

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

**יום שלישי 24 ספטמבר 2019**

**לכבוד:**

**חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה**

נכבדי,

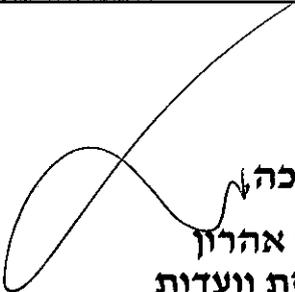
**הנדון: דיון בוועדה המשנה – רישוי עסקים - סדר יום מס' 2019-0017**

**ביום רביעי בתאריך 02.10.2019**

הנדן 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.**

|   |   |   |
|---|---|---|
|  <b>פנייה פשוטה</b>  |  <b>מוקד טלפוני</b>  |  <b>אתר האינטרנט</b> |
| <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/service">www.tel-aviv.gov.il/service</a><br>אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה | <b>03-7244600</b><br>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<br><b>זימון תורים מראש</b> ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00 |   |

## אישור פרוטוקול

בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

### רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0016-2019 ליום 18.09.2019

| מס' | עמוד | תיק רישוי | שם וסוג העסק | כתובת        |
|-----|------|-----------|--------------|--------------|
| .1  | 1    | 6189      | נגריה        | שלמה 147     |
| 2.  | 5    | 62571     | קליפסו – פאב | נווה שאנן 15 |
| 3.  | 8    | 28513     | חניוני החוף  | הירקון 299   |
| 4.  | 11   | 61333     | קפה אירופה   | רוטשילד 9 א  |

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

**רישוי עסקים**

**סדר יום מס' 0017-2019 ליום 02.10.2019**

| מס' | עמוד | תיק רישוי | שם וסוג העסק                  | כתובת           |
|-----|------|-----------|-------------------------------|-----------------|
| .1  | 1    | 63807     | בית מלאכה לשיפוץ בלמים של רכב | שרירא גאון 6    |
| .2  | 3    | 53278     | נגריה                         | פנץ נתן 8       |
| .3  | 5    | 67082     | נגריה                         | וולפסון 12      |
| .4  | 7    | 53687     | מאפיה                         | בן צבי 34       |
| .5  | 10   | 68813     | מסעדה                         | דיזינגוף 45     |
| .6  | 13   | 54640     | מכולת                         | הולצברג שמחה 17 |
| .7  | 15   | 60081     | מזנון                         | המלך ג'ורג' 89  |
| .8  | 17   | 68867     | מרכול                         | שנקין 66        |
| .9  | 22   | 63932     | פירוק מכוניות                 | ראש פינה 13     |
| .10 | 25   | 30366     | פאב                           | אלנבי 132       |
| .11 | 29   | 66707     | מסעדה                         | רבי תנחום 2     |
| .12 | 32   | 28513     | חניון                         | הירקון 299      |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  <b>פניות ופגישות</b>                                       |  <b>מוקד טלפוני</b>  |  <b>אתר האינטרנט</b> |
| <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/service">www.tel-aviv.gov.il/service</a><br>אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העדייה | <b>03-7244600</b><br>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<br><b>זימון תורים מראש</b> ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00 |   |

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 1**

|                 |                               |             |          |
|-----------------|-------------------------------|-------------|----------|
| מספר תיק רישוי: | 63807                         | תאריך הגשה: | 3.7.2016 |
| מהות העסק:      | בית מלאכה לשיפוץ בלמים של רכב | קומה:       | קרקע     |

|           |                  |            |          |
|-----------|------------------|------------|----------|
| כתובת:    | שרירא גאון 6     | תיק בניין: | 3248-006 |
| גוש/חלקה: | גוש 7054 חלקות 5 | שטח העסק:  | 61 מ"ר   |

| שם העסק       | שם:               | כתובת:               |
|---------------|-------------------|----------------------|
| שם העסק       | שיפוץ בלמים סוזין | שרירא גאון 6 תל אביב |
| מבקש          | פרץ סוזי          | הנגיד 7 ראשלי"צ      |
| בעל זכות בנכס | שלמה מלי          | פתחיה 35 ת"א         |
| עורך בקשה     | מיכל שטרן         | חנקין 5 ת"א          |

**דיון חוזר בבקשה לקיצור תקופה השימוש החורג לצורך קבלת החזר היטל השבחה.**

**מהות הבקשה: (אילנה בורבן)**

**שימוש חורג לתב"ע לעסק של בית מלאכה לשיפוץ בלמים לרכב.**

**תיאור המבנה:**

על מגרש קיימים מוסכים שונים המתנהלים בסככות. בתיק בנין קיים היתר בניה לסככה אחת בלבד למוסך היתר מס' 121 מ-25.5.1978. וכן הוצא היתר בניה לבנית גדר מסביב למגרש מס' 3/75 מ-7.12.1986.

**הערות המהנדס:**

לעסק היה רישיון בשימוש חורג שנת 2010 בתוקף עד 31.12.2016. כעת מבקשים ארכת התוקף השימוש החורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1976 ₪

**חוות דעת מידע תכנוני:**

|  |      |
|--|------|
| <b>מספר תב"ע</b>   | 2523 |
| התאמת השימוש לתב"ע: לא תואם.<br>ייעדו עיקרי: מגורים, שפ"צ, מבנה להריסה, איחוד וחלוקה.<br>מדיניות התכנון:<br>שימוש חורג מוגבל בזמן עד 3 שנים או עד לאישור תכנית 4100 "נווה עופר החדשה"- המוקדם מבין השניים. |      |

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.  
 מסירה אחרונה לזכאי: 10.05.2017  
 פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2019

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 1

### חוות דעת גורמי רישוי:

|                   |  |
|-------------------|--|
| מהנדס קונסטרוקציה | התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.   |
| הרשות לאי"ס       | הבקשה אושרה.   |
| פיקוח עירוני      |  |
| פיקוח על הבניה    | חו"ד נתן שירר מ-5.3.2017 : אין התנגדות בכפוף להמצאת היתרי בטיחות כמקובל. |
| אגף הנכסים        | לימור רם מיום 17.11.2016 - אין התנגדות.                                  |

### המלצת הועדה המייעצת 2016-0020 מיום 8.11.2016:

|   |
|---|
| <p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2019 בכפוף לבדיקת ביקורת עסקים, בדיקת פיקוח על הבניה לגבי צוי הריסה ותביעות.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, שרון טרייגר - מחלקת מידע ותכנון, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה.</p> |
|---|

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

לאור הנימוקים המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית עד ליום 31.12.2021.

### החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-2017 סעיף 11 מיום 14.6.2017:

|   |
|---|
| <p>לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2019 או עד לדרישה לפינוי על ידי העירייה, המוקדם מבין השניים, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.</p> <p>ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אהרון מזואל - יו"ר, יהודה המאירי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, ליאור שפירא.</p> |
|---|

### דיון חוזר –

|  |
|--|
| <p>מובא לדיון חוזר על פי בקשת בעלי הנכס לקיצור תקופת השימוש החורג בשל סגירת העסק ביום 3.6.2019 ולצורך קבלת החזר מהיטל השבחה בגין התקופה.</p> |
|--|

### החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2017-2019 סעיף 1 מיום 2.10.2019:

|  |
|--|
|  |
|--|

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 2**

|            |             |       |                 |
|------------|-------------|-------|-----------------|
| 12/05/2019 | תאריך הגשה: | 53278 | מספר תיק רישוי: |
| קרקע       | קומה:       | נגריה | מהות העסק:      |

|          |            |                   |           |
|----------|------------|-------------------|-----------|
| 3004-071 | תיק בניין: | פנץ נתן 8         | כתובת:    |
| 409 מ"ר  | שטח העסק:  | גוש: 7045 חלקה: 1 | גוש/חלקה: |

| כתובת:                     | שם:             | בעל עניין:    |
|----------------------------|-----------------|---------------|
| נתן פנץ 8, ת"א             | נגריה           | שם העסק       |
| תפוח 9, תל אביב-יפו        | מוחמד פא סמנודי | מבקש          |
| שבטי ישראל 62, תל אביב-יפו | מהדי אלסעדי     | בעל זכות בנכס |
| אבן סינא 72, תל אביב-יפו   | ז'אק סחליה      | עורך בקשה     |

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה בקומת הקרקע בשטח של 296 מ"ר, בגלריה-משרד בשטח של 14 מ"ר ובחצר לא מקורה-מעבר בשטח של 99 מ"ר. סה"כ שטח העסק 409 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

העסק קיים באחד מהמבנים הקיימים במגרש בסככה, בן קומה אחת. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה הנייל.

**הערות המהנדס:**

משנת 2010 התנהל העסק הנייל עם רישיון בשימוש חורג עד ל-31.12.13. לאחר מכן העסק הנייל אושר בועדה מקומית פרוטוקול 14-0018 מ-10.12.14 אך לא יצא היתר שימוש חורג מאחר ולא שולמה אגרת שימוש חורג. כעת מבקשים היתר לשימוש חורג. סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 10183 ש"ח.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

|  |                  |
|--|------------------|
| 2551   | <b>מספר תב"ע</b> |
| <p>החלקה ביעוד מגורים ג' ודרך מוצעת עפ"י תכנית 2551 - המשולש המארוני. המבנה מסומן להריסה.</p> <p>שימוש לנגריה אינו תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י סעיף 3.1.1 בתכנית 2551.</p> <p>השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.</p> |                  |

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 2

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 20/06/2019.  
מבקשים שימוש חורג עד לפחות 31/12/2023.

חוות דעת גורמי רישוי:

|  |                   |
|--|-------------------|
| התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.   | מהנדס קונסטרוקציה |
| אין מניעה.   | אגף הנכסים        |
| התקבל אישור.   | איכות הסביבה      |
| המלצה לתביעה בגין ניהול עסק ללא רישיון קבועה לדיון לתאריך 23/10/19.  | פיקוח עירוני      |
| - לא נמצאה בניה חדשה, מבנים ישנים מאוד.<br>- לא נמצאו היתרי בניה.<br>- לא נמצאו תביעות וצווי הריסה.  | פיקוח על הבניה    |
| המלצות פיקוח על הבניה:<br>בבדיקה במערכת GIS מבנה נמצא ב פנץ 10.<br>קיימת תכנית מאושרת משנת 1986.<br>אין התנגדות למתן שימוש חורג בכפוף:<br>- אישור קונסטרוקטור.<br>- אישור יועץ בטיחות.<br>- אישורים נוספים בהתאם לסווג העסק. |                   |
| אין צו הריסה בכתובת שבנדון ואין כל הליכים משפטיים.   | עו"ד שלי וויל     |

המלצת הוועדה המייעצת 0018-2019 מיום 10.9.2019 :

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, נתן שירר, אילנה בורבן, שם משולם, נטלי כהן, מירי אהרון, מירי גילברט.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

המלצה לאשר הבקשה לארכת תוקף השימוש החורג מתכנית עד ליום 31.12.2023 בהתאם למועד הפרסום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0017-2019 סעיף 2:

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 3**

|            |             |       |                 |
|------------|-------------|-------|-----------------|
| 19/07/2019 | תאריך הגשה: | 67082 | מספר תיק רישוי: |
| קרקע       | קומה:       | נגריה | מהות העסק:      |

|           |            |                    |           |
|-----------|------------|--------------------|-----------|
| 3374-025  | תיק בניין: | מסילת וולפסון 12   | כתובת:    |
| 49.45 מ"ר | שטח העסק:  | גוש: 7083 חלקה: 63 | גוש/חלקה: |

| כתובת:  | שם:                                 | בעל עניין:    |
|---|-------------------------------------|---------------|
| מסילת וולפסון 12, ת"א                                       | נגריית אמנון מזרחי                  | שם העסק       |
| מסילת וולפסון 30, ת"א                                       | אמנון מזרחי                         | מבקש          |
| נחלת יצחק 18, ת"א<br>הערמון 12, ראשלי"צ<br>שפטל 14, ראשלי"צ | דפנה חסיד<br>איילת שדה<br>עופר ברזק | בעל זכות בנכס |
| אבן סינא 72, ת"א-יפו  | גיאק סחליה                          | עורך בקשה     |

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

**שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה בקומת הקרקע בשטח של 49.45 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

העסק קיים במבנה בן קומה אחת באחד מהמבנים הקיימים במגרש. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה הנייל.

**הערות המהנדס:**

העסק קיים משנת 2016 ללא רישיון.  
ברחוב זה קיימים בתי מלאכה נוספים.  
סכום אגרת שימוש חורג 1624 ש"ח.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

|  |                  |
|--|------------------|
| 2902   | <b>מספר תב"ע</b> |
| <p>החלקה ביעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית ודרך מוצעת עפ"י תכנית 2902 - מתחם החרש האומן.<br/>שימוש חורג לנגריה אינו תואם להוראות תכנית 2902, המבנה מסומן להריסה.<br/>השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתב"ע מוגבל בזמן כפוף לסעיף 149 לחוק.</p> |                  |

### ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 3

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 01/09/2019.  
מבקשים שימוש חורג עד לפחות 31/12/2023.

**חוות דעת גורמי רישוי:**

|                   |   |
|-------------------|---|
| מהנדס קונסטרוקציה | התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.  |
| אגף הנכסים        | 22.4.18 חלק מהחלקה עתידה להירשם ע"ש עיריית ת"א מתוקף הפקעה ביעוד דרך לפי תב"ע 2902. מאחר ולא ניתן לממש את הפקעה בשלב זה, אין מניעה לאשר את הבקשה ל-5 שנים או מימוש ההפקעה המוקדם מבניהם.  |
| איכות הסביבה      | הבקשה אושרה.  |
| פיקוח עירוני      | מנוהל תיק משפטי בגין ניהול עסק ללא רישיון הקבוע ליום 2.10.2019.   |
| פיקוח על הבניה    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- תכנית העסק מתאימה למציאות.</li> <li>- מדובר במבנה ישן לפני חוק התכנון והבניה.</li> <li>- קיימת גלריה אטומה שגובה 1.20 מ'.</li> <li>- לא נמצאו היתרי בניה לעסק.</li> <li>- לא נמצאו תביעות או צווי הריסה.</li> </ul> <p>המלצות פיקוח על הבניה:<br/>איין התנגדות למתן רישיון לשימוש חורג בכפוף:<br/>- לאישור מהנדס קונסטרוקטור על יציבותו של המבנה, כולל הגלריה.<br/>- אישור כיבוי אש ויועץ בטיחות.<br/>- אישורים נוספים הנדרשים בהתאם לסווג הנכס.</p> |
| עו"ד שלי וויל     | אין כל צווי הריסה על הנכס שבנדון ולא מתנהלים הליכים פליליים נגדו על פי חוק התכנון והבניה.<br>אין התנגדות למתן היתר לשימוש חורג כפוף להצגת אישורי בטיחות ואישורים בהתאם לסיווג הנכס.   |

**המלצת הוועדה המייעצת 0018-2019 מיום 10.9.2019 :**

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023, או עד למימוש ההפקעה המוקדם מבניהם.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, נתן שירר, אילנה בורבן, שם משולם, נטלי כהן, מירי אהרון, מירי גילברט.

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

הנלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית עד ליום 31.12.2023 בהתאם למועד הפרסום.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0017-2019 סעיף 3:**

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 4**

|            |             |  |                 |
|------------|-------------|--|-----------------|
| 05/03/2019 | תאריך הגשה: | 53687  | מספר תיק רישוי: |
| קרקע       | קומה:       | בית מאפה- מכירת מאפים, כעכים, הכנת בצק במקום | מהות העסק:      |

|            |            |                   |           |
|------------|------------|-------------------|-----------|
| 3000-034   | תיק בניין: | בן צבי 34         | כתובת:    |
| 355.40 מ"ר | שטח העסק:  | גוש: 7054 חלקה: 1 | גוש/חלקה: |

| כתובת:               | שם:            | בעל עניין:    |
|----------------------|----------------|---------------|
| בן צבי 34, ת"א       | לחמנייה טרייה  | שם העסק       |
| מושב בית יהושוע      | מלך שלמה       | מבקש          |
| בן גוריון 3, תולון   | דוד אברהם      | בעל זכות בנכס |
| סמטת הר ציון 24, ת"א | קונפורטי שלמה  | עורך בקשה     |
| רד"ק 3, רמת גן       | אגנס מיכל שטרן |               |

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

שימוש חורג ממבנים שלא נמצא להם היתרי בניה לבית מאפה - מכירת מאפים, כעכים, הכנת בצק במקום ומכירת משקאות קלים בקומת הקרקע בשטח של 158.25 מ"ר, בחצר מקורה בשטח 52.85 מ"ר ובחצר לא מקורה בשטח של 144.30 מ"ר. סה"כ שטח העסק 355.40 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

קיימים מבני סככה עם גג ומכולה עפ"י רישומים. לא נמצא בתיק הבניין היתרי בניה למבנים הנ"ל.

**הערות המהנדס:**

משנת 1989 העסק התנהל (בשטח קטן יותר של כ-110 מ"ר) ברישיון עם שימוש חורג, משנת 2010 העסק התנהל בשטח של 355 מ"ר עם רישיון ושימוש חורג בתוקף עד 31.12.2018. עפ"י בדיקה במערכת רישוי בניה אין בקשה להוצאת היתר בניה במקום. הבקשה עוסקת בחידוש השימוש החורג. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 6934 ש"ח.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

|   |                  |
|---|------------------|
| 4100  | <b>מספר תב"ע</b> |
| <p>החלקה ביעוד מסחר, תעסוקה ותיירות עפ"י תכנית 4100 - נווה עופר החדשה. המבנה מסומן להריסה. שימוש לבית מאפה, מאפים וכעכים אינו תואם להוראות תכנית 4100.</p> <p>עפ"י סעיף 6.18 - שימושים חורגים - שימושים קיימים מאושרים בתחום התכנית התורגים מהוראותיה ייחשבו כשימושים חורגים מותרים עד להוצאת היתר הבנייה הראשון במתחם השיווק בו נמצאת החלקה עבורה מבוקש השימוש החורג, או במתחם שיווק צמוד לו.</p> <p>בסמכות הוועדה המקומית להאריך את השימוש החורג אף מעבר לכך, לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.</p> |                  |

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 4**

השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי 16.06.2019.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2023.

**חוות דעת גורמי רישוי:**

|  |                   |
|--|-------------------|
| התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.   | מהנדס קונסטרוקציה |
| הבקשה אושרה.   | איכות הסביבה      |
| לעסק היתר זמני עד סוף 2018, אין מכתב המודיע על ביטול ההיתר ואין סירובים ולכן אין אכיפה.  | פיקוח עירוני      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- תכנית מתאימה למציאות. לא נמצאה בניה חדשה.</li> <li>- מבנים הקיימים מלפני 2012</li> <li>- לא נמצאו צווי הריסה.</li> <li>- לא נמצאו היתרי בניה.</li> </ul> <p>המלצות פיקוח על הבניה.<br/>מדובר בעסק שקיים עשרות שנים.<br/>בצילומי אוויר לא נמצאו שינויים מלפני כ-20 שנה.<br/>מדובר בהארכת שימוש חורג לעסק קיים שנים, ללא שינוי שם בעל העסק.</p> <p>אין התנגדות למתן היתר(ארכה) לשימוש חורג בהתאם לתקופה שניתנה בפעם האחרונה שהסתיימה ב 31.12.18 :<br/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- אישור קונסטרוקטור על המבנים הקיימים.</li> <li>- אישור יועץ בטיחות ואישורי בטיחות אחרים בהתאם לסוג העסק.</li> </ul> </p> | פיקוח על הבניה    |
| <p>חלקה 1 בגוש 7054 בבעלות רשות הפיתוח.<br/>חלק מהחלקה בשלבי הפקעה ובאזור מתחם לפינויים לפי תב"ע 4001 נס לגויים.<br/>אין מניעה לאשר את הבקשה לשנתיים או הפינוי השטח, המקודם מבניהם.</p>  | אגף הנכסים        |
| <p>לא קיים כל צו הריסה על הבניה נשוא העסק שבנדון.<br/>אין מניעה למתן רישיון עסק כפוף להארכת השימוש החורג ואישורי בטיחות נדרשים.</p>  | עו"ד שלי וויל     |

---

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 4**

---

**המלצת הועדה המייעצת 2019-0018 מיום 10.9.2019:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לשנתיים מיום קבלת ההיתר לשימוש חורג או עד למימוש ההפקעה המוקדם מבניהם.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, נתן שירר, אילנה בורבן, שם משולם, נטלי כהן, מירי אהרון, מירי גילברט.

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

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית לשנתיים מיום קבלת ההיתר לשימוש חורג או עד למימוש ההפקעה המוקדם מבניהם.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0017-2019 סעיף 4:**

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 5**

|           |             |                        |                 |
|-----------|-------------|------------------------|-----------------|
| 22.5.2019 | תאריך הגשה: | 68813                  | מספר תיק רישוי: |
| קומה 7    | קומה:       | מסעדה, פאב והופעת אומן | מהות העסק:      |

|         |            |                     |           |
|---------|------------|---------------------|-----------|
| 187-045 | תיק בניין: | דיזינגוף 45         | כתובת:    |
| 476 מ"ר | שטח העסק:  | גוש: 7092 חלקה: 209 | גוש/חלקה: |

|                  |                    |               |
|------------------|--------------------|---------------|
| כתובת:           | שם:                | בעל עניין:    |
| דיזינגוף 45, ת"א | קאנטרי קלאב        | שם העסק       |
| עיר השמש 44, ת"א | וקסמן שחר          | מבקש          |
|                  | דיזינגוף סנטר בע"מ | בעל זכות בנכס |
| שד' סמאטס 14 ת"א | בן-דור רות         | עורך בקשה     |

**מהות הבקשה: (אילנה בורבן)**

שימוש חורג ממשרדים וגג פתוח בדיזינגוף סנטר לפאב - משקאות משכרים (פריט 4.8), בר, מסבאה וכל עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה. תפוסת קהל 466 איש. 250 מקומות ישיבה.

מסעדה - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.

מקום לעריכת מופעים וירידים במבנה קבע (הופעת אומן).

שימוש חורג בדיזינגוף סנטר: 1) ממשרדים בקומה 7 מיפלט +18.10 למסעדה וצריכת משקאות משכרים לצריכה במקום בשטח 66 מ"ר.  
2) מפטיו לא מקורה בקומה 7 מיפלט +18.10 להקמת שלשה ברים עם מקומות ישיבה למכירת משקאות משכרים + כיסאות שולחנות בשטח 342 מ"ר.  
סה"כ שטח העסק 476 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

דיזינגוף סנטר למסחר משרדים וחניונים עפ"י היתר בניה מס' 4/17 מ-16.4.1087.

**הערות המהנדס:**

עפ"י רישומים באגף רישוי עסקים לא התנהלו עסקים אחרים במקום - זה העסק הראשון. לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבור במקום עד אור הבוקר. גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 15637 שקלים.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

| מספר תב"ע   | 1607 ו- 1607 א |
|---|----------------|
| <p>החלקה כלולה ביעוד של אזור מסחרי מיוחד עפ"י תכניות 1607 ו- 1607א.</p> <p>שימושים מותרים כמפורט בסעיף 13 ז', ח' בתוכנית 1607.</p> <p>עפ"י תוכנית 1607א נקבעו שטחי מסחר ומשרדים כמפורט בסעיף 9ג'. במפלס 7 (+20.10, +18) נקבעו 8,261 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים.</p> <p>שימוש של מסעדה יהיה במסגרת שטחי הבניה והשימושים המותרים כמפורט מעלה.</p> <p>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: 08.07.2019.  
 מבקשים שימוש חורג עד לפחות 07/2024 (ואף יותר - 5 שנים +).

**חוות דעת גורמי רישוי:**

|                |   |
|----------------|---|
| איכות הסביבה   | הבקשה אושרה.  |
| פיקוח עירוני   | אין סירובים ולכן לא קיימת אכיפה.  |
| פיקוח על הבניה | <p>- תכנית העסק מתאימה למציאות.</p> <p>- העסק נמצא ברובו בפטיו לא מקורה.</p> <p>- קיים היתר בניה 0773-10 משנת 2010 (תכנית תואמת את ההיתר)</p> <p>- לא נמצאו תביעות משפטיות.</p> <p>המלצות פיקוח על הבניה:<br/>                     אין התנגדות למתן היתר לשימוש חורג בכפוף:</p> <p>- אישורי בטיחות.</p> <p>- אישורים נוספים בהתאם לסוג העסק.</p>            |
| אגף הנכסים     | <p>חלקה 209 בגוש 7092 בבעלות דיזנגוף סנטר בע"מ, עיריית ת"א ברת זכות לבעלות על 400 מ"ר ועל השטחים הציבוריות.</p> <p>יש לבצע את השינויים בתוך השטח של המסעדה אין לחרוג לשטחי הציבור, במידה ויהיה שינוי יש לקבל את אישור אגף הנכסים.</p> <p>אין מניעה לאשר את הבקשה, המבוקש לא נמצא בשטח של העירייה, חשוב לציין במידה והם יחרגו הם יצטרכו לקבל את אישורנו.</p> |

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 5**

**המלצת הועדה המייעצת 0018-2019 מיום 10.9.2019 :**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2024 בכפוף לעמידה בדרישות הרשות לאיכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, נתן שירר, אילנה בורבן, שם משולם, נטלי כהן, מירי אהרון, מירי גילברט.

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

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר עד ליום 31.12.2024 בכפוף לעמידה בדרישות הרשות לאיכות הסביבה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0017-2019 סעיף 5 מיום 2.10.2019:**

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 6**

|            |             |       |                 |
|------------|-------------|-------|-----------------|
| 30/05/2019 | תאריך הגשה: | 54640 | מספר תיק רישוי: |
| קרקע       | קומה:       | מכלת  | מהות העסק:      |

|          |            |                       |           |
|----------|------------|-----------------------|-----------|
| 3823-007 | תיק בניין: | הולצברג שמחה 7        | כתובת:    |
| 72 מ"ר   | שטח העסק:  | גוש : 7000 חלקה : 243 | גוש/חלקה: |

| כתובת:                 | שם:         | בעל עניין :   |
|------------------------|-------------|---------------|
| הולצברג שמחה 7, ת"א    | מכלת הגבול  | שם העסק       |
| ככר חסידי אומות 8, ת"א | רימון שומר  | מבקש          |
| הולצברג שמחה 3, ת"א    | סלאווה חן   | בעל זכות בנכס |
| אהרונביץ 4, ת"א        | משה עין דור | עורך בקשה     |

**מהות הבקשה: (אילנה בורבן)**

**שימוש חורג מהיתר בניה ותב"ע למכלת.**  
 (1 בקומת קרקע במקום חדר שינה + שירותים + מטבח בשטח 44 מ"ר. 2) קיימת חצר עורפית המשמשת את העסק בשטח 28 מ"ר. סה"כ שטח העסק 72 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

קיים מבנה חד קומתי המכיל יחידת דיור אחת עבור שומר בית הקברות על פי היתר בניה מס' 5/1 מ-05.01.89.

**הערות המהנדס:**

העסק מתנהל במקום דירת מגורים עבור שומר בית הקברות עפ"י היתר הבניה. העסק מתנהל במקום הנ"ל משנת 1989 עם רישיון בשימוש חורג אשר תוקף השימוש החורג אושר עד 31.12.2017. הבקשה עוסקת בחידוש שימוש חורג. הפרש תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 2062 ש"ח ( שולט פיקדון 303.20 ש"ח).

**חוות דעת מידע תכנוני:**

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>מספר תב"ע</b>   | <b>577 ג', 1984</b> |
| החלקה בייעוד בית קברות עפ"י תכניות 577ג', תכנית 1984 ותרש"צ 3/05/34. שימוש למכלת אינו תואם לייעוד עפ"י התכניות התקפות. השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתב"ע כפוף לסעיף 149 לחוק. |                     |

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום. תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 23/01/2019. מבקשים שימוש חורג עד 31/12/2028.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 6**

**חוות דעת גורמי רישוי:**

|              |   |
|--------------|---|
| אגף הנכסים   | ניתן לאשר שטח בייעוד פרטי.                                |
| איכות הסביבה | הבקשה אושרה.  |
| פיקוח עירוני | דיון משפטי בגין ניהול עסק ללא רישיון קבוע לתאריך 24/9/19. |

**המלצת הועדה המייעצת 2019-0018 מיום 10.9.2019 :**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2024.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, נתן שירר, אילנה בורבן, שם משולם, נטלי כהן, מירי אהרון, מירי גילברט.

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

המלצה לאשר הבקשה לארכת התוקף השימוש החורג שימוש חורג מתכנית עד ליום 31.12.2024.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2019-0017 סעיף 6 מיום 2.10.2019:**

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 7**

|           |             |  |                 |
|-----------|-------------|--|-----------------|
| 28.1.2019 | תאריך הגשה: | 60081                                  | מספר תיק רישוי: |
| קרקע      | קומה:       | מזנון להכנת והגשת כריכים מסלטים מוכנים | מהות העסק:      |

|         |            |                      |           |
|---------|------------|----------------------|-----------|
| 406-089 | תיק בניין: | המלך ג'ורג' 89       | כתובת:    |
| 62 מ"ר  | שטח העסק:  | גוש : 7092 חלקה : 39 | גוש/חלקה: |

| בעל עניין :   | שם :                                   | כתובת :                            |
|---------------|--|------------------------------------|
| שם העסק       | סילון                                  | המלך ג'ורג' 89, ת"א                |
| מבקש          | כהן משה<br>אורן פסטרנק                 | כיסופים 3, ת"א<br>דוד המלך 35, ת"א |
| בעל זכות בנכס | נאות רבקה- חברה למסחר<br>ולהשקעות בע"מ |                                    |
| עורך בקשה     | שתיי מועאד                             | ארלוזורוב 62, ת"א                  |

**מהות הבקשה: (אילנה בורבן)**

שימוש חורג מזירת מגורים שלמה בעורף המבנה לעסק של מזנון + חימום דברי מאפה לרבות הגשת משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה. את העסק מבקשים בק. קרקע בחזית בחנות בשטח של 24 מ"ר אינו מהווה שימוש חורג, ומזירת מגורים שלמה מאחור בשטח של 38 מ"ר, שה"כ שטח העסק 62 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

קיים בנין בן 3 קומות המכיל בק. קרקע בחזית חנויות ומאחור מגורים ובכל הקומות העליונות דירות מגורים על פי היתר בניה מ"ס 1303 מ-16.7.1934, והיתר מ"ס 835 מ-13.7.1938.

**הערות המהנדס:**

יש לציין שלעסק היה רישיון בשימוש חורג משנת 2004 בתוקף עד 31.12.2014, שתוקף השימוש החורג פג ביום 31.12.2017. משנת 2015 הוגשה תכנית עסק חדשה לשינויים פנימיים אשר נבדקה על ידי מבקרי העסקים וסורבה עקב אי התאמה למציאות. הבקשה עוסקת בארכת תוקף השימוש החורג. גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1230 שקלים. לפי מדיניות היתרי לילה מותר עבוד במקום עד השעה 02:00 בלילה.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

|  |                  |
|--|------------------|
| 58   | <b>מספר תב"ע</b> |
| החלקה ביעוד מסחרי 2 עפ"י תכניות תקפות. שימוש חורג למסעדה תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 58. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר כפוף לסעיף 149 לחוק. |                  |

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 7

### פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.  
מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 24.5.2019.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2025.

### חוות דעת גורמי רישוי:

|              |                                |
|--------------|--------------------------------|
| איכות הסביבה | הבקשה אושרה.                   |
| פיקוח עירוני | העסק נאכף קיים סירוב כיבוי אש. |

### המלצת הועדה המייעצת 0018-2019 מיום 10.9.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2025.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, נתן שירר, אילנה בורבן, שם משולם, נטלי כהן, מירי אהרון, מירי גילברט.

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

המלצה לאשר הבקשה לארכת תוקף השימוש החורג מהיתר עד ליום 31.12.2025 בהתאם למועד הפרסום.

### החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0017-2019 סעיף 7 מיום 2.10.2019:

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 8**

|             |             |       |                 |
|-------------|-------------|-------|-----------------|
| 7.11.2018   | תאריך הגשה: | 68867 | מספר תיק רישוי: |
| קרקע + מרתף | קומה:       | מרכול | מהות העסק:      |

|           |            |                    |           |
|-----------|------------|--------------------|-----------|
| 18-066/0  | תיק בניין: | שיינקין 66         | כתובת:    |
| 219.5 מ"ר | שטח העסק:  | גוש: 6936 חלקה: 38 | גוש/חלקה: |

| כתובת:                  | שם:          | בעל עניין:    |
|-------------------------|--------------|---------------|
| שיינקין 66              | סופרמרקט     | שם העסק       |
| שדי הרכס 45, מודיעין    | קרביץ בע"מ   | מבקש          |
| צה"ל כפר אז"ר 8, רמת גן | רונן אלון    | בעל זכות בנכס |
| דיונגוף 205, ת"א        | גבריאאל נבון | עורך בקשה     |

**מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)**

**שימוש חורג מבנק בהיתר בניה למרכול - מקום לממכר מזון ומוצרי צריכה לשימוש אישי או ביתי בקומת קרקע (אולם מכירה) בשטח של 166.50 מ"ר, ביצע (מחסן, משרד, מטבחון ושירותים) בשטח של 38.82 מ"ר ובמרתף (מחסן, חדר קירור) בשטח של 14.18 מ"ר. סה"כ שטח 219.5 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

הבניין בן 3 קומות עם יציע ומרתף המכיל: במרתף מקלט, חדר הסקה וכספת בקומת קרקע ויציע- אולם של בנק על פי היתרי בניה 640 מ-08/10/63 לשינויים בקומה א' מ-3 חנויות ל-אולם בנק ומס' 542 מ-10/12/74 לשינויים פנימיים בקומה א' לשם הרכבת בנק ע"י צירוף חנויות קיימות, שינויים בקומת מרתף והוספת יציע חלקית.

בתיק בנין נמצא היתר בניה מס' 390 מ-19/11/58 לבנין בן קומה אחת המכיל 5 חנויות עם יציעים וקולונדה. לא נמצא היתר בניה לקומות העליונות בבנין, על פי תמונות GIS ניתן לראות כי מדובר בבנין מגורים.

**הערות המהנדס:**

תאריך הגשת בקשה לרישיון עסק 19/02/2019.  
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 7210 ש"ח.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

| מספר תב"ע  | 2385 |
|--|------|
| <p>עפ"י תכנית 2385 החלקה בייעוד מגורים מיוחד עם חזית מסחרית לכיוון רחוב שינקין ועיצוב חזית רחוב לכיוון שדרות רוטשילד.</p> <p>עפ"י סעיף 9.3 שימושים מסחריים:</p> <p>ברחובות שינקין, יהודה הלוי - יותר שימוש מסחרי חדש בבניין קיים בקומת הקרקע ובקומת ביניים או יציע (הקיימים בהיתר), למסחר קמעונאי ולשירותים אישיים, בתנאים הבאים:</p> <p>1. יובטחו כניסה נפרדת, והסדר חניה טעינה ופריקה.</p> <p>2. הועדה רשאית לדרוש רישום זיקת הנאה לציבור ברצועה בין גבול המגרש לקיר הבניין לצורך צרופה למדרכה, כולל הריסה ופינוי של גדרות, מרפסות ומבנים הכלולים ברצועה זו, ויישורה למפלס המדרכה.</p> <p>3. פרסום בהתאם לנדרש לשימוש חורג כמפורט בחוק.</p> <p>שימוש חורג מבנק למסחר בקומת קרקע, יציע ומרתף יהיה בהתאם לסעיף 9.3, יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג.</p> |      |

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 10.2.2019.  
מבקשים שימוש חורג לצמיתות.

**חוות דעת נותני אישור:**

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| פיקוח עירוני        | העסק סגור- לא קיימת אכיפה.     |
| מהנדס קונסטרוקציה   | התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה. |
| הרשות לאיכות הסביבה | העסק טרם נפתח.                 |

**המלצת הועדה המייעצת 0004-2019 מתאריך 04.03.2019:**

להעביר לדיון בוועדת התנגדויות, יש לקבל חוות דעת אגף התנועה בנוגע לפריקה וטעינה.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב, נתן שירר, מירי גילברט, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, מירי אהרון.

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 26.5.2019.  
מבקשים שימוש חורג לצמיתות.

**חוות דעת נותני אישור:**

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>אגף התנועה</b> | מבחינת אגף התנועה פעילות פריקה וטעינה לסופרמרקט ניתן לבצע אך ורק במקומות המוסדרים הקיימים לצורך זה לאורך רחוב שיינקין. לא ניתן לאשר חנייה תפעולית ליד העסק. |
|-------------------|---|

**התקבלה חוות דעת מיועץ תנועה מטעם המבקשים מהנדס רונן וקנין –**

החנות ממוקדמת בחזית מסחרית מתפקדת ועתידה לשרת את הסביבה הקרובה.

הסדרי התנועה והחנייה בסביבה נותנים מענה מלא לפריקה וטעינה של סחורות לחנות.

לאור כל האמור לעיל הגנתי לכלל מסקנה כי הפעלת החנות המבוקשת במחס הנדון לא תפגע בהסדרי התנועה שהיו עובר להקמתה.

**ועדת התנגדויות:**

| <b>פרטי המתנגדים:</b> | <b>כתובת</b>      | <b>טלפון</b> |
|-----------------------|-------------------|--------------|
| צבי יונגרייז, עו"ד    | שינקין 64, ת"א    | 03-5601994   |
| רוני דובר, עו"ד       | הסורג 2, ירושלים  | 02-6240242   |
| זאב הרטבי, עו"ד       | דניאל פריש 3, ת"א | 054-2525341  |
| שמעון ספיר            | שינקין 64 ת"א     | 050-4646009  |

**דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך: 3.9.2019 :**

**בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולך, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, נטלי כהן, עופר ארנון, מירי אהרון, דניאל שרון.**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>המתנגדים:</b> | <p>עו"ד רוני דובר - מייצג את נציגות הבית רוטשילד 97/שנקין 66 - לפני שדנים ברישוי עסקים, צריך לדון בבקשה לשימוש חורג. איך ניתן לדון ברישוי עסק שמבחינה תכנונית המקום לא קיבל אישור. ברשויות אחרות הדבר מתנהל אחרת- עוברים קודם את השלב התכנוני. מכל חיפוי במערכת לא ראיתי בקשה לשימוש חורג מהיתר. איני יכול להתנגד לבקשה שלא ראיתי. אני טוען כי לא ניתן לקיים את הדיון כך.</p> <p>לגופו של עניין - בבנין המדובר אין שימושים מסחריים למעט בנק, תוכנית התביע 2385 קובעת שיותר שימוש מסחרי בבנין במידה והוא לא מהווה מטרד. אנו טוענים שהקמת המרכול באזור רווי מרכולים, לא עונה על דרישת התביע.</p> <p>בנוגע לחניה- לבנין יש חנייה למס' מצוצמס של דיירים. לפי התוכניות אין מקום פריקה מסודר ולכן לצערנו זה יבוא על חשבון הדיירים.</p> <p>קירור- מרכול חייב במקרים- לא מצאנו בתוכנית מענה לדרישות העירייה לגבי הצבת מקררים. לא קיים סימון לכך.</p> <p>נקיון- לא צריך להרחיב, אין סימון היכן יהיו פחי אשפה, המקום היחיד שנראה כי בו הם יוצבו הוא בשטח המשותף.</p> <p>לא מצאנו התייחסות לתשתיות של הבנין - מערכות ביוב וכו'. קיימים הבדלים בעומסים על מערכת ביוב בין בנק למרכול.</p> <p>סעיף 931' בתוכנית התביע - ככל שתאושר בקשה היא תותנה בחנייה לטעינה ופריקה. לטעמי כל עוד לא שונה ההסדר התכנוני אין אפשרות במקום לפריקה וטעינה, זה יהפוך אותם לעבריינים.</p> |
|------------------|---|

|   |                        |
|---|------------------------|
| <p>לסיכום- צריך קודם להסדיר ואז לדון . כתבתי את דברי במכתב ההתנגדות.</p> <p>עו"ד זאב הרטבי- אני מבין את הגישה של היו"ר. מהרגע שקיבלתי את ההודעה על הפרסום, בכל אחת מפניותי מחיתי על ההליך. הגשתי התנגדות נוספת, כתבתי מכתבים, ניהלתי התכתבות ענפה עם הילה והראלה מהשירות המשפטי. ולא קיבלתי תשובה ממי שהייתי צריך לקבל. בשלבים מסויימים ההתייחסות הייתה נכונה, אכן נטען שזה לא היה חוקי והם נדרשו להגיש בקשה לשימוש חורג מחדש. עברתי על כל הפרוטוקולים, הזימון הראשון היה לבקשה לשימוש חורג, למרות שהבקשה לא דיברה על כך, גם התיק מידע לא דיבר על כך. בכל מכתביי חזרתי והדגשתי כי ההתנהלות לא תקינה. עו"ד חרותי הגישה התנגדות והיא שלחה לי אתמול מייל ובקשה לומר לכם כי אני אייצג אותה. אם תרצה אציג את מכתבה.</p> <p>לפני חודש קיבלתי ממירי אהרון מכתב, שלחתי את המכתבים שקיבלתי ממירי לשירות המשפטי שלטענתי לא ניתן לבנות על כך התנגדות - לא קיבלתי מענה עד היום. בתאריך 6.8.19 מתמחות שלי הגיעו ורצו לצלם חומר שיש בתיק, בקשו את התוכניות, באותו היום כתבתי מכתב על איך יכול להיות שלא ניתן. כתבתי התנגדות מפורטת, ראיתי את חו"ד של יועץ התנועה.</p> <p>אין לי דבר נגד המרכול או משפחת רוני, לי יש בעיה אחת- אני מייצג את דיירי הבית, בינינו יש חצר צרה מאוד ובה חונות שתי מכוניות שלהם ושאר המכוניות חונות על המדרכה ותוסמות אותה. בחלק האחרון בפניה ימינה לא ניתן לחנות מכיוון שיש מעבר אופניים מוסדר.</p> <p>באזור קיימים מרכולים רבים, חנויות ירקות, סופרפארם ועוד.. בונים ממול ובכל אחד העם אין מקומות לחניה. לטיב טעם יש מקום לטעינה ופריקה, לכל השאר אין, הם סוגרים את היציאה של הבית הסמוך.</p> <p>לפי ההוראות שלכם הם חייבים להראות איפה המינדוף, אני רוצה לדעת איפה הקומפרסורים ששימו לצורך האוורור שלהם. כל הפרטים לא נמצאים בתוך התיק. אני רוצה את השקט והמנוחה שלי.</p> <p>עו"ד רוני דובר- לא קיבלתי את דוח מהנדס התנועה ולא את תשובת המבקשים ולכן יכול להיות שהתייחסותי הייתה שונה אילו קיבלתי אותם.</p> <p>עו"ד זאב הרטבי- אני הייתי מציע שתעשו סיבוב ותראו מה קורה ברחוב שינקין ותראו מה קורה שם מבחינת משאיות שחוסמות את הכביש. חשוב לי לציין כי החניה בבנין שלנו היא בהיתר. בנוסף - מדוע קרביץ הגישו את הבקשה בעוד שמדובר בחנות AM:PM?</p> |                        |
| <p>עו"ד מיכה גדרון, אדריכל נבון, עו"ד איתי לנדה, רוני וקנין- מהנדס תנועה.</p> <p>עו"ד מיכה גדרון- חשוב לציין כי אנו הגשנו בקשה להיתר לשימוש חורג, זה שלב מקדים לשלב של רישוי עסקים. לת"א מאז ומתמיד יש מסלולים מקבילים עם רישוי בניה, רישוי עסקים הוא שימוש חורג לכל דבר ועניין. הפרסום שביצענו הוא על בקשה להיתר לשימוש חורג, כיוון שלא עולה למערכת צריך לבוא לפה ולראות פיזית. אני מבין שנשלח לעו"ד כל החומר והוא ידע שיש כבר עו"ד בתמונה. בסופו של יום, דחו את הישיבה הקודמת כי הפרסום לא היה תקין ובוצע פרסום נוסף, אנו נמצאים כיום לדעתי בדיון כדן. אני אגיב לגופו של עניין- לבנין הזה יש היתר בניה מקורי ובוא אין חניות. כל החניות שקיימות היום הן לא חוקיות אז אין טעם לדבר על חסימתן. אני חוזר על טענה מקדמית- אין מעמד לנציגות בית משותף להגיש התנגדויות. בחוק המקרקעין יש הגדרה לסמכויות בית משותף. הסמכות היחידה שלו היא לטפל בניהול הרכוש המשותף.</p> <p>בתביע הזו יש התייחסות מיוחדת לרחובות שינקין ויהודה הלוי- יש הוראה ספציפית שמאפשרת פעילות עסקים בקומת הקרקע. סעיף 931 שחברי מפנה אליו הוא לגבי עסקים בבנייני מגורים שאינם שינקין ויהודה הלוי. מכיוון שהתביע מאפשרת את השימוש אנו נמצאים בשימוש חורג מהיתר. יש החלטה של בית משפט שבהיתר לשימוש חורג מתוכנית יש מקום להתנגד אך בהיתר לשימוש חורג מהיתר לא ניתן להגיד כלום. לפיכך קבעו שצריך את מבחן ההתאמה. הבנין הזה במקור נבנה עם חנויות שהפכו בהמשך לבנק, היום אנו</p>   | <p><b>המבקשים:</b></p> |

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <p>מבקשים להחזיר את החנויות אך מבקשים מאיתנו דרישות שלא היו פעם. לדגי להקצות שטח לפחי אשפה, הקצנו 10 מ' לכך על חשבון שטח העסק ועל הגרמושקה חתם אגף התברואה. הבנין הזה עומד במבחן ההתאמה וטענות חבריי אינן רלוונטיות.</p> <p>ברחי' שינקין יש הסדר פריקה וטעינה- ע"פ יועץ התנועה שלכם כל מסי' עשרות מטרים יש שטח שמיועד לפריקה וטעינה. לדגי קרוב אלינו יש שני מפרצי פריקה וטעינה. הסיבה שלא כולם עומדים בחוק זו לא סיבה לא לאשר את הבקשה ולכן אני דוחה את כל הטענות האלה.</p> <p>לגבי ריבוי העסקים באזור - זה לא רלוונטי. תבי"ע קבעה שניתן לקיים את העסקים האלה ברחי' שינקין וקיימת תחרות חופשית.</p> <p>העסק שמולנו ייסגר חצי שנה לאחר שאנחנו נפתח, לכן לא יהיו שתי חנויות AM:PM משני צידי הרחוב, לא נתחרה בעצמנו. תהיה תקופת מעבר שיפועו יחד ובסופו של דבר החנות הישנה תיסגר.</p> <p>יוסי אביב- תהיה תקופת חפיפה מכיוון שצריך לשפץ את העסק ויש התחייבות מול הבעלים בחנות ולכן לא רוצה להפר חוזה. הגמר חוזה עוד שנתיים - סוף 2021.</p> <p>עו"ד מיכה גדרון- זאת התחייבות- לא יהיו שתי חנויות AM:PM חופפות בו זמנית. הפריקה וטעינה של כל העסקים הם במפרצי החניה שנמצאים בנקודה מסויימת, ככה רחוב שינקין פועל.</p> <p>יוסי אביב- הערת ביניים- הסניף השני שלנו עובד עם רשיון כמו שנדרש ולכן גם העסק הזה יפעל כך.</p> <p>עו"ד מיכה גדרון- קרביץ הוא הבעלים של AM:PM. בבקשה להיתר הבעלים חייב להיות חתום אבל מי שיכול להגיש הוא או הבעלים או המשתמש. כך שאם הבעלים משתנה ההיתר תקף. לרישיון עסק צריך להגיש הבעלים בפועל.</p> |                                      |
| <p><b>לאחר שמיעת הצדדים אנו מאמצים את התחייבות המבקשים כי פתיחתה של חנות AM PM בכתובת זו, תהיה אך ורק לאחר סגירת חנות AM PM הנמצאת ברחוב שינקין פינת אחד העם ממול. אנו מוצאים כי מדובר באיזון נכון ברחוב שינקין ולא מפר את הסטטוס קוו הקיים ברחוב, אשר על כן אנו דוחים את ההתנגדויות בכפוף להתחייבות זו.</b></p>  | <p><b>המלצת צוות ההתנגדויות:</b></p> |

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0017-2019 סעיף 8 מיום 2.10.2019:

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 9**

|            |             |                       |                 |
|------------|-------------|-----------------------|-----------------|
| 10.01.2019 | תאריך הגשה: | 63932                 | מספר תיק רישוי: |
| קרקע       | קומה:       | פירוק מכוניות ואחסנתם | מהות העסק:      |

|         |            |                      |           |
|---------|------------|----------------------|-----------|
| 40-013  | תיק בניין: | ראש פינה 13          | כתובת:    |
| 360 מ"ר | שטח העסק:  | גוש : 6943 חלקה : 19 | גוש/חלקה: |

|                 |                 |               |
|-----------------|-----------------|---------------|
| כתובת:          | שם:             | בעל עניין :   |
| ראש פינה 13     | אבי חמרה        | שם העסק       |
| ביאליק 6 חולון  | חמרה אברהם      | מבקש          |
| המרי 23 גבעתיים | צלנובר יוחנן    | בעל זכות בנכס |
|                 | אינג' וינלס צבי | עורך בקשה     |

**מהות הבקשה: (אילנה בורבן)**

**שימוש חורג ממגרש ריק לעסק של פירוק מכוניות ואחסנתם.  
(1) מחסן נייד על המגרש בשטח 7.5 מ"ר. (2) במגרש בשטח 360 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

במגרש ריק הציבו מחסן נייד על גלגלים, וכן מדפים מפת.

**הערות המהנדס:**

העסק קיים משנת 2009, לעסק היה רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2017. הבקשה עוסקת בהארכת תוקף השימוש החורג. גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 11650 שח.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

|   |  |
|---|--|
| F | <b>מספר תב"ע</b>   |
|   | החלקה בליעוד אזור מסחרי 2 עפ"י תכנית "אף"<br>שימוש חורג לפירוק מכוניות במגרש ריק אינו כלול ברשימת השימושים המותרים.<br>השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתב"ע כפוף לסעיף 149 לחוק. |

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 9**

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 24.07.2018.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

**חוות דעת גורמי רישוי:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| הרשות לאיכות הסביבה | הבקשה אושרה.                               |
| פיקוח עירוני        | רישיון 31/12/17, ללא סירובים, אמור להיאכף. |
| פיקוח על הבניה      | אין הערות.                                 |

**המלצת הועדה המייעצת מיום:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 בכפוף לדיון בוועדת התנגדויות.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, נתן שירר, אילנה בורבן, מירי גילברט, עופר ארנון, מירי אהרון.

**ועדת התנגדויות:**

| פרטי המתנגדים:    | כתובת                 | טלפון       |
|-------------------|-----------------------|-------------|
| מרדכי וקנין, עו"ד | רוטשילד 46, ת"א – יפו | 03-5665665  |
| נילי ורקר         |                       | 054-6610356 |

**דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 3.9.2019:**

**בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולך, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, נטלי כהן, עופר ארנון, מירי אהרון, דניאל שרון.**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>המתנגדים:</b> | עו"ד מרדכי וקנין- מייצג את שניים מבעלי הקרקע ברח' יסוד המעלה 41 פינת ראש פינה 11 (המגרשים הגובלים), רמי פנחסי ומאיר כהן- הלקוחות שלי חוששים בעתיד כאשר תהיה להם אופציה לבנות, שהעסק יפריע להם. חלק מהמקרקעין טרם עברו הליך של הוכחת בעלות, נרשמנו כבעלים ואנו רוצים לקדם ולבנות שם. אנחנו בשלב ראשוני, הגשנו תביעה לפירוק שיתוף, אני לא יודע כמה זמן יקח התהליך.<br>כאשר אני אצטרך ששמאי יגיע להעריך את האזור הוא יראה את המצב. לגבי זיהום הקרקע גם זה יכול להשפיע על הבניה שלי.<br>כל בעלי הקרקע רוצים לפרק את השותפות, ברגע שיפרק הוא יכול לבנות. |
| <b>המבקשים:</b>  | צבי וינלס-עורך הבקשה, יעקב יוחנן-בעל המגרש, אברהם חמרה- בעל העסק.<br>יעקב יוחנן (בעל הקרקע)- אין שום זיהום קרקע, המקום נקי ומכוסה אספלט. המגרש משמש למכירת חלקי חילוף. מדי פעם נכנסת מכונית ומפרקים אותה, זה לא מפעל לפירוק מכוניות.  |

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 9**

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <p>היתה טוענה שיש רעש ולכלוך- אין כלים תשמליים שיעשו רעש, המקום עובד באופן חלקי.<br/> כרגע אנחנו בשימוש חורג ולדעתי עשו לאדם נזק כי לא מדובר בשימוש חורג, אנחנו מפרקים מכונית אחת בכמה תודשים.<br/> אברהם חמרה- אני 44 שנים בעסק, מעולם לא היתה שום תלונה מאף אחד.<br/> אני לא מוסך, הכל נקי אין שמנים ואין לכלוך.<br/> אני מבקש שתאשרו לי שימוש חורג ל 5 שנים.</p> |                                      |
| <p><b>לאחר שמיעת הצדדים, אנו ממליצים על דחיית ההתנגדויות. לא מצאנו כי ההיתר לשימוש חורג פוגע בזכויות המתנגדים, ובהתאם לכך אנו ממליצים לאשר את ההיתר לשימוש חורג בכפוף להמלצת הצוות.</b></p>   | <p><b>המלצת צוות ההתנגדויות:</b></p> |

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0017-2019 סעיף 9 מיום 02.10.2019:**

|  |
|--|
|  |
|--|

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 10**

|         |                    |  |                        |
|---------|--------------------|--|------------------------|
| 25.2.19 | <b>תאריך הגשה:</b> | <b>30366</b>   | <b>מספר תיק רישוי:</b> |
| א'      | <b>קומה:</b>       | פאב, דנס באר הופעת אומן השמעת מוסיקה וריקודים (כעיסוק נילוה שאינו דיסקוטק) | <b>מהות העסק:</b>      |

|         |                   |                                      |                  |
|---------|-------------------|--------------------------------------|------------------|
| 4-132   | <b>תיק בניין:</b> | אלנבי 132 ת"א                        | <b>כתובת:</b>    |
| 624 מ"ר | <b>שטח העסק:</b>  | גוש 6925 חלקות: 97,98,82,108,107,155 | <b>גוש/חלקה:</b> |

|                       |                    |                      |
|-----------------------|--------------------|----------------------|
| <b>כתובת:</b>         | <b>שם:</b>         | <b>בעל עניין:</b>    |
| אלנבי 132 ת"א         | שיין איבנטס        | <b>שם העסק</b>       |
| אלנבי 132 ת"א         | לוי תומר           | <b>מבקש</b>          |
| ב"כ בעלי הזכויות בנכס | עו"ד גיא כספי      | <b>בעל זכות בנכס</b> |
|                       | משרד אביב אדריכלים | <b>עורך בקשה</b>     |

**מהות הבקשה: (אילנה בורבן)**

**שימוש חורג ממשרדים בקומה א' - לפאב- משקאות משכרים - הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה. דנס באר - השמעת מוזיקה וריקודים ( כעיסוק נילוה לעסק שאינו דיסקוטק ) הופעת אומן ( עד רביעיה ), תפוסת קהל מקס' 376 איש. ק. קרקע - מבואה ומדרגות בשטח 35 מ"ר בקומה א' במקום משרדים - 3 ברי משקאות, אולם ישיבה, במות עץ, חדר אומנים, עמדת תקליטן, מחסנים ושירותים בשטח 589 מ"ר. סה"כ שטח העסק 624 מ"ר. המבנה גובל ברחובות דה פגיוטו, אלנבי, יהודה הלוי.**

**תיאור המבנה:**

מיבנה בן 2 קומות המכיל בק. קרקע משרד הדואר הראשי וגלריה וקומה א' משרדים על פי היתר בניה מ"ס 177 מ-28.5.69, והיתר מ"ס 148 מ-9.6.1938

**הערות המהנדס:**

הועדה המקומית אישרה שימוש חורג לעסק של פאב עם משקאות משכרים במקום משנת 2012 בתוקף עד 31.12.2017, אך סירבה לפריט של דנס בר - השמעת מוזיקה וריקודים במקום הני"ל. לעסק יצא רישיון זמני עד 31.12.2015. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג + תוספת פריט של דנס באר - השמעת מוזיקה וריקודים + תוספת שותף לפי מדיניות שימושים לרחי אלנבי משנת 2001 : 1) כמדיניות לא יאפשרו עד כמה שניתן לעלות לקומות מגורים למטרת עסקים, כלומר קיום עסקים ומסחר רק בק.קרקע. 2) לא יאושרו דיסקוטקים ודאנס ברים ברחי אלנבי. לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד השעה 02:00 בלילה. גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 20193 שקלים לעסק הוגשו התנגדויות ע"י שכנים.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 10**

|  |             |
|--|-------------|
| <b>מספר תב"ע</b>   | <b>1200</b> |
| <p>החלקות בייעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1200. על חלקה 82 קיימת הפקעה לכיוון רחוב יהודה הלוי.<br/>קיימת התראה מתכנית תת"ל 70/א – רכבת קלה – הקו הסגול. נדרש תאום עם נת"ע. שימוש לפאב יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר.</p> |             |

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

|   |
|---|
| <p>בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.<br/>תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.6.2019.<br/>מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2023.</p> |
|---|

**חוות דעת גורמי רישוי:**

|                     |   |
|---------------------|---|
| הרשות לאיכות הסביבה | הבקשה אושרה.  |
| פיקוח עירוני        | בתאריך 03/07/19 הוגשה המלצה בגין הפרת צו שיפוטי. אם יינתן אישור הנדסה לעסקים הגורם היחיד ללא אישור אנו כמובן לא נעביר את חומר הראיות לשירות המשפטי.   |
| נת"ע                | <p>1. המגרש שבנדון גובל בתוואי רק"ל- הקו הסגול, בהתאם לתת"ל 70 א'.<br/>2. הבקשה הינה הארכה לשימוש חורג.<br/>3. הבקשה אינה כוללת שינויים בחזית המבנה לרחוב אלנבי או שינויים בהסדרי התנועה.<br/>4. בכפוף לזאת, אין לנת"ע התנגדות לבקשה.</p>   |
| השרות המשפטי        | <p>לאחר בדיקה נוספת מול מחלקת מידע תכנוני ממנה עלה כי המגרש נושא הבקשה דנן אינו נמצא במתחם מנשיה (בו מקודמת בימים אלו תכנית 4408), על המגרש חלות:<br/>תכנית 44 שקבעה כי ייעודו של המגרש הינו אזור מסחרי 1.<br/>תכנית 1200 ששינתה את ייעודו של המגרש משטח מסחרי לשטח בתכנון בעתיד בשונה ממתחם מנשיה, שאף הוא נקבע כ"שטח לתכנון בעתיד" וכאמור לעיל, בימים אלו מקודמת במקום תכנית, סמוך לאחר כניסתה של תכנית 1200 לתוקף לא הייתה ציפייה לתכנון מחדש, בין היתר, של המתחם בו נמצא המגרש הנדון. לכן, מאז אישורה של תכנית 1200 פעלה הועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 14 בתכנית 1200 ומותרת היתרים מכוח התכנית שקדמו לתכנית 1200.<br/>ברוח דברים אלו אף ניתנה לאחרונה החלטת ועדת הערר בערר תא/85100/16 חברת גוש 7067 חלקה 1 (מגרש 28) בע"מ במסגרתה נקבע, כי במקרה שחלה תכנית המייעדת ל"תכנון בעתיד" (לדוג' תכניות 1200, 1205) יש לבחון את המצב התכנוני לפי התכנית שחלו קודם לכן, למעט מקרה בו השימוש המבוקש סותר תכנון בעתיד.</p> |
|                     | <p>לפיכך, במקרה דנן, השימוש המבוקש למועדון / פאב מותר לפי תכנית 44 אשר כאמור קבעה את האזור כאזור מסחרי 1, ולכן לא נדרש הליך של שימוש חורג מתב"ע אלא רק מהיתר.</p>   |

**המלצת הועדה המייעצת 0013-2019 מיום 09.07.2019 :**

|   |
|---|
| <p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג למהות הפאב עד ליום 31.12.2022. כמו כן, למהות הדנס בר- הועדה ממליצה לא לאשר הבקשה לשימוש חורג בהתאם למדיניות.</p> |
|---|

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 10**

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, אילנה בורבן, לובה דבוייריס, נתן שירר, עופר ארנון, מהא מרגייה.

**ועדת התנגדויות:**

| פרטי המתנגדים: | כתובת         | טלפון      |
|----------------|---------------|------------|
| יואב פורת      | אלנבי 134 ת"א | 0524688342 |
| ליונל כהאן     | אלנבי 134 ת"א | 0584169359 |

**דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 6.8.2019 :**

בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, עו"ד הילה חכמון, מלי פולישוק, אביטל יעקב, אילנה בורבן, לובה דבוייריס, עופר ארנון, מירי אהרון, אורפז טרבולסי.

|  |  |
|--|--|
| <p align="center"><b>המתנגדים:</b></p> | <p>הנוכחים: יואב פורת יו"ר ועד הבית אלנבי 134, ליונל כהאן אלנבי 134.</p> <p>יואב פורת: פרטנו את עיקר ההתנגדות במכתב, מדובר במעבר בשטח פרטי, אחת מהבעיות מהנזקים של באי המקום. מדובר בשישים בתי אב, הארנונה למגורים. קיימים נזקי רעש מהמועדונים כלל פעם יש משהו אחר אני מדבר על המתחם כמתחם. גר במקום 6 שנים. נזקים של רעש אדיר, משתינים במקום. אתמול התעוררנו לצרחות בשלוש לפנות בוקר. הבניינים אינם משרדים כולם דירות להשכרה, המטרד: רעש המועדונים, כל פעם יש מועדון אחר, קיבלתי פניות שעסקים עובדים ללא רישיון, ישנם רמקולים על הבינין שלנו. אני בעל הדירה וגר בבניין. נזקים ישירים: רעש כשהמועדון פועל בפנים ובחוץ. ונזקים עקיפים של רעש מהמבנים.</p> <p>ליונל כהאן: גר במקום, חלק מהבניין על אלנבי וחלק על פיגיוטו קיים מגרש ובו עושים צרכים ומקיימים יחסים וצורכים סמים. רעש של מוניות ויברציות לא נסבלות, שאי אפשר לישון ואי אפשר להישאר בדירה. גר בדירה 5-6 שנים. כשמים מוסיקה בחצר זה כאילו אתה נמצא במועדון. אומרים דאנס בר וזה ממש דיסקוטק. העיריה שולחת מכתב שאין רישיון לעסק.</p> <p>יואב פורת: זה לא העסק היחיד שעובד ללא רישיון. כנראה שהחצר אינה שלהם הבעיה היא בכניסה דרך רחוב אפיגיוטו. המטרד העיקרי: המתחם צריך להיבדק כמתחם, עסק שמרוויח כסף צריך להיות מסוגל לאטום את רעשי העסק. קשה לי להגיד מאיפה במדויק אני שומע את הרעש. כאשר אני מתקשר אומרים "לא אני" אני אישית הייתי מעורב במכות נתנו לאישה במעבר כשהסלקטורים לא עשו כלום, היו גם יריות במקום. העיריה רוצה לאשר להם פאב, אנחנו דואגים על תאורה וניקיון של המעבר בשם זיקת הנאה ולא הגיוני שיהיה למעבר.</p> |
| <p align="center"><b>המבקשים:</b></p>  | <p>נוכחים: עו"ד ערן ברנר, תומר לוי.</p> <p>עו"ד ערן ברנר: ב"כ המבקשים - מדובר על חידוש שימוש חורג. העסק שלנו ממוקם בקומה שניה, אין לנו חצר כמו שמופיע בהתנגדות. מדובר במפלס קומה ראשונה. בסטטוס הרישוי המקום מאור על ידי כל הגורמים.</p> <p>הכניסה לא מהחזית של אלנבי, הכניסה היא מרחוב דה פיגיוטו גם מתחייב שלא תהיה כניסה. הרשות לאיכות הסביבה נתנה אישור לאחר הרבה זמן של היתרים זמניים.</p> <p>לעסק היה רישיון קבוע לאחר שאושר בעבר ועבר וועדת התנגדויות ב-2013</p>  |

|   |   |
|---|---|
| <p>ומדובר בחידוש. מדובר בפריט 4.8, 7.7א, 7.7 שאושרו על ידי כל הגורמים המקום תואם לפי כל הגורמים למקום אין חריגות בניה. היה רישיון עם דאנס בר ויש ביכולתי להמציא אותו. החצר לא שייכת לנו אלא לעסק אחר. אין לנו עניין בשימוש לא במעבר וללא בחצר, לא חולקים שום קירות עם המתנגדים. עצם זה שיש לנו אישור קבוע מראה שהעסק עומד בסטנדרטים. אם עומדים מחוץ לבניין לא שומעים כלום. יש לנו די גייי לאווירה.</p> <p align="right">בעל העסק:</p> <p>גם אני כעסק סובל ממטרדים של שתן וצואה, אף אחד מהדיירים לא פנה אלי ואמר שהיה ממטרד. אני נמצא בכל חמישי ושישי בימים הפעילים בלבד של העסק.</p> <p>כל האזור בעייתי מבחינת האוכלוסייה בכלל, יש הרבה הומלסים במקום, הלקוחות שלנו לא משתייכים בחוץ.</p> |   |
| <p align="center"><b>סיור במקום של חברי הוועדה בשעות הלילה.</b></p>   | <p align="center"><b>המלצת צוות<br/>ההתנגדויות:</b></p> |

**נערך ביקור במקום בתאריך 3.10.2019 בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, אביטל יעקב, יובל פלג –**

לאחר סיור במקום בשעות הלילה ובסיור נוסף ללא הועדה, לא מצאנו כי המקום מהווה מטרד רעש לשכנים, יתרה מכך החצר אשר היוותה מטרד רעש כלל אינה שייכת למבקש ההיתר, ובכל מקרה היא כבר נסגרה לפני מס' שבועות כך שמטרד זה כבר אינו קיים, יחד עם זאת אנו ממליצים לחייב במסגרת ההיתר לדרוש מאבטח אשר יסייר ברחוב בסביבת בית העסק לרבות בסמטה המחברת בין רחוב פיג'וטו לרחוב אלנבי בצידו הדרומי של המבנה, בכל שעות פעילות המקום על מנת למנוע התגודדויות ומוקדי רעש בסביבת המקום לרבות שתיית משקאות משכרים.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0017-2019 סעיף 11 מיום 02.10.2019:**

|  |
|--|
|  |
|--|

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 11**

|           |             |       |                 |
|-----------|-------------|-------|-----------------|
| 10.6.2019 | תאריך הגשה: | 66707 | מספר תיק רישוי: |
| קרקע      | קומה:       | מסעדה | מהות העסק:      |

|           |            |                  |           |
|-----------|------------|------------------|-----------|
| 143-010   | תיק בניין: | רבי תנחום 2 ת"א  | כתובת:    |
| 157.4 מ"ר | שטח העסק:  | גוש 7079 חלקה 45 | גוש/חלקה: |

| כתובת:          | שם:                   | בעל עניין:    |
|-----------------|-----------------------|---------------|
| רבי תנחום 2 ת"א | סלאס                  | שם העסק       |
| עטרות 5 רמת גן  | גינזברג אור נתן       | מבקש          |
|                 | גולדה קפיטל ב.ג. בע"מ | בעל זכות בנכס |
| כי 6 ת"א        | אלרועי כהן            | עורך בקשה     |

**מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)**

**שימוש חורג מחנות בקומת קרקע בשטח 157 מ"ר למסעדה (ללא אפיה) + הכ' דגים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום - מדיניות שוק הפשפשים.**

**תיאור המבנה:**

מתחם מגורים ומסחר בן 4 אגפים המשתרע בין רחובות יפת, עמיעד, רבי תנחום ורבי פנחס. מדובר באגף המזרחי- חזית לרח' רבי תנחום בן 4 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 קומות מרתף על פי היתרי בניה מס' 08-0089 מ-31/01/2008 ומס' 11-0239 מ-12/04/2011.

**הערות המהנדס:**

העסק מתנהל באזור שוק הפשפשים אך ברחוב רבי תנחום אין הגבלת מכסת בתי אוכל. העסק הקודם התנהל במקום משנת 2015 אך לא יצא היתר לשימוש חורג בגלל אי התאמת העסק לתכנית. בשנת 2018 התחלפו הבעלים. על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד לשעה 1:00 בלילה. התקבלו התנגדויות לפרסום. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 5094 ש"ח.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

|  |             |
|--|-------------|
| מספר תב"ע  | 2549 2549 א |
| <p>המגרש ביעוד מגורים מיוחד עם חזית מסחרית עפ"י תכנית 2549 ו-2549 א. עפ"י תכנית 2549, הועדה המקומית רשאית להתיר בתי אוכל בקומת קרקע שבחזית מסחרית באם הועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד לדיירי הסביבה ולאחר פרסום, כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.</p> |             |

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 11**

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 10.1.2019.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

**חוות דעת גורמי רישוי:**

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| הרשות לאיכות הסביבה | הבקשה אושרה.                 |
| פיקוח עירוני        | אין אכיפה לא קיימים סירובים. |

**המלצת הועדה המייעצת 0012-2019 מיום 2.7.2019:**

ממליצים לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 בכפוף לדיון בוועדת התנגדויות.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, נתן שירר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, מירי גילברט, שם משולם, עופר ארנון, מירי אהרון.

**ועדת התנגדויות:**

| פרטי המתנגדים: | כתובת               | טלפון      |
|----------------|---------------------|------------|
| עו"ד אסתר דלל  | לבנון חיים 17 נתניה | 0547263863 |
| איה אלדאג      | רבי תנחום 4 ת"א     | 0526592448 |
| ארז גדליה      | רבי תנחום 4 ת"א     | 0509143335 |
| שרון חוטר ישי  | רבי תנחום 4 ת"א     | 0545802944 |
| לאה ואי ורון   | יציאת אירופה 1 ת"א  | 0506233900 |
| רותי ועמי בכר  | רבי תנחום 4 ת"א     | 0523426974 |

**דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 6.8.2019:**

**בהשתתפות: בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, עו"ד הילה חכמון, מלי פולישוק, אביטל יעקב, אילנה בורבן, לובה דבוייריס, עופר ארנון, מירי אהרון, אורפז טרבולסי.**

| המתנגדים:   | נוכחים: ארז גדליה, לאה ואלי ורון, רותי ועמי בכר איה אלדג, אלי דלל. |
|---|--|
| <p>עמי בכר (רבי תנחום 4): אנחנו גרים מעל המסעדה, קיים מפגע של רעש בעיקר בעת סיום האירוח לקראת חצות, רעשים המגיעים עד לחדר השינה שלנו גם כשסוגרים חלונות ופוגעת באיכות החיים. המסעדה לא נמצאת במקום אותו ציינו (רבי תנחום 2) אלא ברבי תנחום 4-6. גרים במקום 7 שנים.</p> <p>לאה ורון: קנינו את הדירה על מנת לעבור אליה. הדירה בקומה הראשונה. סובלים מרעשים ריחות סיגריות, טינופת על המדרכה. קיימת מדיניות של הועדה מיום 17.7.13 שהחליטה לאשר כמדניניות קבועה לשוק הפשפשים סעיף 4 - לא תותר הקמת עסקי אוכל נוספים מעבר למה שקיים במתחם. אם הייתה קומת עסקים כמו חנויות בגדים וכו' זה היה מתנהל בשקט ונסגר בערב. פה מדובר במסעדה הכוללת ריחות לכלוך רעש. לא לקחנו בחשבון שיהיו שם מסעדות לפי המדיניות שנקבעה.</p> |  |

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 11**

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <p>איה אלדג: החלונות של המסעדה אמורים להיות סגורים כך לא יורגש העישון כלפי חוץ. אני לא גרה פיזית במקום יש לי דיירת עם תינוק לכן חושבת שזה בעייתי. כל הסירחון עולה בפיר, המטרדים החלו בתקופה האחרונה.</p> <p>אלי דלל בשם עו"ד אסתר דלל: מדובר במתחם מדהים, צריך ליצור את הבידוד וההפרדה ולא להרוס את מתחם המגורים, ישנו מטרד של לכלוך ריחות, שוק הפשפשים קבע לעצמו לא להכניס לתוך מתחם הרובע עסקים, השימוש נוגד תב"ע נקבעו שימושים למה לחרוג מהם? זה יהווה מטרד גם לאנשי הפיקוח. אנשים כבר מתייאשים להתלונן.</p>   |                                   |
| <p>יעקב אלדור: פתחנו את המקום לפני שנה וחצי אחד ממוסדות הקולינריים היפים בת"א. המסעדה לפני עשתה צרות לשכנים. שיפרנו בצורה משמעות עם אקוסטיקה נכונה, הרחבה כבר לא נראית ככה, יש השקיה אוטומטית. אני זה שעושה פעמיים בשבוע את העבודה של ועד הבית ושוטף את המקום, מנקה את הכל. יש שכן בקומה השלישית שמודה לי כל פעם על כך. מדובר בצמחיה וחזית יפה. יש מסביב כרזות לשמירה על השקט. האנשים מתלוננים על רעש מחוץ לעסק, נכון נפרדים בחוץ אך אנחנו משתדלים למגר את התופעה. אין שיכורים, מדובר על אוכלוסייה של גילאים 30 פלוס ומעלה. מדובר בשוק הפשפשים, תמיד יהיה שם רעש, אומרים לשכנים לדבר אתנו אם יש רעש חריג. הרעש לא קשור אלינו.</p> <p>אור גרינזברג: המסעדה ממוקמת בין שני חניונים ובלי שום קשר אלינו תמיד יש רעש. דיירי הבינין קיבלו את הנייד האישי שלנו בכדי שבמידה וישנה הפרעה יוכלו לפנות אלינו באופן ישיר.</p> <p>יעקב אלדור: עובדים 4 ימים בשבוע. יש לנו היתר ל-17 שולחנות, אך בפועל מעמידים 3 או 4 בלבד. מבקשים מהאנשים לא לעשן. לפני שהגענו הזמנו יועץ אקוסטיקה. לא שלחו אלינו הודעות על מפגע של רעש. יש לי תתימה של דיירים מפרויקט הרובע שהחתמתי אותם על תמיכה בעסק. קיימות הודעות שנשלחות לאור לנייד על הפרעה בימים שאנחנו כלל לא פועלים. אנחנו מבקשים לא לעשן. לפני כניסה למסעדה הבאנו יועץ אקוסטיקה, קיים דו"ח העומד בתקנים.</p> <p>אור גרינזברג: אני בחור צעיר זו המסעדה הראשונה שפתחתי. אני לא מעוניין לעשות נזק או חיים קשים אני מקפיד באופן אישי להיות בשכנות טובה. אני עושה קולינריה בעיקר דגים נאים, אין גריל פתמים או כמות גדולה של אנשים וצוות בתוך המסעדה. במסעדה מקומות ל-40 אורחים בלבד. כשנכנסו אמרו לנו שאנחנו המסעדה היחידה ושלא תהיה לכם תחרות כי אסור לפתוח פה עוד מסעדות. הרעש הקיים באזור גדול יותר מהרעש שאני מייצר.</p> | <p>המבקשים:</p>                   |
| <p align="center"><b>סיור במקום בהשתתפות חברי הוועדה בשעות הלילה.</b></p>   | <p>המלצת צוות<br/>ההתנגדויות:</p> |

**נערך סיור במקום בתאריך 3.10.2019 בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, אביטל יעקב, יובל פלג -**

לאחר סיור במקום בשעות הערב, התרשמנו כי אין מטרד רעש ועשן סיגריות מהמסעדה, וכי דינם של ההתנגדויות להידחות.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0017-2019 סעיף 11 מיום 02.10.2019:**

|  |
|--|
|  |
|--|

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2019 סעיף 12**

|            |             |       |                 |
|------------|-------------|-------|-----------------|
| 26/05/2019 | תאריך הגשה: | 28513 | מספר תיק רישוי: |
| קרקע       | קומה:       | חניון | מהות העסק:      |

|         |            |                      |           |
|---------|------------|----------------------|-----------|
| 27-299  | תיק בניין: | הירקון 299           | כתובת:    |
| 310 מ"ר | שטח העסק:  | גוש : 6962 חלקה : 87 | גוש/חלקה: |

|                                  |                    |               |
|----------------------------------|--------------------|---------------|
| כתובת:                           | שם:                | בעל עניין :   |
| הירקון 299, ת"א                  | חניוני החוף        | שם העסק       |
| בובר שלמה 39, תל אביב יפו        | רבי בני, רבי נתנאל | מבקש          |
| רוזנבלום הרצל ד"ר 4, תל אביב יפו | אליעזר שינזון      | בעל זכות בנכס |
| הירשנברג 12, תל אביב יפו         | ולנטינה סטולבון    | עורך בקשה     |

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

**שימוש חורג ממגרש פתוח לחניון ל-11 כלי רכב (מתוכם 2 חניות נגישות) בשטח של 310 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

קיים מגרש ריק. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למגרש הנ"ל וטרם הוגשה בקשה להיתר.

**הערות המהנדס:**

משנת 2000 ועד לשנת 31.12.16 פעל החניון הנ"ל ברישיון ללא שימוש חורג בשטח של 661 מ"ר. כעת מבקשים הקטנת שטח, והיתר שימוש חורג. מדובר בחניון הנכלל ברשימת סקר חניונים שפעלו ברישיון ונדרשו בהסדרת שימוש חורג. סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 10183 ש"ח.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

|             |                  |
|-------------|------------------|
| <b>2611</b> | <b>מספר תב"ע</b> |
|-------------|------------------|

החלקה כלולה ביעוד מגורים מיוחד, שטח פרטי פתוח ודרך קיימת עפ"י תכנית 2611. שימוש לחניון אינו כלול ברשימת השימושים המותרים.

בהתאם לחו"ד מח' תכנון מרכז - חניונים פרטיים אינם תואמים למגמות התכנון במגרשים המיועדים לפיתוח ועל מנת לעודד פיתוח ובינוי על המגרש לא מומלץ לאשר שימוש חורג לחניונים.

לאור קיום החניון משנת 2001 ניתן להאריך לשנה אחת נוספת בלבד !!!

השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית מוגבל בזמן, כפוף לסעיף 149 לחוק.

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 5.8.2019.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

**חוות דעת גורמי רישוי:**

|   |                     |
|---|---------------------|
| התקבל אישור איכות הסביבה.   | הרשות לאיכות הסביבה |
| לעסק צו סגירה שיפוטי בתוקף 23/7/19, העסק פתוח ופעיל ובהליך תביעה בגין אי קיום צו. | פיקוח עירוני        |
| ב-11.6.19 התקבל אישור תנועה: אישור זמני עד לקבלת היתר בניה.                       | אגף התנועה          |

**המלצת הוועדה המייעצת 0017-2019 מיום 2.9.2019:**

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 או עד קידום ההיתר, המוקדם מבניהם.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב, רעיה גוטלויבר, נתן שירר, לובה דבוייריס, עופר ארנון, אילנה בורבן, שם משולם, מירי אהרון.

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

לאור הנימוקים המלצה לאשר הבקשה לארכת התוקף שימוש חורג מתכנית שכן מדובר בעסק ותיק ולא מקודם היתר בניה למקום, עד ליום 31.12.2021 או עד קידום היתר, המוקדם מבניהם.

**תיאור דיון-**

רעיה גוטלויבר - מדובר בחניון פתוח, קיים משנת 2000 עד 2016 היה ברישיון ללא שימוש חורג. נעשה סקר חניונים והחניונים נדרשו לעבור הליך של שימוש חורג. בעל העסק הקטין את השטח. ממליצים לאשר עד ליום 31.12.2021 או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מבניהם.

מיטל להבי: מדוע לאשר רק עד 2021 זה מאוד קצר.

רעיה גוטלויבר: בעל העסק פרסם עד למועד זה.

ליאור שפירא: אנחנו לא מעוניינים בחניונים ברחוב הירקון באופן כללי ועדיפות היא לאישור עד 2021.

מיטל להבי: מה עושים ביתרת השטח?

אביטל יעקוב: אבדוק ואחזור אליך עם תשובה.

אסף הראל: האם ניתן לעשות כלל שכל בקשה להיתר שימוש חורג לחניון תותנה שבליה התניון יפתח לשירות התושבים? החל מחצות עד שש בבוקר?

## ועדת המשנה לתכנון ובנייה מס' 0017-2019 סעיף 12

מיטל להבי: בהינתן אישור שימוש חורג האם ניתן למנף את נושא פתיחת החניון לתושבים מחצות?

עו"ד הראלה אברהם אוזן: אני מוכנה לבדוק זאת.

ליאור שפירא: עד לקבלת תשובתה של הראלה להוריד מסדר היום ולהחזיר לדיון הוועדה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0016-2019 סעיף 3 מיום 18.9.2019:**

להוציא מסדר היום.

ההחלטה התקבלה בנוכחות: יו"ר הוועדה ליאור שפירא, אסף הראל ומיטל להבי.

**חות דעת גורמי רישוי:**

השרות המשפטי

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0017-2019 סעיף 12 מיום 02.10.2019:**