

עיריית תל-אביב-יפו  
ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
אגף רישוי עסקים

17- פברואר - 16

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה  
פרוטוקול 2016-0004 מיום 17.02.2016

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 17.02.2016 שהתקיים באולם הישיבות, אבן גבירול 69, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הועדה.

הפרוטוקול יובא לאישור הועדה המקומית הקרובה.

בברכה,  
מירי אהרון  
מרכזת וועדות רישוי עסקים  
לשימושים חורגים ומרגזים.



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

**רישוי עסקים**

**פרוטוקול מס' 0004-2016 ליום 17.02.2016**

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
<b>אישור הפרוטוקול מתאריך 03.02.2016 מספר ישיבה 0003-2016 - אושר.</b>			
1.	66530	מספרה, מכון יופי	גורדון יהודה 31
2.	63890	מסגריה	דרך שלמה 40
3.	65535	פאב	אצ"ל 63
4.	62080	דיסקוטק	הש"ך 12
5.	65996	בית מלון	אלנבי 34
6.	66711	מחסן לתמרוקים	בוגרשוב 3





תל אביב תל אביב-יפו  
YAF019 - עידיית תל אביב-יפו  
מינהל ההנדסה האגף לרישוי עסקים

**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה**  
**ישיבה 0004-2016 מיום 17.02.2016**

השתתפו ה"ה:	יו"ר נתן אלנתן	סגן ראש העיריה
<b>חברי הועדה:</b>	מיטל להבי	סגנית ראש העיריה
	עו"ד ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה
	ארנון גלעדי	חבר מועצה (סעיף 5)
<b>לא נכחו:</b>	שמואל גפן	חבר מועצה
	איתי פנקס - ארד	חבר מועצה
	ארנון מדואל	חבר מועצה
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה
	אסף זמיר	סגן וממ ראש העיריה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
	מיכאל גיצין	חבר מועצה
	יהודה מאירי	חבר מועצה
<b>נכחו ה"ה:</b>	עו"ד הראלה אברהם אוזן	משנה ליועמש דיני תכנון בניה
	אילן רוזנבלום	ע.ממ וס.רהע.ומ.פרוי משולבים
	מלי פולישוק	נציגת משרד האוצר
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	ראובן מגל	מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים
	לובה דבוייריס	מהנדסת רישוי בכירה
	מירי אהרון	מרכזת ועדות רישוי עסקים
	מהא אבו רומאנה	ע. מרכזת ועדות רישוי עסקים





מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה. **פרוטוקול זה** מיועד לשינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה. פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 17.02.2016

רשאים חברים בוועדה המקומית או הנציגים בעלי הדעה המייעצת (משקיפים) לדרוש שיתקיים דיון נוסף במליאת הועדה, באחד או יותר מהנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות.

מליאת הועדה תהא רשאית לקבל החלטות שונות מההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה.



<b>שם וכתובת:</b>	<b>מיקי אומנות שיער - רחוב גורדון יהודה 31</b>
<b>שכונה:</b>	<b>צפון ישן-דרום מע.</b>
<b>בקשה מתאריך:</b>	<b>30/06/2015</b>
<b>בעלים:</b>	<b>סטויציץ מירוסלס</b>
<b>נכתב ע"י:</b>	<b>רוני דיין</b>
<b>מהות העסק:</b>	
<b>ת.ב.</b>	<b>99-029/0</b>
<b>ת.ר.</b>	<b>066530</b>
<b>טל':</b>	<b>-</b>

**מספרה.**  
**מכון יופי.**  
**- ראשי**

**תוכן הבקשה:**  
שימוש חורג משטח שלא נמצא לגביו היתר בניה /מילוי אדמה במרתף לעסק של מכון יופי.מספרה.

תיאור המיבנה  
גוש 7078 חלקה 81  
הבניין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל במרתף מחסנים, דירת מגורים, ומילוי אדמה ובקומות עליונות דירות מגורים. ע"פ היתרי בניה מס. 439 מי 30.3.36 ומספר 959 מי 22.2.1952, כמו כן תכנית מס. 7379 מי תאריך 1936  
בתיק בנין קיים היתר בניה לשינויים בחלק אחר בקומת מרתף מס. 21 מי 25.07.1943.  
ההיתר המקום המבוקש מופיע כמחסן.

השימוש המבוקש  
מכון יופי מספרה בשטח שלא נימצא לגביו היתר בניה /מחסן במרתף בשטח של 63 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
בבדיקת תיק בנין לא נמצאו בקשות ישנות ותוכניות סנטריות עבור עסקים הקודמים במקום.  
במקום היתה מכלת עם רשיון לצמיתות משנת 1975.  
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2055 ש"ח.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

ע' 1, 58

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם להוראות תכנית ע' 1.

**ייעוד עיקרי:**

אזור מגורים א'.

**מדיניות התכנון:**

השימוש המבוקש מהווה שטח עיקרי ואינו תואם להוראות תכנית ' 1 - אשר מאפשרת שטחי שרות בלבד בקומת המרתף.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג, היות ומדובר בסטייה ניכרת מתכנית ע' 1.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהל אגף רישוי עסקים, נתן שירר - אגף פיקוח על הבניה, שלמה שטיין - אגף פיקוח עירוני, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, שולמית דידי - מנהלת יחידת מידע תכנוני, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום

רישוי הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מחלקת רישוי הנדסי,  
מירי אידלסון - הרשות לאי"ס, מירי אהרון - מרכזת וועדות  
רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו רומאנה -  
עוזרת מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.  
(פרוטוקול 2015-0010 מתאריך 05/08/2015)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס בן יקיר מיכאלה.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 20.01.2016.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2018.

חו"ד תיאור הדיון:

עו"ד הראלה אברהם אוזן - לא מדובר בסטייה ניכרת מתכנית  
ע"1. תכנית ע"1 מתירה בקומת המרתף משרד למקצועות חופשיים  
כאשר שטח זה הינו שטח עיקרי, אין מניעה לאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0004 סעיף 1 מ - 17/02/2016):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018 בכפוף לדרישות  
מהנדס העיר.

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

**שם וכתובת:** מסגרית סגל - דרך שלמה 40  
**שכונה:** ג.הרצל, יפו-מלאכה  
**בקשה מתאריך:** 18/06/2015  
**בעלים:** סגל יניב  
**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר  
**מהות העסק:**

ת.ב. 414-040/0  
 ת.ר. 063890  
 טל': 050-5618598

**מסגריה.** -ראשי

**תוכן הבקשה:** בקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מסגריה.

תאור המבנה. (גוש 7052, חלקה 15)  
 המבנה בן קומה אחת סככה עם גג אסבסט על פי תכנית הגשה.  
 אין בתיק בנין היתר בניה ולמבנה הנ"ל ותכנית סניטרית מאושרת.

השימוש המבוקש.  
 את העסק מבקשים לסדר במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע בשטח של 65 מ"ר.  
 קיימת חוות הדעת ממחלקת לפיקוח על הבניה משנת 2009:  
 "אין הערות, לא נמצא תביעות משפטיות על מבנה העסק".

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין שהעסק במקום הנ"ל קיים משנת 2009 והיה רישיון כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2015. כעת מבקשים הארכת התוקף שימוש חורג.

סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך - 2120.3 ש"ח.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

2674

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם המבנה מיועד להריסה.

**ייעוד עיקרי:**

תעשייה ומלאכה, דרך קיימות, בנין להריסה, זיקת הנאה להולכי רגל.

**מדיניות התכנון:**

**חוו"ד אגף הנכסים:**

ניתן לאשר לתקופה מוגבלת ובלבד והתקבל אישור בעל הנכס (יש לבדוק בנסח הטאבו).

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס פלד אורית.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018, או עד לבקשת פינוי מטעם העירייה המוקדם מבין השניים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, שרון טרייגר - מידע תכנוני, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מחלקת רישוי הנדסי, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה.  
(פרוטוקול 2015-0014 מתאריך 18/11/2015)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 20.01.2016.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2018.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0004 סעיף 2 מ - 17/02/2016):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

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

**שם וכתובת:** פאב- טקלאי - רחוב אצ"ל 63  
**שכונה:** התקוה  
**בקשה מתאריך:** 12/06/2014  
**בעלים:** בקלה סמסון  
**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר  
**מהות העסק:**

ת.ב. 4001-063/0  
ת.ר. 065535  
טל': 054-6180354

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

**תוכן הבקשה :**

גוש-6135, חלקה-46.  
שימוש חורג מחנות לעסק של פאב - משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם .

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

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

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

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

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

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

2215

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

מגורים ב', חזית מסחרית לרחוב אצ"ל.

**מדיניות התכנון:**

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

**פירוט חוות דעת:**

לא תואם.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח עירוני ואיכות הסביבה.

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

דיון חוזר

חו"ד פיקוח עירוני:

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

חו"ד הרשות לאי"ס:

אושר על-ידנו ביוני 2014.

לא נתקלנו בתלונות על המקום.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

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

חו"ד אישור בעל הנכס:

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

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי: 16.12.2015.

הבקשה לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2020.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד תיאור הדיון:**

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

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

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

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

כרמלה עוזרי - מציעה לעשות סיור, רוצה להתרשם מהמקום.

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

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

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

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

**דין חוזר**

**חו"ד ביקור במקום:**

נערך ביקור במקום ביום 19.1.2016 - דיווח יימסר בוועדה.

**חו"ד תיאור הדיון:**

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

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

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

נערכה הצבעה:

בעד:

ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר.

נגד:

אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי.

החלטה:

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

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

**דיון חוזר**

**דיון חוזר:**

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

1. בישיבה מספר 0002-2016 מיום 20.1.15, דנה ועדת המשנה לתכנון ובניה בקשר לתיק רישוי 065535 בעניין בקשה לשימוש חורג מחנות לעסק של פאב ברחוב אצ"ל (פאב - טקלאי) והחליטה לא לאשר את הבקשה (ברוב של 3 נגד 2).

2. בהתאם לסעיף 18(ו') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") הריני לדרוש קיום דיון בבקשה שבנדון במליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, ולהלן עיקרי הנימוקים:

2.1. הועדה המייעצת ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 - פרוטוקול 0004-2015 מיום 19.3.15 (מדובר בהמלצה של הגורמים העירוניים המקצועיים)

2.2. אזור רחוב אצ"ל רווי במסעדות הפועלות במקום עד לשעות מאוחרות בלילה ומדובר בעסקים בעלי אופי דומה לזה המבוקש בבקשה.

2.3. ברחבי העיר, לרבות בשכונות אשר מאופיינות כשכונות מגורים קלאסיות וכלה בכאלו שבהן ישנם איזורים שבהם קיימים עירוב שימושים פועלים בהיתר בקומת הקרקע פאבים הנמצאים בצמידות ואף מתחת לבנייני מגורים.

3. אני שומר לעצמי את הזכות להביא נימוקים נוספים ולהוסיף לאלו המובאים לעיל בישיבת מליאת הועדה המקומית אשר תדון בנושא.

4. אבקש כי בקשה זו תובא לדיון במליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה בישיבתה הקרובה או לחילופין על מנת למנוע את הימשכות ההליכים, אבקש להביא את הנושא האמור לדיון נוסף בוועדת המשנה לתכנון ובניה.

**חו"ד רישוי עסקים:**

החלטת הוועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך 02.02.2016.

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

לשוב ולדון בנוכחות דורון ספיר.

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

שם וכתובת:	המוסד - רחוב הש"ך 12
שכונה:	ג.הרצל, יפו-מלאכה
בקשה מתאריך:	02/03/2015
בעלים:	ירדני נחשון
נכתב ע"י:	אילנה בורבן
מהות העסק:	
ת.ב.	3565-012/0
ת.ר.	062080
טל':	052-6229945

משקאות משכרים - ראשי  
 דיסקוטק. (כמות קהל מותרת - תפוסת קהל 618 איש)

**תוכן הבקשה:**  
 שימוש חורג מגג במיבנה לתעשייה עבור מרפסת עישון לתפוסת קהל של 80 איש שיהווה תוספת לעסק של דיסקוטק הקיים בכל המיבנה עם היתר זמני בתוקף עד 30.7.2015 (כמות קהל מותרת בכל המיבנה- תפוסת קהל 618 איש)

תאור המיבנה.  
 בגוש 7082 חלקה 5 קיים בנין בן 3 קומות. אין בתיק בנין היתר בניה למיבנה, אך על פי תוכנית סניטרית משנת 1966 התנהל בק. קרקע בית מלאכה ליצור קפיצים.

השימוש המבוקש.  
 1) את העסק רוצים לסדר בקומת גג של הבנין שיהווה תוספת שטח לשימוש של מרפסת עישון בשטח 125 מ"ר.  
 2) בכל שטח הבנין קיים דיסקוטק עם משקאות משכרים בשטח 1064 מ"ר.

סה"כ שטח המרפסת המבוקשת 125 מ"ר + שטח קיים בכל במבנה 1064, סה"כ שטח העסק 1190 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין כי לעסק העיקרי דיסקוטק אושר שימוש חורג בתוקף עד 31.12.2016. לעסק קיים היתר זמני בתוקף עד 30.7.2015.

כעת מבקשים להוסיף שימוש בגג הבנין לצורך מרפסת עישון.  
 לעסק חסרים 78 מקומות חניה. יש להציג הסדר חניה למיספר המקומות המבוקש.

לפי מדיניות היתרי לילה מותרת פעילות עד אור הבוקר לתקופה מוגבלת.  
 בפועל כעת אין למועדון היתר לילה, ההיתר הקודם היה בתוקף עד 7.2.2015 עד השעה 06:00 בבקר.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג עבור תוספת המרפסת בלבד הינו 4077 שקלים.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

483

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם סעיף 1.8 - שימושים שלא הוזכרו ברשימה אי-ו-בי יותרו לפי דמיונם לשימושים המותרים ע"י הועדה המקומית.

ייעוד עיקרי:

מלאכה ב'.

מדיניות התכנון:

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס : שולי הייטק בע"מ

ברח' צבי גקינברג 5 ת"א

ח.פ. 022821136

טלפון: 058-7155516

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקשבל אישור מהנדס קונסטרוקציה לשימוש במרפסת הגג בתפוסה של עד 80 איש.

**חו"ד פיקוח על הבניה:**

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

נמסר בועדה - נתן שירר - המבנה אינו מופיע ברשימת מבנים מסוכנים.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת מהנדס בטיחות ואישור מהנדס קונסטרוקציה לכל המבנה כולל לגג.

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

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

**דין חוזר**

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

בתאריך דצמבר 2014 התקבל אישור מהנדס בטיחות איתן חנני  
לכל המבנה.

התקבל אישור מורשה נגישות השרות לכל המבנה ב-2.7.2015.

#### המלצת הועדה המייעצת:

לשוב לדון לאחר בדיקת מהנדס בטיחות מדוייקת ועדכנית לגבי  
תפוסת קהל על פי חו"ד אחרונה שהתקבלה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי  
עסקים, נתן שירר - אגף פיקוח על הבניה, שלמה שטיין - אגף  
פיקוח עירוני, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי  
לעסקים, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, שולמית דידי -  
מנהלת יחידת מידע תכנוני, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום  
רישוי הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מחלקת רישוי הנדסי,  
מירי אידלסון - הרשות לאי"ס, מירי אהרון - מרכזת וועדות  
רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו רומאנה -  
עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.  
(פרוטוקול 2015-0010 מתאריך 05/08/2015)

#### חו"ד בדיקת מהנדס:

התקבלה חו"ד יועץ בטיחות רמי שמש מ-28.10.15 : לאור  
בדיקתי את תוכנית הבטיחות הקיימת, אין מניעה לאשר את  
המקום לפי תוכנית זו בתפוסת קהל המאושרת בה (עד 685 איש  
בלבד) לפי החלוקה הבאה:  
ק. קרקע- עד 310 איש.  
גלריה - 51 איש.  
קומה אי-174 איש.  
קומה בי-150 איש, מתוך קומה זו במרפסת עישון עד 80 איש  
בלבד.

#### דיון חוזר

#### חו"ד בדיקת מהנדס:

התקבלה חו"ד יועץ בטיחות רמי שמש מ-28.10.15 : לאור  
בדיקתי את תוכנית הבטיחות הקיימת, אין מניעה לאשר את  
המקום לפי תוכנית זו בתפוסת קהל המאושרת בה (עד 685 איש  
בלבד) לפי החלוקה הבאה:  
ק. קרקע- עד 310 איש.  
גלריה - 51 איש.  
קומה אי-174 איש.  
קומה בי-150 איש, מתוך קומה זו במרפסת עישון עד 80 איש  
בלבד.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום  
31.12.2020.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי  
עסקים, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, ראובן מגל -  
מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת  
תחום רישוי הנדסי, שלמה שטיין - אגף פיקוח עירוני, שרון  
טרייגר - מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות  
הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים  
ופרגודים, מהא אבו-רומאנה - ע"י מרכזת וועדות לשימושים  
חורגים ופרגודים.  
**(פרוטוקול 2015-0013 מתאריך 04/11/2015)**

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס, ע"ש יגאל בן משה, ת.ז. : 13283684.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 29.11.2015.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2020.

**התנגדות**

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

ירדני נחשון - טל 5223087-03

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב השי"ך 12 תל אביב - יפו טל. 052 6229945

**כתובת העסק:**

רונית שאולי- ברנאי, עו"ד תל אביב - יפו דה וינצ'י

**פרטי המתנגדים:**

לאונרדו 21 64733 . טל: 03 - 6932015

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 21/01/2016 בהשתתפות: הי"ה ארנון  
גלעדי - משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, אסף  
זמיר- סגן וממ ראש העירייה, אילן רוזנבלום - ע.ממ  
וס.רהע.ומ.פרוי משולבים, ענת הדני אגמי - ממ עוזרת ראשית,  
איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל- מנהל מח  
רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי  
הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, אילנה  
בורבן- מהנדסת רישוי, מירי אהרון - מרכזת ועדות רעס  
לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת  
ועדות לרישוי עסקים.

#### חו"ד המבקשים:

ערן ברנר-מדובר במועדון של 3 מקומות רוצים שהלקוחות ויעלו  
לגג לעשן. כל התחנות אושרו.

#### חו"ד המתנגדים:

אוהד ברנהי- מייצג זכויות של בעלי נכס- אין לנו התנגדות,  
במבנה יש מלא נגריות לכל האורך. העסק לא מייצר מטרד. כל  
המקום הזה הולך להיות לעבור שינוי ייעוד כל מה שאני רוצה  
שלא יהיה התנגדויות

אי אדריכל של התוכנית- נתן מלין- אני לא מבין איך אפשר  
לקבל היתר לבנין שאין בו היתר אין לנו התנגדות בתנאי  
המקום לא יפריע לנו להפוך את השינוי תבייע לבנין.  
אין התנגדות לגבי הבקשה אלא התנגדות עקרונית.

#### המלצת צ. התנגדויות:

הוועדה ממליצה כדלקמן:

1. ארנון גלעדי מתנגד לשימוש כלשהו בגגות לאור תקדימי  
העבר.
2. הוועדה שמעה את התנגדויות והגיעה למסקנה כי אין מניעה  
מטרדית לבקשה אזי אינו מהווה מטרד.
3. הוועדה ממליצה לאשר את ההבקשה לשימוש חורג עד ליום  
31.12.2020 בכפוף לחו"ד יועצת משפטית באם מדובר בשימוש  
חורג.

#### חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד ענת אגמי - נשאלתי האם לצורך מרפסת עישון של דיסקוטק הקיים במבנה ברחוב הש"ך 12, נדרש היתר לשימוש חורג. מרפסת העישון המבוקשת נמצאת בגג של מבנה לתעשייה, כשבכל שטח יתר המבנה הוא משמש לדיסקוטק עם משקאות משכרים, בהיתר לשימוש חורג עד 31/12/16 (להלן - "העסק").

ראשית יש לציין כי הבקשה לשימוש בגג כמרפסת עישון כמוה כבקשה להוספת שטח לעסק הדיסקוטק לכל דבר ועניין ועל כל הדרישות המשתמעות מכך. מרפסת עישון הינה חלק מהעסק. לפיכך יש צורך בבדיקת הבעלות בגג המבנה שם מבוקשת מרפסת העישון והסכמת הבעלים מקרה בו מדובר ברכוש משותף.

לעניין נושא השימוש החורג : לא קיים היתר בנייה למבנה. לפי תכנית סניטרית משנת 67 המבנה שימש לבית מלאכה ולמשרדים. אין אזכור לשימוש שנעשה בגג. התכניות החלות על המבנה הן תוכניות סיניפו ו-483. לפי תכנית 483, הנכס נמצא באזור מלאכה ב' כשימושים מותרים רלוונטיים הינם מסעדות ומזנונים ונקבע כי שימושים שלא הוזכרו יותרו לפי דמיונם לשימושים מותרים.

אי לכך נראה כי השימוש החורג הוא שימוש חורג מתכנית ונדרשת הצדקה תכנונית לאישור שימוש חורג יצוין בנוסף לכך כי לפי המתנגדים לבקשה לשימוש החורג, מקודמת תכנית לשינוי תב"ע ברחוב ובבניין נשוא הבקשה לצורך מגורים.

היות ולעסק עצמו שנמצא במבנה (הדיסקוטק), קיים היתר לשימוש חורג עד ל-31/12/16, במידה ויינתן שימוש חורג לגג כתוספת לעסק הקיים, יש לתת את ההיתר לשימוש חורג יחד ובמקביל מבחינת זמנים לשימוש חורג שניתן לעסק כולו כלומר עד 31/12/16 בלבד, בכפוף לאישורים הנדרשים לעסק ולצורך מרפסת עישון בפרט (איכות סביבה מכבי אש וכו').

בנוסף יש להוסיף תנאים המגבילים את השימוש בגג למרפסת עישון בלבד.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - חוות הדעת המשפטית של עו"ד ענת הדני אגמי מקובלת עלי. כפי שצוין בחוות הדעת הבקשה לשימוש בגג עבור מרפסת עישון הינה למעשה בקשה לשימוש חורג בגג עבור העסק של הדיסקוטק באצטלה של שימוש עבור מרפסת עישון. לכן, הבחינה של הבקשה לשימוש חורג בגג צריכה להיעשות לאור מדיניות הועדה המקומית לעניין שימוש חורג בגגות פתוחים על כל המשתמע מכך.

תוך שקילה של טענת המתנגדים כי האזור משנה את פניו כאזור מגורים ותוך שקילה של המטרדיות העשויה לנבוע מעליה של קהל של 80 איש לגג לצורך העישון.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0004 סעיף 4 מ - 17/02/2016):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון בנוכחות דורון ספיר.

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



כהן יעקב ומרגלית יגאל אלון 92 ת"א.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר בדיקה חוזרת של שולי דידי.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, משה זילברבלט - איכות הסביבה, עו"ד הדר חתוכה - השרות המשפטי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, אמיל פרידמן - פיקוח על הבניה, שולי דידי - מדור מידע, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2014-0006 מתאריך 05/06/2014)

דיון חוזר

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1200, 2650 ב'.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם עפ"י סכום פגישה אצל מהנדס העיר.

ייעוד עיקרי:

איזור לתכנון בעתיד ושימור בינלאומי.

מדיניות התכנון:

לא ניתן שימוש מלונאי בקומה אחת, ניתן שימוש למבנה בשלמותו וזאת עפ"י סיכום פגישה שהתקיימה אצל מהנדס העיר מיום 2.2.2014 בנושא מדיניות מינהל ההנדסה להסבת מבני מגורים ותעסוקה ולמלונאות.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר חו"ד צוות השימור ופיקוח על הבניה.

בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, אמיל פרידמן - ממ.ס. מנהל מח ומרכז חווד לטאבו, שלמה שטיין - מנהל מידע ורישוי תביעות, עו"ד לירון שחר - מחלקה משפטית, שולמית דידי - ס.מנהל מח' שרותי בנין עיר ומנהלת מדור, משה זילברבלט - אחראי פיקוח בקרה ורישוי, מריה קהוגי - עוזר למרכזת וועדות לרישוי עסקים

(פרוטוקול 2014-0007 מתאריך 01/07/2014)

דיון חוזר

## חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

בביקור במקום נמצא כי תכנית העסק מתאימה למציאות, קיים בית מלון ע"פ היתר בניה מסי 116 מיום 30.10.51 הנכס מיועד למשרדים.

אין התנגדות בכפוף לדרישות מיקלוט.

## חו"ד מחלקת שימור:

הבקשה אושרה על ידי מחלקת השימור.

## חו"ד המבקשים:

שכרנו קומת משרדים בקומה רביעית ברחוב אלנבי 34 למטרת שיפץ הקומה והסבתה לבית מלון בוטיק. עוד בטרם שכרנו את הנכס בדקנו את כל הליך הרישוי בעת"א במחלקת רישוי עסקים, לא נאמר לנו באף אחת מהמחלקות כי ישנה איזו מניעה לפתוח את המלון ולקבל רשיון. שכרנו שרותיו של בעל מקצוע וגם על ידו נאמר לנו בצורה מקצועית כילא קיימת מניעה לקבל רשיון. כ"כ שכרנו שירותים של בעלי מקצוע נוספים שנדרשו להכנת יתר התכניות, מהנדס אינסטלציה מהנדס בטיחות.

אציין כי נכון להיום בניית המלון הסתיימה וקבלנו אישור מכל גורמי הרישוי כאמר משטרת ישראל והכיבוי אש אמורים להגיע לביקורת נוספת ולאשר.

כל מה שנשאר לנו על מנת להשלים את הליך הרישוי הינה הבקשה לשימוש חורג שאמורה לידון על ידכם.

נציין כי בטרם השכרנו את הנכס אך בדקנו עם בעל הנכס את מהות העסק והוא נתן הסכמתו כי נסב את קומת המשרדי לבית מלון. יודגש כי מדובר בבעלים אחד של אותו בנין.

כמו כן מדובר בבנין בן ארבע קומות שבקומה שניה בשלמותה ישנו דייר אחד ובקומה שלישית ישנו דייר אחד שניהם חברות הפקות ותיקות ובקומה ראשונה פועלת עמותה דתית. כל פעילות של הדיירים הינה עד שעה שלוש בצהריים.

יודגש כי שלושת הדיירים בבנין השוכרים בבנין לא הביעו התנגדותם ואף היו מאוד שמחים על כך.

במהלך השיפוצים וההשקעות אף שיפצנו את כל לובי הבנין והכניסה של הבנין מה ששינה את כל החזית של הבנין בצורה

חיובית דבר שתורם מאוד לשינוי כל התדמית של הרחוב.

נבקש להדגיש כי הננו שני שותפים השקענו כמליון וחצי שקלים בפרויקט רובם מהלוואות בנקאיות וכחצי מליון שלקלים בהלוואה לעסקים קטנים בערבות מדינה.

ללא קבלת ההיתר המבוקש וכפועל יוצא רשיון עסק כל העסק יתמוטט והשקעותנו ירדו לטמיון אין לנו מהיכן להחזיר את ההלוואות.

הננו בעלי משפחות ומפרנסים ילדים קטנים סגירת בית העסק תגרום לנו להתמוטטות כלכלית חובות רבים ופשטית רגל.

כ"כ אבקש לציין כי בנינו עסק ברמה מאוד גבוה למטרת בית מלון לתיירים שבאים מחו"ל ככל שידוע לנו כיוזמים ומבדיקות שערכנו יש מחסור בחדרי מלון בתל אביב וסוג עסק מסוג זה תורם מאוד לעיר ת"א.

גם ממחלקת פיקוח שהיו אצלנו בביקורת ואישרו את התכניות התרשמו מאוד מהשקעתנו ומחדרי המלון המפוארים. כל השכנים בבנין מרוצים מאוד משיפוץ הלובי של הבנין.

כ"כ חשוב לציין כי קיבלנו מידע מוקדם חיובי.

#### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020. היועמ"ש של הועדה תבדוק את המדיניות לגבי אישור מלונות בבניני משרדים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה קמפוס - השרות המשפטי, אמיל פרידמן - פיקוח על הבניה, נדיה קסלמן - ס' מנהל אגף ומנהל מחלקת ביקורת עסקים, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, משה זילברבלט - השרות לאיכות הסביבה, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, שולמית דידי - ס' מנהל מחלקת שרותי בנין ערים, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2014-0008 מתאריך 12/08/2014)

#### חו"ד אישור בעל הנכס:

כהן יעקב מרגלית.

#### חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 02.11.2014.

פרסום לשימוש חורג עד ליום : 31.12.2020.

חוו"ד השרות המשפטי:

א.מבוא

1.התבקשנו ליתן חוות דעת ביחס לבקשה לאישור חורג שהתבקשה בכתובת שבנדון לבית מלון בקומה ד' בבניין משרדים (בשטח של 195 מ"ר) והתאמתה למסמך "סיכום פגישה בעניין בנושא : מדיניות מנהל ההנדסה בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות" מיום 4.2.2014 (להלן : "המדיניות"). לסבר את האוזן, מסמך המדיניות לא אושר על ידי הועדה המקומית.

2.בבקשה התבקש בית מלון (9 חדרים) בקומה ד' מתוך בניין בן 6 קומות המכיל בקומת הקרקע קולנוע ובקומות שמעל, משרדים ע"פ היתר בניה מס' 605 מיום 24.6.52.

3.בהתאם לחוות דעת מתלקת תבי"ע, מדובר בבניין המצוי באזור לתכנון בעתיד בהתאם לתבי"ע 1200 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 3.7.75 וכן מיועד לשימור בהתאם לתבי"ע 2650ב' אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.9.2008. תכנית 44 שפורסמה למתן תוקף ביום 20.11.41, ואשר הייתה בתוקף עת הוקם הבניין קובעת כי מדובר באזור מסחרי שבהתאם לשימושים המותרים ניתן לאשר בו בתי מלון.

4.כאמור לעיל, חוות דעתנו התבקשה לעניין התאמת הבקשה למדיניות.

ב.מסמך המדיניות

5.בהתאם למסמך סיכום הפגישה בו הוצגה מדיניות מהנדס העיר, הרקע לגיבוש המסמך הינו :

"לאחרונה התרבו המקרים של בקשות להסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות במסגרת תהליך של שימוש חורג. הבקשות הן להסבת מבנה בשלמותו או חלק מהמבנה. עלה הצורך לגבש מדיניות עירונית בנושא, על מנת למנוע שימושי מלונאות לא ראויים שעלולים להוביל להתדרדרות של מבנים ואף של אזורים."

6.סיכום המדיניות הינו כדלקמן :

"1. בקשה להסבת מבנה תעסוקה או מגורים למלונאות תבחן לאור הקריטריונים הבאים :  
א.במידה והבקשה תואמת את השימושים המותרים באזור על פי

- התכניות התקפות -  
מבנה תעסוקה - מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה למלונאות.
- מבנה מגורים - תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד.
- ב. במקרה והבקשה לא תואמת את השימושים המותרים באזור על פי תכניות תקפות, יישקל כל מקרה לגופו. במידה והשתכנע צוות התכנון כי השימוש המלונאי חשוב וראוי באותו האזור - ניתן יהיה לאפשר שימוש חורג בכפוף לקידום תכנית לתוספת השימוש המבוקש.
2. במקרה של חזית מסחרית למבנה - יש לשמור על חזית זו.
3. מימוש השימוש המלונאי יותנה בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
4. המדיניות תובא לאישור מהנדס העיר. לאחר מכן תופץ ליחידות הרלוונטיות ותפורסם באמצעי הפצת המידע השונים באינטרנט."
7. בהתאם לעדכון הגברת שולמית דידי, סגנית מנהל מחלקת מידע תכנוני, ביום 2.12.2014 התקיימה ישיבה עם סגנית מהנדס העיר ומנהלת אגף תכנון עיר תב"ע, הגברת אורלי אראל, אשר במסגרתה הועלה הנושא נשוא חוות הדעת (הסבת קומה אחת בבניין משרדים למלונאות). בישיבה זו התחדדה משמעות הביטוי: "חלק מהמבנה" שמופיעה במדיניות, והובהר כי הכוונה היא לשטח שאינו פחות מ- 60% משטח המבנה. עוד נמסר כי בהתאם להנחיית ראש העיר המאוחרת למדיניות, יש להסב מבנים שלמים לשימוש זה ולא בחלקם.
- ג.ומן הכלל אל הפרט
5. בענייננו מבוקש להסב קומת ד' בלבד בבניין משרדים בן 6 קומות, לטובת שימוש של בית מלון.
6. השימוש תואם לשימושים שהוגדרו בתכנית 44. לפיכך, בהתאם למדיניות ניתן לאשר הסבת חלק מהמבנה לטובת מלונאות.
7. עם זאת, בהתאם להבהרת הגברת שולמית דידי מסיכום הישיבה מיום 2.12.2014, לפיה בהתאם לחו"ד מנהלת אגף תכנון עיר תב"ע, אורלי אראל, יש לפרש את המילים "חלק מהמבנה" שבמדיניות, כך שתותר הסבה של לא פחות מ - 60% משטח המבנה.
8. לאור המפורט, בהתאם למדיניות, לא ניתן לאשר הסבת קומה אחת במבנה זה למלונאות שכן מדובר בשטח שאינו מהווה לפחות 60% משטח המבנה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0018 סעיף 7 מ - 24/12/2014):**  
**הועדה המקומית:**

לשוב ולדון לאחר קיום ישיבה בנוגע למדיניות בתי מלון בראשות דורון ספיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, אסף זמיר, יהודה המאירי, איתי פנקס, שמואל גפן.

החלטת הועדה נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך 12.01.2015.

דיון חוזר

דיון חוזר:

אורלי הראל - מדובר בבניין לשימור המצוי באזור מעורב עפ"י תכנית תכנית המתאר הרעיון באזור מעורב לאפשר מגוון רחב של שימושים הכוללים תעסוקה, מלונאות מסחר ומגורים גם תכנית השימור מאפשרת שימושים שונים מהתב"ע במבנים לשימור אכן לכאורה הנושא מורכב יחד עם זאת, אני בדעה לעודד שימושים מעורבים ברחוב בכלל ובמבנים בפרק (יודעת שאני בעמדת מיעוט בנושא) ממליצה בחיוב לאשר שימוש מלונאי בקומה אחת היות וכל המבנה בבעלות אחת, ויש מחסור בחדרי מלון מסוג זה יש לעמוד בתקני משרד התיירות, לרשום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן יהיה להפוך קומה זו למגורים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0005 סעיף 10 מ - 25/03/2015):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון בישיבה הבאה עם הצגת המדיניות שגובשה בראשות דורון ספיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר דורון ספיר, נתן אלנתן, שלמה מסלאוי, אהרון מדואל, איתי פנקס ארד, מיקי גיצין.

דיון חוזר

חו"ד תיאור הדיון:

נתן- יש פה מדיניות שטרם אושרה על ידי הועדה מקומית.

איילת וסרמן - קיימת המלצה חיובית מאת אורלי הראל.

נתן אלנתן - מדובר במבנה לשימור, ניתן לאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0004 סעיף 5 מ - 17/02/2016):  
הועדה המקומית\*:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן, מיטל להבי, ראובן

לדיאנסקי.

שם וכתובת:	רחוב בוגרשוב 3
שכונה:	צפון ישרון-דרום מע.
בקשה מתאריך:	07/09/2015
בעלים:	מיטרה - גרופ (2014) בע"מ
נכתב ע"י:	אביטל יעקב
מהות העסק:	
ת.ב.	26-003/0
ת.ר.	066711
טל':	04-8211422

-ראשי

מחסן לתמרוקים

שימוש חורג ממשרדי שגרירות מקסיקו בהיתר למחסן לתמרוקים **תוכן הבקשה :**

תאור המבנה  
גוש 6905 חלקה 70  
מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף המכיל: בקומת מרתף -  
מחסנים חדר כביסה וחדר חימום, בקומות מעל - מגורים ע"פ  
היתר בניה מס' 99 מיום 14.1.35. ע"פ היתר בניה מס'  
3-950215 מיום 27.2.95 (היתר לקירוי מרפסות) בקומת המרתף -  
משרדים ומחסנים של שגרירות מקסיקו. בקומת קרקע - משרדים  
וחלל המשמש את שגרירות מקסיקו, בקומת גלריה משרדים,  
בקומות מעל - מגורים משרדים וחדרי שירות לשגרירות.

השימוש המבוקש  
מחסן תמרוקים במשרדי השגרירות ע"פ היתר בניה מס' 99 מיום  
14.1.35 בקומת קרקע בשטח של 37 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
אגרת שימוש חורג 1206 ש"ח.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

44,1855,2650 ב'.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

עפ"י סעיף 10 בתכנית 2650 ב'.

**ייעוד עיקרי:**

מסחרי 2, מבנה לשימור, הפקעה להרחבת הדרך.

**מדיניות התכנון:**

לאור היותו מבנה לשימור יש לשמור על חזיתות העסק עפ"י  
המקור, לא יותר פתחים חדשים (לרבות דלת או חלון), יש  
לשמור על החזית מסחרית, יש לפנות למחלקת שימור נושא זה.

עפ"י תכנית השימור סעיף 10 הועדה המקומית רשאית להרחיב את  
השימושים המותרים במבנה עפ"י שיקול דעת מחלקת שימור בתנאי  
שיותאם לאופי המבנה וזאת בהליך של פרסום סעיף 149 לחוק.

**פירוט חוות דעת:**

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

סויה ליף בע"מ.

**חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום  
31.12.2020.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי  
עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי  
לעסקים, עו"ד חגית ברכה המאירי - השרות המשפטי, מירי  
אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - מידע  
תכנוני, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום מחלקת רישוי הנדסי,  
לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אהרון - מרכזת וועדת  
רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו-רומנה ע'  
מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.  
(פרוטוקול 2015-0016 מתאריך 16/12/2015)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אתרונה לזכאי: 26.01.2016.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2020.

חו"ד מחלקת שימור:

אין התנגדות ממחלקת שימור.

חו"ד רישוי עסקים:

מובא לדיון מחוץ לסדר היום עפ"י בקשת בעלת העסק מהסיבה  
שהעסק סגור מה שגורם לה להפסדים כלכליים רבים ואין  
באפשרותה לפתוח אותו עד לקבלת רישיון העסק - בהסכמת יו"ר  
הועדה נתן אלנתן.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0004 סעיף 6 מ - 17/02/2016):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 בכפוף לדרישות  
מהנדס העיר.

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