

15-ינואר - 17

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה  
פרוטוקול 0001-2017 מיום 11.01.2017

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 11.01.2017 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 ופרגודים.

עיד ללא הפסקה

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

**רישוי עסקים**

**פרוטוקול מס' 0001-2017 ליום 11.01.2017**

| מס'   | תיק רישוי | שם וסוג העסק       | כתובת          |
|---|-----------|--------------------|----------------|
| <b>אישור הפרוטוקול מתאריך 28.12.2016 מספר ישיבה 2016-0022 - אושר.</b> |           |                    |                |
| 1.  | 24070     | מכולת              | שינקין 54      |
| 2.  | 66856     | השכרת יחידות אירוח | שדה יצחק 34    |
| 3.  | 65236     | אולם שמחות         | קרמניצקי 12    |
| 4.  | 66807     | מרכז מבקרים        | התחיה 16       |
| 5.  | 12830     | מספרה              | עבאס 4         |
| 6.  | 18200     | בית מלון           | נס ציונה 2     |
| 7.  | 64614     | בית אוכל           | יסודה המעלה 24 |
| 8.  | 53012     | בית אוכל           | יהודה מרגוזה 4 |
| 9.  | 64664     | מוסך               | היסוד 8        |

**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה**  
**ישיבה 2017-0001 מיום 11.01.2017**

|                  |                       |                               |
|------------------|-----------------------|-------------------------------|
| השתתפו ה"ה:      | יו"ר דורון ספיר       | ממ וסגן ראש העירייה           |
| חברי הועדה:      | נתן אל נתן            | סגן ראש העירייה               |
|                  | עו"ד ראובן לדיאנסקי   | חבר מועצה                     |
|                  | שמואל גפן             | חבר מועצה                     |
|                  | אהרון מדואל           | חבר מועצה (השתתף מסי 6).      |
|                  | ארנון גלעדי           | חבר מועצה                     |
|                  | כרמלה עוזרי           | חברת מועצה                    |
|                  | שלמה מסלאוי           | חבר מועצה                     |
|                  | ליאור שפירא           | חבר מועצה                     |
| <b>לא נכחו:</b>  | ניר סביליה            | חבר מועצה                     |
|                  | אסף זמיר              | סגן וממ ראש העירייה           |
|                  | מיכאל גיצין           | חבר מועצה                     |
|                  | אפרת טולקובסקי        | חברת מועצה                    |
|                  | אלון סולר             | חבר מועצה                     |
|                  | מיטל להבי             | סגנית ראש העירייה             |
|                  | איתי פנקס – ארד       | 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 האגף רישוי עסקים        |
|                  | ראובן מגל             | מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים    |
|                  | רעה גוטלויבר          | מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים |

ע"ד ללא הפסקה

2/2016 51970

|  |                      |  |
|--|----------------------|--|
|  <p>תל אביב-יפו<br/>מחלקת עסקים<br/>מחלקת עסקים</p> | <p>לובה דבוייריס</p> |  |
| <p>מרכזת ועדות לרישוי עסקים</p>  | <p>מירי אהרון</p>    |  |
| <p>עוזרת מרכזת ועדות לרישוי עסקים</p>  | <p>מהא מרגייה</p>    |  |

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה  
 יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה  
 פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 11.01.2017

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.

**שם וכתובת:** מוצרי בשר שורצקי - רחוב שיינקין 54

**שכונה:** לב ת"א-דר.למ.שלום

**בקשה מתאריך:** 09/09/2015

**בעלים:** מוצרי בשר שורצקי בע"מ

**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר

**מהות העסק:**

**ת.ב.** 18-054/0

**ת.ר.** 07 / 00 - 024070

**טל':** 03-5601298

**-ראשי**

**מכולת (מינימרקט)**

**מכירת בשר עופות ודגים קפואים**

**מכירת מיני בצק מוקפא וירקות קפואים**

גוש-6936, חלקה-2.

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג מדירת מגורים בעורף הבנין וממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מכולת (מינימרקט) מכירת מיני בצק מוקפא וירקות קפואים מכירת בשר עופות ודגים קפואים

תאור המבנה.

על המגרש קיימים מבנה וסככה.

הבנין בן 3 קומות, המכיל: בקומת קרקע- בחזית חנויות ומאחור דירת מגורים, בקומות העליונות דירות מגורים על פי היתרי בניה משנת 1934, 1936, 1967. הסככה - לא נמצא היתר בניה לסככה, לא ידוע יעוד של סככה.

השימוש המבוקש.

מכולת (מינימרקט) מכירת מיני בצק מוקפא וירקות קפואים מכירת בשר עופות ודגים קפואים (אולם, מתסנים, שרותים) בקומת קרקע בחנויות בחזית הבנין בשטח של 46 (לא מהווה שימוש חורג), בדירת מגורים בעורף בשטח של 101.60 מ"ר (כניסה מרח' שינקין) ובסככה (מחסן), שלא נמצא לגביה היתר בניה בשטח של 16.61 מ"ר (כניסה מחצר). סה"כ שטח העסק 162.21 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שמשנת-1983 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2015. כעת מבקשים הארכת תוקף שימוש חורג. לעסק דרושים 3 מקומות חנייה נוספים. האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-3855.6 ש"ח.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

2385

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואם - בהתאם לסעיף 9.3.1.

**ייעוד עיקרי:**

מגורים מיוחד, חזית מסחרית.

**מדיניות התכנון:**

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

הנכס בבעלות המבקש.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד שירות משפטי ע"י עו"ד רויטל  
אטיאס.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי  
לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה  
דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, רויטל אטיאס - שירות  
המשפטי, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק,  
שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון -  
מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים, מהא אבו  
רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג  
ופרגודים.

**(פרוטוקול 2015-0017 מתאריך 13/01/2016)**

#### דיון חוזר

#### חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד יפה דסה - כפי שהובהר על ידך, מדובר בבקשה להארכת  
תוקף של שימוש חורג הקיים במקום במשך תקופה ארוכה.  
מדובר בשימוש חורג מהיתר, מדירת מוגרים לעסק של מכולת  
בחזית.

#### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר לצמיתות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי  
עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי  
לעסקים, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, עו"ד יפה דסה - השרות  
המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה  
גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, מירי אידלסון  
- הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי  
עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

**(פרוטוקול 2016-0005 מתאריך 21/03/2016)**

#### חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

#### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 06/06/2016

מבקש שימוש חורג לצמיתות.

## התנגדות

### התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

מוצרי בשר שורצקי בע"מ - רחוב שיינקין 54 תל אביב - יפו  
טל 5601298-03

פרטי בעלי העסק:

רחוב שיינקין 54 תל אביב - יפו טל. 03 5601298

כתובת העסק:

עו"ד שמעון חוגיה תל אביב - יפו אנגל  
5 65224 . טל: 054 - 6553605

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 17/07/2016 בהשתתפות: ארנון גלעדי  
- משנה לראש העיר, אלון סולר - חבר מועצה, איילת וסרמן -  
מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל רישוי ותכנון  
הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, רעיה  
גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס -  
מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי  
אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, סי ברדס - מ"מ ע'  
מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד שמעון חוגיה: מרשי שוכר עסק על מיצים בשנקין 54,  
התפעול השוטף של המינימרקט לא מפריע  
אלה המחסנים, המעבר הוא משותף, ספקים של המינימרקט עוברים  
על מנת להעביר סחורה, הם פוגעים  
בקירות בית העסק, משאירים לכלוך וקרטונים, פוגעים בתפעול  
השוטף ולפעמים גם משאירים שם סחורה שלא  
פורקה ומפריעה למעבר.

חו"ד המבקשים:

עו"ד שי פורת: העסק פועל 35 שנים עם היתר ורישיון.

הוגשה לפניי שבועיים בקשה במסגרת תמ"א 38, יהיה מחסן  
במרתף.

כרגע מדובר במחסן זמני שלא יהיה קשור בבקשה.

ראשית, הנזקים לקיר החיצוני נגרמו בזמן של שיפוץ, קיבלנו  
דרישה לשלם 20.000 ש"ח ובתמורה הם

יסירו את ההתנגדות, זו הסיבה היחידה שאנחנו כאן.

בהתנגדות אני לא רואה טעמים תכנוניים והוכחת נזק.

המתנגד הניח ספסל וכיסאות במעבר, החוסמים את המעבר.

בעל העסק - שכרנו מחסן חדש חולכים להרוס בכל מקרה, הולכות להיות שנתיים קשות אז הכנו את עצמנו לכך. המתנגד הקים במקום ספסל במעבר, יש בנינו שכנות טובה.

### המלצת צ. התנגדויות:

הוועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021, ובתנאי כי לא תישאר סחורה במעבר המשותף בין שני העסק בשעות פעילות העסק, כ"כ הועדה רשמה בפניה את הצהרת המבקש לגבי שיפוץ קירות במעבר המשותף.

לגבי נושא של השימוש בדירה העורפית, (בהתאם להחלטת הממשלה לגבי שימושים חורגים בדירות עורפיות) לקביעת לוח זמנים, היות ומדובר בעסק הפועל כ-40 שנה במתכונת הנוכחית ובעל רישיון עסק עד לתאריך 31.12.2015 והיות והטיפול בבקשה לרשיון החל מתאריך 9.9.2015 והטיפול בו התארך, הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג.

### חו"ד תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר: מוצרי בשר, מכולת מינימרקט, זה עסק שהוגש אצלנו ב-2015, מחזית עד העורף, לפי היתר בנייה בחזית, שימוש חורג מדירת מגורים, לא הספקנו לאשר את זה לפני יוני 2015. היה בועדת התנגדויות, יש פרסום שביקשו לצמיתות. העסק הוא מחזית עד העורף. מדברים על שימוש חורג מדירה לעסק.

עו"ד הראלה אברהם אוזן: אני מעדיפה להוציא מסדר יום.

דורון ספיר: להוציא מסדר היום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0016 סעיף 9 מ - 03/08/2016):  
הועדה המקומית\*:

להוציא מסדר היום לבקשת היועמ"ש.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר הועדה, כרמלה עוזרי - חברת מועצה, מיכאל גיצין - חבר מועצה, יהודה המאירי - חבר מועצה, מיטל להבי - סגנית ראש העירייה, שמואל גפן - חבר מועצה, עו"ד ראובן לדיאנסקי - חבר מועצה.

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו 2018), התשע"ו - 2016, תיקן את סעיף 151א לחוק התכנון והבניה, וניתן החל מיום 1.1.2017 לאשר שימושים חורגים מהיתר בדירות מגורים, התואמים את השימושים המותרים במגרש על פי התכנית החלטה.

כמו כן, ניתן לחדש תוקף היתר לשימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש התואם את התכנית החלה.

לאור האמור, ניתן להביא לדיון בוועדה המקומית את הבקשות לשימוש חורג ממגורים לשימוש התואם תכניות מאושרות, אשר עוכבו עד היום בהמתנה לתיקון החוק.

**חו"ד תיאור הדיון:**

נתן אלנתן - חוק התכנית הכלכלית לא רלוונטי למקרה הזה, החוק היתר בקומת הקרקע עסקים.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - רק בחזית בחוק שמטרתו לעודד דירות מגורים הגביל את שימוש חורג ממגורים רק לעסקים בחזית ולשימושים שהם לרפואת שיניים וגני ילדים הגיעו לוועדה יותר ממקרה אחד שהם שימוש חורג מהיתר ותואמים תב"ע. הקמנו קול זעקה והצלחנו בחוק החדש לתקן את זה וניתן לאשר בדירת מגורים שימוש חורג מהיתר שתואם תכנית.

ארנון גלעדי - נניח שהחוק מאפשר השאלה חוסר יחידות הדיור, השאלה היא האם לשים את הדיור בראש סדר העדיפויות או להעריך תכנונית, לדעתי זה הדיון.

נתן אלנתן - מסכים עם ארנון צריך לעשות הבחנה בין עסק שקיים שנים לעסק חדש.

ראובן לדיאנסקי - ממליץ לקבל את המלצת צוות ההתנגדויות, מבקש לתקן את ההתניה בנוגע לשעות פעילות שיהיה בכל שעות היום.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0001 סעיף 1 מ - 03/01/2017):**  
**הועדה המקומית\*:**

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי שלא תישאר סחורה במעבר המשותף בכל שעות היום, כ"כ הועדה רשמה בפניה את הצהרת המבקש לגבי שיפוץ קירות במעבר המשותף.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שלמה מסלאווי,

שמואל גפן, ליאור שפירא.

**שם וכתובת:** אכסניה מורנו - רחוב שדה יצחק 34

**שכונה:** מונטיפיורי, והרכבת

**בקשה מתאריך:** 29/12/2015

**בעלים:** מורנו מרדכי

**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר

**מהות העסק:**

**ת.ב.** 533-034/0

**ת.ר.** 01 / 00 - 066856

**טל':** 050-4555896

**- ראשי**

**השכרת יחידות אירוח למטרת נופש**

**תוכן הבקשה:**

גוש-7067, חלקה-44.

שימוש חורג מאולמי תעשיה לעסק של השכרת יחידות אירוח למטרת נופש, המלווה במתן שירותים לשוכרים, כמספר יחידות האירוח המיועדות להשכרה עולה על ארבע (12 יח' ארוח, תפוסת קהל-18 אנשים).

**תאור הבנין:**

הבנין בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתפים. המכיל: במרתפים-מקלטים, מחסנים ומקומות חנייה, בכל הקומות העליונות-אולמי תעשיה ואולמי מלאכה על פי היתרי בניה מס'49 מ-8.5.1963, מס'667 מ-16.10.63 ומס'4/169 מ-2.2.81. חלק מהמבנה שימש למשרדים ולמסחר לפי היתרי בניה מס'339 מ-5.9.67 ומס'541 מ-8.11.70.

**השימוש המבוקש:**

עסק של השכרת יחידות אירוח למטרת נופש, המלווה במתן שירותים לשוכרים, כמספר יחידות האירוח המיועדות להשכרה עולה על ארבע (12 יח' ארוח, תפוסת קהל-18 אנשים) בקומה ג' באולמי מיועד לתעשיה לפי היתרי בניה בשטח של 421.77 מ"ר.

**הערות מהנדס לבקשה:**

אגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-1369,56 ש"ח. אין צורך במקומות חנייה נוספים. לפי חוות הדעת של שלי וייל אין התנגדות לטיפול בבקשת הנייל לשימוש חורג. אין הליך פלילי נגד העסק הנייל.

**חו"ד פיקוח על הבניה:**

נתן

**מטפל:**

**התאמה למציאות:**

**התיחסות למבנים:**

**התיחסות להיתרים בתיה בניין:**

**פרוט ביקורת:**

**חו"ד מהנדס אזורי:**

התכנית תואמת למציאות בשטח. הבנין תואם את ההיתר בניה.

ממליץ להעביר לשיקול דע"ת עו"ד שלי וייל, קיימת הודעה להגשת תביעה משפטית בגין שימוש חורג מס'0326-2016-5-63.

**חו"ד עו"ד שלי וייל:**

לפי בדיקת מערך פלילי, אין כל הליכים פליליים המתניחים לבית מלון ברחוב יצחק שדה לא בתכנון ובניה ולא ברישוי עסקים.

הצעתי לבדוק מול גורמי הפיקוח אם ישנם הליכים בקנה שטרם הגיעו לאכיפה.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1043 א'.

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם בהתאם לסעיף 8.3.12- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שימש של בית מלון בכפוף להנחיות עריית תל אביב ומשרד התיירות כפי שנקבע מעת לעת.

ייעוד עיקרי:

תעסוקה א'.

מדיניות התכנון:

יש לציין מבירור עם מח' הפיקוח על הבנייה כי קיים הליך פלילי כנגד המבוקש בגין הפעלתו ללא היתר / רישיון עסק כדין.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש מוטי מורנו, ת.ז. : 023557515, בכתובת: ערד 8 גבעתיים.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר חו"ד פיקוח על הבנייה.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, שירות המשפטי- הילה בן הראש חכמון - עוזרת ראשית, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מהא מרגייה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.

(פרוטוקול 2016-0021 מתאריך 22/11/2016)

חו"ד המבקשים:

ביצעתי פרסומים לצמיתות, מבקש לאשר את השימוש החורג לצמיתות.

דיון חוזר

המלצת הוועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ענת הדני - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח עלה בניה, מירי איזלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2016-0022 מתאריך 14/12/2016)

חו"ד עו"ד שלי וויל:

7.12.2016 - רק היום עבר חומר לבית המשפט לפתיחת תיק פלילי בגין שימוש חורג.

אין באמור כדי למנוע דיון בבקשתו של הנאשם לרשיון עסק ולשימוש חורג.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 26.12.2016.

פרסום לשימוש חורג לצמיתות.

חו"ד תיאור הדיון:

ארנון גלעדי- למה הועבר למערך הפלילי, עשה עבירת בניה צריך לפעול במישור הפלילי למה היה צריך לעכב את זה. היה חשש שהמקום שימש לדברים אחרים.

ראובן לדיאנסקי- אין ספק שמוזכר בעסק שמעודד מלונאות בעיר.

ארנון גלעדי- יש שימושים ספיצים באיזורים בין אביגדור ושונוצ'ינו ליד המוסכים יש פעילות לילה, החשש עלה שזה יכול להיות כסות אחרת, זה עסק שעובד כבר.

נתן אלנתן - כל בקשה שמגיע לרישוי אנו מבקשים את אישור משרד התיירות.

איילת- אנו לא מוציאים היתר ורישיון ללא אישור משרד התיירות.

דורון- נאשר בכפוף לאישור משרד התיירות.

רעיה- בעל העסק מבקש לצמיתות.

ראובן לדיאנסקי - אני מציע שנאשר ל 5 שנים.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0001 סעיף 2 מ - 03/01/2017):  
הועדה המקומית\*:**

לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי אישור משרד התיירות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שלמה מסלאווי, שמואל גפן, ליאור שפירא.

בכפוף לאישור משרד התיירות.

**תנאים מוקדמים**

**שם וכתובת:** east tlV - רחוב קרמניצקי 12 פינת מיטב 13

**שכונה:** א.תעשיה-מע.לבצרון

ת.ב. 710-013/0

ת.ר. 04 / 00 - 065236

**בקשה מתאריך:** 26/08/2015

טל': 054-6270000

**בעלים:** קרמניצקי אירועים בע"מ

**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר

**מהות העסק:**

**ראשי - אולם שמחות תפוסת קהל מקסימלית 450 איש**

**תוכן הבקשה :**

גוש-7096, חלקה-15.

שימוש חורג מבית מלאכה לעסק של אולם שמחות תפוסת קהל מקסימלית 450 איש.

תאור המבנה :

הבנין בן קומה אחת עם גלריה מעל מרתף וסככה מיועד לבית מלאכה לפי היתרי בניה מס' 831 מ-12.63.2 (להגדלת הקומה התחתונה) ומס' 233 מ-9.7.75 (לתוספת בניה סככה). אין בתיק בנין היתר בניה המקורי.

השימוש המבוקש :

את העסק מבקשים לסדר בכל הבנין : במרתף-מטבח, מקלט, לובי חדרי שירות, פריקה וטעינה בשטח של 726 מ"ר, בקומת קרקע-מטבח, בר משקאות, אולם ישיבה ורחבת ריקודים בשטח של 609 מ"ר, בשטח לא מקורה - חצר משק, קבלת פנים וירדה למרתף בשטח של 618 מ"ר, בקומת גלריה-משרדים ושירותים בשטח של 34 מ"ר סה"כ שטח העסק - 1987.8 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה :

יש לציין קיים משנת 2012 עם רישיון כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2015. כעת מבקשים הארכת השימוש החורג. יש לציין שהוגשה בקשה ברישוי בניה לגבי הוצאת היתר בניה לסככה לפי דרישת מחלקת לפיקוח על הבניה. לעסק דרושים 25 מקומות ישיבה נוספים. האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-43235 ש"ח.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

3255 ב' 1043 א'

**התאמת השימוש לתב"ע:**

עפ"י תכנית 1043 סעיף 8.3.10 ניתן שימוש של אולמות בידור ושמחה פאבים ומועדונים כל הקומות בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בדרך של הקלה עפ"י סעיף 149 לחוק. בקומת המרתף ניתן שימושים נילווים שלא יעלו על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בהתאם למפורט בהוראת תכנית ע' 1 סעיף 4,5,9.

**ייעוד עיקרי:**

אזור תעסוקה עם זיקת הנאה להולכי רגל.

**מדיניות התכנון:**

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח על הבניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי

הנדסי, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, מירי אידלסון - הרשות  
לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
(פרוטוקול 2016-0009 מתאריך 04/05/2016)

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**דיון חוזר**

**חו"ד השרות המשפטי:**

עו"ד הניה שכטמן -

לגבי, העסק שבנדון, שהגיש בקשה לרשיון, הועברה אלינו  
תביעה בגין בניה ללא היתר של סככה ומבנה שירותים שנבנה  
מתחת לסככה.

בדקתי היום, פעם נוספת, מול אינג' איציק אשל, את התביעה  
הני"ל, ונמצא כי מדובר בהחלפת גג ישן, שנבנה על פי היתר  
233 מיום 09/07/1975 בגג בשטח כמעט זהה, וכן שיפוץ של  
מבנה שירותים המופיע בהיתר הני"ל והעתקת תא שירותים לחלל  
המופיע בהיתר ותחום בקירות בטון.  
בנסיבות אלה אין הצדקה להגיש כתב אישום, והתיק יוחזר  
לגניזה.  
אין מניעה להתקדם עם הליך הרישוי של העסק.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח על  
הבניה ובכפוף לאישור אחראי קרקע ומים לבצוע בדיקת גזי  
קרקע תוך מבני.

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

(פרוטוקול 2016-0016 מתאריך 08/09/2016)

**דיון חוזר**

חו"ד פיקוח על הבניה:

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

נתן שירר מיום 25.9.2016 -

לגבי, העסק שבנדון, שהגיש בקשה לרשיון, הועברה אלינו תביעה בגין בניה ללא היתר של סככה ומבנה שירותים שנבנה מתחת לסככה.

בדקתי היום, פעם נוספת, מול אינג' איציק אשל, את התביעה הנ"ל, ונמצא כי מדובר בהחלפת גג ישן, שנבנה על פי היתר 233 מיום 09/07/1975 בגג בשטח כמעט זהה, וכן שיפוץ של מבנה שירותים המופיע בהיתר הנ"ל והעתקת תא שירותים לחלל המופיע בהיתר ותחום בקירות בטון.

בנסיבות אלה אין הצדקה להגיש כתב אישום, והתיק יוחזר לגניזה.

אין מניעה להתקדם עם הליך הרישוי של העסק.

חו"ד הרשות לאי"ס:

אהרון שטרול מיום 1.11.2016 -

נשלחה דרישה לבעל העסק לביצוע בדיקה בנושא גזי קרקע תוך מבני עפ"י שיטת TO-15 ברגישות 1ppbv.

הבדיקות יצאו תקינות מבחינתי אין מניעה לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2026 בתנאי מילוי דרישות איכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, שרון טרייגר - מדור מידע, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, רעיה גולוייבר - מחלקת רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
(פרוטוקול 2016-0018 מתאריך 28/09/2016)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 12.12.2016.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2026.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס מגידו נכסים בע"מ.

חו"ד מינהל מקרקעי ישראל:

למיטב ידיעתנו התכנית נשוא הפניה שבסימוכין אינה מאושרת על ידנו.

ככל שתכנית זו לא אושרה על ידנו אנו מתנגדים למתן היתר בניה אלא לאחר קבלת אישורנו.

במידה והתכנית אכן נחתמה על ידנו ראו התנגדותנו זו כמבוטלת.

חו"ד בדיקת מהנדס:

מצ"ב נסח טאבו בנוגע לבעלויות.

חו"ד תיאור הדיון:

עו"ד הראלה אברהם אוזן - יש כאן בעיה, לא ניתן היה להביא את הבקשה לועדה מאחר ואין הסכמת בעלים.

דורון ספיר - אנו לא מאשרים את הבקשה. במידה ויש אישור בעל הנכס תוך 30 יום ניתן להחזיר לדיון נוסף בוועדה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0001 סעיף 3 מ - 03/01/2017):  
הועדה המקומית\*:

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג שכן לא התקבלה הסכמת בעלים.

באם יוגש אישור בעל הנכס תוך 30 ימים, ניתן יהיה לשוב ולדון בבקשה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שלמה מסלאווי, שמואל גפן, ליאור שפירא.

**שם וכתובת:** מרכז המבקרים מילק & האני - רחוב התחיה 16

**שכונה:** ג. הרצל, יפו-מלאכה

ת.ב. 3319-016/0

ת.ר. 02 / 00 - 066807

**בקשה מתאריך:** 28/08/2016

טל': 052-6381281

**בעלים:** מילק & האני בע"מ

**נכתב ע"י:** אילנה בורבן

**מהות העסק:**

**ראשי**

**משקאות משכרים**

**מרכז מבקרים**

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג מאולם תעשייה של מאפיה לעסק של משקאות משכרים - עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה - מרכז מבקרים.

תאור המבנה.

בגוש 7087 חלק מחלקה 59 קיים בנין לתעשייה שניבנה למאפיה היתר בניה מ"ס 35 מ-16.12.1959, לחלק מהבנין הוצא היתר בניה מ"ס 3/3 מ-6.1.1987 להגבהת גג אסבסט, והיתר בניה מ"ס 3/42 מ-22.12.1985.

השימוש המבוקש

משקאות משכרים - עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה - מרכז מבקרים בק. קרקע בחלק מאולם תעשייה עבור: חנות מפעל, אודיטוריום, ואיזור בר בשטח 213 מ"ר.

לעסק יש אישור מורשה נגישות ערן סויקה מ-21.1.15.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין כי המפעל של העסק מיזקת ויסקי - ת.ר. 66254 נימצא בדיוק מאחורי בר המשקאות ( באותה בעלות), ויש דלת אחורית המחברת בין הבר בחזית לבין המזקקה מאחור. המזקקה אושרה ע"י הועדה המקומית עם תוקף שימוש חורג עד 31.12.2018.

עפ"י הודעה של עורכת הבקשה התנות בחזית אמורה לשמש מרכז מבקרים למיזקת ויסקי + הגשת טעימות + אודיטוריום.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 6944 שקלים.

לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד באזור הנ"ל עד אור הבוקר לתקופה מוגבלת.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

786 א', 250.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם לרשימת השימושים עפ"י סעיף 10 ב'.

**ייעוד עיקרי:**

מלאכה, תעשייה זעירה.

**מדיניות התכנון:**

**חוו"ד הרשות לאי"ס:**

מירי אידלסון (נמסר בועדה) - מאחר ואיכות הסביבה טרם בדקה את המקום (העסק אינו פועל) עולה חשש למפגע בנושא השפכים, באם כן אי"ס תדרוש מתקן לטיפול בשפכים.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר בדיקה באם מדובר בשימוש חורג, במידה וימצא כי מדובר בשימוש חורג הועדה ממליצה לאשר עד ליום 31.12.2025.

המלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מח' רישוי הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה - שרות משפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, - שלמה שטיין- מנהל מידע רישוי ותביעות, מירי אידלסון - אח' מחזור פסולת מוצקה ורש' עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון - מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.  
**(פרוטוקול 2016-0004 מתאריך 08/03/2016)**

**דיון חוזר**

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

הת.בע החלה למלאכה ותעשייה זעירה. העסק אמור לשרת את המפעל של מיזקקת ויסקי הנמצא בעורף המבנה לעסק אין זכות קיום ללא המזקקה בעורף. אי לכך העסק אינו מהווה שימוש חורג.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל- מנהל מח' רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, שירות המשפטי- יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית, שלמה שטיין- מנהל מידע רישוי ותביעות, מירי אידלסון - אח' מחזור פסולת מוצקה ורש' עסק, נתן שירר- מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.  
**(פרוטוקול 2016-0008 מתאריך 19/04/2016)**

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 27.11.2016.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2020.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס מאפיית אילת בע"מ.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה ע"י פלמן הקטור מ-  
26.12.16.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0001 סעיף 4 מ - 11/01/2017):  
הועדה המקומית\*:

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, ארנון גלעדי,  
ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שלמה מסלאווי,  
שמואל גפן, ליאור שפירא, אהרון מדואל.

**שם וכתובת:** רחוב עבאס 4 פינת ורדיאל 13  
**שכונה:** התקוה  
**בקשה מתאריך:** 10/08/2015  
**בעלים:** מיארוב דניאל  
**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס  
**מהות העסק:**

ת.ב. 4013-013/0  
 ת.ר. 08 / 00 - 012830  
 טל': 03-6872578

- ראשי

מספרה.

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מספרה.

**תוכן הבקשה :**

תאור המבנה.  
 גוש 6979 חלקה 10.

המבנה בן 3 קומות על פי רישומים.  
 לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה, לא ידוע יעוד.

השימוש המבוקש.  
 מספרה במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע (בחזית לרח' עבאס) בשטח של 17.20 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין, שמשנת 2000 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31/12/2015.  
 כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.

סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך - 557 ש"ח.  
 אין צורך במקומות חניה נוספים.

**חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

מספר תב"ע:

2215

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים ב'.

מדיניות התכנון:

מהווה שימוש חורג לתב"ע לשיקול דעת הועדה.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד פיקוח על הבניה בנוגע לפיצול דירות.

המלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן- מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, - שירות המשפטי- יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון - מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.  
(פרוטוקול 2016-0002 מתאריך 10/02/2016)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל תצהיר דייר מוגן.

דיון חוזר

לובה

חו"ד פיקוח על הבניה:  
מטפל:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

לב פוטשניקוב-

בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות. הבנין ישן. בתיק בנין אין היתרי בניה ותביעות על המבוקש.

נתן שירר-

כפי שידוע - בשכ' התקווה אין היתרי בניה לרוב הבנינים הישנים

בסקר מצאנו כי קיימות דירות קטנות בין 15-25 מ"ר ולחלק מהן מצאנו היתרים.

באגף ארנונה בעבר נמצאו דירות בגודר דומה עד 20 מ"ר. לאור האמור לא ניתן לטעון כי מדובר בחלוקה.

אין התנגדות למתן רישיון עסק למספרה, בכפוף לכל הדרישות כמקובל.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2026.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - אגף תכנון ערים, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.  
(פרוטוקול 2016-0014 מתאריך 07/08/2016)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 11.12.2016.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2026.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0001 סעיף 5 מ - 11/01/2017):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2026 בכפוף לדרישות  
מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, ארנון גלעדי,  
ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שלמה מסלאווי,  
שמואל גפן, ליאור שפירא, אהרון מדואל.

שם וכתובת: הוטלדה למר - רחוב נס ציונה 2 פינת הירקון 62

שכונה: לב ת"א-חלק צפוני

ת.ב. 27-062/0

בקשה מתאריך: 11/04/2016

ת.ר. 00 / 12 - 018200

בעלים: יבנה תל אביב בע"מ

טל': 03-5100011

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

- ראשי

בית מלון (24 חדרים)

תוכן הבקשה:

בית מלון (24 חדרים)

גוש-6909, חלקה-52.  
שימוש חורג ממגורים לעסק של בית מלון.

תאור המבנה:

הבנין בן 3 קומות מעל קומת גג מיועד למגורים על פי היתר  
בניה משנת 1991.

השימוש המבוקש:

את העסק מבקשים לסדר בכל הבנין :  
בקומת קרקע-לובי כניסה, חדר לנכים, משרד, שרותים בשטח של  
98.8 מ"ר ושטח פתוח בשטח של 118.2 מ"ר (סה"כ שטח קומת  
קרקע-217 מ"ר)

בקומה א'-11 חדרי מלון וחדר שרות בשטח של 246.2 מ"ר  
ומרפסות פתוחות בשטח של 32.7 מ"ר (סה"כ שטח קומה א'  
-278.9 מ"ר)

בקומה ב'-12 חדרי מלון בשטח של 246.2 מ"ר ומרפסות פתוחות  
בשטח של 32.7 מ"ר (סה"כ שטח קומה ב'-278.9 מ"ר)  
בקומת גג-חדר מלון ושרותים בשטח של 36.15 מ"ר ומרפסת גג  
בשטח של 43.55 מ"ר (סה"כ שטח קומת גג-79.7 מ"ר)  
ומעל הגג חדר מנועים וחדר מעלית בשטח של 19.4 מ"ר  
סה"כ שטח העסק-873 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה:

יש לציין שבמקום הנ"ל היה עסק של אכסניה ברישיון כשימוש  
חורג עד לתאריך 31.12.99.  
לעסק של בית מלון היה אישור כשימוש חורג משנת 2004 ועד  
לתאריך 31.12.2016. כעת מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג.

סכום אגרת שימוש חורג הינו על סך 20961.16 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

44, 505 2650 ב' מבנה לשימור

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם

ייעוד עיקרי:

מגורים ב' 1.

מדיניות התכנון:

ניתן לאשר.

חוו"ד פיקוח על הבניה:

רעיה

מטפל:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

## חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות המבקש.

## חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

## חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 1.5.2016.

מבוקש שימוש חורג לצמיתות.

## חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר: מלון, שימוש חורג ממגורים לבית מלון - מדובר בכל המבנה, המקום קיים משנת 1999, מבנה לשימור - מדובר בהארכת תוקף - תואם תבי"ע - ממליצים לצמיתות, יש פרסום לצמיתות.  
נתן אלנתן: ממגורים לבית מלון זה תואם תבי"ע?  
רעיה גוטלויבר: כן, זה נמצא ברשימה של השימושים באזור הזה. מאשרים את זה כשימוש חורג מהיתר.  
דורון ספיר: לאשר שימוש חורג לצמיתות.  
הראלה אברהם-אוזן: לא סתם היה רשום שהיה צריך להביא את האישור לדיון עד ה-16/5 - התאריך עבר - לא יכולים לאשר את זה.  
איילת וסרמן: שוחחנו בעניין הזה ואמרת שכל מה שהיה בצנרת נמצא בהליך מתקדם - מדובר במלון ותיק - אמרת כי נבדוק את האפשרות.  
הראלה אברהם-אוזן: אמרת כי ניתן לבדוק אבל לא אישרתי להביא לדיון בועדה.  
נתן אלנתן: זה תואם תבי"ע?  
הראלה אברהם-אוזן: לא קיבלנו את ההבהרה שהיינו אמורים לקבל. ההוראה בחוק לא עשתה אבחנה בין שימוש חורג מתכנית להיתר, זאת הבעייה שלנו, והיינו צריכים לקבל הבהרה לפני חודשיים ולא קיבלנו זאת מהיועץ המשפטי לממשלה, הנושא הזה הגיע לפתחו, כבר עלה בכל הדרגים אבל עד עתה לא קיבלנו. לכן אני מבקשת להוציא את הבקשה מסדר היום.  
איילת וסרמן: זה עסק עתיר סיכון ברגע שזה נמצא בלי רשיון הוא נמצא בפאזה אחרת לגמרי מבחינת הקהל שפוקד את המקום (100 אנשים ל-100 מ"ר).  
דורון ספיר: תוך כמה זמן ניתן להוציא רישיון?  
איילת וסרמן: אם אנחנו מאשרים היום, עבר את הכל, זה רק הנושא צריך להאיץ את העניין.

דורון ספיר : אני מציע שנאשר זמנית שימוש חורג עד לקבלת ההחלטה של היועץ המשפטי של הממשלה. לא הגיוני שהוא יפעל ללא רישיון, אז נאשר למספר חודשים עד לקבלת ההבהרה מהמוקדם ביניהם.

ראובן לדיאנסקי : בואו נאשר עד לקבלת חוות הדעת המשפטית המתבססת על חוות הדעת של היועץ המשפטי של הממשלה ובמידה וחוו"ד תהיה כזו המחייבת לביטול הרישיון אז לבטל, למה לעשות ל-3 חודשים הרי זה לא תלוי בהראלה.

דורון ספיר : אני אסביר למה הזמניות חשובה, כי לכאורה היום אי אפשר לאשר ולכאורה שאסור לאשר הזמניות מאזנת בין האי אפשר לאשר לבין הרצון שלנו לראות את העסק הזה ממשיך לפעול תכוננית.

נתן אלנתן : לא תצא הבהרה. אני אגיד למה, בזמן הצגת החוק התייעץ איתי ח"כ על הנושא הזה והוא ניסה להסביר להם בועדה שצריך לעשות הבחנה בין שימוש חורג מהיתר לבין שימוש חורג מתבייע ושלא רצוי לאשר את זה באופן גורף ומבחינתם הם אישרו את הכל. לכן זה לא הבהרה צריכה להיות חקיקה.

כרמלה עוזרי : נאשר ל-3 חודשים עד שנקבל.

איילת וסרמן : הבקשה היתה בהליך מואץ לפני ה-1/5/16.

מלי פולישוק : זה לא הובא בגלל היועץ המשפטי לממשלה?

הראלה אברהם-אוזן : יכול להיות מכל מיני סיבות.

איילת וסרמן : לא תמיד זה תלוי בעירייה, ברוב המקרים זה תלוי במבקש, מתי הוא הגיש את הבקשה, מתי התחיל את הליך הפרסום, מתי נסגרו הפרסומים, האם נתקבלו התנגדויות שזה גם תהליך ארוך, זה פחות תלוי בנו, עיקר העבודה והפנייה הרבה לפני ה-1/5/16, כך שהועדה אין לה מניעה לאשר. החוק בא מבחינתנו מהרגע להרגע, זאת אומרת ההחלטה התקבלה ליישם אותו עם כניסתו לתוקף פברואר 2016 וכשהם באים ואומרים מה-1/5/16 אין יותר אישור של עסקים מסוג זה במגורים, היה לנו פרק זמן של 3 חודשים להבין איזה עסקים אנחנו צריכים לקדם כמה שיותר מהר כדי לראות איך אנחנו מסוגלים לעזור להם, עשינו כאן סקר מאוד מקיף ומורכב, כדי להבין איפה וכמה יש לנו באמת בעייה בעניין, עשינו ככל יכולתנו כדי לדרוף לצנרת.

ראובן לדיאנסקי : אני רואה כי המלון הזה עובד בשימוש חורג עד דצמבר 2016 אז למה צריך לאשר?

איילת וסרמן : אם הייתי מביאה עד ה-1/5/16 השימוש חורג מהיתר הייתי יכולה לאשר לצמיתות זה ההבדל.

דורון ספיר : ראובן אתה צודק.

ראובן לדיאנסקי : מדובר בבעייה חוקית.

דורון ספיר : אני לא הייתי מוציא מסדר היום - הייתי כותב החלטה שמתייחסת למצב הבעייתי, במקרה הזה הואיל ויש לו שימוש חורג עד סוף השנה אז לא מאריכים בפועל אבל ממתנינים בתהליך כדי לאשר את ההחלטה של היועץ המשפטי של הממשלה, נעשה גילוי נאות למצב הזה ואז זה יעבור בעתיד. על הראלה לנסח את ההחלטה. להוציא מסדר היום.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה : (פרוטוקול 0011-0016 סעיף 2 מ - 08/06/2016):**

**הועדה המקומית\***

## הבקשה יוצאת מסדר היום.

הועדה המקומית פונה למשנה ליועץ המשפטי לממשלה על מנת שיפעל לתיקון המצב בין באמצעות תיקון חקיקה ובין באמצעות מתן הבהרה, באופן שהוראת סעיף 151 א' (ב) לחוק התכנון והבניה, תחול אך ורק על שימוש חורג מתכנית.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי.

### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לצמיחות מאחר ומדובר בשימוש חורג מהיתר, בתנאי שהבקשה תובא לדיון עד ליום 1.5.2016 בפני הועדה המקומית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, אילנה בורבן - מהנדסת רישוי הנדסי לעסקים, מירי אידלסון, הרשות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - מחלקת מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2016-0006 מתאריך 27/03/2016)

### דיון חוזר

#### חוו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם:

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו 2018), התשע"ו - 2016, תיקן את סעיף 151א לחוק התכנון והבניה, וניתן החל מיום 1.1.2017 לאשר שימושים חורגים מהיתר בדירות מגורים, התואמים את השימושים המותרים במגרש על פי התכניות החלות.

כמו כן, ניתן לחדש תוקף היתר לשימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש התואם את התכנית החלה.

לאור האמור, ניתן להביא לדיון בוועדה המקומית את הבקשות לשימוש חורג ממגורים לשימוש התואם תכניות מאושרות, אשר עוכבו עד היום בהמתנה לתיקון החוק.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0001 סעיף 6 מ - 03/01/2017):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שלמה מסלאווי, שמואל גפן, ליאור שפירא, אהרון מדואל.

שם וכתובת: יסוד המעלה 24 - רחוב יסוד המעלה 24

שכונה: נוה שאנן, ת.מרכזית

בקשה מתאריך: 14/01/2016

בעלים: אוסמן עבדו

נכתב ע"י: לינוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 39-024/0

ת.ר. 08 / 00 - 064614

טל': 054-7911893

בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, שתיה קלה. - ראשי

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, שתיה קלה בלבד ללא משקאות משכרים (כניסה לעסק מחצר האחורית).

תאור המבנה

גוש 6943 חלקה 52

המבנה בן 2 קומות על פי תכנית העסק שהוגשה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרות לכל המבנה, לא ידוע יעוד.

לחלק הקדמי של בנין נמצא היתר בניה מס' 132/מ-13/1/33 למבנה בן קומה אחת המיועד למגורים (חלק זה לא שייך לבקשה).

השימוש המבוקש

בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, שתיה קלה, במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע בשטח של 76.28 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שמשנת-1994 במקום הני"ל התנהל עסק של מכירת נעליים (רש"י 16345) עם רישיון לצמיתות.

משנת-2011 במקום התנהל עסק של מסעדה +משקאות משכרים במקום שסורב ע"י הנדסה כי חצר משותפת משמשת כמקומות ישיבה ובר להגשת שתיה ובנוסף העסק שימוש לעישון נרגילות דבר האסור בבית אוכל.

בשנת-2012 סורבה ע"י ועדת המשנה בקשה לפאב+משקאות משכרים: "לקבל את המלצת צוות ההתנגדויות והמלצת הצוות המקצועי ולא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן העסק במהותו ממוקם באיזור מגורים ועל כן יש פוטנציאל למטרדי רעש ולא מתאים לאופי הסביבה שכן עפ"י מפת המדיניות העסק צריך להסגר בשעה 24:00. בנוסף גם על פי הביקורת שנערכה במקום נמצא כי העסק השתלט על החצר המשותפת והקים בה בר – בנסיבות אלו לא ניתן לאשר את הבקשה להיתר שימוש חורג".

בשנת-2015 הוגשה בקשה להחלפת בעלים ושינוי מהות לבית אוכל + שתיה קלה בשטח של 76.28 מ"ר במבנה בלבד שסורבה בועדת המשנה: "לא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן עפ"י חוות דעת פיקוח עירוני נמצא כי העסק ממש/יך לעשות שימוש בחצר".

כעת הוגשה בקשה להחלפת בעלים.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2471.5 ש"ח. על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד לשעה 23:00.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

F

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם (רשימה א' בתב"ע F) בשטח שאינו מיועד למגורים עפ"י היתר.

ייעוד עיקרי:

מגורים+מלאכה+אומנות.

מדיניות התכנון:

חו"ד פיקוח עירוני:

אריה בורה מיום 6.9.2016 - במספר ביקורות שנערכו ברחוב  
יסוד המעלה 24 נמצא כי העסק עובד רק בשטח המבנה.

לא נראתה כל פעילות עסקית בחצר.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר בדיקה באם קיימת מכירת משקאות משכרים.  
(פרוטוקול 2016-0017 מתאריך 19/09/2016)

דיון חוזרדיון חוזר:

לאחר שיחה עם בעל העסק נמסר כי במקום לא מוכרים משקאות  
משכרים מכל סוג שהוא.

חו"ד פיקוח עירוני:

אריה בורה - בביקורת שנערכה בעסק בתאריך 01/09/16 נמצא כי  
העסק פועל ע"פ הבקשה לרישיון (ללא מכירת בירות) ולא נראתה  
כל פעילות בחצר.

כנגד העסק קיים צו סגירה שיפוטי מתאריך 05/09/16,  
ובביקורות שנערכו העסק נמצא סגור.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן נוגד את  
סעיף 151 א' לחוק התכנון והבניה מדובר במבנה שהוא בעורף  
בשימוש למגורים עפ"י תב"ע F, לכן לא ניתן להמליץ על  
השימוש המבוקש.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי  
עסקים, שרון טרייגר - מדור מידע, עו"ד יפה דסה - השרות  
המשפטי, רעיה גולויבר - מחלקת רישוי הנדסי, לובה  
דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, מירי אידלסון - הרשות  
לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2016-0018 מתאריך 28/09/2016)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש צלת עזיז, ת.ז. : 042248963.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 13.12.2016.

פרסום לשימוש חורג עד ליום : 31.12.2018.

חו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם:

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו 2018), התשע"ו - 2016, תיקן את סעיף 151א לחוק התכנון והבניה, וניתן החל מיום 1.1.2017 לאשר שימושים חורגים מהיתר בדירות מגורים, התואמים את השימושים המותרים במגרש על פי התכניות החלות.

כמו כן, ניתן לחדש תוקף היתר לשימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש התואם את התכנית החלה.

לאור האמור, ניתן להביא לדיון בוועדה המקומית את הבקשות לשימוש חורג ממגורים לשימוש התואם תכניות מאושרות, אשר עוכבו עד היום בהמתנה לתיקון החוק.

חו"ד תיאור הדיון:

ארנון גלעדי - חושב שלא צריך לאשר הפיכת דירות עורפיות שלא מחוברות לחזית, מדובר על יחידה עצמאית.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0001 סעיף 7 מ - 03/01/2017): הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום של דורון ספיר, ראובן  
לדיאנסקי, מלי פולישוק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, ארנון גלעדי,  
ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שלמה מסלאווי,  
שמואל גפן, ליאור שפירא, אהרון מדואל.

**שם וכתובת:** בורקס השעון - רחוב יהודה מרגוזה 4

**שכונה:** צפון יפו

**בקשה מתאריך:** 23/06/2015

**בעלים:** חן אופיר

**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס

**מהות העסק:**

ת.ב. 3005-007/0

ת.ר. 02 / 00 - 053012

טל': 052-2776465

- ראשי

בית אוכל.

**תוכן הבקשה:**

בקשה לעסק של בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, הכנה ומכירת כריכים מיצרן מורשה + הכנת מיציים טריים, אפיה מבצק מוכן וקפוא מיצרן מורשה של בורקסים בניגוד למדיניות שוק הפשפשים.

תאור המבנה

האזור - שוק הפשפשים. רח' יהודה מרגוזה 4 פ' עולי ציון 9. גוש 7071 חלקה 88.

הבנין בן קומה אחת המכיל חנויות על פי היתר בניה להחלפת גג מס' 5-940727 מ-29/09/94. לא נמצא היתר בניה מקורי בתיק בנין.

השימוש המבוקש

בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, הכנה ומכירת כריכים מיצרן מורשה + הכנת מיציים טריים, אפיה מבצק מוכן וקפוא מיצרן מורשה של בורקסים בחנות בהיתר בשטח של 36 מ"ר.

הערות המהנדס בקשה

יש לציין שעל פי מערכת רישוי עסקים בשנת-1980 התנהל במקום הנ"ל עסק של מסעדה ללא רישיון עסק. כעת הוגשה בקשה להחלפת בעלים ושינוי מהות.

העסק נמצא באזור שוק הפשפשים שעל פי מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה חל איסור על פתיחת בתי אוכל חדשים בו.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד לשעה 1:00 בלילה.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1174 ש"ח.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

2572

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואם.

**ייעוד עיקרי:**

אזור מסחרי.

**מדיניות התכנון:**

**חוו"ד המבקשים:**

1. לפני תחילת הליך רישוי הבעלים קרא במדיניות שימושים לעסקים " כי ניתן לאשר עסקי מזון ב עולי ציון 19-1. ומכיוון שבארנונה העסק רשום כ עולי ציון 9. קידם הליך רישוי.

2. בנוסף, חשוב לציין כי בימים אלו, הבעלים קידם בקשה

להעתקת פעילות לממכר דברי  
מאפה מחנות סמוכה. ( התקבל אישור משרד הבריאות), לשינוי  
עסק קיים לביטול לממכר מזון ביהודה מרגוזה 7 פינת עולי  
ציון 18 הסמוך ( מסי' תיק רישוי 61875 )  
(כי נאלץ להקטין שטח העסק האחר בשל הוצאת היתר בניה לכלל  
המבנה ע"י אחרים )  
והעביר פעילות הקיוסק עם רישיון לממכר דברי מאפה ממקור  
מאושר, אל העסק החדש  
הנדון ליהודה מרגוזה 4 פינת עולי ציון 9  
לכן בפועל יש שמירת מאזן שימושים דברי מאפה ממקור מאושר  
ברחוב.

3. בנוסף, במקום פעל עסק קודם כמסעדה, עם פעילות המשית  
משנת 1980 כמסעדה  
ללא רישיון אך עם פעילות מזון במשך 35 שנים משנת 1980.

4. חשוב לציין, כי העסק הנדון, הוקם לפני 8 חודשים בעלות  
300,000 ₪ לשיפוץ ופועל מאז,  
ומשלם ארנונה בכתובת לפי עולי ציון 9 פינת יהודה מרגוזה  
4.

5. לאור הני"ל, אבקש התחשבותך ובחינת המשך פעילות העסק  
המשמש כפרנסה למבקש.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

מסירה אחרונה לזכאי: 10.11.2015.

פרסום שימוש חורג לצמיתות.

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

יש לציין כי לא מדובר בשימוש חורג להיתר ותב"ע, מדובר  
בסטיה ממדיניות העירייה.

עפ"י מדיניות העירייה אין מקום להוסיף בתי אוכל במתחם  
שוק הפשפשים.

גם במועד בו הוגשה הבקשה לרשיון (אוקטובר 2014) המכסה  
היתה מלאה.

## המלצת הוועדה המייעצת:

לשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לבדיקת עמידה בהיקף העסקים הקיים היום אל מול המדיניות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, עו"ד חגית המאירי - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה מח' הנדסה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0012 מתאריך 19/10/2015)

### דיון חוזר

## המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג, לשיקול דעת הוועדה המקומית לגבי תקופת השימוש.

לגבי המלצת הוועדה המייעצת מיום 19.10.2015, יובהר כי המלצה איננה רלוונטית למקרה הנ"ל מאחר ומדובר בשימוש חורג מהיתר.

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 יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית, גליה בא כח - מרכזת מידע תכנוני, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מחלקת רישוי הנדסי, מירי אידלסון - הרשות לאי"ס, מהא מרגייה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2016-0015 מתאריך 25/08/2016)

## חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש רחל בצלאל, ת.ז.: 05441114.

## חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

ארנון גלעדי - כרגע משביחים נכסים והופכים את המבנה שלהם דרך החלטה מינהלתית, מי שהיה מסעדה ישאר כמסעדה, צריך לקבוע את מספר העסקים, צריך לקחת מסי עסקים שקיימים היום ולהגיד אנחנו רוצים לראות מספר עסקים של מזון כזה וכזה ועל ידי זה לאפשר לכולם להתמודד מבחינת הנושא של השימושים שלהם לא צריך להגביל עסק אחר, צריך להנחות את רישוי עסקים להנחות את המדיניות מחדש תוך שמירה על האיזון לאפשר הסעדה ודברים אחרים. רוצה שנקבע את המספר שהוא הנכון ולאפשר לכוחות השוק לשחק עם זה. זה היה גם בבן יהודה, דיברתי על זה עם הממונה לפיתוח עסקים.

נתן אלנתן - השאלה אם צריכים במקום הזה בדיוק להשאר עם המדיניות.

ראובן לדיאנסקי - כל האיזור התמלא בתי קפה ומסעדות מעבר לפרופורציה. לא רצינו להפוך את זה למתחם בתי אוכל רוצים לשלב.

נתן אלנתן - אם יפתחו יותר מדי בתי אוכל זה לא יהיה כלכלי.

ארנון גלעדי - מה שאמרתי שאגף הנכסים יבחן את המדיניות מחדש ולא לקבע את מספר העסקים. זה לא בית אוכל שמחליף אוכל.

איילת וסרמן - במקרה הזה כן.

שמואל גפן - יש הגיון במה שאומר ארנון מה הבעיה להחליף עסק בעסק במקום הזה מבחינת המדיניות, למה צריך להיות דווקא באותו בית?

מיטל להבי - חושבת שיש הגיון שמתערבים בתמהיל בשביל לשמור על מערך האיזונים חושבת שארנון צודק שבזמנו זה היה גל גדול שהגיע לוועדה. גם צודק שצריך היום לשאול לפי איזה קריטריונים עושים את זה.

דורון ספיר - ארנון העלה דבר נכון במהות שלו בזמנו קיבלנו את המזדחניות כדי לעצור את הסחף בשוק הפשפשים. צריכה להיות מדינות אחרת אגף רישוי עסקים צריך לבחון את המדיניות הזאת אם נקבע קטע של רחוב שמותר עסקים בו זה יוצר בעיות אחרות. צריך לחשוב עליהם. מבקש מאגף רישוי עסקים שיבדוק את הנושא.

ראובן לדיאנסקי - לרגולטור קשה לוותר על סמכות אך צריך לסמוך על כוחות השוק. אנחנו יודעים שעסק שלא יהיה רווחי יסגר לכן יש איזה שהיא כמות של עסקי מזון כמו שוק הפשפשים שלא יוכל להתקיים, מקבל את מה שנאמר בהקשר שאחד נכנס בנעליים של השני זה יוצר את המגבלה אך באופן עקרוני לבדוק את בדיוק אנחנו רוצים בצורה מדויקת.

נתן אלנתן - רוצה לאמר שבאופן עקרוני מה שרואבן אומר נכון  
לא אמורים להכנס יותר מדי לקרביים של העסקים ולתת לכוחות  
השוק לעשות את שלו. פה מדובר בשימוש חורג. כל הבקשות בשוק  
הפשפים זה שימוש חורג.

ארנון גלעדי - מבקש שניר סביליה יוביל את הצוות של הבדיקה  
של המדיניות.

דורון ספיר - ניר סביליה עם אגף רישוי עסקים.

האם העסק תואם למדיניות שלנו? בשנת 80 היה עסק לא כתוב עד  
מתי.

לובה דבוייריס - לא ידוע עד איזה שנה ויכול להיות שהיו  
עסקים לא טעוני רשיון.

איילת וסרמן - אני בעד עדכון המדיניות. כן קיימת מכסה  
במדיניות רק בנוגע לשלושה רחובות: בית אשל, עולי ציון  
ויפת ואנו פועלים על פיה והמכסה עדיין לא מלאה. לגבי שאר  
השוק ההסתכלות היתה לפי תחילת מועד אישור המדיניות.  
בהתחלה חשבו שמדובר באחד משלושת הרחובות כשדנו בתיק הזה  
לאחר מכן הבנו שמדובר ברחוב שיש איסור אלא אם כן יש שם  
בית אוכל ולכן התקדמנו איתו. אם היה באמצע משהו אחר אנחנו  
לא מתייחסים.

דורון ספיר - במקרה הזה אם היה לפני 10 שנים מסעדה זה לא  
רלוונטי לגבי היום. זה לא אם היה רשיון או לא.

איילת וסרמן - אנחנו נבדוק את זה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0021 סעיף 1 מ - 14/12/2016):  
הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר קבלת נתונים ממתי העסק ואם היה בנקודת  
הזמן בה אושרה המדיניות.

החלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ארנון גלעדי, נתן  
אלנתן, ראובן לדינסקי, שמואל גפן, מיטל להבי, ניר סביליה,  
מיכאל גיצין.

**דיון חוזר**

**חו"ד רישוי עסקים:**

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך  
29.12.2016.

בבדיקה שנערכה מול ארנונה נמצא כי בין התאריכים  
1.11.2005 - 28.6.2015 הנכס היה מחוייב בתעריף מזונונים,  
תחת המחזיקה רחלי שלי בצלאל.

על כן לפני קבלת המדיניות של שוק הפשפשים משנת 2013 במקום  
התנהלו בתי אוכל.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0001 סעיף 8 מ - 11/01/2017):  
הועדה המקומית:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף לדרישות  
מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, ארנון גלעדי,  
ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שלמה מסלאווי,  
שמואל גפן, ליאור שפירא, אהרון מדואל.

**שם וכתובת:** פנינת הצבע - רחוב היסוד 8

**שכונה:** ג.הרצל,יפו-מלאכה

**בקשה מתאריך:** 11/11/2014

**בעלים:** שניר עוסמאן

**נכתב ע"י:** אילנה בורבן

**מהות העסק:**

ת.ב. 3427-008/0

ת.ר. 03 / 00 - 064664

טל': 053-7808433

-ראשי

מוסד לפחחות וצביעת רכב.

רחיצת מכוניות ידנית (ללא מתקן רחיצה אוטמטי).

שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של רחיצת מכוניות ידנית (ללא מתקן רחיצה אוטמטי). מוסד לפחחות וצביעת רכב.

**תוכן הבקשה:**

תאור המבנה

בגוש 7053 חלק מחלקות 9,21,42 קיימת סככה עם גג מפת, וחצר מגודרת עם קיר מפת. כ"כ קיים חדר צבע עם ארובה. אין בתיק בנין היתר בניה למיבנה הנ"ל.

השימוש המבוקש.

את העסק רוצים לסדר במיבנה הנ"ל ב.קרקע בשטח 430 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

פיקוח על הבניה אישרו את העסק מתאריך 11.5.2011. אגף התנועה מ-7.2.2011 : אין מניעה לאשר שימוש חורג למוסד לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת צוות יפו

יש לציין שלעסק היה רישיון בשימוש חורג משנת 2012 בתוקף עד 31.12.2014. כעת מבקשים ארכת התוקף שימוש חורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 14026 שקלים.

**חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

2170.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

דרך מוצעת, חניה ציבורית.

**מדיניות התכנון:**

מהווה שימוש חורג.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש עו"ד ויקטור זכאכ (מ.ר. 33052), בשם ירשי המשפחה בעלי הנכס

**חו"ד אגף הנכסים:**

ניתן לאשר בכפוף לחתימת המבקש והבעלים על כתב התחייבות לפינוי עם דרישת העירייה או עם תום תקופת השימוש המאושר.

יש להוסיף סעיף זה לנוסח ההתחייבות הקודם.

"יודגש, כי במידה והשטח יידרש לעירייה לצרכיה, מתחייב המבקש לפנות את העסק בתוך 60 יום ממועד קבלת הודעת העירייה."

### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 בכפוף לחתימת המבקש והבעלים על כתב התחייבות לפנינו עם דרישת העירייה או עם תום תקופת השימוש המאושר, וכן עמידה בדרישות איכות הסביבה.

יש להוסיף סעיף זה לנוסח ההתחייבות: "יודגש כי במידה והשטח יידרש לעירייה לצרכיה מתחייב המבקש לפנות את העסק בתוך 60 יום ממועד קבלת הודעת העירייה".

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה - שרות משפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, שרון טרייגר - מדור מידע תכנוני אגף ת"ע.

(פרוטוקול 2016-0007 מתאריך 03/04/2016)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות

תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 2.6.2016

מבקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2020

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה מג'די חמודה מיום 25.3.15.

### התנגדות

=====  
התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

**פרטי בעלי העסק:**

שניר עוסמאן - רחוב הרצל 160 תל אביב - יפו. טל.  
3434766-054

**כתובת העסק:**

רחוב היסוד 8 תל אביב - יפו טל. 053 7808433

**פרטי המתנגדים:**

תל אביב - יפו ברקוביץ 4  
64238 . טל: -  
עו"ד טל אלול תל אביב - יפו ברקוביץ  
4 64238 . טל: 003 - 7778333  
עו"ד טל אלול . טל: -

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 17/07/2016 בהשתתפות: ארנון גלעדי  
- משנה לראש העיר, אלון סולר - חבר מועצה, איילת וסרמן -  
מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל רישוי ותכנון  
הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, רעיה  
גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס -  
מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי  
אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, סי ברדס - מ"מ ע'  
מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

**חו"ד המתנגדים:**

קדם שמעון: מדובר במקום שבו צובעים ומתקנים מכוניות. כאשר  
התחלנו את התביעה הם ביקשו לקחת חלק נוסף מהשטח, אם יאריך  
את התקופה של השימוש החורג זה יפריע לסיים את התביעה יש  
ויכוח, אני הבעלים של המקום הזה.

עו"ד טל אלול: מה שקורה שם בפועל, הם עושים כל מיני  
שימושים נוספים. יש פלישות במקום, עשוי להיות זיהום קרקע.  
חלקה 20 21 היא במושה.

**חו"ד המבקשים:**

לא הופיעו

**המלצת צ. התנגדויות:**

סיור במקום בהשתתפות הצדדים ואגף הנכסים.

חוות דעת ארנון גלעדי - לטענת המבקש, המתנגד הסיר את  
התנגדותו. יש לוודא שאכן כך, לאור זאת המלצתי היא לקבל את  
המלצת הצוות המקצועי כלשונו.

חברת מ.ת.מ. מבני תעשייה ומלאכה בע"מ -

ביום 10.11.2016 התקיימה פגישה ביננו לבין נציגי "פנינת הצבי" בה סוכם כי תנאי להסרת ההתנגדות שבנדון על ידינו נציגי פנינת הצבע מתחייבם כלפינו באופן בלתי חוזר לפנות את השטח בו הם מחזיקים לרבות השטח נשוא ההתנגדות מכל עסק השייך להם באופן מיידי לאחר אישור תבייע חדשה בקשר לנכס ו/או באזור הסמוך לו.

לפיכך ולאור האמור לעיל אנו מבקשים לראות את הודעתנו זו כהסרת התנגדות לבקשה למתן שימוש חורג שבנדון אך זאת בכפוף לכך כי ההיתר לשימוש חורג אשר יינתן לפנינת הצבע יהיה לתקופה של עד חמש שנים ויותרנה בו גם בכך וייקבע בו כי עם אישור תבייע ו/או תכנית מתאר חדשה בנכס (או בחלקו) ו/או באזור הסמוך לו יפוג תוקפו של השימוש החורג לאלתר ובכוף ההיתר לשימוש חורג יצויין במפורש כי פנינת הצבע מתחייבת לפנות את הנכס מיד עם אישור התבייע החדשה וכן שלא להגיש בקשה חוזרת לשימוש חורג בנכס ו/או בסמוך לו ללא הסכמה שלנו בכתב ובמפורש.

למען הסר ספק הסרת ההתנגדות מצידנו מותנית בקיום האמור לעיל.

אין באמור במכתבנו זה ו/או במה שלא נאמר בו בכדי לגרוע ו/או למצות מכל טענה, דרישה או תביעה ו/או סעד שעומדים לנו כל דין ואלו נשמרות לנו במלואן. אין באמור לעיל בכדי להוות ויתור על כל זכות שלנו.

**חו"ד תיאור הדיון:**

עו"ד הראלה אברהם אוזן - המתנגד הסיר את התנגדויות אך ציין מספר תנאים במכתבו. לא ניתן להתייחס לתנאים אלה במסגרת הועדה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0001 סעיף 9 מ - 03/01/2017):  
הועדה המקומית:**

לדחות את ההתנגדות שהינה קניינית ולאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי חתימת המבקש והבעלים על כתב התחייבות לפינוי עם דרישת העירייה או עם תום תקופה השימוש המאושר, וכן עמידה בדרישות איכות הסביבה.

יש להוסיף סעיף זה לנוסח ההתחייבות: "יודגש כי במידה והשטח יידרש לעירייה לצרכיה מתחייב המבקש לפנות את העסק בתוך 60 יום ממועד קבלת הודעת העירייה".

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, ארנון גלעדי,  
ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שלמה מסלאווי,  
שמואל גפן, ליאור שפירא, אהרון מדואל.

חתימת המבקש והבעלים על כתב התחייבות לפינוי עם דרישת העירייה או  
עם תום תקופה השימוש המאושר.

**תנאים מוקדמים**

יש להוסיף סעיף זה לנוסח ההתחייבות: "יודגש כי במידה והשטח יידרש  
לעירייה לצרכיה מתחייב המבקש לפנות את העסק בתוך 60 יום ממועד  
קבלת הודעת העירייה".

עמידה בדרישות איכות הסביבה.