

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

יום רביעי 20 מרץ 2019

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

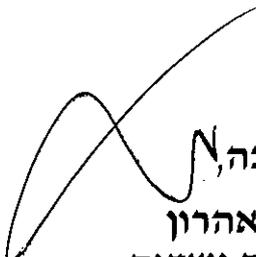
הנדון: דיון בוועדה המשנה - רישוי עסקים - סדר יום מס' 2019-0006

ביום רביעי בתאריך 27.03.2019

הנך מוזמן בזאת לשיבת 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.**

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

**אישור פרוטוקול מס' 0005-2019 מיום 13.03.2019:**

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
1.	65366	רחיצת מכוניות ידנית	מעבר יבוק 10
2.	60379	אחסנה ועיבוד מתכת	חזק 27
3.	68958	בית מלון	יפת 27
4.	51887	מכירת חומרי בניין	דרך שלמה 38
5.	67457	מינימרקט	ארליך 6
6.	26455	מוסך	המסגר 61

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

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

**רישוי עסקים**

**סדר יום מס' 0006-2019 ליום 27.03.2019**

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
1.	3	62259	מוסך לתיקון אופנועים	תושיה 19
2.	6	63194	מאפיית פיתות ומחסן	דרך ההגנה 76
3.	11	877777	בית מלון	הברזל 24 אי
4.	16	63182	בית אוכל וצריכת משקאות משכרים	הארבעה 24
5.	18	15702	עיבוד מתכת	שדה יצחק 34
6.	21	51887	מכירת חומרי בנין	דרך שלמה 38
7.	24	67457	מינימרקט	ארליך 6
8.	27	64658	מסעדה	פרישמן 20 אי

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

**ועדת המשנה לתכנון ובניה 0006-2019 מס' 1**

4.12.18	תאריך הגשה:	62259	מספר תיק רישוי:
מרתף	קומה:	מוסך לתיקון אופנועים	מהות העסק:

630-019/0	תיק בניין:	תושיה 19	כתובת:
502 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7107 חלקות 198,202	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
תושיה 19 ת"א	מטרו מוטור שיווק (1981) בע"מ	שם העסק
עתירי ידע 18 כפר סבא	אבירם גדי	מבקש
בזל 35 ת"א	ח.ל.ת. חברה למפעלי תעשיה בע"מ	בעל זכות בנכס (חוכר מעת"א)
העליה 62 ת"א	יפתח ריטוב	עורך בקשה

**מהות הבקשה: (אילנה בורבן)**

שימוש חורג מחניון במרתף למוסך לתיקון אופנועים בשטח 502 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

בנין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל במרתף חניון, ובקומת קרקע ובקומות עליונות אולמי תעשיה על פי היתר בניה מס' 318 מ-16.8.1963. את העסק מבקשים במרתף במקום חניון של כל המבנה בשטח של 502 מ"ר.

**הערות המהנדס:**

לעסק היה רישיון 1) בשימוש חורג משנת 2007 בתוקף עד 31.12.2010.  
 2) הועדה המקומית בשנת 2011 החליטה לאשר שימוש חורג עד 31.12.2017.  
 3) לא יצא רישיון כיון שאגף הנכסים התנגד לבקשה וביקש להגיע להסדר חכירה חדש מול עיריית ת"א.  
 4) בעל העסק הגיש ערר נגד העירייה בגין התנגדות אגף הנכסים לתת לעסק הסכמה לשימוש חורג. ועדת ערר ביום 4.3.2013 קיבלה את בקשה העוררים - למחוק את הערר ללא הוצאות. בפועל רישיון עסק לא הוצא והעסק מתנהל במקום ללא רישיון משנת 2010. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.  
 הפרש תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 12946.86 שקלים (שולם פיקדון על סך 3298.4 שח).

**חוות דעת מידע תכנוני:**

מספר תב"ע	א1043
החלקה כלולה ביעוד של אזור תעסוקה על פי תכנית א1043. השימוש המבוקש נכלל בתכליות המותרות: שירותי רכב - יותרו עסקים העוסקים במכירה ו/או השכרה, אחזקה ותיקון של כלי רכב, בכפוף לבדיקת הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו. כל שאר העסקים לשירותי רכב מסוג מסחרי קמעונאי יכללו בסעיף 8.3.4 בתקנון. קיים היתר בניה מס' 318 מ-16.8.1963. לבנין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל במרתף חניון, ובקומת	

## ועדת המשנה לתכנון ובניה 0006-2019 מס' 1

קרקע ובקומות עליונות אולמי תעשייה.  
השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר בכפוף לסעיף 149 לחוק.

### פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 31.10.18.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום: 16.9.2023.

### חוות דעת גורמי רישוי:

אגף הנכסים	30.12.18	אין מניעה לאשר את הבקשה
איכות הסביבה	27.01.2019	המיקום של העסק הוא באזור בעל זיהום קרקע. על כן, העסק נדרש להציב נייטור אוויר רציף שנתי תוך מבני ל-3 שנים, בתיאום עם הרשות לאיכה"ס ועל פי ההנחיות.
פיקוח עירוני	3.2.2019	העסק נמצא בהליך שיפוטי, החומר במחלקה הפלילית.

### המלצת הוועדה המייעצת 0002-2019 מיום 31.1.2019:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 בכפוף למילוי דרישות הרשות לאיכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב - יו"ר, רעיה גוטלויבר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, לובה דבוייריס, נתן שירר, אילנה בורבן, עופר ארנון, מירי גילברט, מירי אהרון.

### חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2023 ככפוף למילוי דרישות הרשות לאיכות הסביבה ודיון בוועדת התנגדויות.

### ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
דקלה אברהמי	קהילת לבוב 15 ת"א	0544505733

### דיון בוועדת התנגדויות - בתאריך 11.3.2019:

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מלי פולישוק, אביטל יעקוב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, ענת קריספין, מירי אהרון, דוריה בן בסט, לורן לוי, מהא מרגייה.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה 0006-2019 מס' 1**

<p>לא הופיעו הוקרא מכתבם - דקלה אברהמי קהילת לבוב 15 - הפעלה של מוסך אופנועים בחניון הבניין גורמת למטרד זיהום אויר, רעש חריג, לכלוך וכתמי שמן רבים. הפעלה של מוסך הינה בניגוד לתכנית עירוני חדשה שכונת מונטיפיורי בן אביגדור - תב"ע מרחב מונטיפיורי דרום תא 4125 לפיה תותר בניה למגורים והכוונה לפי התכנית היא להוציא מהשכונה עסקים הגורמים למטרדי רעש ריחות ואיכות סביבה ולאסור לעסקים כאלה לפעול בשכונה.</p>	<p><b>המתנגדים:</b></p>
<p>עורך הבקשה יפתח ריטו - העסק פועל שנים רבות משנת 2007 עבר כל האישורים הנדרשים. בעל המקום מאוד דואג לכל פרט בעסק. מדובר בתידוש שימוש חורג. המקום נקי ומסודר.</p>	<p><b>המבקשים:</b></p>
<p>לאחר קריאת מכתב ההתנגדות הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 16.9.2023 בכפוף למילוי דרישות איכות הסביבה.</p>	<p><b>המלצת צוות ההתנגדיות:</b></p>

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר**

--

**ועדת המשנה לתכנון ובניה 0006-2019 מס' 2**

3.6.2016	תאריך הגשה:	63194	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מאפיית פיתות ומחסן	מהות העסק:

460-076/0	תיק בניין:	דרך ההגנה 76 ת"א	כתובת:
73 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6979 חלקה 9	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
דרך ההגנה 76 ת"א	"מאפיית ההגנה"	שם העסק
ויקטור הוגו 26 ת"א	בלעאוי אסמעאיל	מבקש
	יפתח ואברהם כהן	בעל זכות בנכס
	ניסים טאבו	עורך בקשה

**מהות הבקשה: (רעיה גוטלוייבר)**

**שימוש חורג מחנות לעסק של מאפיית פיתות עם הכנת בצק במקום.**

**תיאור המבנה:**

מבנה מיועד לחנויות על פי היתר משנת 1956 ומגרש חניה בתשלום. ל מאפיית פיתות עם הכנת בצק במקום. בקומת קרקע מחנות לפי היתר בניה משנת 1956 בשטח כ-73 מ"ר.

**הערות המהנדס:**

העסק במקום הני"ל משנת 2008 וברישיין כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2016. כעת מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג. סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 2188 ש"ח.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

מספר תב"ע	1,2215, 2215 א/1
מגרש מיוחד, דרך. חלק מן המאפיה הינה בתחום דרך, כ"כ החנות בה מבוקש עסק לאפיה הינה בתחום דרך בחלקה. השימוש מהווה שימוש חורג לתכנית.	

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.  
מסירה אחרונה לזכאי בתאריך: 19.03.2017.  
מבוקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חוות דעת גורמי רישוי:

מהנדס קונסטרוקציה	התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.
----------------------	--------------------------------

המלצת הוועדה המייעצת 0002-2017 מיום 24.1.17:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף לקבלת חוות דעת מידע תכנוני.

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

### תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר: המלצנו לאשר, אגף הנכסים מתנגד, נמצא על תוואי הרכבת הקלה.

ארנון גלעדי: הנכס היא בבעלות פרטית, זה היה קולנוע.

אלי לוי: אנחנו נכנסים להפקעה של השטח הזה.

רעיה גוטלוייבר: קיבלנו בתנאי את חוות הדעת אגף הנכסים.

אלי לוי - זה קו סגול שהולכים להפקיע.

דורון ספיר: אני מבקש להוציא מסדר היום, לכתוב את התנאים של הקו הסגול, כדי שהחומר יהיה לפנינו.

נתן אלנתן: אני אשמח שיהיה מסמך מרכז שאומר צפי מתי נכנסים לעבודות בפועל.

דורון ספיר: צריך לקבוע מדיניות לפי נתונים.

ארנון גלעדי: יש שם עוד הרבה מאוד עסקים, שימוש חורג להיתר, זה היה בית קולנוע בעבר.

כרמלה עוזרי: היות והעסק שעובד שנים, אנחנו במדיניות שלנו, היינו אומרים שנאשר עד וכאשר שתצאנה התכניות. אם באמת אנחנו יודעים עד שהדברים לוקחים עוד המון זמן, נכתוב בתנאי כאשר התכניות תצאנה לפועל, תצטרך לפנות.

אלי לוי: גם סוגיית השימוש החורג על הדרך היא בעייתית בפני עצמה.

דורון ספיר: להוציא מסדר היום ונעשה בדיקה יסודית של העסקים על ציר הרכבת. לערוך דיון תוך 30 יום בנושא.

אלי לוי: ביצענו סקר לגבי כל התוואי, ישבנו עם נתי"ע, אנחנו בשלב של כתיבת מכתב שיפוי על כל העלויות של הפינויים, נגיע לוועדה לצורך כל ההפקעות והפינוי. כל הדבר הזה קיים. המדינה החליטה להקדים את הטיפול בקו הסגול. אנחנו נדרשנו לעשות את הסקר, יש לנו לאורך דרך ההגנה, לאורך גשר ההגנה. אנחנו מקדימים את העבודות, כדי שהם יוכלו להיכנס לשטח אנחנו צריכים לפנות. זה לוקח עד שנתיים בבית המשפט, נתחיל בחודשים הקרובים את נושא ההפקעה,

## ועדת המשנה לתכנון ובניה 0006-2019 מס' 2

אנחנו אמורים להכשיר את השטח כשנה וחצי על מנת שהם יוכלו להתחיל עם התכניות שלהם.  
נת"ע מתכננת בהסכמה.

דורון ספיר: לזמן את המשתתפים לדיון אצלי בנוכחות: מהנדס העיר, עו"ד הראלה אברהם אוזן, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ארנון גלעדי, מיטל להבי, איילת וסרמן.

### החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0008-2017 מיום 26.4.2017 סעיף 3:

להוציא מסדר היום לצורך בדיקה יסודית של העסקים על ציר הקו הסגול של הרכבת, יש לערוך דיון תוך 30 יום בנושא בהשתתפות: מהנדס העיר, עו"ד הראלה אברהם אוזן, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ארנון גלעדי, מיטל להבי, איילת וסרמן, אלי לוי.

מהנדס העיר יציג נתונים בנוגע לקווי הרכבת המתוכננים, לצורך קביעת מדיניות.

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

### דיון חוזר

#### חוות דעת גורמי רישוי:

השרות המשפטי	9.8.2017	ברצוני לעדכן מבירור שנערך מול עו"ד שרית דנה ומול נת"ע עולה כי הודעות בדבר ההפקעות בגין הקו הירוק 71ב אמורות לצאת בזמן הקרוב, והודעות בדבר ההפקעות של הקו הסגול 70א, אמורות לצאת עם פרסומה למתן תוקף, תת"ל 70א הרלוונטית לבקשה זו אושרה למתן תוקף בהחלטת ממשלה מיום 9.1.2017, אולם טרם פורסמה למתן תוקף בשל בג"צ תלוי ועומד בעניינה. לפיכך, חוות הדעת בעניין דרך ההגנה 76 ביחס לבחינה הנוספת שהתבקשה הינה כלהלן: היות וחלק משטח הנכס עובר בתוואי הקו הסגול, תת"ל 70א, אשר אושרה בהחלטת ממשלה מיום 9.1.2017, הרי שיש להידרש להוראות תכנית זו. סעיף 6.5.5 לתת"ל 70א קובעת כלהלן: א. על שטח שאינו בבעלות ציבורית, אשר מיוחד בתכנית זו להפקעה או להפקעה זמנית יחולו, עד לפרסום הודעה על כוונה לרכוש את הקרקע לצרכי ציבור לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, התכניות החלות עליו ערב תחילתה של תכנית זו או תכנית אחרת שאושרה לאחר מכן. ב. ייעוד שנקבע על פי בתכנית זו, לשטח כאמור בסעיף קטן א', ייכנס לתוקפו עם פרסום הודעה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות כאמור. ג. על אף האמור בסעיף קטן א', לא יותר לבנות בשטח המיועד, על פי תכנית זו, לדרך או לרצועת מתע"ן תת קרקעית, ולא יינתן לגביו אישור לשימוש חורג, אף אם הייעוד על פי תכנית זו לא נכנס לתוקפו". "למען הסדר הטוב יצוין כי גם תת"ל 71ב, הקו הסגול, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 23.5.2017, כוללת הוראה מקבילה בסעיף 6.5.6. במקרה זה, הגם שתת"ל 70א טרם פורסמה למתן תוקף (בעקבות בג"צ 3201/17 אשר תלוי ועומד), הרי שמסגרת בחינת הבקשה לשימוש חורג מהתכנית החלה על הנכס (תכנית 2215), עלינו לשקול במסגרת השיקולים של ההצדקה תכנונית, גם את הוראות תת"ל 70א, כפי שהובאו לעיל, ומטעם זה מומלץ שלא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.
--------------	----------	--

**ועדת המשנה לתכנון ובניה - תיאור הדיון:**

עו"ד הראלה אברהם אוזן - נכנסים להפקעות לא ניתן לאשר.

נתן אלנתן - למה להרוס את העסקים? יש לתת עד הפקעה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - בשטח הספציפי הולכים לבצע הפקעה על ידי המדינה, השימוש החורג הוא מתת"ל ולכן ממילא טעון גם אישור המועצה הארצית.

נעשתה בדיקה וכן הייתה ישיבה עם נת"ע, הועלתה אפשרות באם ניתן לאשר לתקופה מסויימת או עד לקידום ההפקעה, המוקדם מבין השניים, אולם נת"ע טענו שלא מכיוון שישנה הפקעה ולכן לא ניתן לאשר. בקטעים אחרים שנראה כי נופל בתת"ל נעשה בדיקה פרטנית.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0016-2017 מיום 9.8.2017 סעיף 6:**

לא לאשר הבקשה לשימוש חורג היות וחלק משטח הנכס עובר בתוואי הרכבת הקלה, ולפי נת"ע ישנה הפקעה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, סוזי כהן צמח, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי.

**ועדת ערר מיום 29.1.2018:**

לאחר ששקלנו את טענות הצדדים ועל אף רצוננו למצוא פתרון תכנוני חוקי אשר יאפשר לעורר להמשיך ולבצע את השימוש החורג המבוקש, אנו קובעים כי לא ניתן להתיר את הבקשה לאור הוראות סעיף 6.5 לתת"ל - תכנית לתשתיות לאומיות מספר 70 א', רכבת קלה במטרופולין תל אביב - "הקו הסגול" - מקטע מערבי - אשר פורסמה למתן תוקף ביום 18.7.2017.

לפיכך הערר נדחה.

**דיון חוזר:**

מובא לדיון חוזר לאור חוות דעת חדשה והסכם שנחתם בין בעלי העסק לחברת נת"ע.

**חוות דעת גורמי רישוי:**

בית העסק שבנדון גובלת בתוואי רק"ל בהתאם לתת"ל 70 א'. בהתאם להסכם שנחתם ביום 24.2.2019 נת"ע מסירה התנגדותה לחידוש רישיון העסק, בכפוף לאמור בהסכם ועד לתאריך הנקוב בו. בהתאם לכך, ניתן לאשר את הארכת השימוש החורג עד לתאריך 31.12.2019.	7.3.2019	חברת נת"ע
דיון משפטי קרוב 28/4/19.	18.3.2019	פיקוח עירוני

**חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –**

לאור שינוי בחוות הדעת חברת נת"ע מתאריך 7.3.2019 ההמלצה לאשר הבקשה לארכת תוקף השימוש החורג עד לתאריך 31.12.2019.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר

--

**ועדת המשנה לתכנון ובניה 0006-2019 מס' 3**

מספר תיק רישוי:	877777	תאריך הגשה:	1.8.2018
מהות העסק:	בית מלון	קומה:	ג'

כתובת:	הברזל 24 א'	תיק בניין:	902-024/0
גוש/חלקה:	גוש 6638 חלקה 355	שטח העסק:	305.09 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	רויאל טי סוויט בע"מ	רחוב הברזל 24 ת"א
מבקש	רויאל טי סוויט בע"מ	הברזל 24 ת"א
בעל זכות בנכס	רויאל טי סוויט בע"מ	הברזל 24 ת"א
עורך בקשה	הרצל אליאס	רחוב ליבורנו 3 בת ים

**מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)**

שימוש חורג מאולם תעשייה בהיתר לבית מלון שמספר החדרים קטן מ- 100 . השימוש המבוקש: מלונית ל-12 חדרים, קבלה, מחסן ומלתחות עובדים בחלק מבניין תעשייה בהיתר בקומה ג' בשטח של 305.09 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

הבניין בן 5 קומות המיועד לתעשייה על פי היתרי בניה מס' 725 מ- 03/01/1973, מס' 319 מ- 11/07/73 ומס' 1/234 מ- 17/11/81.

**הערות המהנדס:**

בשלב בקרת התכנן יש להציג אישורים: משרד הבריאות, משרד התיירות, נת"ע, כיבוי אש, איכות הסביבה, בטיחות, נגישות והג"א.

**חות דעת מידע תכנוני:**

מספר תב"ע	3561
<p>החלקה הנדונה כלולה ביעוד תעסוקה על פי תכנית 3561 אשר אושרה למתן תוקף על ידי הועדה המחוזית בתאריך 13.11.2017.</p> <p>השימוש המבוקש הסבת קומה ג' במבנה הקיים למלונית תואם את פרק השימושים בהוראות התכנית אך מהווה שימוש חורג להיתר מספר 1/234 מתאריך 17.11.1981 עבור אולמות תעשייה. לא ניתן להוציא היתר עד לאחר אישורה הסופי של התכנית ופרסומה על פי תקנות החוק. שימוש של מלונאות מחייב בעמידה בתקנים הפיסיים של משרד הבריאות. יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובהוראות העירייה לעניין ההנחיות בבית מלון. אישור השימוש יותנה בהסדר חניה על פי ההנחיות של הועדה המקומית.</p> <p>שימוש של מלון יותנה ברישום הערת אזהרה ללשכת רישיון המקרקעין לטובת העירייה להבטחת השימוש של מלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה.</p> <p>התנאים המגבילים הנ"ל יהיו עפ"י סעיף 128 לחוק המקרקעין הגבלה זו תירשם בהיתר בניה. יש לקבל רישיון עסק על פי דיני רישוי עסקים.</p> <p>יש לציין שהחלקה גובלת עם תוואי מסילת הרכבת הקו הצהוב עפ"י תמ"א 23 א.</p>	

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 10.7.2018.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום: 14.6.2023.

**חוות דעת נותני אישור:**

פיקוח על הבניה	08.08.18	לאור הוצאת צו הריסה מנהלי בגין בניית חדרי מלון - ולאחר התייעצות עם עו"ד הניה שכטמן בנושא. לא ממליץ את ההמשך הטיפול בבקשה לשימוש חורג עד קבלת ההיתר בניה.
----------------	----------	---

**המלצת הועדה המייעצת 0018-2018 מיום 27.8.18:**

מאחר וקיים צו הריסה מנהלי בגין בניית חדרי מלון שטעונה הוצאת היתר בניה, לא ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג ובהתאם להמלצת היועמ"ש במחלקה הפלילית על המבקשים להכשיר את הבניה הטעונה היתר במסגרת הוצאת היתר ברישוי בניה.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, עו"ד רויטל אטיאס, רעיה גוטלוייבר, מירי אידלסון, נתן שירר, מירי אהרון.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה - תיאור הדיון:**

לובה דבוייריס - יש סירוב של הפיקוח על הבניה וגם של עו"ד שלי וייל צריך להפנות לרישוי בניה לצורך הוצאת היתר.

מיטל להבי - ניראה כי מדובר במקום שמשכן עובדים זרים.

נתן אלטן - מדובר בבניה עפ"י פיקוח, ולכן טעון היתר בנייה.

עודד גבולי - אני צריך לבדוק את זה ניראה כי מדובר בשינויים פנימיים, ולא טעון היתר בנייה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0019-2018 מיום 14.11.2018 סעיף 6:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר עודד גבולי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר - נתן אלטן - מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק.

**סיכום פגישה:**

בתאריך 3.12.2018 התקיים דיון בלשכת מהנדס העיר בהשתתפות נציגים מהעירייה והמבקשים.

עמדת מהנדס העיר היא כי העבודות: יצירת מחיצות וחיבור יחידות האירוח באמצעות מקלחת ושירותים בכל יחידה לאינסטלציה של הבניין מהווים שינויים פנימיים ועל כן אינם טעונים היתר בניה. נושא הסניטציה יטופל במסגרת הבקשה להיתר לשימוש חורג ומנחה להחזיר הבקשה לוועדת המשנה.

**ועדת התנגדויות:**

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
עו"ד אבנר אשד	רחוב תרמ"ב 5 ראשון לציון	09-9506661

**דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 11.3.2019 :**

**בהשתתפות:**

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מלי פולישוק, אביטל יעקוב, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, ענת קריספין, מירי אהרון, דוריה בן בסט, לורן לוי, מהא מרגייה.

המתנגדים:	המבקשים:
<p>עו"ד אבנר אשד מייצג את עמנואל גרליץ שהוא בעלים של 52% מהבניין - מדובר בבניין בן 4 קומות, גרליץ הוא בעלים של כמחצית מהבניין שנים רבות, ההורים שלו הם שבנו את הבניין. נודע לנו שישנם אנשים שמנסים לעשות עבודות במקום של חלוקת קומה ל-13 יחידות דיור. העירייה הגישה מיד צו הריסה. במסגרת הליך בבית משפט נטען שזה תכנון של שינוי פנימי, הוצא צו מניעה וצווים אחרים. העירייה חזרה בה מהצו. יצאו צווי מניעה. למרות שיש צו מי אביבים הדביקו על הבניין שיש הפסקת מים ושמרחיבים את הצינורות, התברר שלא ידעו שיש צווי איסור ושיש בעיות כל הפרויקט בוטל. בעל העסק הציב מצלמות שתופסות את כל הכיכר. הם קנו את הקומה בשנת 2007, אבל לא יתכן שהם יפרצו 12 חורים בקומה שלישית החוצה. הם תכננו להוציא את הצנרת מהבניין. מדובר בשינוי חזית הבית.</p> <p>פנינו לקבל את העמדה של השרות המשפטי נמסר כי כל הבניה דורשת היתר. מהנדס העיר היחידי שחלק על זה. מדובר בשינוי פנימי. לבעל העסק יש עבר פלילי, הפעיל בעבר בתי בושת. לא מדובר בבית מלון, אני לא אומר שיפתח בית בושת אבל לאור עברו של בעל העסק קיים חשד. פנינו למשרד התיירות והסתבר שלא קיבלו שום פניה. הוא קודם בנה. הם לא יכולים לעמוד בתקנים הפיזיים של בית מלון. המעליות משותפות. הפיקוח טען שצריך היתר. הם רוצים לפתוח את המקום 24/7 זה משנה את אופי הבניין. שימוש חורג יינתן רק במקרים חריגים. זה לא מקרה חריג, זה לא מתאפשר שם. הבנין לא מותאם לשימוש חורג. אין תשתית תכנונית - ביוב, אינסטלציה וכו'. הם לא יוכלו לקבל את אישור משרד התיירות.</p> <p>עמנואל גרליץ - חושש מהטיפוסים שישתובבו במקום, השוכרים שלי יעזבו את הבנין. אני לא מוכן שיהיה במקום בית בושת. במידה והעסק יתנהל במקום אני אגיע לבית משפט.</p>	<p>עו"ד בן חיים ביטו - מייצג את שותפות הברזל 24 - המתנגד שוכח שהבנין נמכר לי, נרכשו 2 קומות + זכויות על הגג. מדובר בעניין קנייני. מדובר בעסק יחידי בבנין העומד לפעול עם רישיון. כבעלים החתמתי את השוכר שהמקום לא יפעל ללא היתר אפילו לא יום אחד. מדובר בעסק שמתבקש במקום.</p>

<p>אדריכל מוטי כהן - הוצאנו תיק מידע והגשנו בקשה לשימוש חורג. נעשו עבודות התאמה למלונית, פיקוח ראה וצילם. מדובר בסויטה בגודל של 14-17 מ"ר מיועד לתיירות מרפא, נמצא בסמוך לבית חולים אסותא. יש חדר אחד גדול נגיש, מיטה זוגית בכל חדר, יש קבלה, אין חדר אוכל ומטבחים, רק איזור לחימום. הכניסה המשותפת היא בחזית הבנין נכנסים לקבלה ויש דלת אטומה בין עסק לעסק. אין בעיה על העומסים של הביוב. אי אפשר לבצע בגלל ההתנגדות יש אישור של מי אביבים. עפ"י תיקון 101 לא צריך היתר למצלמות אבטחה. המקום לא פועל כרגע. העמדה של הועדה זה לאפשר מלוניות בקומה שלמה.</p> <p>עו"ד נאווה אלמוג מייצגת את בעלי העסק - מבקשת לציין כי במכתב ההתנגדות של המתנגד טען שיש צו הריסה כאשר העירייה ביטלה את צו ההריסה.</p>	
<p><b>הועדה ממליצה לסייר במקום בהשתתפות חברי הועדה והצדדים.</b></p>	<p><b>המלצת צוות ההתנגדויות:</b></p>

**נערך סיור במקום בתאריך 14.3.2019 בהשתתפות:** מיטל להבי, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, דוריה בן בסט, בהשתתפות הצדדים.

<p>המגמה העירונית הינה לעודד מלונאות עממית ברחבי העיר כדי לתת מענה לביקושים ללינות של תיירות מקצועית/רפואית אשר נדרשת במיקום הנ"ל.</p> <p>1. בכפוף לאישור משטרה כגורם מאשר לרישיון העסק.</p> <p>2. לעניין הצנרת החיצונית - העבודה אינה פוגעת באופי המבנה ומתבצעת בצמידות לעמודי היסוד. כ"כ נמצא כי קיימת צנרת השייכת לקומות האחרות של הבנין הן לטובת מזגנים, חשמל ומוצא מים וכנראה גם ניקוז לביוב.</p> <p>3. לעניין המקלוט - לאור זה שהמקלט נחסם לשימוש על ידי הבעלים של קומה ראשונה, הועדה תאפשר פטור ממקלוט לתקופה של אישור השימוש החורג, אך במקביל וכדי להאריכו דורשת לבצע פתיחה של המקלט והכשרתו לשימוש של כל דיירי המבנה או דרך קומת הקרקע או באמצעות יציאה חיצונית, עפ"י החלטת ועד הבנין. הנגשת המקלוט משרתת את האינטרסים של כל הדיירים.</p> <p>לאור הנ"ל, הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 14.6.2023.</p>
---

**חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –**

<p>לאור המלצת ועדת התנגדויות ההמלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 14.6.2023 בהתאם לפרסומים בתנאים: 1. אישור משרד הבריאות, 2. אישור משרד התיירות, 3. אישור נת"ע, 4. אישור כיבוי אש, 5. אישור איכות הסביבה, 6. אישור בטיחות, אישור נגישות, 6. פטור מהג"א, 7. אישור תכנון הנדסי, 8. אישור תאגיד המים.</p>
---

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר**

--

**ועדת המשנה לתכנון ובניה 0006-2019 מס' 4**

31.1.2019	תאריך הגשה:	63182	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	בית אוכל וצריכת משקאות משכרים	מהות העסק:

664-024/0	תיק בניין:	הארבעה 24	כתובת:
167 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7100 חלקה 56	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
הארבעה 24 ת"א	"ארומה"	שם העסק
הארבעה 24 ת"א	גולן עינת	מבקש
ח.פ. 515689735	הארבעה בגבעון בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב אפרסק 3	ורדה חייט	עורך בקשה

**מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)**

שימוש חורג מאולם להחסנה ושטח לפריקה וטעינה למסחר - בית אוכל "ארומה", בקומת קרקע בהיתר בשטח של 167 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

הבניין - בית החסנה ומשרדים השייך לשוק סיטונאי בן 4 קומות, קומת ביניים ומקלט ומחסנים בקומה תחתונה המכיל: בקומת קרקע - כניסה, מעליות, 2 אולמות להחסנה, שטח מיועד לפריקה וטעינה וקולונדה; בקומת ביניים - 2 יציעים להחסנה ובקומות העליונות - משרדים על פי היתר בניה מס' 1129 מ-25/02/64 ומס' 171 מ-30/06/64.

**הערות המהנדס:**

משנת-2011 העסק (רש' 63182) מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015. כעת התחלפו בעלים והגישו בקשה להפחתת שטח וחדוש שימוש חורג. משנת-2007 במקום התנהל עסק של מסעדה ללא דגים + משקאות משכרים במקום שאושר ע"י ועדה המייעצת בתוקף עד-31/12/2015 על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד אור הבוקר.

**חות דעת מידע תכנוני:**

מספר תב"ע	2465 א'
<p>החלקה ביעוד מרכז עסקים ראשי עפ"י תכנית 2465 א'. שימוש חורג מאולמות אחסנה למסחר תואם לרשימת השימושים המותרים. מרכז עסקים ראשי. עפ"י סעיף 9.1.1: תכליות מותרות: מעל פני הקרקע - בכל הקומות: מסחר בית אוכל ומשקה, משרדים ושימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי. מתחת לפני הקרקע: שימושים כמתואר בתכנית מתאר מקומית ע' מרתפים". כן יותרו במפלס המרתף העליון שטחים עיקריים עפ"י התכליות הרשומות בסעיף 9.1.1. לעיל במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית זו. השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 19.8.2018.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום: 1.8.2028.

**חוות דעת גורמי רישוי:**

אין מניעה לאשר את הבקשה עד לשנת 2025 כמו כן, יש להקפיד על מיקום שולחנות וכיסאות בהתאם להנחיות רישוי עסקים.	11.11.18	<b>אגף הנכסים</b>
התקבל אישור משרד הבריאות	14.11.17	<b>משרד הבריאות</b>
התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה	7.10.18	<b>מהנדס קונסטרוקציה</b>

**המלצת הועדה המייעצת 0022-18 מיום 8.10.18:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2025.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, מירי אידלסון, מירי גלברט, נתן שירד, מירי אהרון.

**חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלוייבר) –**

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2025 עפ"י חוות דעת אגף הנכסים בכפוף לביצוע דרישות איכות הסביבה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר**

**ועדת המשנה לתכנון ובניה 0006-2019 מס' 5**

26.6.2018	תאריך הגשה:	15702	מספר תיק רישוי:
מרתף עליון	קומה:	עיבוד מתכת	מהות העסק:

533-034/0	תיק בניין:	שדה יצחק 34	כתובת:
68 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7067 חלקה 44	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
שדה יצחק 34 ת"א	כהן אוריאל	מבקש
	כהן אוריאל	בעל זכות בנכס
רד"ק 3 רמת גן	מיכל שטרן	עורך בקשה

**מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)**

**שימוש חורג ממחסן לעיבוד מתכת בשטח של 68 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

הבניין בן 5 קומות מעל 2 מרתפים המכיל: במרתפים - מקלטים, מחסנים ומקומות חניה, בקומות העליונות אולמי תעשייה ואולמי מלאכה על פי היתר בניה מס' 49 מ-08.05.1963 והיתר בניה מס' 667 מ-16.10.63. חלק מהבניין שימש למשרדים ולמסחר על פי היתרי בניה מס' 339 מ-05.09.1967, מס' 541 מ-08.11.1970, מס' 976 מ-03.02.70.

**הערות המהנדס:**

משנת 1993 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31/12/2017. כעת מבקשים הארכת תוקף של שימוש חורג.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

<b>מספר תב"ע</b>	<b>1043א</b>
<p>החלקה כלולה בייעוד אזור תעסוקה א על פי תכנית 1043א.</p> <p>(-) השימוש המבוקש תואם את התכליות המותרות בתכנית אך מהווה שימוש חורג להיתרי בניה מספר 49 ומספר 667 מתאריכים: 08.05.1963 ו-16.10.1963 בהתאמה המייעדים את המרתפים למקלטים ומחסנים ומקומות חניה.</p> <p>השימוש המבוקש מהווה בקשה להיתר לחידוש שימוש חורג עבור שימוש של עיבוד מתכות שמספרו 12-5006 מתאריך 01.03.2012 ותוקפו עד 31.12.2017.</p> <p>לאור כל זאת הדבר יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית לחידוש השימוש החורג כפוף לסעיף 149 לחוק.</p> <p>(-) השימוש המבוקש יהיה כפוף לתנאים הבאים בהתאם לתכנית:</p> <p>א. אישור של הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו על פי סעיף 8.3.2.</p> <p>ב. הוועדה המקומית רשאית לדרוש כי הוצאת היתר הבניה תהיה בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א - יפו על פי דרישות שימסרו לכל מפעל, עסק או מבנה בשלב הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ג. הוצאת היתרי הבניה או שינוי שימוש לבניין קיים לשימושים המותרים על פי תכנית זו, יחייבו חיבור הבניין למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ד. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש, כתנאי להיתר הבניה בניה או שינוי שימוש את שיפוץ המבנה,</p>	

## ועדת המשנה לתכנון ובניה 0006-2019 מס' 5

פיתוח המגרש, הסדרת בניה בלתי חוקית, הסדרת שילוט ובלבד ששיפורים אלו נדרשים לתפקוד ומראה נאות של סביבת המבנה נשוא ההיתר.

### פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 15.10.2018.  
מבקשים שימוש חורג עד לים 31.12.2027.

### חוות דעת גורמי רישוי:

אגף הנכסים	10.12.2018	אין מניעה לאשר את הבקשה.
הרשות לאיכות הסביבה	24.01.2019	לחוו"ד לשימוש חורג ערכתי ביקורת בעסק בתאריך 23/1/19 בשעה 13:00 במהלך הביקורת נימצא שהעסק עוסק בעיבוד שבבי, במהלך הביקורת לא נימצא שהעסק גורם למטרדים סביבתיים. לאור זאת אני ממליץ לאשר את העסק בהיבט של איכות סביבה.

### המלצת הועדה המייעצת 0001-2019 מיום 3.1.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027, בכפוף לחוות דעת איכות הסביבה.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: רעיה גוטלויבר, אביטל יעקוב, מירי אידלסון, נתן שירר, עופר ארנון, מירי גלברט, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, מירי אהרון.

### חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלויבר) –

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027 בכפוף לביצוע דרישות איכות הסביבה ודיון בוועדת התנגדויות.

### ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
משפחת דניאלי על ידי דפנה דניאלי	רחוב הזוהר 16 קיסריה	0526999398
זורן פורת	פיארברג 30 ת"א	0544271459

**דיון בוועדת התנגדויות - בתאריך 11.3.2019 בהשתתפות:**

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מלי פולישוק, אביטל יעקוב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, ענת קריספין, מירי אהרון, דוריה בן בסט, לורן לוי, מהא מרגייה.

<b>המתנגדים:</b>	דורון פורת - המתנגד הסיר התנגדותו במהלך הדיון לאחר שהובהר לו על איזה עסק מדובר.
<b>המבקשים:</b>	עורכת הבקשה מיכל שטרן, בעל העסק כהן אוריאל.
<b>המלצת צוות ההתנגדויות:</b>	לאור העובדה שהתנגדות אחת הוסרה, ממליצים לאשר הבקשה לשימוש חורג בהתאם לפרסום עד ליום 31.12.2027.  כ"כ לא מצאנו לקבל את התנגדותה של גב' דנה דניאלי (שלא הופיעה לדיון) בעניין הרעש והפגיעה בצביון המבנה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר**

--

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2019 סעיף 6**

21.3.18	תאריך הגשה:	51887	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מכירת חומרי בנין	מהות העסק:

414-038/0	תיק בניין:	דרך שלמה 38	כתובת:
400 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7052 חלקה 15	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
דרך שלמה 38	"אלי רוקח ובניו"	שם העסק
הגיתית 12 ראשלי"צ	רוקח אליהו	מבקש
אופנהימר 14 ת"א	ש. פרק שבע"מ	בעל זכות בנכס
בלפור 84 בת ים	סמואל טומבק	עורך בקשה

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

שימוש חורג ממגרש פתוח למכירת חומרי בניין - אחסון ומכירה בקומת הקרקע בסככה לאחסון, שירותים, ומשרד בשטח 50 מ"ר, ובחצר לא מקורה בשטח 350 מ"ר. סה"כ שטח מבוקש 400 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

סככה + משרד במגרש פתוח. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה לחלק מהמבנים הנ"ל.

**הערות המהנדס:**

בעבר התנהל עסק של פחחות רכב ברישיון לצמיתות משנת 1.1.78 ועד 25.7.10 ללא שימוש חורג. כעת מבקשים החלפת בעלים, שינוי מהות והיתר לשימוש חורג. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 13140 ש"ח.

**חות דעת מידע תכנוני:**

מספר תב"ע	2649
עפ"י תכנית 2649, המגרש בייעוד תעשייה ומלאכה, זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע ושפ"פ - מגרש 305, בו מסומנים מבנים להריסה. נדרש הסדר לאיחוד וחלוקה מחדש. שימוש של מכירת ואחסנת חומרי בניין מהווה שימוש חורג לתב"ע באם יאושר יהיה זה בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.	

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 28.8.2017.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

**חוות דעת גורמי רישוי:**

בהתאם להתחייבות המבקש, העירייה מסכימה, לא להתנגד לבקשה לשימוש החורג עד ליום 15/11/2019 או עד לדרישתה לפינוי השטח הציבורי מתוך העסק (המוקדם מבין השניים).	30.1.2019	אגף הנכסים
		מהנדס קונסטרוקציה
אין התנגדות למתן היתר לשימוש חורג בכפוף: - אישור מהנדס קונסטרוקטור. - יועץ בטיחות - אישורי בטיחות נוספים בהתאם לסווג העסק.	25.2.2019	פיקוח על הבניה
קיים אישור על גבי התכנית		אגף התנועה

**המלצת הועדה המייעצת 2019-0004 מיום 4.3.2019:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 15.11.19 או עד למימוש פינוי השטח הציבורי, המוקדם מביניהם.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב, נתן שירר, מירי גילברט, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, מירי אהרון.

**חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלויבר) –**

**ההמלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 15.11.19 בהתאם לחוזה שנחתם מול אגף הנכסים.**

**ועדת המשנה לתכנון ובניה - תיאור הדיון:**

רעיה גוטלויבר- המלצה לאשר עד 15.11.2019 בהתאם לחוזה שנחתם מול אגף הנכסים.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - מה שחסר פה זה חוות דעת לגבי בניה ללא היתר.

אביטל יעקב - יש פה חו"ד פיקוח על הבניה ואין תביעות וצווים אם היה היו מציינים זאת בחוות דעתם.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - צריכה לצאת פה חוות דעת משפטית, אם אין היתר בניה צריכה להיות מצורפת חוות דעת עו"ד שלי וויל.

אביטל יעקב - בעל העסק עומד לסגור את העסק בסוף השנה, הוא מבקש שימוש חורג אין תביעות.

ראובן לדיאנסקי - אני מבקש להוציא מסדר היום עד לקבלת חוות עו"ד שלי וויל.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2019 סעיף 6**

**ועדת המשנה לתכנון ובנייה: פרוטוקול 2019-0005 סעיף 4 מיום 13.3.2019 :**

**החלטה:**

**להוציא מסדר היום, לשוב ולדון לאחר קבלת חוות חו"ד שלי וויל.**

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ראובן לדיאנסקי - יו"ר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, אסף הראל.

**דיון חוזר:**

**השלמת חוות דעת גורמי רישוי:**

לא נוהלו הליכים משפטיים ואין כוונה לנהל הליכים משפטיים בגין הסככה בחצר שקיימת ללא היתר בניה. יחד עם זאת, מאחר ומדובר בשימוש חורג, אין מניעה בכפוף לתנאים שהוצגו על ידי מהנדס נתן שירר.	17.3.2019	עו"ד שלי וויל
--	-----------	---------------

**ועדת המשנה לתכנון ובנייה: פרוטוקול מיום:**

--

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2019 סעיף 7**

19.8.18	תאריך הגשה:	67457	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מינימרקט	מהות העסק:

3008-006/0	תיק בניין:	ארליך 6 ת"א	כתובת:
46.73 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7045 חלקה 4	גוש/חלקה:

	כתובת:	שם:	בעל עניין:
	ארליך 6 ת"א	מכלת אמיר	שם העסק
	קיוסו אלברט 1 ת"א	מנסור ג'ורג'	מבקש
	רח' אלרט קיוסו 7/9, תל אביב-יפו.	סימון גנדור	בעל זכות בנכס
	רח' לובטקין צביה 32, תל אביב-יפו.	ארקדי רדשקובסקי	עורך בקשה

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

**שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בתיק בנין למכלת ומכירת מוצרי מזון קפואים** בקומת הקרקע בשטח של 29.37 מ"ר ובמעבר לא מקורה בשטח של 17.36 מ"ר. סה"כ שטח העסק 46.73 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

מבנה בן 3 קומות. לא נמצא למבנה הני"ל היתר בניה בתיק בנין. עפ"י רישומים חלקו משמש למגורים וחלקו למסחר.

**הערות המהנדס:**

במבנה התנהל עסק שכן של אטליז משנת 1979 במסגרת רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.20 (רש. 50405). סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1535 ש"ח.

**חות דעת מידע תכנוני:**

2551	<b>מספר תב"ע</b>
<p>החלקה באזור מגורים ג' (שיקום) עפ"י הוראות תכנית 2551 המאושרת, בהתאם לתכליות המותרות עפ"י תכנית 2551 באזור מגורים ג' יותר שימוש של שימוש למגורים - במסגרת "שימוש למגורים" תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום והקלה כחוק שימושי אכסון מלונאיים וכן שירותים קהילתיים לאוכלוסיית הסביבה (כגון- גני ילדים ומעונות, מועדוני יום לקשישים ושרותי בריאות ורווחה קהילתית). אם שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי השכונה ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופי השימוש ואופן פעילותו.</p> <p align="center">השימוש מכולת אינו נכלל ברשימת השימושים בתכנית.</p> <p>השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר בכפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 10.10.18.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2027.

**חוות דעת גורמי רישוי:**

אין מניעה לאשר את הבקשה.	29.8.18	אגף הנכסים
התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה	15.8.2018	מהנדס קונסטרוקציה
יש לעסק צו סגירה שיפוטי שאמור להיכנס לתוקף בתאריך 1/4/19.	25.2.2019	פיקוח עירוני - שלמה שטיין

**המלצת הוועדה המייעצת 0005-2019 מיום 4.3.2019:**

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב, נתן שירר, מירי גילברט, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, מירי אהרון.

**חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –**

ההמלצה לאשר שימוש חורג לתכנית 2551 עד לתאריך 31.12.2023.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה - תיאור הדיון:**

רעיה גוטלויבר - ממליצים לאשר עד 31.12.2023 מדובר בשימוש חורג מתכנית.

אביטל יעקב- קיבלנו חוות דעת פיקוח על הבניה, לא מדובר בפיצול דירה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - אני גם פה צריכה חו"ד של שלי וייל ולהוסיף חוות דעת פיקוח על הבניה.

אביטל יעקב - לעסק יש צו סגירה שיפוטי במידה ולא תתקבל החלטה העסק יסגר.

ראובן לדיאנסקי - לפי משורת הדין הנושא יוצא מסדר היום ויובא לדיון בעוד שבוע כסעיף ראשון בוועדה לצורך קבלת החלטה בצרוף חוות דעת פיקוח על הבניה ועו"ד שלי וייל.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2019 סעיף 7**

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה 0005-2019 מיום 13.3.2019 סעיף 5:**

**החלטה:**

להוציא מסדר היום, לשוב ולדון בעוד שבוע כסעיף ראשון בוועדה בצירוף חוות דעת פיקוח על הבניה ועו"ד שלי וויל.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ראובן לדיאנסקי - יו"ר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, אסף הראל.

**דיון חוזר:**

**השלמת חוות דעת גורמי רישוי:**

<p>לא קיים היתר בנייה לנכס, לא קיימים צווי הריסה וגם אין כוונה לנהל בגין העדר ההיתר הליך לפי חוק התכנון והבניה. יחד עם זאת, מאחר ומדובר בשימוש בניגוד לתב"ע, נדרש הליך שימוש חורג מתב"ע.</p>	<p align="center">17.3.2019</p>	<p align="center"><b>עו"ד שלי וויל</b></p>
<p align="center">בביקורת שערך אולג ב19.03.19 נמצא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תכנית העסק מתאימה למציאות.</li> <li>- לא נמצאה בניה חדשה.</li> <li>- לא נמצאו היתרי בניה(תכנית מאושרת 1993).</li> <li>- לא נמצאו תביעות וצווים פעילים.</li> </ul> <p>בניין הוכרז כמבנה מסוקן ושופץ מצ"ב המסמכים. מצב קיים דומה לתכנית מאושרת משנת 1993.</p> <p>אין התנגדות למתן רישיון לשימוש חורג בכפוף.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הגיש חוות דעת קונסטרוקטור על יציבותו של הבניין.</li> <li>- חו"ד דעת יועץ בטיחות ואישורים נוספים בהתאם לסווג העסק.</li> </ul>	<p align="center">19.3.2019</p>	<p align="center"><b>חוות דעת פיקוח על הבניה</b></p>

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מיום:**

**ועדת המשנה לתכנון ובניה 0006-2019 מס' 8**

17.4.2018	תאריך הגשה:	64658	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מסעדה וצריכת משקאות משכרים	מהות העסק:

96-020/0	תיק בניין:	פרישמן 20 א'	כתובת:
165 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6906 חלקה 32	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
פרישמן 20 ת"א	סושי בר ברזל	שם העסק
פרישמן 20 ת"א	אז סושי בע"מ	מבקש
יבנה 17 ת"א	עו"ד דב פירר	בעל זכות בנכס
רחוב שוהם 11 פתח תקווה	עינת ידידים	עורך בקשה

**מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)**

**שימוש חורג מזירת מגורים בהיתר בניה למסעדת סושי.**

**תיאור המבנה:**

הבניין בן 3 קומות מיועד למגורים לפי היתר בניה מס' 769 מ-8.5.33. עסק מסעדת סושי בכל קומת קרקע בדירת מגורים לפי היתר בניה בשטח של 123 מ"ר ובחצר בשטח של 42 מ"ר. (סה"כ שטח העסק-165 מ"ר).

**הערות המהנדס:**

יש לציין שבמקום היה עסק של בית קפה ברישיון משנת 2012. פעילות העסק לפי מפת מדיניות לילה עד חצות. אגרת שימוש חורג בסה"כ-4045 ש"ח. יש צורך ב-6 מקומות חנייה נוספים.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

44	<b>מספר תב"ע</b>
החלקה כלולה ביעוד אזור מגורים ב' עפ"י תכניות תקפות. שימוש של מסעדה תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תב"ע 44. שימוש חורג ממגורים למסעדה בקומת קרקע יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר כפוף לסעיף 149 לחוק.	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.11.18.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

חוות דעת גורמי רישוי:

פיקוח עירוני	18.3.2019	קיים צו סגירה בתוקף 17.3.2019
--------------	-----------	-------------------------------

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלויבר,  
נתן שירר, מירי גילברט, לובה דבוייריס, ענת קריספין, שם משולם, אילנה בורבן, מירי  
אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

ההמלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג להיתר עד לתאריך 31.12.2022 בהתאם לפרסומים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר