המלצת צוות ההתנגדויות לדחות את התנגדות  
בחלקה ולאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023,  
בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי להוצאת היתר בניה  
לארובה. המבקשים הצהירו בפני הוועדה כי יסירו את השער  
המפריד בין הבית של המתנגדים לעסק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, נתן

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בתאריך 12.03.2018 בדואר רשום.

**ועדת ערר**

**דיון חוזר:**

מובא לדיון חוזר לצורך עדכון הוועדה בנוגע להחלטת ועדת ערר.

**ועדת ערר:**

מיום 22.11.2018 - לאחר ששמענו את טענות הצדדים, ובכפוף לאמור להלן, אנו דוחים את הערר. אין מחלוקת כי השימוש המבוקש הוא שימוש חורג מהיתר, קרי תואם לתכנית התקפה. לפיכך, בהתאם לפסיקה, יש לבחון את הבקשה בהתאם ל"מבחן ההתאמה", קרי, התאמת השימוש המבוקש למבנה אשר נבנה מראש לשימוש אחר.

אנו סבורים כי השימוש המבוקש מתאים למבנה. זאת, הן מבחינת מיקומו באזור בו הוא נמצא והן לנוכח העובדה שבמסגרת הליך רישוי עסקים, העסק קיבל אישורים מכלל הגורמים הרלוונטיים לצורך הפעלתו, כפי שנמסר לנו מפי נציג הוועדה המקומית. העוררים לא העלו כל טענה כי השימוש אינו מתאים למבנה עצמו.

בהקשר זה נציין כי מגורים בטבורה של עיר ובאזור שיעודו מסחרי, טומנים בחובם גם סמיכות לעסקים מחוללי רעש, ואין העוררים יכולים להלין על מטרדי רעש כתוצאה מפעילות זו ובלבד שהיא מוגבלת בסבירות.

יחד עם זאת, מאחר ומדובר בבקשה לשימוש חורג מהיתר, אנו סבורים כי במסגרת החלטה להתיר שימוש מסוג זה, אשר עלול לגרום מטרדים לסביבה הקרובה, נכון להתנות את מתן ההיתר בתנאים אשר יבטיחו את צמצום המטרדים.

אנו סבורים כי במסגרת החלטת הוועדה המקומית מושא הערר לא נקבעו תנאים מספיקים בהקשר זה, ולפיכך אנו מורים כי הוועדה המקומית תפרט במסגרת התנאים למתן היתר, את התנאים הדרושים "למניעת רעש מחוץ לכותלי העסק".

עוד ייקבע כי תנאי בהיתר יהיה ביצוע התנאים הדרושים למניעת רעש מחוץ לכותלי העסק כפי שיפורטו כאמור ואישור המחלקה לאיכות הסביבה כי התנאים הנ"ל בוצעו.

ובכפוף לאמור לעיל, הערר נדחה, אין צו להוצאות.

## חו"ד הרשות לאי"ס:

תנאי איכות הסביבה הם אחידים על בעל העסק להימנע מגרימת מטרדים לסביבתו.

יחד עם זאת אנו לא מתעסקים בנושא רעש קהל אלא ברעש מערכות מכאניות או מוסיקה שמושמעת מעסקים.  
זה שיקול שצריך להבחן על ידי אגף הפיקוח ואגף רישוי עסקים שבוחר את הבקשה להיתר ישיבה של 120 מקומות בצמוד לבתי מגורים.  
אם חושבים שיש מקום לצמצם את ההיתר אזו בבקשה שאגף רישוי עסקים יבחן את הבקשה.

לנו אין כרגע מנדט לטפל בנושא רעש קהל.

## חו"ד פיקוח עירוני:

חוות דעת פיקוח עירוני מיום 31.12.2018 -

העסק מחזיק בהיתרים:

לילה עד ליום 15.12.19, ש+כ עד ליום 30.5.19-שניהם משולמים.

בבדיקה שערכתי מול מערכת משל"ט מיום 1.9.18 ועד היום - לא נמצאו פניות/תלונות כנגד העסק.

לאותה תקופה נבדקה גם פעילות יזומה מרחבית נמצא כי הוגשו 3 דוחות שימור בגין חריגת ש+כ משטח ההיתר.

## חו"ד סיכום דרפט ע"י מהנדס:

הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה המקומית לצורך עידכון החלטת וועדת הערר.

סעיף מ -

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

**שם וכתובת:** רובינא - רחוב מרמורק 6

**שכונה:** לב ת"א-חלק צפוני

**בקשה מתאריך:** 26/01/2017

**בעלים:** רובינא מרמורק קפה בע"מ

**נכתב ע"י:** אילנה בורבן

**מהות העסק:**

**ת.ב.** 71-004/0

**ת.ר.** 00 / 011 - 066697

**טל':** 052-5050540

**-ראשי**

**מסעדה.**

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

**שימוש חורג מאולם בנק לעסק של מסעדה + פאב - צריכת משקאות משכרים במקום**

**תוכן הבקשה :**

תאור המבנה

בגוש 7085 חלקה 190 קיים בנין בן 5 קומות למשרדים, המכיל במרתף - מקלט ארכיב של הבנק ומחסנים, בק. קרקע - אולם בנק עם תאי שרותים, בקומות א', ב', ג' - משרדים עפ"י היתר בניה מ"ס 4-210439 מ-12.6.2001, והיתר בניה מ"ס 577 מ-3.11.1972.

השימוש המבוקש

(1) במרתף במקום ארכיב של הבנק - מחסן של העסק בשטח 12 מ"ר, וכן בניית שני תאי שרותים בשטח 10 מ"ר. שטח העסק במרתף 22 מ"ר  
(2) בקומת קרקע במקום אולם הבנק וכן במקום תאי שרותים שהיו לשרות הבנק - אולם ישיבה ומטבח של העסק בשטח 69 מ"ר.

סה"כ שטח העסק 91 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין כי תוכנית העסק כוללת בניית ארובה לעסק. בניית ארובה חדשה טעונה הוצאת היתר בניה. הוגשה בקשה מקוונת ברישוי בניה מ"ס 6464 להיתר 2017-0938. הבקשה ממתינה להכנת דרפט גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 2228 שח ( 20% - 446 שח). לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד השעה 01:00 בלילה.

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

58, 1993, 515, 180

**התאמת השימוש לתב"ע:**

**ייעוד עיקרי:**

החלקה בייעוד מסחרי 1 עפ"י תכנית 515 ותכנית 1993.

**מדיניות התכנון:**

השימוש המבוקש כלול ברשימת השימושים המותרים באיזור מסחרי 1 עפ"י תכנית 58.

שימוש של מסעדה יהיה בשימוש חורג להיתר.

**פירוט חוות דעת:**

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 בכפוף להוצאת היתר בניה לארובה.

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

**(פרוטוקול 2018-0001 מתאריך 15/01/2018)**

**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: 31.10.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

### **התנגדות**

=====

#### **התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בועדת התנגדויות:**

רובינא מרמורק קפה בע"מ -

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב מרמורק 6 תל אביב - יפו טל. 052 5050540

**כתובת העסק:**

כרמית ברנשטיין, עו"ד תל אביב - יפו בני משה  
15 62308 . טל: 054 - 6244488

**פרטי המתנגדים:**

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 18/02/2018 בהשתתפות: דן להט - חבר מועצה, ליאור שפירא - חבר מועצה, אסף זמיר - ס' וממלא מקום ראש העיר, עו"ד חגית המאירי פרלר - השרות המשפטי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, ניצן כרם - הרשות לאיכות הסביבה,

מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים  
ופרגודים, מהא מרגייה - ע' מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

#### חו"ד המתנגדים:

גיל ברנשטיין עו"ד כרמית ברנשטיין - הבנין של גיל צמד  
לבנין שמתנהל הפאב, בנין מגורים ברובו. הבעיה העיקרית  
בקומת הקרקע, 2 חלונות שפונים לפאב, הדיירים סובלים מאוד  
קשה להתגורר בדירה, יש חלונות כפולים, צריך לסגור חלונות  
והם נצורים, יש ספקים שמגיעים למקום ויוצרים רעש, אין  
פרטיות. הדיירים ששוכרים את הדירה התלוננו, אנחנו לא  
מתגוררים בבנין. כיום בנין קטן מעוניינים להרים בנין  
יותר גדול. השוכר נכנס לפני שנה מחליפים הרבה דיירים  
במקום. יש כסאות בחוץ ורעש עצום.

#### חו"ד המבקשים:

עו"ד ברק קינן - מדובר במקום שהוא ליבה של העיר תל אביב,  
המקום הומה בעסקים, מדובר בבנין ישן, הרחוב מאוד סואן,  
הדירה יושבת ממש על הכביש עם כל הרעש המשתמע מכך.  
המתנגדים לא גרים במקום. רובם חתמו על כתב הסכמה למעט  
אחד, לא היתה מעולם פניה למוקד.

המטרה לעלות את ערך הנכס, חזקה על רישוי עסקים לאכוף מה  
שצריך, השוכרים ידעו ששוכרים מקום ליד פאב.

רוב הדיירים המתגוררים נתנו את הסכמתם - הבנין שלנו הוא  
בנין משרדים אשר מתרוקן לאחר השעה 17:00 בצהריים.

#### המלצת צ. התנגדויות:

הוועדה ממליצה לדחות את התנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה עד  
ליום 31.12.2023, בכפוף להוצאת היתר בניה לארובה. המבקשים  
צהירו בפני הוועדה כי יסירו את השער המפריד בין הבית של  
המתנגדים לעסק.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0005 סעיף 3 מ - 07/03/2018):**  
**הועדה המקומית\*:**

הועדה מקבלת את המלצת צוות ההתנגדויות לדחות את התנגדות  
בחלקה ולאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023,  
בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי להוצאת היתר בניה  
לארובה. המבקשים הצהירו בפני הוועדה כי יסירו את השער  
המפריד בין הבית של המתנגדים לעסק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, נתן

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בתאריך 12.03.2018 בדואר רשום.

**ועדת ערר**

**דיון חוזר:**

מובא לדיון חוזר לצורך עדכון הוועדה בנוגע להחלטת ועדת ערר.

**ועדת ערר:**

מיום 22.11.2018 - לאחר ששמענו את טענות הצדדים, ובכפוף לאמור להלן, אנו דוחים את הערר. אין מחלוקת כי השימוש המבוקש הוא שימוש חורג מהיתר, קרי תואם לתכנית התקפה. לפיכך, בהתאם לפסיקה, יש לבחון את הבקשה בהתאם ל"מבחן ההתאמה", קרי, התאמת השימוש המבוקש למבנה אשר נבנה מראש לשימוש אחר.

אנו סבורים כי השימוש המבוקש מתאים למבנה. זאת, הן מבחינת מיקומו באזור בו הוא נמצא והן לנוכח העובדה שבמסגרת הליך רישוי עסקים, העסק קיבל אישורים מכלל הגורמים הרלוונטיים לצורך הפעלתו, כפי שנמסר לנו מפי נציג הוועדה המקומית. העוררים לא העלו כל טענה כי השימוש אינו מתאים למבנה עצמו.

בהקשר זה נציין כי מגורים בטבורה של עיר ובאזור שיעודו מסחרי, טומנים בחובם גם סמיכות לעסקים מחוללי רעש, ואין העוררים יכולים להלין על מטרדי רעש כתוצאה מפעילות זו ובלבד שהיא מוגבלת בסבירות.

יחד עם זאת, מאחר ומדובר בבקשה לשימוש חורג מהיתר, אנו סבורים כי במסגרת החלטה להתיר שימוש מסוג זה, אשר עלול לגרום מטרדים לסביבה הקרובה, נכון להתנות את מתן ההיתר בתנאים אשר יבטיחו את צמצום המטרדים.

אנו סבורים כי במסגרת החלטת הוועדה המקומית מושא הערר לא נקבעו תנאים מספיקים בהקשר זה, ולפיכך אנו מורים כי הוועדה המקומית תפרט במסגרת התנאים למתן היתר, את התנאים הדרושים "למניעת רעש מחוץ לכותלי העסק".

עוד ייקבע כי תנאי בהיתר יהיה ביצוע התנאים הדרושים למניעת רעש מחוץ לכותלי העסק כפי שיפורטו כאמור ואישור המחלקה לאיכות הסביבה כי התנאים הנ"ל בוצעו.

ובכפוף לאמור לעיל, הערר נדחה, אין צו להוצאות.

## חו"ד הרשות לאי"ס:

תנאי איכות הסביבה הם אחידים על בעל העסק להימנע מגרימת מטרדים לסביבתו.

יחד עם זאת אנו לא מתעסקים בנושא רעש קהל אלא ברעש מערכות מכאניות או מוסיקה שמושמעת מעסקים.  
זה שיקול שצריך להבחן על ידי אגף הפיקוח ואגף רישוי עסקים שבוחר את הבקשה להיתר ישיבה של 120 מקומות בצמוד לבתי מגורים.  
אם חושבים שיש מקום לצמצם את ההיתר אזו בבקשה שאגף רישוי עסקים יבחן את הבקשה.

לנו אין כרגע מנדט לטפל בנושא רעש קהל.

## חו"ד פיקוח עירוני:

חוות דעת פיקוח עירוני מיום 31.12.2018 -

העסק מחזיק בהיתרים:

לילה עד ליום 15.12.19, ש+כ עד ליום 30.5.19-שניהם משולמים.

בבדיקה שערכתי מול מערכת משל"ט מיום 1.9.18 ועד היום - לא נמצאו פניות/תלונות כנגד העסק.

לאותה תקופה נבדקה גם פעילות יזומה מרחבית נמצא כי הוגשו 3 דוחות שימור בגין חריגת ש+כ משטח ההיתר.

## חו"ד סיכום דרפט ע"י מהנדס:

הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה המקומית לצורך עידכון החלטת וועדת הערר.

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

**שם וכתובת:** אלומיניום - רחוב אלעזר בן יוס 3 פינת בן עזריה אלעזר 16

**שכונה:** צפון יפו

**בקשה מתאריך:** 26/09/2017

**בעלים:** שילון נסים

**נכתב ע"י:** שם משולם

**מהות העסק:**

**ת.ב.** 3331-004/0

**ת.ר.** 00 / 001 - 067642

**טל':** 054-2469900

**- ראשי**

**בית מלאכה ומסחר למוצרי אלומיניום.**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית מלאכה ומסחר למוצרי אלומיניום במבנה שלא נמצא בתיק בנין היתר לגביו המכיל: בק.קרקע-אולם ושירותים בשטח של 70.4 מ"ר. בגלריה-משרד בשטח של 13 מ"ר. סה"כ שטח העסק 83.4 מ"ר.

תאור המבנה  
בגוש 7072 חלקה 14 קיים מבנה שבחלקו בן 2 קומות ובחלקו בן קומה אחת עפ"י רישומים.  
לחלק מהמבנה נמצא היתר בניה מס' 1060 מ-2.3.77 שאינו רלוונטי למבוקש.

הכניסה לעסק מרח' אלעזר בן יוסי 3.

הערות המהנדס לבקשה  
יש לציין שעפ"י רישומים, התנהלו בתי מלאכה במבנה. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2700 ש"ח.

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

החלקה כלולה ביעוד מגורים ב' עם חזית מסחרית עפ"י תוכנית 2572, המאושרת.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

**ייעוד עיקרי:**

**מדיניות התכנון:**

למבנה היתר מס' 1060 מתאריך 2.3.77. השטחים והחזיתות לבקשה זו יהיו כפי שהותרו בהיתר.

**פירוט חוות דעת:**

בהתאם לתכליות המותרות במגרשים המסומנים בתשריט תכנית 2572 כ"חזית מסחרית" יותרו בקומת הקרקע בלבד, בנוסף לשימושים המותרים ביתר הקומות, גם שימושי מסחר קמעוני, סדנאות לאומנות, משרדים, מועדוני יום לקשיש, תחנות טפול באם ובילד, גני ילדים, פעוטונים ושרותים אישיים.

השימוש המבוקש למלאכה להרכבת חלונות האלומיניום יובא לשיקול דעת הוועדה בהליך של שימוש חורג בכפוף לסעיף 149 לחוק.

**חוו"ד אגף הנכסים:**

9.10.18 אין מניעה לאשר את הבקשה

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה ב-22.7.18.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי 30.7.2018.

מבקשים שימוש חורג עד ליום : 31.12.2023.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 בכפוף לקבלת חוות דעת פיקוח על הבניה ואיכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלויבר, שם משולם, נתן שירר, יובל לוי, מירי אהרון.

**(פרוטוקול 2018-0026 מתאריך 05/11/2018)**

**חו"ד פיקוח על הבניה:**

**התאמה למציאות:**

**התיחסות למבנים:**

**התיחסות להיתרים בתיק בניין:**

**פרוט ביקורת:**

**חו"ד מהנדס אזורי:**

ממצאיי הביקורת והמלצות מח' פיקוח על הבניה.

בבדיקה שערך במקום אולג כושצ'ר נמצא:

- כי תכנית העסק מתאימה למציאות למעט מיקומו בתרשים המגרש.
- לא נמצאה בניה חדשה ולא נמצאו תביעות משפ' וצווי הריסה.
- לא נמצאו היתרי בניה, מדובר בבניין ישן מאוד.

המלצות מח' פיקוח על הבניה.

מדובר במבנה שקיים משנות ה50 לפחות.

- יש לתקן את התכנית העסק (תרשים המגרש).
- אין התנגדות למתן היתר לשימוש חורג בכפוף:

תיקון התכנית בהתאם.  
אישור מהנדס קונסטרוקטור על כל המבנה כולל גלריה.  
אישור יועץ בטיחות ואישורי בטיחות נוספים הנדרשים, בהתאם  
לסיווג העסק.

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה מיום 22.7.2018 + אישור  
בטיחות מ-8.11.18 הכולל את הגלריה.

**חו"ד הרשות לאי"ס:**

אושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה ביום 21.11.2018.

**חו"ד סיכום דרפט ע"י מהנדס:**

מומלץ לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023  
בהתאם לפרסומים שבוצעו.

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