

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

04- דצמבר- 17

לכבוד:

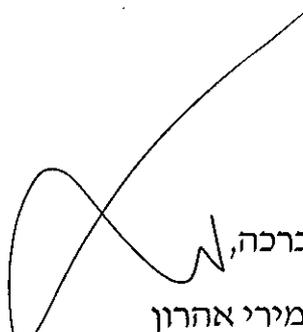
חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

**הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה**  
**פרוטוקול 0022-2017 מיום 29.11.2017**

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 29.11.2017 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.

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



עיריית תל-אביב-יפו

מינהל ההנדסה-האגף לרישוי עסקים

**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה  
ישיבה 0022-2017 מיום 29.11.2017**

השתתפו ה"ה:	יו"ר נתן אלנתן	סגן ראש העיריה
חברי הועדה:	אסף זמיר	סגן וממ ראש העירייה
	ארנון גלעדי	חבר מועצה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
לא נכחו:	ליאור שפירא	חבר מועצה
	עו"ד ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה
	אהרון מדואל	חבר מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העיריה
	יהודה מאירי	חבר מועצה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה
	סוזי כהן צמח	חברת מועצה
	ניר סביליה	חבר מועצה
	מיכאל גיצין	חבר מועצה
	אפרת טולקובסקי	חברת מועצה
	אלון סולר	חבר מועצה
	איתי פנקס - ארד	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	משנה ליועמש דיני תכנון בניה
	הילה בן הראש חכמון	עוזרת ראשית
	אילן רוזנבלום	ע.מ.מ.ו.ס.רה.ע.ומ.פרוי משולבים
	מלי פולישוק	נציגת שר האוצר
	ראובן מגל	מנהל מחלקת רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים
	אילנה בורבן	מהנדסת רישוי
	מירי אידלסון	ממונה תכנון סביבתי

עיונית מרכזית וועדות לרישוי עסקים  
פניות בכתב

מחלקת מרפיקה  
מוקד טלפוני

אתר האינטרנט

[www.tel-aviv.gov.il/service](http://www.tel-aviv.gov.il/service)

**03-7244600**

[www.tel-aviv.gov.il](http://www.tel-aviv.gov.il)

אתר האינטרנט העיוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העיריה

בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00

פקס' 03-7240116 דוא"ל [asakim@tel-aviv.gov.il](mailto:asakim@tel-aviv.gov.il)

לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני  
זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00

7/2017 51970

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 29.11.2017

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.

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

7/2017 51970

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

**רישוי עסקים**

**פרוטוקול מס' 0022-2017 ליום 29.11.2017**

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
<b>אישור הפרוטוקול מתאריך 15.11.2017 מספר ישיבה 0021-2017- אושר</b>			
1.	8359	מזנון	אלנבי 38
2.	66713	פאב	הנגב 10
3.	64407	חניון	שארית ישראל 33
4.	63562	מוסך	חכמי דוד 21
5.	67074	מכירה ואחסנת חומרי בניין	ישראל מסלנט 54
6.	62247	אולם שמחות	הצפירה 19
7.	66844	מוסך	דרך בן צבי 96
8.	66736	מסעדה	אברבנאל 74
9.	66040	אולם שמחות	שוקן זלמן 27

שם וכתובת:	מאש סנטרל - רחוב אלנבי 38	ת.ב.	4-038/0
שכונה:	כ.התימנים, ש.הכרמל	ת.ר.	008359 - 00 / 022
בקשה מתאריך:	28/09/2017	טל':	054-4544999
בעלים:	עזר אמיר		
נכתב ע"י:	ליובוב זבוייריס		
מהות העסק:			

מזנון לרבות צריכת משקאות משכרים במקום. - ראשי

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג מחלק מדירת מגורים עורפית בהיתר בניה למחסן עבור מזנון לרבות צריכת משקאות משכרים במקום. (כניסה למחסן מחצר האחורי).

תאור המבנה

גוש 6915 חלקה 6.

הבנין בן 4 קומות המכיל: בקומת קרקע חנויות בחזית ודירת מגורים מאחור ובקומות העליונות- מגורים על פי היתר בניה מס' 16 מ-17/10/39.

השימוש המבוקש

מחסן למזנון בחלק מדירת מגורים בהיתר (חדר אחת מתוך 3 חדרים) בקומת קרקע בשטח של 12 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שמזנון מתנהל בחנות בחזית הבנין בהיתר בשטח של 90 מ"ר ולא מהווה שימוש חורג. סה"כ שטח העסק 112 מ"ר.

משנת-2005 המחסן אושר במקום הנ"ל לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015.

כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

על פי בדיקה במערכת פיקוח על הבניה בתאריך- 08/02/2016 אין תביעות משפטיות על פיצול דירת מגורים במיבנה הנ"ל.

עפ"י הצהרת בעל העסק חלק מהדירה משמשת למגורים. המחסן והדירה כיום מתנהלים בשטח של דירת מגורים על פי היתר הבניה בחלק העורפי של בנין.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 391 ש"ח.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

מספר תב"ע:

1200.

התאמת השימוש לתב"ע:

אין מניעה תכנונית.

ייעוד עיקרי:

אזור לתכנון בעתיד.

מדיניות התכנון:

**חוו"ד פיקוח עירוני:**

שלמה שטיין - בביקורת שנערכה במקום נמצא כי:

1. אין הופעות אומנים או די גיי במקום.

2. נושא המזון: במקפיאים נראו פיצות קפואות, שניצלם מעובדים (כמו טבעול) לחימום, לתמניות קפואות ואדממה.

3. לא נראה אוכל על השולחנות של הלקוחות, שתיה בלבד.

ממליץ לאשר רק בכפוף לאישור איכות הסביבה.

#### המלצת הוועדה המייעצת:

מדובר בפיצול דירת מגורים כאשר חלק ממנה משמש לדירת מגורים והחלק האחר מבוקש לעשות שימוש של מחסן עבור מזנון הנמצא בסמכות לדירת מגורים ונחוץ לצורך קיום העסק.

לנוכח העובדה כי מדובר בפיצול דירת המגורים וכי העסק מתנהל במתכונת זו משנת 2005 הוועדה המייעצת מותירה לשיקול דעת הוועדה המקומית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
(פרוטוקול 2017-0016 מתאריך 12/06/2017)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 31.08.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל נכס ע"ש יחיאל זכריהו.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פיקוח עירוני:

שלמה שטיין - נקבע דיון הקראות בתאריך 22/11/17.

רעיה גוטלויבר: שימוש חורג למחסן מחלק דירת מגורים, המחסן נמצא בחלק מדירת המגורים בעבור מזונן. העסק קיים.

עו"ד הילה חכמון: יש חוות הדעת, שימוש חורג שנעשה במקום, בשעה של פיצול יחידת דיור, ניתן לאשר את זה. המזונן הוא בחזית המסחרית, והאחורי למחסן.

נתן אלנתן: מפצלים את הדירה לשניים חלק למגורים וחלק לעסק.

ארנון גלעדי: יש פיצול של דירה.

נתן אלנתן: הוא מבקש מחסן של 12 מ"ר.

ארנון גלעדי: מה שחל בדרך השלום, אילצנו אותו לעשות, אי אפשר לפצל. דין אחד לכולם.

נתן אלנתן: יש הבדל בין דרך השלום לאלנבי, בדרך השלום יש הגדרה של צפיפות, אתה לא יכול לחוסיף עוד יחידה נוספת. באלנבי אין הגדרת צפיפות ולכן אין בעייה לעשות את הדבר הזה.

ארנון גלעדי: לחוות הדעת בדרך השלום, כשרצו לעשות חלק מתוך דירה לא איפשרנו. צריך להיצמד לחוות הדעת.

כרמלה עוזרי: חצי מאושר לדירה וחצי לעסק.

עו"ד הילה חכמון: החזית של הבניין, היא חזית מסחרית, יש שימוש של מזונן, החלק האחורי הוא לוקח חלק מהדירה למחסן. במקרים האלה אנחנו כן מאשרים. נשאלת השאלה האם לא ניתן לראות בכך כעיסוק של המחזיק בדומה לעיסוק של בעלי מקצוע חופשי?

רעיה גוטלויבר: מדובר בחלק מהדירה של בעל העסק.

נתן אלנתן: הוא עושה מחסן בחלק מהדירה, זה לא אותו הדבר. יוצא מסדר היום לבדיקה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0022 סעיף 1 מ - 29/11/2017):  
הועדה המקומית\*:

להוציא מסדר היום לבדיקה חוזרת של השירות המשפטי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי.

**שם וכתובת:** רחוב הנגב 10

**שכונה:** נוה שאנן, ת.מרכזית

**בקשה מתאריך:** 16/09/2015

**בעלים:** בירהנו אבאי

**נכתב ע"י:** אביטל יעקב

**מהות העסק:**

ת.ב. 385-008/0

ת.ר. 001 / 00 - 066713

טל': 053-3306603

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

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג ממלאכה ע"פ היתר בניה מילולי מס' 599 מיום 9.1.65 לפאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם.

תאור המבנה (גוש 6942 חלקה 20)  
המבנה בן 3 קומות מעל מרתף. ע"פ היתר בניה מס' 599 מתאריך 19.01.65. ע"פ ההיתר כל המבנה משמש כבית מלאכה.

השימוש המבוקש  
פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם. בבית מלאכה לפי היתר בניה מס' 599 בקומת הקרקע בשטח של כ-92 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
מדיניות פעילות לילה במקום - עד 23:00.  
סכום גובה תשלום אגרת שימוש חורג 1109 ש"ח

**חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

F 684

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם לרשימת השימושים המותרים.

**ייעוד עיקרי:**

אזור תעשייה, הפקעה להרחבת הדרך.

**מדיניות התכנון:**

**המלצת הועדה המייעצת:**

מאחר וע"פ פיקוח העירוני לא נמצאו מטרדים הקשורים לבית העסק, ממולץ לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018 בלבד, מאחר ומתוכננת הפקעת והרחבת דרך.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וטרמן - 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 - עי מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

**(פרוטוקול 2015-0013 מתאריך 04/11/2015)**

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס חנה אדלר.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה הודעה אחרונה לזכאי : 27.01.2016.

פרסום שימוש חורג עד ליום : 31.12.2018.

### **התנגדות**

=====

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

בירהנו אבאי - איילת השחר (מ ק) 56 איילת השחר. טל  
3306603-053

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב הנגב 10 תל אביב - יפו טל. 3306603 053

**כתובת העסק:**

פנינה שפיר איילון אוהב-עמי תל אביב - יפו הנגב  
12 66186 . טל: 4971972 - 054

**פרטי המתנגדים:**

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 08/05/2016 בהשתתפות: עו"ד דן  
להט-חבר מועצה, אסף זמיר סגן ומ"מ ראש העיר, איילת וסרמן-  
מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד יפה דסה- השירות המשפטי,  
ראובן מגל- מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה  
גוטלוייבר-מנהל תחום רישוי הנדסי, מירי אידלסון-הרשות  
לאיכות הסביבה, מירי אהרון-מרכזת ועדות לרישוי עסקים  
ופרגודים, סי ברדס, מ"מ עוזרת מרכזת ועדות לרישוי עסקים  
ופרגודים.

**חו"ד המתנגדים:**

המתנגדים לא הופיעו הוקרא מכתבם- הפאבים מפעילים מוסיקה  
רועשת ושיכורים מתגודדים על המדרכה  
אי לכך חשופים דיירי בנגב 12 לאלימות, צעקות, צרחות,  
מריבות וקטטות של אורחי הפאב  
מידי פעם פולשים שיכורים לחדר המדרגות של בניין המגורים  
בהנגב 12 במעשי קטטה, אלימות ומין והמשטרה נזעקת למקום  
לעזרת דיירי הבניין.

## חו"ד המבקשים:

בירהנו אבאי, עו"ד ערן ברנר: עלה מאתיופיה בשנת 2003, גר בקיבוץ איילת השחר רוב האוכלוסייה אתיופית, אין אירועים חריגים רק הוא נמצא שם הוא הבעלים והמנהל של המקום, אנחנו בתהליך של חידוש אישור משטרה (היה בעבר), אושר ע"י איכות הסביבה, לא קיבל דוחות.

## המלצת צ. התנגדויות:

הועדה קראה את ההתנגדות ושמעה את המבקש לרבות התייחסותו להתנגדות, בהתאם לפיקוח עירוני לא נמצאו מטרדים, בכפוף באמור לעיל הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018.

## חו"ד תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר: היה בוועדת התנגדויות קיימת המלצה לאשר.

ארנון גלעדי: אני ממליץ לדחות את המלצת צוות ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה. כל התחלת הפעילות של פאב הוא בשעה 12 בחצות. והפעילות במקום מותרת עד לשעה 00:23.

ראובן לדיאנסקי: יש פה בדיקה שנעשתה עם הפיקוח וכל הצוות המקצועי, לא היו מטרדים ולא היו תלונות, בעיות של אכיפה בהתאם לפיקוח העירוני. באמור לכפוף לעיל, הועדה ממליצה לדחות ההתנגדויות. צריך לשקול לגופו של עניין.

כרמלה עוזרי: יש וועדה שדואגת לתושבים ובמיוחד לדיירים הגרים בבניינים הסמוכים. המקום מועד לפורענות. מבקשת סיור במקום.

מיטל להבי - לא נאמר שהעסק פועל אחרי השעה המותרת, לא מבינה מדוע לא לאשר.

מלי פולישוק: אני חושבת שהחלטה והדין וההצבעה נעשו לא באופן ראוי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0010 סעיף 3 מ - 25/05/2016):  
הועדה המקומית\*:

נערכה הצבעה :

בעד 1 - עו"ד ראובן לדיאנסקי.

נגד 3 - ארנון גלעדי, שלמה מסלאוי כרמלה עוזרי.

נמנע - נתן אלנתן.

אהרון מדואל לא השתתף.

החלטה :

לא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר בפאב אשר פעילותו מותרת עד לשעה 23:00 בזמן שעסקים מסוג זה מותרים את פעילותם בשעה זו.

### חו"ד רישוי עסקים:

נשלח בדואר רשום 29/05/2016

### ועדת ערר

### ועדת ערר:

מיום 28.11.2016 - לאחר שעיינו בטענות הצדדים אנו סבורים כי במקרה דנן ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג בהתאם להמלצת הועדה המייעצת עד ליום 31.12.2018 וזאת בכפוף לתנאים הנהוגים במתן היתרים מסוג זה וכן אנו מורים שיוסף להיתר תנאי לפיו שעות פתיחת העסק יהיו עד השעה 23:00 וחריגה מתנאי זה תביא לביטול מידי של ההיתר ללא צורך בנקיטת הליך נוסף. אנו סבורים כי נסיבות המקרה הנדון אינן זהות לנסיבות המקרה אשר נדון בוועדת ערר 5510/16 שכן במקרה דנן חוות הדעת של הגורמים המקצועיים היו חיוביות והמתנגדים דיירי הבנין הנגב 12 לא הופיעו לדיון שהתקיים וא לא לדיון שבפנינו ובהתאם לפקוח העירוני לא נמצאו מטרדים. כ"כ תנאי למתן ההיתר יהיה הצגת טופס בקשה לשימוש חורג החתום על ידי בעל הנכס. לפיכך הערר מתקבל בתנאים שפורטו לעיל.

שעות פתיחת העסק יהיה עד השעה 23:00.  
הצגת טופס בקשה לשימוש חורג חתום על ידי בעלי הנכס.

תנאים בהיתר:  
תנאים מוקדמים:

### דיון חוזר

## דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר בוועדת המשנה לתכנון ובניה לצורך דיווח על החלטת ועדת ערר המצורפת לעיל, אשר החליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג בניגוד להחלטת הוועדה המקומית.

## חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר: היה סירוב בוועדה מקומית, היתה ועדת ערר והיא אישרה את העסק.

ראובן מגל: מובא לדיון לצורך הודעה על שינוי החלטה.

נתן אלנתן: צריך להודיע במייד. לא ניתן להגיש ערר כשעובר הזמן 30 יום.

נתן אלנתן: כשאנחנו אומרים להביא דיווח לוועדה, יש לנו 30 יום זמן להחליט להגיש ערר על זה.

ארנון גלעדי: עבר גם שנה, צריך להגיש הארכה. נמצאים סוף 2017, תחילה של 2018, גם אם נדון עכשיו, לא רואה, הוא צריך להגיש בקשה חדשה, שימוש החורג עומד לפוג. הוא צריך לעשות פרסום חדש, בקשה חדשה. בינתיים העסק עובד ללא רישיון. מישהו ביקש מהפיקוח לסגור את העסק.

נתן אלנתן: הטענה שעלתה בוועדה, היא טענה עקרונית שרוצים להפעיל עסק שבמהות שלו לא צריך להפעיל אותו במקור, עיקר הפעילות שלו בחצות, אני רוצה שיביאו פיקוח שהמקום פועל ללא רישיון. האם הוא עומד בתנאים ושיתנו לנו דיווח. ועדת הערר החליטה שעות פעילות. הבדיקה תהיה עוד לפני שהפרוטוקול יוצא.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0022 סעיף 2 מ - 29/11/2017):**  
**הוועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר קבלת דיווח מפיקוח עירוני לגבי שעות פעילות העסק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי.

**שם וכתובת:** חניון שארית ישראל - רחוב שארית ישראל 33

ת.ב. 3317-033/0

**שכונה:** ג.הרצל,יפו-מלאכה

ת.ר. 064407 - 00 / 003

**בקשה מתאריך:** 03/07/2016

טל': 050-4646460

**בעלים:** יאיר השחר חניונים בע"מ

**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס

**מהות העסק:**

- ראשי

חניון

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג ממגרש ריק לעסק של חניון במגרש ששטחו 860 מ"ר ל-31 כלי רכב (מהם 2 לנכים).

תאור המבנה  
גוש 7087 חלקה 167 (חלק).  
מגרש רייק.

השימוש המבוקש.  
חניון במגרש ששטחו 860 מ"ר ל-31 כלי רכב (מהם 2 לנכים)  
במגרש רייק בחלק מחלקה 167..

הערות המהנדס לבקשה.  
יש לציין שמשנת-2011 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון  
לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2016.  
כעת מבקשים הארכת תוקף של שימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 27863 ש"ח.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

2467

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

תעשייה ומלאכה.

**מדיניות התכנון:**

לאשר זמנית הצגת חוזה עם הבעלים והתחייבות לפינוי.

**פירוט חוות דעת:**

לאשר בתנאים.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020  
או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מבין השניים וכן קבלת  
התחייבות לפינוי.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי  
ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי  
הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד הילה חכמון -  
השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה,  
שרון טרייגר - מחלקת מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות  
לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזות וועדות לרישוי עסקים.  
**(פרוטוקול 2017-0003 מתאריך 01/02/2017)**

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם סיני דוד.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחורנה לזכאי: 04.06.2017.

מבוקש שימוש חורג עד ליום: 18.09.2018.

חו"ד אגף הנכסים:

אין מניעה מצד אגף הנכסים לאשר את הבקשה.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר: תידוש שימוש חורג לחניון, משנת 2011, אישור היה עד 2016, ממליצים לאשר עד 2020 או עד להוצאת היתר בנייה מהמוקדם מהשניים. פרסום הוא עשה עד 2018.

נתן אלנתן: נעשה עד לתאריך שהמבקש ביקש.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0022 סעיף 3 מ - 29/11/2017):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.9.2018, או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מבין השניים וכן קבלת התחייבות לפינוי, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי.

שם וכתובת:	מוסד שגיא - רחוב חכמי דוד 21	ת.ב.	
שכונה:	מונטיפיורי, והרכבת	ת.ר.	002 / 00 - 063562
בקשה מתאריך:	17/06/2015	טל':	050-5555051
בעלים:	שגיא ע.ב. בע"מ		
נכתב ע"י:	רעיה גוטלויבר		
מהות העסק:			

**מוסד לפחחות כלי רכב - ראשי**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר לעסק של מוסד לפחחות כלי רכב (ששיטחו קטן מ- 800 מ"ר).

תאור המבנה. (גוש 6950 חלקה 25).  
על המגרש קיימים מבנים וסככות.  
לא נמצא תיק בנין.

השימוש המבוקש.  
את העסק רוצים לסדר במבנה (עם גג איסכורית) בשטח כ' 155 מ"ר בחצר בשטח כ-150. סה"כ שטח העסק 305 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
יש לציין שלעסק הנ"ל היה רישיון כשימוש חורג משנת 2010 ועד לתאריך 31.12.2015. כעת מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג. קיימת חוות הדעת ממחלקת לפיקוח על הבניה משנת 2008 לתוכנית סניטרית הקיימת.  
סכום תשלום אגרת בקשה 4160 ש"ח.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

3706 א'.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

דרך מאושרת.

**מדיניות התכנון:**

**חוו"ד אגף הנכסים:**

גלעד טבת -

לא ניתן לאשר את השימוש חורג המבוקש.  
העסק בנוי על שטח ביעוד דרך מאושרת בהתאם לתכנית 3706 א' (ייעוד הדרך היה גם קודם לתכנית).  
עפ"י הוראות התכנית אשר אושרה במאי 2013, רשאית הועדה המקומית לתת לעסקים קיימים היתר לשימוש חורג לשימושים מטרדיים למשך 3 שנים בלבד מיום אישור תכנית זו.

**המלצת הועדה המייעצת:**

בהתאם להוראות סעיף 6.8 ב' לתכנית 3706 א' הועדה המייעצת ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 30.6.2018 בכפוף לקבלת חוות דעת איכות הסביבה כי השימוש המבוקש אינו יוצר מטרדים לשימושים המוצעים במתחם.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
(פרוטוקול 2017-0016 מתאריך 12/06/2017)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם שמעון ברכה.

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: 10.08.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

חו"ד פיקוח עירוני:

שלמה שטיין מיום 21.11.2017 - לא קיים הליך משפטי בגין העדר סירובים.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר: עסק קיים משנת 2008, יש אישור עד 2015.

אילן רוזנבלום: זה בנוי על דרך.

רעיה גוטלויבר: ההמלצה לאשר עד 2018.

נתן אלנתן: אגף הנכסים לא מאפשר את השימוש החורג.

עו"ד הילה חכמון: אגף הנכסים לא מאפשר לאור ס' 6.8 א' לתכנית 3706 א' החלה על המגרש, אך ס' 6.8 ב' לתכנית מאפשר

להאריך את תקופת השימוש החורג לשנה נוספת בכל פעם..  
(מקריאה את הוראות הסעיף).

נתן אלנתן : מאשרים לשנה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0022 סעיף 4 מ - 29/11/2017):**  
**הועדה המקומית\*:**

לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018, בכפוף  
לדרישות מהנדס העיר ובתנאי קבלת חוות דעת איכות הסביבה  
שהשימוש הקיים אינו יוצר מטרדים לשימושים המוצעים במתחם.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, אסף זמיר,  
כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי.

שם וכתובת: האחים רחמים - רחוב ישראל מסלנט 54

שכונה: שפירא והסביבה

ת.ב. 3504-054/0

ת.ר. 001 / 00 - 067074

בקשה מתאריך: 31/05/2016

טל': -

בעלים: י.ח. אחים רחמים בע"מ

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

מכירה ואחסנת חומרי בניין ואינסטלציה. - ראשי

תוכן הבקשה:

גוש-7066, חלקה-123.

שימוש חורג משטח פתוח לעסק של מכירה ואחסנת חומרי בניין ואינסטלציה.

השימוש המבוקש:

מכירה ואחסנת חומרי בניין ואינסטלציה בחצר בשטח פתוח בשטח של 687.83 מ"ר.

הערות המהנדס:

יש לציין שקיים תיק מידע מס' 20171007. לעסק של שכן ברח' ישראל מסלנט 50 קיים עסק של אחסנת חומרי בנין ברישיון ללא שימוש חורג (תיר' 13676).

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1043, 590 א'

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

תעסוקה

מדיניות התכנון:

הבקשה מתייחסת ל-2 מגרשים שהינם חלק מחלקה 123. ייעוד המגרשים הוא תעסוקה עפ"י תכנית 1043 א' עפ"י תכנית 1043 א יותר מסחר קמעונאי וכן אחסנה כשימוש עיקרי כמפורט בתכנית. הקף שטחי המסחר הקמעונאילא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה בכל מגרש.

יש לתאם את הבקשה עם הרשות לאיכות הסביבה.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח על הבניה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0019 מתאריך 13/07/2017)

התקבל אישור בעל הנכס של שם מפחת א.ת.י.ד בע"מ.

דין חוזר

חו"ד פיקוח על הבניה:

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

בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות פרט למחסן לא מקורה המסומן כ"לא שייך לעסק" אשר בפועל משמש את העסק. לא נמצאה בניה חדשה. לא אותרו תביעות משפטיות נגד המבוקש.

נתן שירר - יש להתאים למציאות.

חו"ד אגף הנכסים:

מרינה מור מיום 5.9.2017 - חלק מחלקה 123 בגוש 7066  
בבעלות עת"א מתוקף הפקעה הבקשה לא נמצאת בשטח שבבעלות  
עת"א.

לנוכח כך אין מניעה מצידנו לאשר את הבקשה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022  
בכפוף למילוי תנאי איכות הסביבה. כ"כ עמידה בנושא כמויות  
כוללות של מוצרי צבע ותמיסות כימיקלים המוחזקות במקום (עד  
200 ליטר).

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי  
ותכנון הנדסי, דימה שטיינברג - מנהל מחלקת פיקוח על  
הבניה, נתן שירר, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי  
הנדסי, מרינה מור - אגף הנכסים, לובה דבוייריס - מהנדסת  
בכירה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות  
לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
(פרוטוקול 2017-0023 מתאריך 05/09/2017)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

רעיה גוטלוייבר - לאחר שמדובר בשימוש חורג משטח פתוח אין צורך בהגשת אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 10.09.2017

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

**חו"ד הרשות לאי"ס:**

הבקשה אושרה על ידי איכות הסביבה בתאריך 8.6.2016.

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

עפ"י בדיקת מבקר עסקים בשטח נמצא כי התכנית תואמת למציאות.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0019-0017 סעיף 9 מ - 18/10/2017): הועדה המקומית:**

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום בהשתתפות נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, סוזי כהן צמח, מלי פולישוק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, יהודה המאירי, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, שמואל גפן, סוזי כהן צמח.

**חו"ד רישוי עסקים:**

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בואר רשום בתאריך 31.10.2017.

**ביקור במקום**

**חו"ד ביקור במקום:**

נערך ביקור במקום ביום 19.11.2017, דיווח יימסר בועדה.

נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, סוזי כהן צמח ומלי פולישוק.

כולם בעד לאשר את הבקשה לשימוש חורג. המקום נראה נקי ומסודר, ויש מרחק בינו לבין בית הספר.

**חו"ד תיאור הדיון:**

נתן אלנתן : איפה כתוב בחוק שחייב להיות בניין, שימוש חורג במגרש. כיוון שזה לא תואם את הייעוד ויכול להיות שזה לא שימוש חורג. אנחנו נאשר זאת, ותבדקו אם זה שימוש חורג. המקום נקי. לאשר שימוש חורג.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0022 סעיף 5 מ - 29/11/2017):  
הועדה המקומית\*:**

יש לבדוק באם הבקשה מהווה שימוש חורג. במידה וכן לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

**שם וכתובת:** שבע - רחוב הצפירה 19 פינת יגיע כפיים 2

**שכונה:** מונטיפיורי, והרכבת

**ת.ב.** 468-019/0

**ת.ר.** 009 / 00 - 062247

**בקשה מתאריך:** 23/07/2017

**טל':** 03-6884885

**בעלים:** אורון אירועים בע"מ

**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס

**מהות העסק:**

**ראשי - אולם שמחות עם מטבח חימום תפוסת קהל לאירועי עמידה - 736 איש ותפוסת קהל לאירועי ישיבה 500 איש**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג מתעשייה בהיתר בניה לעסק של משקאות משכרים - הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה, הופעת אומן/זמר (עד רביעיה) בבית אוכל, אולם שמחות עם מטבח חימום תפוסת קהל לאירועי עמידה 736 איש ותפוסת קהל לאירועי ישיבה 500 איש.

תאור המבנה

גוש 6976 חלקות 192, 193.

הבנין תעשייה בן קומה אחת עם יציעה חלקית וחצר פנימי עם דק עץ על פני כל שטח החצר בצד המערבי של המבנה על פי היתר בניה מס' 14-0634 מ-04/11/2014 לשינויים ותוספת בניה עבור מבנה קיים.

בתיק בנין נמצאים היתרי בניה משנות-1965-1963 לתוספת בניה לבנין קיים אך לא נמצא היתר בניה מקורי למבנה.

השימוש המבוקש

משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה, הופעת אומן/זמר (עד רביעיה) בבית אוכל, אולם שמחות עם מטבח חימום תפוסת קהל לאירועי עמידה 736 איש ותפוסת קהל לאירועי ישיבה 500 איש במבנה תעשייה בהיתר בניה בשטח של 947 מ"ר ובחצר לא מקורה עם דק עץ בשטח של 392 מ"ר. סה"כ שטח העסק 1339 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שמשנת-2004 במקום הני"ל התנהל עסק של דיסקוטק בשם "דום" שאושר ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה (פר' 0008-0008 מ-26/03/2008) בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2013. בשנת-2012 הוגשה בקשה להחלפת בעלים, שינוי מהות ותוספת שטח ובשנת-2014 לאחר הוצאת היתר בניה לשינויים ותוספות בניה בבנין קיים אושר לעסק שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2017 ויצא רישיון עסק.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 30588 ש"ח (20%- 6118 ש"ח).

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד אור הבוקר.

הוגש לרישוי עסקים מכתב מתאריך 28/08/2012 על הסדר חנייה בין חברת א.ג.ר. קאר ווש בע"מ ברח' הצפירה 13 ובין אולם אירועים "שבע" ל-85 רכבים לטובת אורחי אולם האירועים "שבע" בלבד- יש להציג הסדר חנייה בתוקף.

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

1043, 1043 א, 77, 3692

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואם תכליות תכנית 1043 א' על פיה יותרו אולמות בידור ושמחה פאבים ומועדונים - אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים באזור תעסוקה א' - הועדה המקומית רשאית להיתר בכל הקומות, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב - יפו, בדרך של הקלה עפ"י סעיף 149 לחוק, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים למעט במגרש הגובל באזור מגורים, לרבות הגובל בכביש הגובל באזור מגורים.

**ייעוד עיקרי:**

החלקה בייעוד אזור תעסוקה וחזית מסחרית על פי תכנית 3692 וכן תכנית 1043 א'.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח על הבניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מתלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, דימה שטיינברג - פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2017-0021 מתאריך 07/08/2017)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס פלדות פלדום בע"מ.

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: 17.08.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

דיון חוזר

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

לב פוטשניקוב מ-15/08/2017

בביקור במקום נמצא כי התכנית מתאימה למציאות. קיים היתר בניה מס' 14-0634 לתוספת בניה בצד המערבי (שירותים, מטבח ודק עץ בחצר). לא נמצאו היתרים למבנה הישן. לא נמצאו תביעות משפטיות על המבוקש.

דימה שטייברג

מדובר בעסק עתיר קהל. מבקש ח"ד מהנדס קונסטרוקציה.

### המלצת הועדה המייעצת:

מבדיקה בתיקי הבנין עולה כי קיים היתר בניה מס' 415 משנת 65 לכ-90 מ"ר.

משנת 2014 קיים היתר לשינויים פנימיים לשינויים לתוספת בניה עבור מבנה קיים ודק במסגרתו מצויין כי שטח העסק הינו כ-1400 מ"ר.

לנוכח העובדה שהעסק קיים למעלה מ-5 שנים, הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 בכפוף לקבלת חוות דעת עו"ד שלי וויל וחוו"ד קונסטרוקטור וכן עמידה בדרישות איכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2017-0027 מתאריך 16/10/2017)

### חוו"ד עו"ד שלי וויל:

אין מניעה למתן רשיון עסק כפוף להמצאת חוו"ד קונסטרוקטור ואישור השימוש החורג.

### חוו"ד תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר: חידוש שימוש חורג. מדובר ב-1300 מ"ר, אולם שמחות. הועדה המייעצת אישרה עד 2022. הגיש בקשה לשינויים פנימיים, הוא עשה דק.

עו"ד הראלה אברהם אוזן: מה היקף המבנה?

רעיה גוטלויבר: 900 מ"ר.

נתן אלנתן: השטח שהיה צמוד, הוא צרף אולמות נוספים.

נתן אלנתן: להוציא מסדר היום לבדיקה.

מלי פולישוק: 2012 הוגשה בקשה לתוספת שטח וקיבלו היתר לשנת 2014.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0022 סעיף 6 מ - 29/11/2017):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר בדיקת היתרי הבנייה בנוגע לשינויים ותוספת בנייה עבור מבנה קיים ודק, כ"כ יש לבדוק מה הם השינויים הפנימיים וגודל המקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי.

**שם וכתובת:** רם קור - דרך בן צבי 96  
**שכונה:** תל-כביר(נוה עופר)  
**בקשה מתאריך:** 27/12/2015  
**בעלים:** רם קור בע"מ  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

**ת.ב.** 3000-096/0  
**ת.ר.** 00 / 001 - 066844  
**טל':** 050-7222204

**ראשי**

**מוסד**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של מוסד למכונאות רכב כללית ומיזוג אויר לרכב

תאור המבנה.  
 בגוש 6988 חלק מחלקה 5 קיימות סככות שונות המשמשות לעסק של מוסד. אין בתיק בנין היתר בניה לסככות הנ"ל.

השימוש המבוקש.  
 את העסק רוצים באחת הסככות הנ"ל בשטח 230 מ"ר, ובשטח פתוח 125 מ"ר. סה"כ שטח העסק 355 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין כי במקום התנהל מוסד לתקון כלי רכב, חשמלאות, פחחות וצבעות עם רישיון בשימוש חורג משנת 1989 בתוקף עד 31.12.2007. משנת-2008 התנהל במקום עסק ( בסככות ובחצר פתוחה ) בשטח 1679 מ"ר שאושר בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2015 אך רישיון עסק לא יצא.  
 כעת חילקו את העסק המקורי למיספר מוסכים בבעלויות שונות. אחד הבעלים החדשים העסק הנוכחי.

גובה בה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 11466 שקלים.  
 יש לציין כי במקום אושר עסק של מוסד לתיקון אופנועים בתיק רישוי מ"ס 54345 עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2018

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס עם שם לביא יהודה ויצחק.

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

המגרש ביעוד של שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) עפ"י תכנית 1990. 432, תכנית מתאר יפו, תתל/71 א רכבת קלה במטרופולין ת"א - הקו הירוק - מקטע דרומי.

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

שטח זה מיועד להפקעה ורישום על שם עיריית תל אביב יפו.

**מדיניות התכנון:**

המגרש ביעוד של שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) עפ"י תכנית 1990. שטח זה מיועד להפקעה ורישום על שם עיריית תל אביב יפו.

**פירוט חוות דעת:**

בחזית המגרש חלה תת"ל 71/א - רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הירוק" - מקטע דרומי ובה מסומנת הפקעה מן המגרש. יש לתאם עם נת"ע.

יש לציין כי לא נמצאו היתרים למוסכים הבנויים במגרש זו.

מוסכים מהווים שימוש חורג לתכנית.

הבקשה תובא לשיקול דעת הועדה בהליך של שימוש חורג כפוף לסעיף 149 לחוק במגבלות זמן .

יש לקבל הסכמת אגף נכסי העיריה.

### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018 או עד לבצוע העבודות בפועל, המוקדם מבין השניים, בכפוף לקבלת חוות דעת אגף הנכסים ונת"ע.

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

(פרוטוקול 2017-0021 מתאריך 07/08/2017)

### חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

### חו"ד אגף הנכסים:

גלעד טבת - אין התנגדות לשימוש החורג המבוקש עד סוף 2018.

### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 02.10.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2018.

נתן אלנתן : שימוש תורג לתב"ע.

רעיה גוטלויבר : המלצה לאשר עד 2018 בכפוף אישור אגף הנכסים.

כרמלה עוזרי : שטח להפקעה.

נתן אלנתן : אני מבקש לבדוק במקום הזה עובדים הרכבת הקלה, הקו הירוק, עכשיו מתחילים את העבודות, מתעסקים עם הפינויים, צריך לבדוק שהוא לא מפריע לכל נושא הפינויים.

רעיה גוטלויבר : לפי ההמלצה הוא כפוף לחוות דעת נתי"ע.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0022 סעיף 7 מ - 29/11/2017):  
הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר בדיקה במקום באם העסק לא מפריע לכל נושא הפינויים בגין עבודות הרכבת הקלה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי.

שם וכתובת: לנדוור - רחוב אברבנאל 74

שכונה: צפון יפו

בקשה מתאריך: 06/09/2016

בעלים: קפה רביעיה בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 3374-072/0

ת.ר. 003 / 00 - 066736

טל': -

-ראשי

מסעדה

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מבנין מ"ס 9 לשימושים ציבוריים לעסק של מסעדה ( ללא דגים ) +אפייה פוקא'צות מבצק מוכן וקפוא לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.

תאור המבנה.

בגוש 7051 חלקה 155 קיים פרויקט רביית פלורנטין המכיל : 4 בנינים בני 10 קומות מעל מרתפים לחניונים, ק.קרקע מסחרים ובקומות העליונות מגורים . ובנין אחד בן קומה אחת לשימושים ציבוריים, עפ"י היתר בניה מ"ס 13-0407 מ-1.7.2013. והיתר בניה מ"ס 11-1108 מ-8.8.2016 .

השימוש המבוקש

את העסק מבקשים במבנה בן קומה אחת :  
(1) בק.קרקע במקום שימושים ציבוריים - בר שתיה, מטבח, אולם ישיבה ושרותים בשטח 127 מ"ר  
(2) בקומת מרתף עליונה - מחסן של העסק בשטח 17 מ"ר. )  
אינו מהווה שימוש חורג עפ"י היתר מ"ס 11-1108 מ-8.8.2016.

סה"כ שטח העסק 144 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

הוצא היתר בניה עדכני לשינויים כך שהמתחן של העסק במרתף אינו מהווה שימוש חורג

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 4102 שקלים.

יש לציין כי בעסק קיימת תעלת מנדפים(ארובה) שעוברת דרך המרתף ועולה בפיר פנימי למיבנה מ"ס 4 ( במבנה הזה קיימים שיטחי מסחר בקומת קרקע עפ"י היתר הבניה ) .הארובה עולה בפיר פנימי לגג הטכני של מיבנה מ"ס 4.

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

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2724

התאמת השימוש לתב"ע:

מסעדה תואם לשימושים המותרים במבנה וזאת בהליך של פירסום.

ייעוד עיקרי:

יותר שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. מסחר ובתי אוכל יותר לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

במבנה הנדון, מבנה לשיחזור עפ"י תכנית 2724, יותרו

שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי.

מסחר ובתי אוכל יותרו לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק לגבי

שימוש חורג.

השימוש המבוקש - מסעדה תואם לשימושים המותרים במבנה וזאת

בהליך של פירסום.

מיקום המחסן המבוקש בקומת המרתף העליונה אינו תואם את  
היתר הבניה ומהווה תוספת שטח שירות עפ"י התכנית התקפה  
2724 ויותנה  
באי פגיעה בחניות הקיימות.

#### חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס רביעיית פלורנטין בע"מ

#### המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח על הבניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי  
ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי  
הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל  
מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אידלסון - השרות לאיכות  
הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
(פרוטוקול 2017-0016 מתאריך 12/06/2017)

#### דיון חוזר

#### חוו"ד בדיקת מהנדס:

לאחר בדיקה נוספת נימצא שהוצא היתר בניה לשינויים מ"ס  
11-1108 מיום 1.8.2016. עפ"י ההיתר הני"ל חלק מהשטחים  
בקומת מרתף עליונה שונו ומשמשים למחסן עבור מסחר. כך  
שבפועל המחסן של העסק במרתף חוקי ואינו מהווה שימוש חורג  
עפ"י ההיתר הני"ל.

#### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי  
ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר  
- מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת  
תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי  
אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים  
ופרגודים.  
(פרוטוקול 2017-0019 מתאריך 13/07/2017)

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 19.10.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

חו"ד תיאור הדיון:

נתן אלנתן - כאשר מדברים על שימושים ציבורים והופכים אותם למסעדה יש לי בעיה עם זה.

רעיה גוטליבר - אבל זה שימוש חורג מהיתר ולא שימוש שחורג מתוכנית.

נתן אלנתן - לא משנה, זה מיועד לשימוש ציבורי.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - זה מיועד לשימוש ובעל אופי ציבורי.

מלי פולישוק - כתוב בדברט שימושים ציבורים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

נתן אלנתן - לדעתי זה בכיוון של סטייה ניכרת.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - על פניו השימוש הזה תואם תב"ע.

נתן אלנתן - התב"ע קובעת מספר שימושים באזור, התב"ע מגדירה לו כמות מסויימת מכל שימושים במינימום, ברביעיית פלורנטיין חובה עליהם בתב"ע לעשות שימושים ציבורים.

עודד גבולי - ישנו יעוד עיקרי. וזה לא ציבורי.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - יש צורך לבדוק האם התב"ע מחייבת איזשהו מינימום שטח ציבורי שלא יהיה מצב שהיא מחייבת ועכשיו עושים שימוש חורג. צריך לפתוח את התכנית ולראות אם יש שטח ציבורי מינימאלי.

לשוב ולדון לאחר בדיקת תוכנית תב"ע והיתר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, כרמלה עוזרי,  
אהרון מדואל.

### דיון חוזר

### חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

בהמשך לדיון שהתקיים ב-15.11.2017, להלן חוות דעת השירות  
המשפטי לשאלת חבר המועצה הרב נתן אלנתן בנוגע לשימוש  
המותר במבנה נושא הבקשה.

על המגרש חלה תכנית 2724 "מתחם מעון" שמטרתה, בין היתר,  
לתכנן את השטח הכלול בתכנית כמתחם מגורים המשולב עם מסחר,  
אשר יהווה המשך וחיזוק לשכונת פלורנטיין, לקבוע שטחים  
לבנייני ציבור בסה"כ בשטח של כ-1,900 מ"ר שטח עיקרי  
ולקבוע מבנה לשחזור.

בהתאם לאמור בדריפת הבקשה, מבוקש להפעיל עסק של מסעדה  
במבנה בן קומה אחת הסמוך ל"רביעיית פלורנטיין" ואשר קבוע  
בתכנית כמבנה לשחזור ומסומן בתשריט התכנית בעיגול שחור.

בהתאם להוראת סעיף 10 שכותרתו "מבנה לשחזור", במבנה זה  
יותר שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. מסחר  
ובתי אוכל יותר לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש  
חורג.

לפיכך, השימוש המבוקש למסעדה תואם לשימושים המותרים במבנה  
וזאת בכפוף להליך של שימוש חורג.

למען הסר ספק יובהר כי מבנה זה אינו נכלל בבנייני הציבור  
הקבועים בתכנית והמסומנים בתשריט בצבע חום בהם יותר  
שימושים ציבוריים למטרות חינוך, רווחה, קהילה, בריאות, דת  
ותרבות.

### חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר: יש חוות דעת של היועצת המשפטית.

נתן אלנתן: לא התייחסת לעניין, כתוב בתב"ע 1900 מ"ר יהיה  
לשטחים ציבוריים, האם המבנה הזה הוא מתוך ה-1900 מ"ר או

מחוץ ל-1900 מ"ר.

עו"ד הראלה אברהם אוזן : הפיסקה האחרונה, המבנה הזה אינו נכלל בתכנית.

נתן אלנתן : האם הוא כלול ב-1900 או לא כלול? אנחנו נאשר את השימוש החורג אם הוא מחוץ ל-1900 מ"ר.

עו"ד הילה חכמון : השימוש החורג הוא מחוץ ל-1900 מ"ר. אני אעשה בדיקה חוזרת.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0022-0017 סעיף 8 מ - 29/11/2017):  
הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר בדיקה חוזרת של השירות המשפטי בנוגע השטחים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי.

שם וכתובת: סוקה תל אביב - רחוב שוקן זלמן 27 פינת קבוץ גלויות 71

ת.ב. 3311-071/0  
ת.ר. 002 / 00 - 066040  
טל': 050-4002402

שכונה: מ.מלאכה-ק.גלויות

בקשה מתאריך: 29/03/2015

בעלים: א.ג.א.מ ישראל 2013 בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ראשי - אולם שמחות- מטבח קצה מורחב. השמעת מוסיקה וצריכת משקאות משכרים במקום- תפוסת קהל מקסימלית 490 איש.

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מקומה מפולשת ( שניסגרה עם היתר חוקית ) לאולם שמחות- מטבח קצה מורחב. השמעת מוסיקה וצריכת משקאות משכרים במקום. + שימוש חורג מאולם לתעשייה למשרד, וחדר חתן וכלה, תפוסת קהל 490 איש

תאור המבנה

בגוש 6971 חלקה 49 קיים בניין לתעשייה בן 10 קומות מעל מרתף המכיל: (1) במרתף - מקלט, מתסן וכספות לבנק (2) בקומת קרקע: אולמות למלאכה, סניף בנק, וקומת יציע (3) קומת עמודים מפולשת של כתוב מהו יעודה - ניסגרה עפ"י היתר בניה מ"ס 3/16 מ-25.7.1984 (4) 8 קומות - לאולמי מלאכה, עפ"י היתרי בניה מ"ס 938 מ-6.3.1973, 441 מ-11.8.1977, 3/12 מ-22.4.1986, 1017 מ-21.3.1979.

השימוש המבוקש

העסק מבוקש בשתי קומות:

(1) בקומה מפולשת: (א) אולם ישיבה + מטבח + שרותים בשטח 614 מ"ר (ב) במרפסת מקורה 120 מ"ר (ג) במרפסת פתוחה בשטח 154 מ"ר  
(2) בקומה ב': במקום אולם תעשייה למשרד, מבואה, חדר חתן וכלה + שרותים בשטח 101 מ"ר.

סה"כ שטח העסק 989 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין כי העסק הגיש בקשה מיום 21.7.2014 ופעל במקום ללא רישיון עסק. לעסק הוצא צו סגירה על ניהול עסק ללא רישיון מיום 1.2.2017. כעת העסק בפועל סגור ומבקש לאשר לו שימוש חורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 31945 שקלים מקדמה על סך 6389 שח ( 20% מקדמה ).  
לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד אור הבוקר.

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה אלישע בן נפתלי מ-3.2.2017

התקבל אישור תאגיד המים מיום 8.8.2017  
התקבל אישור מורשה נגישות מתו"ס + שירות מיום 13.8.17  
התקבלה תוכנית בטיחות מיום 13.8.17 - תפוסת קהל 490 איש

לעסק חסרים 48 מקומות חניה - התקבל מכתב מחניון סנטרל פארק - חניון בתי המשפט מיום 1.8.17 כי יש שיתוף פעולה עם האולם, כאשר בחניון קיימים 240 מקומות חניה, יש לקבל אישור טרם כל ארוע.

חוו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניון:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

חוו"ד ע"י מנהל מחלקת פיקוח על הבניה נתן שירר מ-27.4.17 :

בבדיקה שערכו מהנדסי ומפקחי פיקוח על הבניה נימצא :  
תוספת בניה במרפסת נהרסה והגגון הותאם לתקנות לפי 101  
מדרגות חדשות נהרסו ( פתח בתיקרה טעון הוצאת היתר בניה )  
נמצא היתר לסגירת הקומה המפולשת (היתר 3/16 מ-25.7.84)  
טעון הוצאת היתר לשימוש חורג .

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

1071, 1071 א'.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

**ייעוד עיקרי:**

מלאכה ותעשיה, עפ"י תכנית 1071 א' שימוש של אולם שמחות  
יובא לשיקול דעת הועדה הבהתאם לשימושים המותרים בתכנית,  
בהתאם לזכויות הבניה המוקנות בתכניות.

**מדיניות התכנון:**

השימוש יובא לשיקול דעת הועדה בהליך של שימוש חורג.

**חוו"ד המבקשים:**

אייל אינגבר -

פונה לועדה בבקשה לבחון הפחתת תקן חניה באופן משמעותי  
מהסיבות הבאות :

1. התקבל היתר בניה לקומה ללא ציון של ייעוד ספציפי.  
במקרה כזה ניתן לראות מה השימושים המותרים על פי התב"ע  
החלה במקום מספר תב"ע 1071 א'.  
בתב"ע מותר גם שימוש של מסעדה.  
תקן למסעדה שווה לתקן של אולם מסעדה, לכן לא אמורים  
להוסיף מקומות חניה לתקן על פי הקיים, כי התקן לחניה זהה.

2. בשעות בהם מתקיימים אירועים, תפוסת החניה באזור  
מינימלית כי העסקים שמסביב שברובם תעשייה ומלאכה נסגרים  
משעות אחר הצהריים  
(רחובות שביל המרץ, שביל המפעל, שביל התנופה, כולם נמצאים  
בגוש 6971 חלקה 49 היכן שהעסק נמצא).  
כלומר חשוב לעשות ממוצע של יום, צהריים, לילה ולהתחשב.

3. יש חניונים ציבוריים גדולים מאוד שמשמשים את העסקים  
לרבות האולם ברחוב קיבוץ גלויות 71 וגם ברחוב שוקן 28,  
דבר שצריך להילקח גם כן בחשבון.

4. לבעל העסק יש סידור עם חניון ציבורי גדול בסמוך לו.

מצי"ב ההסכם להסדרת מקומות החניה כנדרש עבור אולם שמחות.

5. גם במידה ומתייחסים לנכס כאולם תעשייה קלה, ראוי  
להפחית את מספר המקומות בתישוב של הנדרש עבור אולם שמחות  
בקיוזו שימוש של אולם תעשייה קלה.

6. מבוקש לא לדרוש מספר מקומות חניה לפי תפוסת קהל מקסימלית כי ברוב המקרים האירועים שמתקיימים אינם מגיעים לתפוסת הקהל המקסימלית.  
מבקשים לעשות ממוצע ולא לדרוש רף מקסימלי.

7. הועדה המקומית הקלה לאחרונה בנושא תקן החניה. מבקשים לקחת בחשבון את השינויים שבמסגרת ההקלה.  
בנוסף ניתן לקחת בחשבון שברחוב הרצל וברחוב קיבוץ גלויות, בשדרות הר ציון, תהיה גם אפשרות להסעת המונים באמצעות הרק"ל (הרכבת הקלה).

#### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 04.09.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

#### חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

#### חו"ד תיאור הדיון:

נתן אלנתן: אולם שמחות, מטבח קצה.

ארנון גלעדי: קומה אחת בתוך בניין משרדים, שהפכו את זה לאולם שמחות.

אילנה בורבן: שימוש חורג הוא לאולמי מסחר ותעשייה.

הראלה אברהם אוזן: נסגרה לאיזה מטרה?

אילנה בורבן: נסגרה עם היתר בנייה.

ארנון גלעדי: מדובר בקומה מפולשת בדרך כלל אין לה זכויות.

רעיה גוטלויבר: בשנת 1984 לא היתה הגדרה.

הראלה אברהם אוזן: צריכים לבדוק את התכנית שמתוכה יצאה ההיתר הזה.

נתן אלנתן: לשוב ולדון לאחר בדיקה של ההיתר האם מדובר בשטח עיקרי.

לשוב ולדון לאחר בדיקה של ההיתר האם מדובר בשטח עיקרי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, אסף זמיר,  
כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי.