

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

11- אוקטובר - 18

**לכבוד:**

**חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה**

נכבדי,

**הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה  
פרוטוקול 2018-0018 מיום 10.10.2018**

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 10.10.2018 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.

**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה  
ישיבה 0018-2018 מיום 10.10.2018**

חבר מועצה	יו"ר נתן אלנתן	<b>השתתפו ה"ה:</b>
חבר מועצה (השתתף עד סעיף 3)	שמואל גפן	<b>חברי הועדה:</b>
חבר מועצה	ליאור שפירא	
חבר מועצה	אופירה יוחנהחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק. ן וולק	
סגן וממ ראש העירייה	אסף זמיר	<b>לא נכחו:</b>
סגן ראש העירייה	אהרון מדואל	
חבר מועצה	עו"ד ראובן לדיאנסקי	
סגנית ראש העירייה	מיטל להבי	
חבר מועצה	גל שרעבי	
חברת מועצה	כרמלה עוזרי	
חבר מועצה	ארנון גלעדי	
חבר מועצה	אלון סולר	
חבר מועצה	מיכאל גיצין	
משנה ליועמש דיני תכנון בניה	עו"ד הראלה אברהם אוזן	<b>נכחו ה"ה:</b>
עוזרת ראשית ליועמש	הילה בן הראש חכמון	
עוזרת ראשית ליועמש	הדר ברנט	
מהנדס העיר	עודד גבולי	
ע.ממ.וס.רהע.ומ.פרוי משולבים	אילן רוזנבלום	
נציגת שר האוצר	מלי פולישוק	
מנהלת אגף רישוי עסקים	איילת וסרמן	
מנהל מחלקת רישוי הנדסי לעסקים	ראובן מגל	
מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים	רעיה גוטלויבר	

מהנדסת רישוי בכירה	לובה דבוייריס	
מרכזת ועדות לרישוי עסקים	מירי אהרון	
עוזרת מרכזת ועדות לרישוי עסקים	מהא מרגייה	

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  
10.10.2018.

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.

**אישור פרוטוקול מס' 2018-0017 מיום 12.09.2018:**

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
1.	5088	מכירת משקאות	מטלון 88
2.	1554	מסעדה	בן יהודה 182
3.	66959	מסעדה	תרצה 17

**הפרוטוקול אושר – שמואל גפן – נמנע.**

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

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

**רישוי עסקים**

**פרוטוקול מס' 0018-2018 ליום 10.10.2018**

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
1.	2408	בית מרקחת	דיזנגוף 48
2.	54020	מכולת	שריד 1
3.	67994	בית מלון	דיזנגוף 98
4.	54114	מכולת	בית פלט 29
5.	63645	חניון	הירקון 162
6.	62241	מסעדה	עגור 5
7.	60924	מסעדה	הברזל 24
8.	67050	בית מלון	בן יהודה 77
9.	61996	סופרמרקט	דיזנגוף 16
10.	21456	פאב	שביל המרץ 5
11.	67660	בית אוכל – מסעדה	דרך שלמה 13
12.	18620	נגריה	הרצל 93
13.	63469	מסעדה	השלושה 11
14.	26998	בית קפה	לבונטין 7
15.	60597	אחסנת מזון	רבי עקיבא 11
16.	28350	חניון	ד' ההגנה 76
17.	52182	מסעדה	רבי יוחנן 8

**שם וכתובת:** גורדון אין - רחוב בן יהודה 77  
**שכונה:** צפון ישן-דרום מע.  
**בקשה מתאריך:** 01/06/2016  
**בעלים:** סלמה ניהול בתי מלון בע"מ  
**כתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

**ת.ב.** 25-077/0  
**ת.ר.** 001 / 00 - 067050  
**טל':** 054-2000688

**בית מלון שמספר החדרים 37, תפוסת קהל מקסימלית 104 - ראשי**

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג ממגורים בחלק מהמבנה באגף הפונה לרח' בן יהודה לעסק של בית מלון מס' חדרים 38 אין חדרים לנכים , תפוסת קהל מקסימלית 106 איש.

תאור המבנה.  
 בגוש 6968 חלקה 169 קיים מיבנה הפונה לשתי חזיתות לרח' בן יהודה והשניה לרחוב רופין . האגף הפונה לרח' רופין הינו מיבנה מגורים ואילו האגף הפונה לרח' בן יהודה בו מבוקש העסק הינו בן 5 קומות מעל 2 מרתפים המכיל : במרתף תחתון במיפלס 7.00- מכון כושר ומיקלט, במרתף עליון במיפלס 3.5- מחסנים , בק.קרקע בחזית חנויות ומאחור לובי כניסה ומלתחות של מכון כושר בקומות א', ב' ג' ד' - דירות מגורים . אין היתר בניה מקורי לבניית הקומות העליונות למבנה. הוצאו היתרים שונים מ"ס 65 מ-19.4.1954, היתר בניה מ"ס 412 מ-5.12.1958, היתר בניה מ"ס 3-220416 מ-23.5.2002, והיתר בניה מ"ס 4-240717 מ-3.11.2004.

השימוש המבוקש את המלון מבקשים בחזית המבנה באגף הפונה לרח' בן יהודה .

- 1) במרתף עליון במיפלס 3.5 - : מחסן בשטח 25 מ"ר
- 2) בק.קרקע : כניסה וחדר מדרגות בשטח 20 מ"ר
- 3) קומה א' סה"כ שטח קומה 330 מ"ר : קבלה וחדר המתנה 51 מ"ר

8 חדרי ארוח מתוכם 1 סויטה  
 שטח 180 מ"ר

מרפסות פתוחות 47 מ"ר .  
 4) קומה ב' : 10 חדרי ארוח מתוכם 3 סויטות - שטח 290 מ"ר

מרפסות בשטח 8.4 מ"ר  
 5) קומה ג' : 10 חדרי ארוח מתוכם 3 סויטות - שטח 260 מ"ר

מרפסות פתוחות בשטח 8.4 מ"ר

6) קומה ד' : 10 חדרי ארוח מתוכם 3 סויטות - שטח 260 מ"ר

מרפסות פתוחות 8.4 מ"ר.

סה"כ שטח העסק 1137.4 מ"ר + מרפסות פתוחות 72 מ"ר.  
 סה"כ 1210 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
 יש לציין כי המבנה הנ"ל יש לו שתי חזיתות, האחת לרח' בן יהודה והשניה לרח' רופין 10. את המלון מבקשים בכל המבנה לחזית רח' בן יהודה , ואילו חלקו האחורי הפונה לרח' רופי 10 קיימות דירות מגורים.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על 35276 שקלים ( 20% - 7054 שקלים ).

בתאריך 3.9.2014 נקבעה מדיניות מינהל ההנדסה, בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות וזאת בתנאי שהבקשה תואמת את השימושים המותרים באזור לפי תכנית תקפה.  
 מבנה תעסוקה - מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה למלונאות.

מבנה מגורים - תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד.

דרישות מהנדס  
אין אישור משרד התיירות  
יש להציג אישור לתקינות המעלית הקיימת בעסק  
להציג אישור נגישות מתו"ס + שרות  
לעסק חסרים 10 מקומות חניה  
להציג אישור הג"א לשימוש דו-תכליתי למחסן במרתף

### חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

#### מספר תב"ע:

58, ע' 1 מרתפים

#### התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

#### ייעוד עיקרי:

עפ"י תכנית 58 יעוד החלקה הינו מסחרי.

#### מדיניות התכנון:

שימוש חורג להיתר יובא לשיקול דעת הועדה המקומית כפוף  
לסעיף 149 לחוק. שימוש של מלנאות מחייב בעמידה בדרישות  
משרד התיירות ובתקנים הפיסיים של משרד הבריאות.

### חו"ד פיקוח על הבניה: מטפל:

אילנה

#### התאמה למציאות:

#### התיחסות למבנים:

#### התיחסות להיתרים בתיק בניין:

#### פרוט ביקורת:

#### חו"ד מהנדס אזורי:

חו"ד נתן שירר מ-7.5.2017 : אין לאשר בית מלון במבנה  
שאין לו היתרי בניה.  
חו"ד חן קורלנדסקי :  
(1) התוכנית מתאימה למציאות  
(2) בשטח קיים מבנה בן 4 קומות מעל ק.קרקע ו-2 קומות מרתף .  
בקומת קרקע : הכניסה למלון דרך גרם המדרגות של הבניין )  
שאר הקומה מסחרית ואינה שייכת לבקשה ).  
קומות ראשונה עד רביעית : חדרי אירוח.  
בקומה ראשונה קיים בנוסף : קבלה , לובי וחדר שירות  
(3) בתיק בניין מצויים ההיתרים הבאים :  
היתר מ"ס 65 משנת 1954 מילולי בלבד - לבניין בית בן  
קומה אחת , קומת ביניים ומרתף  
היתר מ"ס 240717 מ-3.11.2004 - שינויים בבניין מגורים  
בן 3 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף ( הקומות  
העליונות מופיעות כלא שייך לבקשה ). לא נמצאו היתרים  
נוספים לקומות עליונות.  
(4) פרוט הביקורת : הביקורת נערכה ע"י 2 מפקחות בנייה מצוות  
שימושים חורגים בלויית בחור שעובד במקום. ניבדקו מספר  
חדרים , השימוש קיים ורוב החדרים מאוכלסים .

### חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש סלמה גיורא, ת.ז. : 22442065.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לנוכח העובדה כי לא קיימים בתיק הבנין היתרי בניה לכלל הקומות הקיימות יש להפנות את הבקשה לרישוי בניה.

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 - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
**(פרוטוקול 2018-0017 מתאריך 06/08/2018)**

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי: 04.07.2017

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור המנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד פיקוח על הבניה:  
מטפל:**

אילנה

**התאמה למציאות:**

**התיחסות למבנים:**

**התיחסות להיתרים בתיק בניין:**

**פרוט ביקורת:**

**חו"ד מהנדס אזורי:**

חו"ד נתן שירר מ-20.11.17: בבדיקה חוזרת שערכת בתיק בניין נמצאו 2 מסמכים. א) החלטת הועדה מתאריך 30.4.1958 שמתייחסת לבניין קיים בן 4 קומות, קומת ביניים וקולנוע בקומת מרתף. ב) החלטת הועדה - המלצה מ-23.4.1957, ובה מצויין כי נבנה בניין בן 4 קומות.

מעבר לכך לא נמצאו היתרי בניה מעבר להיתר מ"ס 65 המצ"ב שכולל מרתף, מסחר + קומת ביניים.

לא נמצאו מסמכים בתיק בניין המעידים על הליכים בגין בניית קומות נוספות.

לא נמצאו חישובים סטטיים המעידים כי חושבו ע"י מהנדס קונסטרוקציה

לאור האמור יש להעביר לחוות דעת של עו"ד שלי וייל ולמהנדס העיר בנושא הנדון. (מדובר בבית מלון).

חו"ד השרות המשפטי:

חו"ד עו"ד שלי וייל מ-27.11.17: מתוך עיון במערכת הממוחשבת, אין כל הליך משפטי תלוי ועומד או כזה שנוהל בעבר לפי חוק התכנון והבניה הנוגע לכתובת זו

חו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם:

עו"ד הראלה אוזן ביקשה התייחסות של מהנדס רישוי בנוגע לראיות התומכות כי יש היתר או היה היתר - שיפרט אותן במסגרת חוות דעת מהנדס העיר שתינתן לבקשה ויסכם כי ניתן לראות בבניין זה כבניין שיצא לו היתר.

חו"ד בדיקת מהנדס:

ע"י מהנדסת מרגריטה גלזמן מנהלת רישוי אזורי מ-22.4.18:  
לאחר בדיקת כל החומר בתיק בניין, נכון שבתיק הבניין אין היתר המאפשר מגורים מעל מסחר שהוקם לפי היתר משנת 1954, אך עם זאת קיימים מסמכים רבים המצביעים לכך שתוספת קומות מגורים נעשתה כדין.

חו"ד פיקוח על הבניה:  
מטפל:

אילנה

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

חו"ד ע"י מנהל פיקוח על הבניה אינג' דימה שטיינברג מ-16.1.18:

הוצא צו מנהלי להפסק עבודה בגין עבודות ברח' רופין 10, בדירה הקיימת בקומת קרקע, בונים 4 יחידות נפרדות ובהן מתקנים שירותים, מקלחת וכיור בכל אחד מהחדרים. ע"י כך עושים שינוי ופוגעים בצנרת האינסטלציה. יש להפסיק מיד את העבודה האסורה המבוצעת בניגוד לחוק.

חו"ד נתן שירר מ-29.4.18:  
תכנית הבקשה לא תואמת למציאות כמפורט:  
בקומה הראשונה לא סומן אגף מערבי הכולל 5 חדרים הוגשה בקשה להוצאת צו הפסק עבודה בגין חלוקת דירת מגורים ( בניית יחידות נפרדות באגף המערבי )  
בחלק מחדרי המלון לא סומנה חלוקת משנה  
בקומה עליונה לא סומן מחסן עם פתח לשטח הגג בצמוד למעלית

לא ניתן בשלב זה להמשיך בטיפול להוצאת רישיון לשימוש חורג

, עד לסיום החלטת מחלקה פלילית בנוגע להליך זה.

**חו"ד פיקוח על הבניה:**  
**מטפל:**

אילנה

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

ממצאי הבדיקה חוות דעת נוספת של פיקוח על הבניה לאחר הגשה של תכנית מתוקנת.

מצ"ב דו"ח ביקורת של תומר יום טוב מ16.07.18.

מצ"ב חוות דעת פיקוח על הבניה מיום 29.04.18.

- בקומה ראשונה באגף המערבי נאטם מסדרון (בקיר בלוקים) המוביל לאגף החדש שנבנה ללא היתר (בניית 6 יחידות נפרדות במקום דירה קיימת).
- בביקורת באגף החדש נמצא כי נשאר כפי שהוא - נראה כי לא היה בשימוש בזמן האחרון.
- בתכנית המתוקנת עדיין לא תואמת למציאות: בסוף המסדרון אין מקלחון, בקומה העליונה לא סומן מחסן עם פתח עליה לגג.

המלצות פיקוח על הבניה:

בהמשך להמלצות פיקוח על הבניה מיום 29.04.18 (מצ"ב הפירוט):

- לאור התייחסותה והמלצתה של עו"ד הראלה אוזן בנוגע לקיום המסמכים המעידים על המצאות ההיתרים בתיקי בניין (סעיף 3).
  - לאור התייחסותה של מרגריטה גלזמן נקבע כי למרות שלא נמצאו היתרים בתיקי בניין- ניתן לקבל כי תוספת קומות נבנתה על פי ההיתר.
  - לאחר תיקונה של הבקשה המתוקנת בהתאם לדרישות פיקוח על הבניה - היא הותאמה למציאות.
- לאור האמור לעיל - ממליץ לאשר רישיון לשימוש חורג לשנה אחת בכפוף:

- למתן התחייבות של בעל העסק לאשר את המעמד של הדירה תוך שנה (במידה ולא- הדירה תוחזר למצבה הקודם) -ראה סימונים בצהוב להתאמה למצב הקודם.
- מתן התחייבות של בעל העסק לא להשתמש בחדרים שבתוך הדירה עד לקבלת ההיתר לכך.
- בכפוף לאישורים: של מהנדס קונסטרוקטור על הבניין כולו, בכפוף לאישור יועץ בטיחות, בכפוף לאישורי בטיחות אחרים בהתאם לסווג העסק.
- לאחר שנה ייבדק העסק ע"י פיקוח על הבניה.

המלצת הוועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר תיקון הדרפט וקבלת חוות דעת משפטית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, רעיה גוטלוייבר, מירי אידלסון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, רוזליה לנדנגולץ, עו"ד רויטל אטיאס, מירי גלברט, מירי אהרון.

**(פרוטוקול 2018-0017 מתאריך 06/08/2018)**

דיון חוזרחו"ד השרות המשפטי:

עו"ד רויטל אטיאס מיום 28.8.2018 -

במסגרת הבקשה התבקש שימוש חורג ממגורים בחלק מהמבנה בחזית לעסק של בית מלון.

מדובר במבנה הפונה לשתי חזיתות. האחת לרחוב בן יהודה והשנייה לרחוב רופין. כאשר בחזית לרחוב רופין קיימות דירות מגורים והכניסה לדירות המגורים הינה מרחוב רופין בהתאם למדיניות מנהל הנדסה בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות מיום 2.2.2014, תותר הסבת מבני מגורים למלונאות בשלמותו בלבד.

מאחר ומדובר בבניין בעל שתי כניסות, כאשר הכניסות לדירות המגורים הינם מרחוב רופין, והכניסה לבית המלון הינה מרחוב בן יהודה, הרי שניתן במקרה זה להקיש מסעיף 59 לחוק המקרקעין הקובע מהו "בניין מורכב" לענייננו ולראות במבנה "כבניין מורכב" הבנוי מאגפים אחדים אשר לכל אחד מהם כניסה נפרדת או מיתקנים נפרדים.

מאחר ומדובר, כאמור, במדיניות מנהל הנדסה, נראה שבמקרה הנוכחי ניתן להחיל את המדיניות על האגף שבו מבוקש השימוש לבית המלון והדבר יובא לשיקול דעת הוועדה ובכפוף להמלצת הפיקוח לאישור הבקשה לשנה ולהתחייבויות המבקש לאשר את המעמד של הדירה ולא לעשות כל שימוש באגף הפונה לרחוב רופין.

המלצת הוועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027 בכפוף לאישור נת"ע.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, עו"ד רויטל אטיאס, מירי גלברט, לובה דבוייריס, רעיה גוטלוייבר, נתן שירר, מירי אהרון.

פרוטוקול 2018-0019 מתאריך 03/09/2018

חו"ד חברת נת"ע:

המגרש שבנדון גובל בתת"ל 70 א' - הקו הסגול.

הוגשה בקשה לשימוש חורג, אשר אינה כוללת בינוי או שינוי בהסדרי התנועה.

אין לנת"ע התנגדות לאישור הבקשה.

חו"ד תיאור הדיון:

נתן אלנתן - מה בנוגע לנגישות? האם יש חדרים נגישים?

איילת וסרמן - יש אצלנו באגף ממונה נגישות שלא מאשר שום עסק אם לא עומד בדרישות הנגישות. רישיון עסק לא יוצא ללא אישור נגישות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 8 מ - 10/10/2018): הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

**שם וכתובת:** מנסורה - דרך שלמה 13 פינת הרבי מבכרך 50

**שכונה:** צפון יפו

**בקשה מתאריך:** 02/08/2018

**בעלים:** לוריא עפרי

**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס

**מהות העסק:**

**ת.ב.** 414-013/0

**ת.ר.** 005 / 00 - 067660

**טל':** 054-7768648

**- ראשי**

**בית אוכל - מסעדה**

**תוכן הבקשה :**

בקשה לבית אוכל - מסעדה - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.  
(48 מקומות ישיבה)

**תאור המבנה :**

גוש 7016, חלקה 50.

מבנה בן 2 קומות שלא נמצא עבורו היתר בניה. עפ"י היתר בניה מס' 3/71 מתאריך 13.11.1986 המתיר הקמת גגון מצוין בתוכנית כי במקום העסק המבוקש היו קיימות חנויות. כמו כן, בתיק בנין נמצאה תכנית סניטרית מאושרת מס' 494 מתאריך 14.11.1988 לעסק של מכירת והרכבת רדיו ואזעקות לרכבים שמתאימה בשלמותה לתכנית הבקשה.

**השימוש המבוקש :**

בית אוכל - מסעדה - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע בשטח של 138.56 מ"ר .

**הערות המהנדס :**

על פי תב"ע 2606 העסק ממוקם באזור מגורים מיוחד : פתיחת בתי אוכל יותרו בקומת קרקע בלבד ובתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטריד, פרסום בעיתונות ובאתר ושמיעת התנגדויות, השימוש המבוקש לא יהיה בגדר "שימוש חורג".

כניסה לבית העסק דרך רח' הרבי מבכרך.

מדיניות לילה באזור עד השעה 1:00 בלילה.

**חוו"ד בדיקת מהנדס :**

החלקה ביעוד מגורים מיוחד עפ"י תכנית 2606.

למבנה לא נמצאו היתרים. ההתייחסות תהא עפ"י הנחיות היועץ המשפטי למתן רשיון עסק שאינו עומד בדיני התכנון והבניה. ובתנאי שיעמוד בנסיבות ובתנאים בהם ניתן לתת רשיון לעסק. לפי הנחיה מס' 8.1151.

מתן רשיון עסק בנסיבות כאמור, לא יהווה חסינות מפני הליכים עתידיים לפי חוק התכנון והבניה.

פתיחת בתי אוכל, מכוני בריאות וכושר, מרפאות ויצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות יותרו בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטריד, פרסום בשני עתונים ארציים ובעתון מקומי, פרסום על לוח מודעות ושמיעת התנגדויות, השימוש המבוקש לא יהיה בגדר "שימוש חורג".

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 23.8.2018.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה ללא שימוש חורג בכפוף לחוות דעת עו"ד שלי וויל.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, מירי אידלסון, מירי גלברט, נתן שירר, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0022 מתאריך 08/10/2018)

חו"ד אגף הנכסים:

אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בכפוף להריסה של הסככה החורגת לדרך, יש לעדכן את אגף הנכסים שהסככה נהרסה.

חו"ד תיאור הדיון:

לובה דבוייריס - לא מדובר בשימוש חורג, היה צורך רק לפרסם לדון בהתנגדויות במידה ויתקבלו.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - האם קיימת חוות דעת עו"ד שלי וויל?

רעיה גוטלוייבר - קיימת תכנית סניטרית שתואמת משנת 86 לתכנית הנ"ל דרשנו יועץ בטיחות וקונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 11 מ - 10/10/2018): הועדה המקומית\*:

להוציא מסדר היום, לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת עו"ד שלי וויל.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

**שם וכתובת:** מלון דייזנגוף - רחוב דייזנגוף 98 פינת אסתר המלכה 2

ת.ב. 187-098/0  
ת.ר. 001 / 00 - 067994  
טל': 050-5357831

**שכונה:** צפון ישן-דרום מז.

**בקשה מתאריך:** 03/07/2018

**בעלים:** אביב ארז

**נכתב ע"י:** אביטל יעקב

**מהות העסק:**

**בית מלון - מספר חדרים 46(מתוכם 2 חדרים נגישים) חדר - ראשי  
204 וחדר 304 נגישים**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג ממבנה מסחרי ועסקים לבית מלון - מספר חדרים  
44(מתוכם 2 חדרים נגישים) חדר 204 וחדר 304 נגישים

תאור המבנה  
גוש 7091 חלקה 15

בנין מסחרי בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות  
תחתונות הכולל:  
במרתף התחתון - מקלט ו-18 מקומות חניה.  
במרתף העליון - מחסנים, תא גנרטור ורמפה לחניה וחדר  
טרנספורמטור.  
קומת קרקע - 4 חנויות,  
בקומות א', ב', ג' ו-ד' 3 חנויות, אולמות תצוגה ומשרדים  
בכל קומה,  
קומת הגג - חדר מכוונות.  
ע,פ היתרי בניה מס' 16 מתאריך 13.4.79. ו- מס' 11/מ  
מתאריך 14.5.82.

יש לציין כי בשנת 2011 הוצא היתר בניה מס' 10-1042  
למדרגות חירום חיצוניות מקומה 3 למפלס החצר.

השימוש המבוקש  
בית מלון - מספר חדרים 44(מתוכם 2 חדרים נגישים) חדר 204  
וחדר 304 נגישים בכל המבנה.  
קומה תחתונה 2- שטח חניה. - כ- 130 מ"ר  
קומה תחתונה 1- שרותי נכים, פינת ישיבה, מחסן כביסה, חדר  
צוות, משרד. כ- 76 מ"ר  
קומת קרקע - לובי וקבלה. כ- 33 מ"ר  
קומת ביניים - מחסנים, שירותים. כ- 56 מ"ר  
קומה א' - 11 חדרים. כ- 309 מ"ר  
קומה ב' - 11 חדרים. כ- 309 מ"ר  
קומה ג' - 11 חדרים. כ- 309 מ"ר  
קומה ד' - 11 חדרים. כ- 309 מ"ר  
קומת גג - מחסן, מטבחון, לובי, חללים טכניים כ- 63 מ"ר  
הצבת שימשיות בשטח הגג כ- 143 מ"ר.

סה"כ שטח המלון 1583 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

בתאריך 3.9.2014 נקבעה מדיניות מינהל ההנדסה, בנושא הסבת  
מבני מגורים ותעסוקה למלונאות וזאת בתנאי שהבקשה תואמת את  
השימושים המותרים באזור לפי תכנית תקפה. מבנה תעסוקה -  
מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה למלונאות. מבנה מגורים -  
תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד.

מקומות חניה ע"פ התקן נדרש ל- 11 וקיימים בפועל 18 מקומות  
חניה.

מדיניות לילה באזור זה עד 2:00 בלילה.

סכום אגרת שימוש חורג 51236.23 ש"ח.

חו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

58, 2008, תמ"א 18/4.

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

איזור מסחרי.

מדיניות התכנון:

השימוש המבוקש יחידות אירוח למטרת נופש מעל קומת החנויות יהיה בהליך של שימוש חורג להיתר כפוף לסעיף 149 לחוק וזאת בהתאם להנחיות משרד התיירות.

יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובהוראות העירייה כמפורט להלן:

פירוט חוות דעת:

מתקני האכסון התיירותי מסווגים בהתאם לסוגים ולרמות כמפורט ב"תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" (יולי 2012). בהתאם למפורט בפרק ב' סעיף 3 ו-4. אישור השימוש יותנה בהסדר חניה עלפי ההנחיות של הועדה המקומית.

אישור השימוש של מלון יותנה ברישום הערת אזהרה ללשכת רישום מקרקעין לטובת העירייה להבטחת השימוש של מלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה. התנאים המגבילים הנ"ל יהיו על פי סעיף 128 לחוק המקרקעין הגבלה זו תרשם בהיתר הבניה.

הגדרת שטח שרות למלונאות יהיה עפ"י החלטת ועדה מס' 212ב-1 מיום 6.5.98. יש לקבל רישיון עסק על פי דיני רישוי עסקים.

יש לציין כי התכנית התקפה 2008 אשר מטרתה הקמת בנין מסחרי בגובה של 5 קומות מעל 2 מרתפים בתנאים מיוחדים הינם בהתאמה לחתך ולבינוי בתשריט התכנית אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית עפ"י סעיף 2 בתקנון התכנית.

בהתאם לתשריט קומה טיפוסית - צוין: חניות, תצוגות ומשרדים. על כן השימוש המבוקש אינו תואם מסומן בתכנית ויעשה בהליך של שימוש חורג, כפוף לסעיף 149 לחוק לרשות חבות בהיטל השבחה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 7.9.2018.

מבקשים שימוש חורג לצמיתות.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בכפוף לקבלת חוות דעת פיקוח על הבניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלויבר, נתן שירר, לובה דבוייריס, מירי אהרון.

**(פרוטוקול 2018-0021 מתאריך 02/10/2018)**

**חו"ד פיקוח על הבניה:**  
**מטפל:**

רעיה

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

בביקורת שנערכה במקום ע"י תומר יום- נמצא:

- טרם בוצעו עבודות להפיכת מבנה משרדים לבית מלון (החלוקה הפנימית אינה בהתם לתכנית).
- בקומת מרתף התחתונה שתי חניות, בהתאם לתכנית.
- במרתף עליון (לא היה ניתן להיכנס ולבדוק).
- קומת הקרקע ללא שינוי בהתאם לתכנית, טרם הרכיבו דלפק קבלה).
- לא הייתה אפשרות לבדוק את קומת הביניים.
- בקומות א,ב,ג,ד קיימי עסקים אחרים ולא הייתה אפשרות להיכנס (שטחים הציבוריים והקונטור תואמים לתכנית)
- בקומת הגג שטחים הציבוריים תואמים לתכנית . בעתיד המבנה על הגג ישמש כמטבחון.

מצ"ב היתרים ודו"ח ביקורת

המלצות מח' פיקוח על הבניה.

בבדיקה במערכת פיקוח על הבניה נמצאו תביעות משפטיות בגין אנטנות סלולריות, שבגן התקבל היתר משנת 2003 (מצ"ב ההיתר).

אין התנגדות למתן רישיון לשימוש חורג בתנאים:

- אין לבצע עבודות בניה קונסטרוקטיביות שטעונות היתר בניה.
- לא להשתמש בשטח של קומת גלריה לשימושים העיקריים.
- להגיש אישורי בטיחות (קונסטרוקטור, יועץ בטיחות, ואישורים האחרים בהתאם לסווג העסק).
- בנוגע לאנטנות סוללריות יש לעמוד בהתאם לתנאי ההיתר ולערוך את כל הבדיקות ההנדרשות בהתאם להיתר.

**חוו"ד תיאור הדיון:**

שמואל - מה הכוונה לשני חדרים נגישים ומה עם שאר החדרים הם מונגשים  
נתן - לפי חוק יש כמות מסויימת לחדרים נגישים הם למעשה מקבלים אישור משרד הבריאות ולפי זה

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 3 מ - 10/10/2018):**  
**הועדה המקומית\*:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים של מחלקת פיקוח על הבניה:

- 1- אין לבצע עבודות בניה קונסטרוקטיביות שטעונות היתר בניה.
- 2- לא להשתמש בשטח של קומת גלריה לשימושים העיקריים.
- 3- להגיש אישורי בטיחות (קונסטרוקטור, יועץ בטיחות, ואישורים האחרים בהתאם לסווג העסק).
- 4- בנוגע לאנטנות סוללריות יש לעמוד בהתאם לתנאי ההיתר ולערוך את כל הבדיקות ההנדרשות בהתאם להיתר.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק.

**תנאים בהיתר:**

- 1- אין לבצע עבודות בניה קונסטרוקטיביות שטעונות היתר בניה.
- 2- לא להשתמש בשטח של קומת גלריה לשימושים העיקריים.
- 3- בנוגע לאנטנות סוללריות יש לעמוד בהתאם לתנאי ההיתר ולערוך את כל הבדיקות ההנדרשות בהתאם להיתר.

להגיש אישורי בטיחות (קונסטרוקטור, יועץ בטיחות, ואישורים האחרים בהתאם לסווג העסק).

**תנאים מוקדמים:**

שם וכתובת: טיב טעם - רחוב דיזנגוף 16 פינת לוי שמריהו 2

שכונה: צפון ישן-דרום מז.

ת.ב. 187-016/0

בקשה מתאריך: 04/07/2013

ת.ר. 00 / 005 - 061996

בעלים: טיב טעם רשתות בע"מ

טל': 04-6179056

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

סופרמרקט (מכלת + מכירת מצרכי מזון קפואים- בשר, עופות, דגים, פירות ים, ירקות, בצקים קפואים). מכ' פרחים ועציצים.  
אטליז-מכירת בשר בקר ועופות טריים.  
מעדניה - מכירת גבינות, נקניקים, דגים כבושים במשקל.  
מכירת פירות וירקות טריים.  
מכירת מזון לבעלי חיים.

תוכן הבקשה:

גוש-7111, חלקה-67,86.

שימוש חורג ממשךד לעסק של מכירת מזון לבעלי חיים. מכירת פירות וירקות טריים. סופרמרקט (מכלת + מכירת מצרכי מזון קפואים- בשר, עופות, דגים, פירות ים, ירקות, בצקים קפואים). מכ' פרחים ועציצים. מעדניה - מכירת גבינות, נקניקים, דגים כבושים במשקל. אטליז-מכירת בשר בקר ועופות טריים.

תאור המבנה:

מדובר בחיבור שתי חנויות ברח' דיזנגוף 16, 14.  
הבנין ברח' דיזנגוף 16 פינת לוי שמריהו 2 בן 4 קומות.  
המכיל בקומת קרקע- מסחר 41 קומות מיועד למגורים לפי היתרי בניה מס' 4 משנת 1940 ומס' 120 מ-14.5.70, מס' 07-0537 משנת 2007 ומס' 10-0427 מ-23.3.2010.  
בנין שני ברח' דיזנגוף 14 צמוד לבנין-בן 4 קומות. המכיל בקומת קרקע-משרדים וגרז' ובקומת העליונות-דירות מגורים לפי היתרי בניה משנות 1947, 1951, 1975, מס' 488 מ-2.11.67.

השימוש המבוקש:

את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע חלק בבנין ברח' דיזנגוף 16 בחנות לפי היתרי בניה משנת 2007 ומשנת 2010 שלא מהווה שימוש חורג בשטח של 195 מ"ר וחלק בבנין ברח' דיזנגוף 14 במשרד לפי היתרי בניה מס' 488 מ-2.11.67 בשטח של 44 מ"ר. סה"כ שטח העסק-239 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה:

יש לציין שמדובר בהגדלת שטח של עסק "טיב טעם" ברח' דיזנגוף-16 שהיה ברישיון משנת 2010.  
לפי סיכום צוות לבחינת מתן היתר זמני לעסקים בהם חריגות בניה מיום 9.12.13: לאשר המשך רישוי העסק לאחר שלא נימצא כי החלו הליכים כנגד חיבור החנויות בתום הליך תכנון ובניה.  
האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-1435 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

180.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

אזור מגורים א.

מדיניות התכנון:

לא תואם.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, עו"ד רונה רכס - השרות המשפטי, רעיה גוטלוייבר - המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, שולמית דידי - מדור מידע, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

**(פרוטוקול 2014-0005 מתאריך 08/05/2014)**

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

אילן אליאב בע"מ.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 02.07.2014.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2020.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0014 סעיף 8 מ - 27/08/2014): הועדה המקומית\*:**

לבקשת מהנדס העיר לשוב ולדון לאחר בדיקה לעניין איחוד החנויות בהיבט של דיני תכנון ובנייה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר הועדה דורון ספיר- סגן וממלא מקום ראש העירייה, איתי פנקס- חבר מועצה, מיקי גיצין- חבר מועצה, כרמלה עוזרי- חברת מועצה, יהודה המאירי- חבר מועצה, גל שרעבי- חבר מועצה, אלון סולר- חבר מועצה.

החלטת הועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום -  
02.09.2014.

**דיון חוזר**

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

לאחר בדיקת ההסטוריה ברישוי עסקים נמצא כי בשנת 2001 ניתנה חוות דעת של עו"ד שרי אורן בנוגע לעסק ברחוב אבן גבירול 90-92 כי במקרה של הקמת עסק בשתי חנויות צמודות ניקבע כי יש צורך בהסכמת בעלי נכסים ואין צורך להוצאת היתר בניה לאיחוד חלקות לצורך הוצאת היתר בניה לשימוש חורג לרשיון עסק.

**חו"ד תיאור הדין:**

עו"ד הראלה אברהם אוזן: לא מדובר בסיטואציה שמדובר בבניין ובקומת הקרקע יש מספר חנויות, אשר שוברים קיר פנימי ביניהם ומאחדים לחנות אחת, המצב כאן הוא שמדובר בשתי חנויות בשני בניינים נפרדים, אם היה מדובר בבניין אחד לא הייתה בעיה. בחו"ד של עו"ד שרי אורן דובר שאין צורך באיחוד שתי חלקות כאשר בפועל הוצא היתר בניה לאיחוד החנויות לחנות אחת (היתר מס' 049-211 משנת 2001) כך שבמצב כזה ניתן לאשר. לא ניתן לאשר שימוש חורג לכל חנות בנפרד לעסק אחד הנמצא בשני בניינים.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0014 סעיף 4 מ - 29/10/2014):**  
**הועדה המקומית\*:**

להוציא מסדר היום לבדיקה מול היתרי הבנייה של הבניינים בדינגוף 14 ודיזנגוף 16 ומול מחלקת רישוי בניה, האם ניתן יהיה לבקש את איחוד החנויות בהיתר בניה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר הועדה דורון ספיר - סגן וממלא מקום ראש העירייה, ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, איתי פנקס - חבר מועצה, יהודה המאירי - חבר מועצה, שמואל גפן - חבר מועצה, אלון סולר - חבר מועצה, אהרון מדואל - חבר מועצה, גל שרעבי - חבר מועצה.

**חו"ד רישוי עסקים:**

## דיון חוזר

### סיכום פגישה:

בתאריך 5.12.2016 נערכה ישיבה בהשתתפות: עודד גבולי - מהנדס העיר, איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, ריטה דלל - ס' מנהלת אגף ומנהלת מחלקת מידע, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, שולי דידי - מנהלת מדור מידע מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, בעלי העסק -

סוכם:

יומלץ לוועדה לאישור השימוש.

מבחינה מקצועית מהנדס העיר קובע כי יש להגיש בקשה להיתר בניה לצורך הריסת קיר (ללא ציון שמדובר בשתי חנויות).

### חו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם:

התקיימה היום ישיבה בהשתתפותכם שמטרתה היתה הבהרת סיכום הישיבה מיום 5.12.2016 שהתקיימה אצל מהנדס העיר.

רקע לישיבה: חנות טיב טעם פועלת בשטח קומת קרקע מאוחדת של הבניינים ברחוב דיזינגוף 14 ו-16. המדובר בשני בניינים שנבנו בהיתרי בניה שונים בקיר משותף, כאשר יעוד המגרשים הינו שונה.  
במגרש בדיזינגוף 16 מותר מסחר בקומת הקרקע בעוד שבמגרש בדיזינגוף 14 הינו מגרש ביעוד מגורים בלבד.  
לפיכך, שימוש עבור חנות במגרש בדיזינגוף 14 הינו שימוש חורג לתכנית.  
במצב דברים זה, הסרת הקיר המשותף בין שני הבניינים הממוקמים על 2 חלקות שונות ביעודים שונים אינה יכולה להיות קבועה אלא זמנית בהתאם לשימוש החורג שיתבקש מהתכנית בקומת הקרקע בבניין בדיזינגוף 14.

סוכם: יש להגיש בקשה שתכלול הן את הסרת הקיר הזמנית והן את השימוש החורג המבוקש עבור מסחר לדיזינגוף 14.  
הפרסומים שיעשו יכללו הן פרסום להקלה עבור הריסת הקיר המשותף בקומת הקרקע והן פרסום לשימוש חורג מתכנית לתקופה זמנית.  
ההמלצה לאישור הריסת הקיר המשותף תהיה לתקופת השימוש החורג שתאושר על ידי הוועדה, כאשר יקבע תנאי בהיתר לפיו לאחר תום השימוש יש להחזיר את הקיר לקדמותו.

## חו"ד תיאור הדיון:

נתן אלנתן שאל האם הוא יכול להשתתף בדיון נוכח העובדה שטיפל בעבר בבנין בסוגיה אחרת, עו"ד הראלה אברהם אוזן אישרה את השתתפותו בדיון.

רעיה גוטלוייבר - מדובר באיחוד בנינים, קיבלנו חוות דעת שרות משפטי. התקיים דיון אצל מהנדס העיר בשנת 2016.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - יש כאן חוות דעת שניתנה לאחר ישיבה אצל מהנדס העיר. הוגשה בקשה ברישוי בניה מס' 17-1715 להרוס את הקיר. ביקשתי ישיבה עם מהנדס העיר. אי אפשר לאשר את הריסת הקיר בלי הליך של הקלה. יש החלטה של רשות רישוי מיוני 2018 לא לאשר בדיעבד הריסת קיר משותף בחנות בקומת קרקע הנמצאות ב-2 חלקות בקיר משותף שכן הבקשה הוגשה בניגוד לנאמר בתיק המידע. היו צריכים להגיש בקשה ברישוי בניה ולא צריך לדון בבקשה הנוכחית שלא היתה אמורה להגיע לדיון היום מה גם שלא נעשו פרסומים. כל ההתנהלות היא דרך רישוי בניה. הם קיבלו תיק מידע שאומר שיש להגיש הקלה ברישוי בניה להריסת הקיר.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 9 מ - 10/10/2018):**  
**הועדה המקומית\*:**

להוציא מסדר היום, ההליך אמור להיפתר במסגרת רישוי בניה.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

שם וכתובת:	הזקן והים - רחוב עגור 5
שכונה:	עג'מי וגבעת עליה
בקשה מתאריך:	20/07/2017
בעלים:	מאכלי- ים תיכוניים בע"מ
כתב ע"י:	ליובוב דבוייריס
מהות העסק:	
ת.ב.	3143-005/0
ת.ר.	062241 - 00 / 013
טל':	03-6824094

**מסעדה לרבות משקאות משכרים לצריכה במקום. - ראשי**

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה וחצר פתוחה , וממגורים ומסחר על פי תב"ע 2660 לשימוש מסחרי של מסעדה כולל דגים וצריכת משקאות משכרים ואפיית פיתות לצריכה עצמית.  
כניסה למסעדה מרח' קדם. תפוסת קהל 282 יש.

תאור המבנה.  
גוש 8995 חלקות 7, 8. (גבולות הבקשה רח' קדם, רח' עגור, רח' ולנסיה, רח' דישון).

על המגרשים קיימים :  
חלקה 7-

מדרגות כניסה לעסק, עזורי ישיבה על דק עץ ומשטח בטון עם כיסוי של ברזנט מתקפל ;  
חלקה 8-

על פי תכנית שהוגשה מבנה בן קומה אחת וחצר משק אחורי לא מקורה עם מתקנים תכניים.  
לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרות למבנה ומתקנים. לא ידוע יעוד המבנה.

השימוש המבוקש.  
מסעדה כולל דגים וצריכת משקאות משכרים ואפיית פיתות לצריכה עצמית במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע בשטח של 964 מ"ר . קיים תיק רישוי עסק פעיל 62241.

הערות המהנדס לבקשה.  
יש לציין שמשנת-2003 העסק התנהל במקום הנ"ל בלי רישיון. בשנת-2017 הוגשו בקשות לרישוי בניה לאישור בדיעבד למבנה קיים וארובה ולשימוש חורג והעסק קיבל מסי רישיונות זמניים בתנאי הוצאת היתרי בניה למצב קיים.

כעת על פי סיכום עם מחלקה המשפטית הבקשות לרישוי בניה נסגרו והוגשו בקשה להיתר לארובה בחלקה 7 ובקשה לשימוש חורג בחלקות 7, 8.  
"תרשומת פ"ע שנערכה במשרד של הראלה בנושא מסעדת "הזקן והים" ב - 16/04/2018  
משתתפים : הראלה אוזן, אודי כרמלי, יבגניה פלוטקין, אירית סייג אוריון, יותם בן יעקב

הוצע מתווה לאפשר את המשך הפעילות של המסעדה :

1. יש לסגור את הבקשות להיתר הקיימות.
2. פתיחת בקשה להיתר בניה לארובה בלבד במגרש 7 המאפשר מסחר בקומת הקרקע.
3. פתיחת בקשה לשימוש חורג לתב"ע ברישוי עסקים, למגרשים 7 ו 8. תינתן המלצה לאשר את השימוש חורג ל 5 שנים בתנאי שבמקביל מקודמת תב"ע להסדרת השימוש המסחרי.
4. במסגרת הבקשה לשימוש חורג יש להשלים פרסום למגרשים שכנים ברחוב דישון ועגור.
5. במקביל לבקשה לשימוש חורג תקודם תב"ע להסדרת השימוש המסחרי בחלקות 7 ו 8. תכולת התב"ע תבדק ותקבע במחלקת התכנון כולל לו"ז."

על פי מפת מדיניות בחזית רח' קדם מותרת פעילות עד לשעה- 1:00 בלילה וביתר הרחובות -עד חצות.  
כעת לאחר השלמת פרסומים הוגשה בקשה לשימוש חורג.

שולם פיקדון בסה"כ 6239.01 ש"ח. יתרה לתשלום 24956.03 ש"ח.

דרישות לביצוע לפני הוצאת החתר :  
קבלת היתר בניה לארובה ;

הצגת פתרון ל-30 מקומות חנייה ;  
הצגת מקומות פריקה ותעינה מאושרות ע"י אגף התנועה ;  
אישור כיבוי אש ;  
אישור הרשות לאיכות הסביבה.

**חו"ד פיקוח על הבניה:**  
**מטפל:**

לובה

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

" אולג כושצ'ר מ-26/02/2017 :  
"בהמשך למייל הנ"ל, ביקרנו היום במקום ומצאנו שפרגולה  
וקיר המסלעה נהרסו ע"י בעל העסק כפי שסוכם איתם.  
במקום נשאר מבנה (קירות מעמודי עץ וויטרינות ממתכת  
וזכוכית וקירווי מלוחות פח מבודד) שלפי הסיכום יוגדר כי  
פרגוד ושסומן בתכנית לרישיון עסק."

מ-30/07/2018

"אין לנו מה להוסיף לתשובתנו מ-26.02.17 למעט שבתאריך  
17.06.18 הוגשה בקשה נפרדת לבניית ארובה שמספרה 2018-0927

(סטטוס הבקשה- שובץ וממתין לדיון בוועדה).  
כל הבנייה אחרת, סומנה בתכנית לשימוש חורג שנמצאת  
בטיפולכם."

**חו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

החלקות ביעוד מגורים ז' ומגורים ד וחזית מסחרית לרחובות  
קדם עגור ודישון.

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

המבנה הקיים בנוי על שתי חלקות 7, ו - 8 בגוש 8995 כאשר  
כ"א ביעודי קרקע שונים. עפ"י תכנית 2660.

**מדיניות התכנון:**

**פירוט חוות דעת:**

למבנה הקיים אין היתר בניה.

המבנה הקיים נמצא בחלקו על זכות דרך ושצ"פ.

קיימים צווי הריסה למבנים בחלקות.

קיימות פלישות לשטח ציבורי.

בהתאם ליעודי הקרקע בחלקה 8 לא ניתן שימוש של מסחר אלא  
למגורים בלבד לא ניתן שימוש חורג למסעדה בחלק זה.  
יעוד חלקה 7 הינו עפ"י 2660 מגורים ד וחזית מסחרית.  
בחזית מסחרית יותרו בהתאם לסעיף 3.7.1 לתוכנית 2660  
במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית ובאזורים אחרים  
המותרים למסחר עפ"י תכנית זו, בקומת הקרקע בלבד, יותרו  
שימושי מסחר קמעוני לצריכה ביתית, בתי אוכל, ומסחר  
קמעונאי במוצרים המיוצרים בשטח העסק כמלאכה זעירה ומעשה

אומנות, וכן שרותים אישיים וזאת אם הועדה המקומית שוכנעה  
כי השימוש  
המוצע משתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה  
מאופן השימוש ואופן פעולתו.

סוכם בהתאם לחו"ד היועמ"ש מיום 16/04/2018 כי ניתן לאשר  
שימוש חורג מתכנית למסעדה ל - 5 שנים בתנאי שבמקביל תקודם  
תכנית להסדרת השימוש המסחרי, צוות תכנון יפו דרום מקדם  
בימים אלו תכנית להסדרת הימוש המסחרי במסעדת "הזקן והים".  
השימוש למסעדה יו

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס עלי יונס.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה גוזביץ' לאוניד  
מ-17/07/2018.

**חו"ד אגף הנכסים:**

חלקה 7,8 בגוש 8995 בעלות פרטית. חלקה 31 בגוש 8995  
בבעלות עת"א.

ביום 12.1.2017 נחתם הסכם בין עת"א - אגף הנכסים לבין  
הזקן והים שבו הזקן והים מתחייב לפנות את כל הבנוי על  
מקרקעי העירייה ולרשם את קמרקעי העירייה ע"ש עת"א ולא  
לעשות בו שום שימוש בעתיד.

מכיוון שהזקן והים לא עומד בהתחייבויותיו אגף הנכסים  
מתנגד לבקשה.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14.12.2017.

מבקשים שימוש חורג לצמיתות.

**חו"ד ביקור במקום:**

התקיים סיור בתאריך 27.8.2018 לבקשת עו"ד ראובן לדיאנסקי  
- חבר מועצה בהשתתפות יובל פלג - רישוי עסקים, איגור  
סקונדה - רישוי עסקים, יובל לוי - איכות הסביבה, ירון  
הודס - איכות הסביבה -

1. בעל העסק ביצע דרישות איכות הסביבה לשביעות רצונם.
2. מערכות הסינון והאיוורור מטופלות ומתוחזקות כראוי.
3. בעל העסק קיבל הנחיות מאנשי איכות הסביבה לגבי המשך טיפול במערכות הקיימות והארובה החדשה כשתאושר.

#### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה להעביר לדיון בהתנגדויות לאחר בדיקה נוספת של פיקוח על הבניה, צוות התכנון ואגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, עו"ד רויטל אטיאס, רעיה גוטלויבר, מירי אידלסון, נתן שירר, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0018 מתאריך 27/08/2018)

#### דיון חוזר

#### חו"ד פיקוח על הבניה:

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

מ-30/07/2018

"אין לנו מה להוסיף לתשובתנו מ-26.02.17 למעט שבתאריך  
17.06.18 הוגשה בקשה נפרדת לבניית ארובה שמספרה 2018-0927

(סטטוס הבקשה- שובץ וממתין לדיון בוועדה).  
כל הבנייה אחרת, סומנה בתכנית לשימוש חורג שנמצאת  
בטיפולכם".

#### חו"ד בדיקת מהנדס:

ההתנגדות הוסרה מובא לדיון בוועדה המייעצת לקבלת המלצה.

בנוגע לתיקי המידע התקבלה חוות דעת המגיש:

יש 2 תיקי מידע בתוקף.

תיק מידע להיתר שימוש חורג - מספר תיק 2018-01075, מספר רישוי זמין 1-3632081683

תיק מידע להיתר בניה לארובה - מספר תיק 2018-01168, מספר רישוי זמין 2-4192975217

### חו"ד אגף הנכסים:

מיום 2.9.2018 - מכיוון שהזקן והים פינה את השטח שתפס, מצ"ב תמונות, לאגף הנכסים אין התנגדות לאשר היתר רישיון עסק לחלקות 7-8 בלבד בגוש 8995.

יחד עם זאת מכיוון שפלש בעבר אנו מבקשים לאשר לשנה בלבד, על מנת שנוודא שהשטח העירוני יישאר פנוי.

### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות בכפוף לקבלת חוות דעת פיקוח על הבניה ועו"ד שלי וייל, בדיקת חוות דעת צוות התכנון, חוות דעת אגף התנועה בנוגע לפריקה וטעינה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, עו"ד רויטל אטיאס, מירי גלברט, לובה דבוייריס, רעיה גוטלוייבר, נתן שירר, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0019 מתאריך 03/09/2018)

### חו"ד בדיקת מהנדס:

ההתנגדות הוסרה.

### חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

ממצאיי הביקורת של צוות פיקוח על הבניה :  
מצ"ב דוח ביקורת של אולג כושצ'ר מ 30.08.18 :

- תכנית העסק מתאימה למציאות .

- הוגשה תביעה משפטית והוצא צו הריסה שיפוטי בת.פ.

01-17-0000504 שנכנס לתוקף בתאריך 17.05.18.

הצו הוצא בגין בניה בשטח של 456.75 מ"ר. חלק שהיה בנוי בשטח עירוני נהרס בפברואר 2017, לפני מתן רישיון זמני. נכון להיום - טרם נהרסה בניה חריגה, שכלולה בצו הריסה, בשטח כ-300 מ"ר.

- בתאריך 07.11.17 הוגשה בקשה להיתר מס 17-1779 לאישור מצב קיים, בקשה 17-1778 על הארובה.

הבקשה נבדקה ברישוי - המבקשים ביקשו למשוך את הבקשות. על פי ההסבר שקיבל אולג הומלץ לסגור בקשה להיתר על אישור מצב קיים ולהגיש במקומה בקשה לשימוש חורג דרך רישוי עסקים ולהגיש בקשה לרישוי בניה- על הארובה בלבד.

נפתחה בקשה לארובה 18-0927 - נמצאת בסטטוס (שיבוץ לפני הועדה).

המלצות פיקוח על הבניה.

- לאור המצב כי בקשה להיתר לאישור מצב קיים הומלצה שלילית ע"י רישוי בניה(מצ"ב הדראפט).

- לאור שעל חלק מהעסק בשטח של כ-300 מ"ר קיים צו הריסה חלוט בת.פ. 01-17-0000504 (מצ"ב קובץ בנדון).

- לאור המלצתה של ע"ד שלי וייל - כי חלק הקדמי יוגדר כפרגוד ויפורק עד 01.05.17 יינתן היתר זמני... (מצ"ב הנחיות של עו"ד שלי וייל במייל מ-23.2.2017).

- נכון להיום מבנה "פרגוד", שמפרקים בעסקים עד ראשון למאי -לא פורק (מהווה חלק בשטח של 300 מ"ר הכלול בצו הריסה חלוט).

מצ"ב צילום אוויר.

מצ"ב המלצתה של עו"ד הראלה אוזן מ-26.02.2017.

לאור הנאמר " לא להמשיך בטיפול למתן היתר לשימוש חורג עד קבלת ח"ד של עו"ד שלי וייל ועו"ד הראלה אוזן בנדון"

#### חו"ד ועדת חריגים:

שלי וייל מ-13/09/2018

לאור הממצאים שמסר מהנדס נתן שירר על פיהם טרם נהרסה בניה חריגה שכלולה בצו הריסה בשטח של כ-300 מ"ר, (מדובר בפרגוד שאמור היה לההרס עד לתאריך 1.5.2017!! וכאמור יש לגביו צו הריסה חלוט), לא ניתן רישיון עסק עד שהבניה לא תהרס או תוכשר בדיעבד.

#### חו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם:

כפי שניתן לראות במייל הרצ"ב האישור שניתן ע"י שלי וייל  
ב- 23.2.17 להוצאת היתר זמני לרשיון עסק והאישור שנתתי  
בעקבותיו ב- 26.2.17, התבסס על כך שהפרגוד יפורק עד ליום  
1.5.17 מהדוח של אולג מה- 30.8.18 אני לומדת שהפרגוד בשטח  
של כ- 300 מ"ר המהווה חלק מצו ההריסה לא נהרס עד היום, מה  
שגורם לי לתהות כיצד המשכנו לתת בחלק מהתקופה שעברה מאז  
היתר זמני.

אציין כי הבקשה להקמת הארובה נדונה ואושרה בוועדה המקומית  
ביום 12.9.18 במסגרת בקשה 18-0927, כאשר הדוח של אולג לא  
עמד בפני הוועדה טרם אישור בקשה זו.

אני ערה לכך שבהתאם לתכנית 3954 ניתן להוציא היתר לפרגוד-  
סוכך עונתי לתקופה שבין 15 באוקטובר ל-15 באפריל בכל שנה,  
אולם לא ברור לי האם השטח שהוגדר כפרגוד אכן עולה להגדרת  
סוכך עונתי בתכנית 3954 והאם ניתן לאשר את שטחו או חלק  
ממנו בהתאם לתכנית ולחוק העזר. בנושא זה נדרשת בדיקתכם  
וחוות דעתכם.

במידה וימצא שניתן להוציא היתר לפרגוד בהתאם לתכנית 3954  
ולחוק העזר או לחלק ממנו, המלצתי לוועדה המקומית תהיה  
לאשר את השימוש החורג עד ליום 30.4.19 וזאת על מנת לוודא  
שהפרגוד נהרס בתום התקופה. הריסת הפרגוד תאפשר לוועדה  
לחזור ולדון בבקשה הנוכחית ולאשר את השימוש החורג לתקופה  
נוספת של שנה, וזאת שוב על מנת לוודא שאכן הפרגוד נהרס.

#### חוו"ד בדיקת מהנדס:

יש לציין ששטח שעליו קיים צו הריסה מופיע בתכנית בקשה  
להיתר כאזור ישיבה מקורה ולא כפרגוד זמני.

#### חוו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר - התקבלה התנגדות.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - בחוו"ד שלי ביקשתי להתייחס באם  
ניתן להוציא היתר לפרגוד בהתאם לתכנית 3954.

רעיה גוטלוייבר - מדובר בבניה ולא במבנה ארעי שלא ניתן  
לפרוק, הגישו תכנית הכוללת את השטח הנ"ל.

איילת וסרמן - הם פירקו לפני שבועיים את החלק. יכולים  
לעשות פרגוד לא במתכונת שעשו עד היום. הם ביקשו היתר  
לארובה ונדרשו במסגרת היתר הבניה לשים את הארובה על גג  
הפרגוד שאמור להיות פריק. נעשה על זה דיון בנפרד.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - נעשה על זה דיון מסודר.

מלי פולישוק - שהיינו בסיוור במקום הראו לנו שיש פחים

נקיים בחצר שניראו חדשים. בחוץ היו פחים מלוכלכים על הכביש וטענו שהם ציבוריים ולא שייכים להם והשכנים משתמשים בהם. לאחר זמן מה ראיתי כי הפחים המלוכלכים ולא מכוסים הוכנסו למסעדה וזה ניראה אכן שלהם.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 6 מ - 10/10/2018):  
הועדה המקומית\*:**

להוציא מסדר היום ולהעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

**שם וכתובת:** הרצל 2 - רחוב השלושה 11 פינת נירים 2  
**שכונה:** יד-אליהו, נוה צה"ל  
**בקשה מתאריך:** 03/09/2017  
**בעלים:** מגדלים לתלפיות נכסים והשקעות בע"מ  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

**מסעדת שווארמה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה - ראשי במקום.**

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג מאולם לתעשייה לעסק של מסעדת שווארמה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.

תאור המבנה.  
בגוש 7108 חלקה 45 קיים בנין בן 5 קומות המכיל בכל הקומות אולמי תעשייה עפ"י היתר בניה מ"ס 4/22 מ-29.6.1983.

השימוש המבוקש.  
מסעדת שווארמה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בק. קרקע בחלק מאולם לתעשייה בשטח 103 מ"ר + מקומות ישיבה בחוץ בשטח 17 מ"ר בחזית רח' השלושה, סה"כ שטח העסק 120 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 3310 שח (פיקדון 20% 662 שח).  
לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד אור הבוקר

#### חוו"ד תיק מידע:

#### **מספר תב"ע:**

החלקה ביעוד אזור תעשייה נקיה ועתירת ידע עפ"י תכנית 2470.

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

אזור תעשייה נקיה ועתירת ידע

#### **מדיניות התכנון:**

בהתאם לסעיף 1.ב.9: התכליות המותרות -

#### **פירוט חוות דעת:**

-תעשייה נקיה ועתירת ידע שאין בה מטרדים סביבתיים.  
-משרדים בשטח של עד 20% מכלל זכויות הבניה.  
-מסחר בשטח של עד 20% מכלל זכויות הבניה כולל שימושים לשירות התכליות כגון מזנונים ושירותים אישיים.

-זכויות הבניה לשטחים לשימושים עיקריים מעל לקרקע יהיו עד 250% משטח המגרש.

שימוש למסעדה כלול בשטח המסחר המותר כמפורט מעלה.

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

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזאי : 1.5.2018.

פרסום שימוש חורג לצמיתות.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בכפוף לאישור אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, נתן שירר - פיקוח על הבניה, ניצן חי - השרות לאיכות הסביבה, מירי גלברט - אגף הנכסים.

**(פרוטוקול 2018-0012 מתאריך 28/05/2018)**

**חו"ד אגף הנכסים:**

ניתן לאשר את הבקשה וזאת בתנאי לחוזה והתאמת השימושים לפי תב"ע.

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

בתאריך 1.7.18 הוספה ארובה בתוכנית העסק - יש להוציא היתר בניה לארובה

**חו"ד תיאור הדיון:**

רעיה גוטלוייבר - מבקשים להוציא מסדר היום שכן התקבלו  
התנגדויות.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0018 סעיף 4 מ - 25/07/2018):  
הועדה המקומית\*:**

להוציא מסדר היום, להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, שמואל גפן,  
נתן אלנתן, אהרון מדואל, גל דמאיו שרעבי, אסף זמיר, ליאור  
שפירא, אופירה יוחנן וולק.

**חו"ד רישוי עסקים:**

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך  
01.08.2018.

### התנגדות

=====

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

מגדלים לתלפיות נכסים והשקעות בע"מ -

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב השלושה 11 תל אביב - יפו טל. 050 7585933

**כתובת העסק:**

עו"ד חיים סמו תל אביב - יפו הא באייר  
74 62198 . טל: 40161 - 036

**פרטי המתנגדים:**

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 04/10/2018 בהשתתפות: עו"ד דן להט,  
עו"ד ליאור שפירא, ראובן מגל, רעיה גוטלוייבר, לובה  
דבוייריס, מירי אידלסון, מירי אהרון, מהא מרגייה.

**חו"ד המתנגדים:**

עו"ד סמו חיים הצהיר לפרוטוקול כי הם מסירו את התנגדותם.  
הצדדים הגיעו להסדר.

**חו"ד המבקשים:**

לא הופיעו.

**המלצת צ. התנגדויות:**

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 13 מ - 10/10/2018):  
הועדה המקומית\*:**

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות. בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי הוצאת היתר בניה לארובה.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

**שם וכתובת:** חניון אולימפיה - רחוב הירקון 162  
**שכונה:** צפון ישן-דרום מע.  
**בקשה מתאריך:** 14/08/2017  
**בעלים:** א.פ.צ השקעות בע"מ  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

ת.ב. 27-162/0  
 ת.ר. 007 / 00 - 063645  
 טל': 03-7263330

**חניון במגרש ששטחו 622 מ"ר ל-28 כלי רכב(מהם 2 ראשי לנכים).**

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של חניון במגרש ששטחו 622 מ"ר ל-23 מקומות חניה.

תאור המבנה.  
 בגוש 6968 חלקה 5 קיים מיגרש ריק. בתאריך 21.11.2006 הוצא היתר בניה מ"ס 1071-06 להריסת בנין מגורים בן 4 קומות.

השימוש המבוקש.  
 את העסק מבקשים בכל המיגרש בשטח 622 מ"ר ל-23 כלי רכב מהם 2 מקומות חניה נגישים.

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין שבמקום יש רישיון עסק לחניון בשימוש חורג משנת 2011 בתוקף עד 31.12.2017. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש חורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג פחות הפיקדון הינו על סך 16064.42 שקלים.

#### חוו"ד תיק מידע:

#### מספר תב"ע:

3444, 58

#### התאמת השימוש לתב"ע:

חניון לא תואם לרשימת השימושים המותרים.

#### ייעוד עיקרי:

החלקה בייעוד אזור מלונאות ונופש עפ"י תכנית 3444

#### מדיניות התכנון:

השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתב"ע, כפוף לסעיף 149 לחוק.

#### חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 16.3.2018.

מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

#### חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד אגף הנכסים:**

יהיה ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג בכפוף לחתימת הבעלים על כתב התחייבות להסדר קרקע במחלקת הסדרי קרקע מאחר וקיימת הפקעה לדרך + הצגת חוזה שכירות בין המבקש לבעלים בתוקף.

**המלצת הועדה המייעצת:**

להוציא מסדר היום עד לקבלת חוות דעת אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, רעיה גוטלוייבר, עו"ד רויטל אטיאס, נתן שירר, לובה דבוייריס, רוזליה לנדגולץ, מירי גילברט, מירי אהרון,  
**(פרוטוקול 2018-0016 מתאריך 23/07/2018)**

**חו"ד תיאור הדיון:**

רעיה גוטלוייבר - יש תנאי של אגף הנכסים.

נתן אלנתן - מה קשור לאגף הנכסים חלק מהשטח מופקע.

אלי לוי - לחניון יש בעלים שיש לו שוכר משנה, ביקשתי שהבעלים יגיע להסדר ולא ישלח מישהו לחתימה. מחתימים את השוכר לאחר בדיקה על תקופת השימוש ובסוף תקופת ההיתר יש לפנות את השטח.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 5 מ - 10/10/2018):**  
**הועדה המקומית\*:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי מילוי דרישות אגף הנכסים.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

ת.ב. 3185-029/0  
 ת.ר. 004 / 00 - 054114  
 טל': 03-5084186

**שם וכתובת:** רחוב בית פלט 29  
**שכונה:** עג'מי וגבעת עליה  
**בקשה מתאריך:** 23/02/2016  
**בעלים:** דהוד עמליה  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

- ראשי

**מכולת.**  
**מכירת בשר קפוא.**

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג ממגורים לעסק של מכלת, מכירת בשר קפוא.

תאור המבנה.  
 בגוש 8999 חלקה 45 קיים בנין בן קומה אחת המכיל: בחזית  
 חנות ומאחור דירת מגורים ע"פי היתר בניה מ"ס 5-930020  
 מ-13.08.1992.

השימוש המבוקש.  
 את העסק מבקשים בקומת קרקע בחזית בחנות בשטח של 29.60  
 מ"ר שלא מהווה שימוש חורג ומאחור בחלק מדירת מגורים בשטח  
 של 15 מ"ר. סה"כ שטח העסק של 42 מ"ר.  
 הכניסה לעסק בחזית נפרדת מרח' בית פלט.

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין, שמשנת 1997 העסק מתנהל במקום הנ"ל ברישיון  
 בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2015. כעת מבקשים חידוש  
 שימוש חורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 486 שח.

לבנין הנ"ל הוגשה בקשה ברישוי בניה מ"ס 15-2036 מיום  
 21.10.15. הבקשה המבוקשת: הריסת מרבית הבניה הקיימת  
 במגרש, למעט חנות בחזית לרחוב, והקמת בנין חדש למגורים בן  
 3 קומות חלקית על הגג, מעל מרתף חניה. הבקשה כוללת שינויי  
 בחזיתות בשטח המסחרי.  
 הועדה המקומית מיום 20.1.16 אישרה את הבקשה בתנאי ביצוע  
 תנאים שונים.

בהנחה שיצא היתר הבניה הנ"ל תוכנית העסק תיהיה לא רלוונטית  
 ויצטרכו להגיש תוכנית עסק חדשה.

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

החלקה ביעוד מגורים ג' עפ"י תכנית 2660.

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

מגורים ג'.

**מדיניות התכנון:**

החלקה ביעוד מגורים ג' עפ"י תכנית 2660.

**פירוט חוות דעת:**

למבנה לא נמצאו היתרים. ההתייחסות תהא עפ"י הנחיות היועץ  
 המשפטי למתן רישיון עסק שאינו עומד בדיני התכנון והבניה.  
 ובתנאי שיעמוד בנסיבות ובתנאים בהם ניתן לתת רישיון לעסק.  
 לפי הנחיה מס' 8.1151.  
 מתן רישיון עסק בנסיבות כאמור, לא יהווה חסינות מפני  
 הליכים עתידיים לפי חוק התכנון והבניה.

השימוש המבוקש אינו תואם את התכליות המותרות בתכנית 2660  
ביעוד מגורים ג' ומהווה שימוש חורג לתכנית אשר יובא  
לשיקול דעת הוועדה בהליך של שימוש חורג בכפוף לסעיף 149  
לחוק.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 27.05.2018.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**המלצת הוועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת שרות משפטי ופיקוח על  
הבניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, רעיה גוטלויבר, לובה  
דבוייריס, נתן שירר, עו"ד רויטל אטיאס, ניצן חי, מירי  
אהרון.

**(פרוטוקול 2018-0013 מתאריך 11/06/2018)**

**חו"ד השרות המשפטי:**

**דיון חוזר**

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

לאחר בדיקה חוזרת לא הוצא היתר בניה עפ"י הבקשה האחרונה שהוגשה. לכן על הבנין קיים היתר בניה קודם משנת 1992. עפ"י יעוד בחזית חנות ומשתמשים בדירה בעורף המבנה לצורך העסק.

**חו"ד פיקוח על הבניה:**

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

ממצאי הביקורת והמלצות פיקוח על הבניה.

בבדיקה שערכו מהנדסי פיקוח על הבניה נמצא:

- עסק סגור, לא ניתן לבדוק את העסק- חסר מס' טלפון.
- לא נמצאה בניה חדשה.
- לא נמצאו צווים ותביעות משפטיות.
- אין היתרי בניה, הוגשה בקשה חדשה 18-0350 (מצ"ב ההחלטה- בתאריך 29.07.18 פג תוקפה).

המלצות פיקוח על הבניה.  
לא לאשר שימוש חורג ללא קבלת ההיתר המאשר קומה מסחרית.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 או עד להוצאת היתר, המוקדם מביניהם.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: רעיה גוטלוייבר - יו"ר, עו"ד רויטל אטיאס, נתן שירר, מירי אידלסון, לובה דבוייריס, מירי אהרון.

**(פרוטוקול 2018-0020 מתאריך 17/09/2018)**

**חו"ד פיקוח עירוני:**

מיום 3.10.2018 - כנגד העסק קיים הליך בגין ניהול עסק ללא רשיון.

**חו"ד תיאור הדיון:**

רעיה גוטלוייבר - מדובר בשימוש חורג מתכנית מחזית לעורף.  
ההמלצה לאשר עד 2021 או עד להוצאת היתר בניה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - בדקתי במערכת רישוי היתת החלטה  
נשאר רק נושא התשלומים. פג תוקף לאחר הארכות. הם סיימו הכל  
כנראה נקלעו לבעיה כלכלית. לא ברורה חוות דעת פיקוח על  
הבניה בנוגע לקומה המסחרית צריך לבדוק מולם. אם חוות הדעת  
לא מדוייקת צריך לתקן אותה.

רעיה גוטלוייבר - לאחר שקיבלנו את חוות דעת פיקוח היתת  
וועדה מייעצת בה נתן שירר נכח והסכים עם ההחלטה לאשר.  
נבדוק מולו בשנית.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - אם נתן חו"ד בוועדה מייעצת  
בנוגע למה שרשום היה צריך למחוק את המלצת הפיקוח על הבניה  
המופיעה בחוות דעת המהנדס האזורי לפני הבאת הבקשה לדיון  
בוועדה המקומית.

נתן אלנתן - לא רואה סיבה מדוע לא לאשר עד 31.12.2022.  
בהתאם לבקשתם.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ -  
הועדה המקומית):**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 בכפוף לדרישות  
מהנדס העיר ובתנאי קבלת חוות דעת פיקוח על הבניה.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא,  
אופירה יוחנן וולק.

שם וכתובת: הלב הרחב - רחוב רבי עקיבא 11 פינת נג'ארה ישראל 11

שכונה: כ.התימנים, ש.הכרמל

ת.ב. 121-011/0

ת.ר. 004 / 00 - 060597

בקשה מתאריך: 26/03/2018

טל': 054-5277921

בעלים: גרידי אוה

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

אחסנת מזון למסעדה בתיק 3025. - ראשי

תוכן הבקשה :

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של אחסנת מזון למסעדה בתיק 3025 .

תאור המבנה .  
בגוש 7465 חלקה 25. (כניסה לעסק מרח' רבי עקיבא).  
הבנין בן 2 קומות על פי רישומים. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרות המתייחסות למבנה הנ"ל. לא ידוע יעוד של המבנה.  
קיימות תכניות סניטריות מאושרות משנות-1972 ו-2002 שמתאימות לתכנית הבקשה להיתר.

השימוש המבוקש  
אחסנת מזון למסעדה במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע בשטח של 11.51 מ"ר .

הערות המהנדס לבקשה :  
יש לציין שמשנת-2003 העסק מתנהל במקום הנ"ל בשטח של 14 מ"ר עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2007 ומשנת-2008 לא חודש שימוש חורג.

הוגשה בקשה להיתר בניה להריסת ובניית המבנה. הבקשה נמצאת לפני דיון בועדה.

כעת הוגשה בקשה לרישוי עסקים להפחתת שטח והבקשה לשימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 356 ש"ח. (שולם פקדון).

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

2510

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

אזור מגורים א' שיקום

מדיניות התכנון:

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

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס אלי מן.

חוו"ד אגף הנכסים:

מירי גילברט מ-22/08/2018 :  
לאחר בדיקה המבוקש לא נמצא בתחום התביע החדשה 3888 .  
אין מניעה לאשר את הבקשה.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 17.8.2018.

מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2024.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2024  
או עד למימוש ההיתר, המוקדם מבין השניים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, עו"ד רויטל  
אטיאס, מירי גלברט, לובה דבוייריס, רעיה גוטלויבר, נתן  
שירר, מירי אהרון.

**(פרוטוקול 2018-0019 מתאריך 03/09/2018)**

### **התנגדות**

=====

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

גרידי אוה - טל 6873807-

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב רבי עקיבא 11 תל אביב - יפו טל. 054 5277921

**כתובת העסק:**

חנה בז'ה כפר סבא רופין 23  
44209 . טל: -

**פרטי המתנגדים:**

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 04/10/2018 בהשתתפות: עו"ד דן להט,  
עו"ד ליאור שפירא, ראובן מגל, רעיה גוטלויבר, לובה  
דבוייריס, מירי אידלסון, מירי אהרון, מהא מרגייה.

**חו"ד המתנגדים:**

אני ישראל ויזנפלד(חתנה של בז'ה חנה) מסיר את ההתנגדות  
ומאפשר לבעלי מסעדת הלב הרחב לפתוח מחסן לאחסון מזון  
באופן זמני לחמש שנים הקרובות.

**המלצת צ. התנגדויות:**

לאור הסרת ההתנגדות הוועדה ממליצה לשאר את הבקשה עד ליום  
31.12.2024.

**חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 15 מ - 10/10/2018):  
הועדה המקומית\*:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עדליום 31.12.2024 בכפוף לדרישות  
מהנדס העיר.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא,  
אופירה יוחנן וולק.



חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס פידליטי גולד שוקי נדל"ן בע"מ

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה לויצקי אמנון

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 30.9.2015.

מבקש שימוש חורג לצמיתות.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר: שימוש חורג לעסק למסעדה, המלצתנו לאשר עד  
2026.

כרמלה עוזרי: מבוקש לצמיתות, אין התנגדות.

רעיה: עסק המתנהל מ-1989. אפשר לאשר לצמיתות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0016 סעיף 2 מ - 03/08/2016):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בכפוף לדרישות מהנדס  
העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר הועדה, כרמלה  
עוזרי - חברת מועצה, מיכאל גיצין - חבר מועצה, יהודה  
המאירי - חבר מועצה.

דיון חוזר

**חו"ד המבקשים:**

אני אבי אברמוב בעל העסק מבקש מהועדה המקומית לקצר לי את תקופת השימוש החורג עד ליום 31.12.2021 לצורך תשלום היטל השבחה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0016 סעיף 2 מ - 02/11/2016): הועדה המקומית\*:**

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לקיצור תקופה עד ליום 31.12.2021, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר דורון ספיר, כרמלה עוזרי-חברת מועצה, יהודה המאירי- חבר מועצה, ראובן לדיאנסקי- חבר מועצה, ארנון גלעדי- חבר מועצה, שמואל גפן- חבר מועצה.

**חו"ד רישוי עסקים:**

החלטת הועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך 10.11.16.

**דיון חוזר**

**חו"ד המבקשים:**

בקשתנו הנה להאריך את ההיתר לשימוש חורג לצמיתות כפי שביקשנו בבקשתנו המקורית.

הפרסום שלנו אף נעשה לצמיתות.

אודה להתחשבותכם.

**חו"ד תיאור הדיון:**

רעיה גוטלויבר: מדובר במסעדה, מדובר בשינוי תקופה, בהתחלה הועדה המקומית אישרו לצמיתות אחר כך אישרו עד תקופה מוגבלת. הבעלים מבקשים שימוש חורג לצמיתות.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0008-0018 סעיף 2 מ - 02/05/2018): הועדה המקומית\*:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

החלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, שמואל גפן, אסף זמיר, ליאור שפירא.

### דיון חוזר

### חו"ד המבקשים:

לאור השומה החריגה נבקש להחזיר את הרשיון כפי שמופיע כיום עד 31.12.2021 בברכה אורלי בדוסה פידליטי גולד שוקי נדל"ן בע"מ.

### חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר - מבקשים קיצור תקופה לאור גובה סכום היטל השבחה.

עו"ד הילה בן הרוש חכמון - כניראה מחכים לתיקון תקנות לפי סעיף 145 ה' לחוק התכנון והבניה שאם מדובר בשימוש תואם תב"ע לא יהיה מדובר בהליך של שימוש חורג.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 7 מ - 10/10/2018): הועדה המקומית\*:**

לאשר הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג עד ליום 31.12.2021 בהתאם לבקשת המבקשים, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

שם וכתובת: חניון התקוה - דרך ההגנה 76

שכונה: התקוה

בקשה מתאריך: 18/07/2004

בעלים: כהן אברהם

נכתב ע"י: אביטל יעקב

מהות העסק:

ת.ב.

ת.ר. 006 / 00 - 028350

טל': 03-5338814

**חניון**

**-ראשי**

**תוכן הבקשה :**

בקשה לחידוש רשיון עבור חניון במגרש ששטחו 806 מ"ר ל-37 כלי רכב. (מהם 2 לנכים).

תאור השטח:

גוש 6979 חלקה 9

המגרש נמצא בין הרחובות ההגנה וורדיאל.

השימוש המבוקש:

חניון במגרש ששטחו 806 מ"ר ל-37 כלי רכב. (מהם 2 לנכים).

הערות המהנדס לבקשה:

יש לציין שמשנת 1992 מועד כניסתה לתוקף של תכנית 2215 העסק אינו פועל במסגרת שימוש חורג כאשר הרשיון חודש מעת

לעת.

כמו כן, בגבולות החניון ישנם מגורים אשר הגישו התנגדות לבקשה.

במענה לעו"ד זיו עירוני ע"י השרות המשפטי הוסבר כי, לצורך הוצאת רישיון עסק במגרש עבור חניון, נדרש בעל העסק לפעול בהליך תכנוני של שימוש חורג מתכנית 2215.

כמו כן עולה כי בשנת 1981 הוגשה לראשונה בקשה לרישיון עסק עבור הפעלת החניון, כאשר באותה העת חלה על המגרש תכנית מתאר מחוזית R6 (י.פ.1) לפיה המגרש כלול באזור פיתוח. אולם בתאריך 26.3.92 פורסמה למתן תוקף תכנית 2215 (י.פ.3988) החלה גם היא על המגרש והקובעת את המגרש בייעוד "מגרש מיוחד" שתנאי להוצאת היתר בו הוא הכנת תכנית מפורטת.

בעקבות עתירה שהוגשה על ידי המתנגדים התברר שהשימוש המבוקש עבור חניון עומד בניגוד להוראות תכנית 2215 שהוראותיה גוברות על הוראות התכנית R6 ועל בעל העסק להגיש בקשה לרישיון עסק בהליך לשימוש חורג מתכנית 2215.

סכום אגרת שימוש חורג 26372 ש"ח.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2215

התאמת השימוש לתב"ע:

אינו תואם

ייעוד עיקרי:

מגרש מיוחד

מדיניות התכנון:

השימוש מהווה מטרד לאוכלוסיה הקיימת באזור. יש לתאם את הבקשה עם אגף התנועה והרשות לאיכות הסביבה. במידה והשימוש יאושר, מומלץ לאשר תוכנית פיתוח השטח.

פירוט חוות דעת:

השימוש מהווה מטרד לאוכלוסיה הקיימת באזור, יש לתאם את הבקשה עם אגף התנועה והרשות לאיכות הסביבה. במידה והשימוש יאושר מומלץ לאשר תוכנית פיתוח שטח.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 שכן מדובר בחניון מרכזי המשרת את שוק התקווה ללקוחות ולרכבי אספקה וכל זמן שהשטח לא נכנס לבינוי מחדש אין מניעה לעשות בו שימוש לחניון בכפוף לעמידת החניון במפרט לעיצוב חניונים בעיר.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד הילה קמפוס מזרחי - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2014-0004 מתאריך 01/04/2014)

חו"ד אישור בעל הנכס:חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

טרם נעשו פירסומים שכן המבקש חולק על הצורך בהליך של שימוש חורג מתכנית.

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הדר חתוכה - הוגשה עתירה מנהלית מס' 42376-01-14 ע"י תושבים המתנגדים לחניון. לאור העתירה נערך בירור ע"י המחלקת המשפטית וצוות התכנון שלאורו התברר כי לצורך הקמת עסק של חניון נדרש הליך של שימוש חורג מתכנית 2215 הקובע את המגרש הנדון בייעוד של "מגרש מיוחד".

לפיכך הועברה בתאריך 5.3.2014 הודעה לבעל העסק לפיה עליו להגיש בקשה בדרך של שימוש חורג מתכנית.

דיון חוזרחו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה חכמון -

1. בתאריך 14.5.1981 הוגשה לראשונה בתיק רישוי מס' 028350, בקשה לחניון עבור חניית 30 רכבים במגרש, בשטח של 756 מ"ר, אשר אושרה לראשונה בשנת 1983. הבקשה הראשונה אושרה בתנאים הנוגעים, בין היתר, בסימון מקומות החניה, בשילוט בכניסה/יציאה לחניון, שמירה על מרווחים ממבנים סמוכים, תאורה וכד'.

2. המצב התכנוני שחל על המגרש במועד הוצאת רישיון העסק לראשונה לא מנע שימוש של חניון במגרש, כאשר עד שנת 2014 התחדש רישיון העסק מעת לעת באופן אוטומטי, אולם לא באופן עקבי ורציף, ע"י האגף לרישוי עסקים.

3. לאור הגשת בקשה לחידוש רישיון העסק, לאור התנגדויות רבות שהתקבלו מהשכנים המתגוררים בסמיכות לחניון ובמסגרת עתירה שהוגשה על ידי המתנגדים המתגוררים בסמיכות לחניון, התחוויר כי בהתאם למצב התכנוני, לצורך המשך הפעלת החניון נדרש היתר לשימוש חורג.

4. בהתאם לכך, התקבלה החלטת הוועדה המייעצת המאפשרת את המשך הפעלת החניון בכפוף להוצאת היתר לשימוש חורג. על החלטה זו הוגשה עת"מ 7532-11-14 כהן אברהם נ' הוועדה המקומית ואח'.

5. ביום 11.01.2015 ניתן פסק הדין בעתירה במסגרתו הורה בית המשפט להשיב לוועדה המייעצת את הדין בבקשה לרישיון עסק עבור הפעלת חניון ההגנה 76 וזאת לאחר שמיעת טענות המתנגדים ומבקשי ההיתר, וכן את עמדתו של מר אלחנן משי, ככל שיהא מעוניין להציגה.

6. בהתאם להוראות פסק הדין, הצדדים שלחו התייחסותם ולפנים משורת הדין נערכה פגישה אצל מנהלת אגף רישוי עסקים, איילת וסרמן, בה נכחו הצדדים ומי מטעמם והשמיעו את טענותיהם אף

בעל פה.

7. בתום הפגישה, לאחר בקשת הצדדים למתן אורכה נוספת להגשת עמדתם לטענות שהועלו במסגרת הפגישה ולאור טענות באי כוח הצדדים כי לא קיבלו את ניירות העמדה אחד של האחר, הסכימה הגב' וסרמן, לפני משורת הדין, ליתן להם אורכה בת 60 ימים להגשת מסמכים נוספים להשלמת טיעוניהם.

8. עד למועד זה ולמרות שחלפו למעלה מ-60 ימים לא התקבלו טענותיהם המשלימות של הצדדים ולכן הוחלט, בהתאם להסדר הדיוני שנקבע על ידי בית המשפט, להשיב את הדיון לוועדה המייעצת תוך שיובאו בפניה טענות הצדדים ועמדתו של מר אלחנן משי.

להלן תמצית טענותיהם של הצדדים טענות מבקשי רישיון העסק (מר אברהם כהן באמצעות עו"ד זיו עירוני):

א. מבקשי ההיתר מפעילים את החניון למעלה מ-30 שנה. לכל אורך תקופת הפעלת החניון לא נדרש שימוש חורג ולכן לא ניתן לבקש היום הפעלת החניון בהליך של שימוש חורג. לטענתם.

תכנית R/6 אינה מפרטת ייעודים ו/או שימושים ו/או הוראות / בנייה ברמה של תכנית מפורטת.

ב. תכנית Q הינה תכנית מקומית ברמת פירוט גבוהה מזו של תכנית R/6 והיא מאוחרת ממנה.

ג. תכנית 2215 קובעת את הייעוד בחלקה 9 למגרש מיוחד בו יחולו הגבלות וזכויות הבנייה בהתאם לתכנית המפורטת.

ד. תכנית זו אינה קובעת ייעודים ו/או שימושים "במגרש המיוחד ומשכך אינה מאיינת את השימושים המותרים בחלקה לפי תכנית Q המנדטורית.

ה. בהוראות תכנית 2215 נקבע כי תכניות מפורטות ותכניות חלוקה שניתן להן תוקף בטרם ניתן תוקף לתכנית זו, תכניות אלו יישארו בתוקפן, לפיכך גם בהתאם להוראות תכנית 2215

הותר המשך השימוש בהתאם לתכנית Q ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת.

ו. רישיונות לניהול עסקים מתירים הפעלת חניון למכוניות, ללא כל בקשה ו/או דרישה או הוראת אחרת שהיא, ממועד אישורה של תכנית 2215 ביום 26.03.1992. להכנת תכנית מפורטת לחלקה.

ז. הנוהג הקבוע ברשות המקומית בנוגע לרישוי עסקים לעניין התרת המשך שימוש בחניונים הפועלים מכוח שימושים מותרים מתכניות קודמות, הינו ללא דרישת הגשת הבקשה להיתר לשימוש חורג.

ח. לפיכך, מניתוח התכניות החלות על החלקה עולה כי ערב תכנית 2215 חלה תכנית מפורטת Q המאפשרת את השימושים המבוצעים ותכנית 2215 לא ביטלה את הוראת תכנית זו ביחס

לשטח מבקשי ההיתר.

ט. עוד הוסיפו מבקשי ההיתר וציינו כי בהתאם לנוהג הקבוע ברשות המקומית, במגרשי חנייה בהם קיים שימוש "ותיק" שעמד בתוקף טרם שונה ייעודם בתכנית חדשה, לא נדרש היתר לשימוש חורג בעת חידוש רישיון העסק.

טענות המתנגדים - בעלי דירה בקומה ג' בבניין הממוקם בחלקה הסמוכה לחניון (ה"ה מרים יעקובוב, יצחק קשת וזהבית בן אברהם באמצעות עורך דינם יצחק דוידוב)

א. ההליך של שימוש חורג יתבצע על ידי מבקש ההיתר ולא בדרך העברת הבקשה על ידי רשות הרישוי להליך של שימוש חורג.

ב. הפעלת החניון גורמת למטרדים קשים, כגון רעש, ריח, זיהום אוויר ולכלוך, וכן מגיעים אליו נרקומנים.

ג. בעת רכישת דירת המגורים הופעל, לטענת המתנגדים, בית קולנוע והיה במקום מבנה גדול שהסתיר את השוק ולמעשה היום לאור הפעלת החניות "עבר" שוק התקווה סמוך לחלון דירת המתנגדים.

ד. לאור המטרדים הרבים, טוענת המתנגדת כי מצב בריאותה הדרדר.

ה. המתנגדים מבקשים שלא להתיר את הבקשה להפעלת החניון, בין בשימוש חורג ובין לאו.

ו. לטענת המתנגדים, מתן היתר לשימוש חורג מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. לא ניתן להפעיל חניון מסחרי ל-37 כלי רכב, מקום בו מדובר בקרקע בתכנית הצבועה בצבע כתום לשימוש מיוחד.

ז. מדובר בשינוי מהותי לסביבה הקרובה - מדובר בסביבת מגורים ולאור הפעלת החניון ישנה פגיעה קשה בתושבי הרחוב.

ח. על בעל החניון לנקוט בדרך המלך ולהגיש בקשה לתכנית מסודרת לשינוי ייעוד המגרש ממגרש מיוחד למגרש בייעוד לחניון מסחרי. אילו תוגש בקשה לתכנית מסודרת, יוכלו המתנגדים להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

ט. לא ניתן להתיר שימוש חורג לתקופה ארוכה של 30 שנה כמסלול עוקף הליכי יזום ואישור תכנית כדין. עמדתו של אלחנן משי בהתאם להחלטת בית המשפט, התקבלה עמדתו של מר אלחנן משי, כפי שהינה מובאת להלן:

"בעבר ובמשך שנים בהנחיית היועץ המשפטי של העירייה לא נידרש שימוש חורג בתהליך הרישוי לחניונים וכתוצאה מכך ניתנו רישיונות לחניונים ללא הליך שימוש חורג ללא קשר ליעודים שנכללים בתב"ע. בעקבות פנייה למבקר העירייה לפני שנים רבות בנוגע לשימוש חורג בחניון לא מסחרי הפתוח לציבור נקבע על ידי היועצת המשפטית של העירייה באותה תקופה שכל שימוש בחניון שאינו טעון תב"ע יידרש לשימוש

חורג כאשר אם מדובר בחניון שאינו מסחרי, הדרישה והטיפול דרך אג"פ ואם מדובר בחניון הטעון רישוי הטיפול יעשה על ידי אגף רישוי עסקים.

בעקבות זאת סוכם עם היועמ"ש כי חניונים שכבר פועלים ברישיון לא יידרשו להליך שימוש חורג וכך אכן נעשה ונישמר לגבי חניונים רבים כדוגמת חניון חוף תל ברוך. לכן לא דרשו מחניון ההגנה הליך שימוש חורג. הדרישה להליך שימוש חורג באה בעקבות הליך משפטי בוא ניתנה הסכמת העירייה לדרוש הליך שימוש חורג. רק דרישה זו היא זו שהביא אותנו לדרוש שימוש חורג מהחניון כתנאי לחידוש השימוש החורג. יצויין השימוש במגרשים עירוניים זוכה להקלה רבה גם בחוק מגרשים ריקים המאפשר לראש העיר להכריז על מגרש כחניון בתשלום והכרזה זו באה במקום שימוש חורג, כך ניקבע במפורש בחוק. בנוסף לכל אלו, מדובר בחניון חיוני, החניון היחידי לפריקת סחורה לשוק התקווה וחניה לקונים".

עמדת המחלקה המשפטית:

התייחסות לטענות המועלות על ידי מבקשי רישיון העסק וכן על ידי מר אלחנן משי.

כפי שיפורט להלן, בניגוד לנטען, לא ניתן לסטות מחוות הדעת התכנונית לפיה לצורך הפעלת החניון נדרש היתר לשימוש חורג.

הדרישה לשימוש חורג:

9. על המגרש חלות התכניות הבאות:

תכנית R6 משנת 1946 (י.פ. 1) - חלה במועד בו הוגשה לראשונה בקשה לרישיון עסק עבור הפעלת החניון (בשנת 1981) רישיון עסק עבור החניון (בשנת 1983) וכוללת את המגרש ביעוד "אזור פיתוח" (להלן: "תכנית R6").

תכנית 2215 "שיקום שכונת התקווה" פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.3.1992 (י.פ. 3988) - התכנית קובעת את המגרש ביעוד "מגרש מיוחד", כאשר תנאי להוצאת היתר במגרש מיוחד הוא הכנת תכנית מפורטת (להלן: "תכנית 2215").

10. הנה כי כן, בשנת 1992 שונה ייעוד המגרש מייעוד "אזור פיתוח" (לפי תכנית R6), אשר שלגביו לא נקבעו הגבלות תכנוניות ספציפיות/מיוחדות, לייעוד "מגרש מיוחד" (לפי תכנית 2215), אשר תנאי להוצאת היתר בו הוא הכנת תכנית מפורטת.

11. משמע, השימוש המבוקש במגרש עבור חניון עומד בניגוד להוראות תכנית 2215, המחייבת הכנת תכנית מפורטת.

12. יתרה מכך, סעיף 10 לתכנית 2215 קובע שהוראותיה גוברות על הוראות תכנית R6 ו/או כל תכנית שקדמה לה:

10. יחס לתכנית מאושרות :

תכניות מפורטות ותכניות חלוקה שניתן להן תוקף בטרם ניתן תוקף לתכנית זו, תכניות אלו יישארו בתוקפן. באם תהיה סתירה בין התכניות הקודמות לבין תכנית זו - תחולנה הוראות תכנית זו".

13. בניגוד לטענת מבקשי רישיון העסק, לא נמצאה/אותרה תכנית Q החלה לטענתו על המגרש. כמו כן, טענה זו אינה רלבנטית לענייננו מהטעם שסעיף 10 לתכנית 2215 קובע שהוראותיה

גוברות על כל תכנית שקדמה לה.

14. מבדיקה מול מחלקת מידע תכנוני, עולה כי תכנית Q מעולם לא קיבלה תוקף ומעולם לא אושרה. לפיכך, לא קיימת תכנית Q מאושרת ורלבנטית והיא אינה חלה על המגרש ו/או על המרחב התכנוני של העיר תל אביב-יפו.

15. בהתאם לחוות הדעת התכנונית, המתייחסת לשימושים המותרים במגרש, תכנית 2215 מייעדת את המגרש בייעוד "מגרש מיוחד", כאשר בהתאם לטבלה בעמוד 3 לתכנית 2215 - "טבלת הגבלות וזכויות בנייה", תנאי להוצאת כל היתר במגרש הוא הכנת תכנית מפורטת.

16. כיום, ביחס למגרש אין תכנית מפורטת ומכאן שלא ניתן להוציא היתרים במגרש בהתאם לתכנית 2215. לפיכך, תנאי להוצאת היתר לכל שימוש במגרש יהיה בהליך של שימוש חורג

מתב"ע.

17. מעבר לכך, בנסיבות העניין קיימת אף הצדקה תכנונית לאשר את השימוש החורג המבוקש וזאת היות שמדובר ביחידת השטח הזמינה היחידה העשויה לספק שירותי חניה חיוניים לתפעול שוק התקווה.

התייחסות לטענה בעניין חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), התשמ"ז-1987 (להלן: "חוק הרשויות המקומיות").

18. בהתאם לחוות דעתו של עוה"ד עוזי סלמן, יועמ"ש העירייה, מיום 21.07.2009 לפי חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), התשמ"ז-1987 ניתן להוציא צו להכשרת המגרשים ולשימוש בהם כחניונים, זאת מבלי לגרוע מהאפשרות של בעל המגרש להגיש בקשה לשימוש חורג במגרש כחניון. יצויין כי במקרה הראשון לרשות המקומית פררוגטיבה להוציא צו לחניון ואילו במקרה שני הפררוגטיבה לבקש שימוש חורג נתונה לאזרח. בנסיבות אלה, יש להתיר בידי מהנדס העיר את שיקול הדעת מתי יש מקום לצו כאמור.

19. בניגוד לנטען על ידי מבקשי הרישיון, במקרה דנן לא ניתן להחיל את הוראות חוק הרשויות המקומיות וזאת לאור הגדרת "מגרש ריק" בסעיף 1 לחוק הרשויות המקומיות (מגרש שאין עליו בנייה למעט גדר, ושאינו משמש בפועל למטרה שלמענה מותר להשתמש במגרש על פי תכנית בת תוקף או על פי היתר), וזאת לאור העובדה כי המגרש מיועד "כמגרש מיוחד" ותנאי להוצאת היתר במגרש היא הכנת תכנית מפורטת.

התייחסות לטענה כי מעולם לא נדרש היתר לשימוש חורג:

20. אף טענתם זו של מבקשי הרישיון יש לדחות. כידוע, העירייה כמו כל רשות ציבורית אחרת אינה כפופה להחלטות קודמות שלה ובמצב בו היא יכולה לתקן פגם, מחובתה לעשות כן ואין היא אמורה לחזור על פגם זה רק בגלל שפעלה כך בעבר, זאת אף עקב הערכה מחודשת של נתונים קיימים, בלא שינוי

נסיבות.

21. מקום בו התברר המצב התכנוני לאשורו, שהשתנה מאז הוגשה לראשונה בקשה לרישיון עסק עבור החניון (בשנת 1981), חלה על העירייה החובה להסדיר את השימוש עבור חניון בהתאם למצב התכנוני החל על המגרש ובהתאם לתכנית 2215 הקובעת הוראות מגבילות.

22. לאור האמור, מוטלת על העירייה חובה ציבורית לאשר את בקשת מבקשי הרישיון להפעלת החניון במגרש בדרך של שימוש חורג מתכנית 2215, בהתאם לחוק התכנון והבניה ולא ניתן להסתפק בהליך לפי חוק רישוי עסקים.

23. אכן, העירייה לא פעלה עד כה בדרישה שמבקשי הרישיון יפעילו את החניון בדרך של שימוש חורג, אולם מרגע שהתברר המצב התכנוני לאשורו חלה עליה חובה לפעול לתיקון הפגם ובהתאם לדין החל וכך גם פעלה באופן מיידי. הכל, בהתאם לפסיקה ולהנחיית היועץ המשפטי לממשלה.

התייחסות לטענות המועלות על ידי המתנגדים:

24. בניגוד לנטען על ידי המתנגדים, אין המדובר בסטייה ניכרת מהוראות התכנית וזאת לאור העובדה כי התכנית החלה אינה קובעת ייעוד ספציפי. כמו כן, בניגוד לנטען, אין בהפעלת החניון כדי שינוי מהותי לסביבת המגורים, שכן מדובר באזור בעל עירוב שימושים כך לדוגמא השוק השוכן בסמוך.

25. יחד עם זאת, לאור המטרדים שצויינו על ידי המתנגדים

מומלץ כתנאי לאישור השימוש החורג המבוקש, על החניון לפעול באופן המצמצם ככל הניתן את הפגיעה במגורים הגובלים, הן בהיבט הפיזי והן בהיבט שעות הפעילות, בין היתר, ע"י הקמת גדר היקפית מלווה בצמחיה לצמצום הרעש, מתן מעבר מינימלי ומדרכה על חשבון החניון בגבול המערבי למבנים הקיימים, הגבלה על שעות הפעילות של פריקה וטעינה כמקובל במדיניות עיריית תל אביב וכד'.

לאור המפורט לעיל, ניתן להתיר את הפעלת החניון בכפוף להוצאת היתר לשימוש חורג מתכנית, כאשר הינו מוגבל בתנאים המפורטים בסעיף 25 לעיל.

### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020, בתנאי:

1. העסק אושר בתנאי לקיום דרישות איכות הסביבה.
2. התוכנית תועבר לאף התנועה לאישור.
3. מומלץ כנתאי לשימוש חורג המבוקש - על החניון לפעול באופן המצמצם ככל הניתן את הפגיעה במגורים הגובלים, הן בהיבט הפיזי והן בהיבט שעות הפעילות, בין היתר, ע"י הקמת גדר היקפית מלווה בצמחיה לצמצום הרעש, מתן מעבר מינימלי ומדרכה על חשבון החניון בגבול המערבי למבנים הקיימים, הגבלה על שעות הפעילות של פריקה וטעינה כמקובל במדיניות עיריית תל אביב וכד'.

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

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

חוו"ד אישור בעל הנכס:

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד השרות המשפטי:

חו"ד משפטית, עו"ד לירון רותם והדר ברנט -

הבקשה שבפנינו מועברת לדיון בפני הועדה המקומית בעקבות פסק דין שניתן בתאריך 4.12.17 ע"י בית המשפט המחוזי בעת"מ 31657-01-16.

הבקשה הינה עבור חידוש רישיון עסק עבור שימוש של חניון במגרש הנמצא בדרך ההגנה 76 (שכונת התקווה). בעקבות עתירה שהוגשה על ידי המתנגדים התברר כי על המבקש לפעול לשימוש חורג מתכנית 2215 ולפיכך בתאריך 28.5.14 התקיים בנוכחות המבקש שימוע לפי חוק רישוי עסקים, במסגרתו נמסר למבקש כי עליו לפרסם עבור השימוש של חניון שימוש חורג מתכנית 2215.

על כן, הגיש המבקש את עת"מ 7332-11-14, בה נפסק כי יש לתת למבקש זכות טיעון בסוגיית השימוש החורג בפני הועדה המייעצת וכך נעשה (ראה חו"ד המפורטת של עו"ד הילה חכמון לעיל).

על המלצת הועדה המייעצת הנוספת מתאריך 21.7.15 הגיש המבקש עתירה נוספת (עת"מ 31657-01-16) וזאת משום שבהתאם להמלצת הועדה המייעצת ולחוות דעת מחלקת תכנון והמחלקה המשפטית - עבור שימוש של חניון במגרש בייעוד "מגרש מיוחד" נדרש הליך של שימוש חורג מתכנית 2215.

המבקש הגיש לראשונה בקשה לרישיון עסק עבור הפעלת החניון בשנת 1981 ופועל ברישיון עסק משנת 1983. מאז חודש רישיון העסק מעת לעת, אולם לא באופן עקבי ורציף, כאשר לטענת המבקש אין צורך בהליך של שימוש חורג. בהתאם לפסק הדין שניתן בעתירה, טענתו העיקרית של העותר בעתירה הייתה שלאור המצב התכנוני החל על המקרקעין אין להתנות את חידוש רישיון העסק של החניון בהגשת ובאישור בקשה לשימוש חורג כאשר הועדה כלל לא בחנה את השאלה האם בכלל נדרשת במקרה זה הגשת בקשה לשימוש חורג.

פסק הדין קבע כי יש להעביר את הבקשה לדיון בפני הועדה המקומית אשר תדון תחילה בשאלה אם יש מקום להגשת בקשה לשימוש חורג במקרה זה ובנסיבות בהן עד כה המבקש לא נדרש להליך של שימוש חורג מתכנית. בהמשך לעובדות המפורטות בהרחבה בפרוטוקול הבקשה ובהמשך לחוות הדעת המקצועיות שניתנו לבקשה: חוות דעת משפטית ותכנונית:

להלן המצב התכנוני החל על המגרש:

1. במועד בו הוגשה לראשונה בקשה עבור חניון (בשנת 1981) חלה תכנית R6 שאושרה בשנת 1946 וכללה את המגרש הנדון בייעוד "אזור פיתוח".

2. בשנת 1992 פורסמה למתן תוקף תכנית 2215 שכללה את המגרש בייעוד "מגרש מיוחד", כאשר תנאי להוצאת היתר במגרש מיוחד הוא הכנת תכנית מפורטת.

3. בנוסף, סעיף 10 לתכנית 2215 קובע כי אם ישנה סתירה בין הוראות תכנית 2215 להוראות התכניות הקודמות, הוראות תכנית 2215 גוברות.

4. כן יצוין, כי בערר תא/5520/12 נקבע שמקום בו תכנית אינה קובעת את השימושים המותרים בשטח מסוים, כל שימוש ו/או בניה מהווה שימוש חורג לתכנית ודורש קבלת היתר לשימוש חורג מהתכנית.

5. לאור האמור, עסקינן בשימוש עבור חניון המהווה שימוש חורג לתכנית 2215 הגוברת על כל התכניות שקדמו לה.

למען הסדר הטוב יצוין, כי בעתירה המנהלית האחרונה (עת"מ

31657-01-16), טען המבקש כדלהלן:

1. הועדה המייעצת פעלה בניגוד לפסק הדין מיום 11.1.15 שניתן בעתירה הקודמת, לא נימקה את החלטתה, שקלה שיקולים זרים ופעלה בחוסר סבירות כשלא המתינה להתייחסות נוספת מעבר למועד שנקבע בנוכחות המבקש להגשת התייחסות כזו.

2. לטענת המבקש, קיימת תכנית Q משנת 1945 החלה על המגרש והמתירה את השימוש המבוקש עבור חניון והגוברת על הוראות תכנית 2215. בנוסף, המגרש שימש בעבר עבור בית קולנוע המהווה מוסד ציבורי המצריך מקומות חניה ומכאן שניתן לאשר במגרש חניון.

3. עוד נטען, כי קיים "נוהג" ברשות שלא לדרוש היתר לשימוש חורג לעסקים קיימים, המזכה את העותר בחידוש רישיון לצמיתות ללא הליך של שימוש חורג מתכנית 2215.

מבחינת משפטיות ובהתייחס לשאלה המקדמית שהפנה בית המשפט - האם על המבקש להגיש בקשה לשימוש חורג במקרה זה - הרי שכידוע סעיף 6(א)1 לחוק רישוי עסקים קובע, כי תנאי למתן

רישיון עסק הינו "קיום הדינים הנוגעים לתכנון ולבניה".

בבג"צ 609/75 מתתיהו ישראלי נ' ראש עיריית ת"א-יפו, קבע בית המשפט העליון כי בבוא רשות הרישוי לשקול בקשה לרישיון לפי חוק רישוי עסקים, עליה לשקול את הבקשה גם מבחינת המגמה להבטיח את קיום הדינים הנוגעים לתכנון ולבניה.

סעיף 1 לחוק התכנון והבניה קובע כי שימוש חורג בקרקע או בבניין הוא שימוש למטרה שלא הותר להשתמש בה ומשלא הותר הדבר במפורש בתכנית - משמע שהוא אסור! כלל זה הינו כלל יסוד בדיני התכנון והבניה (ע"פ 377/87 קלקא נחום בע"מ נ' מדינת ישראל).

סעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה קובע, כי הועדה המקומית לא תאשר בקשה החורגת מהוראות התכניות החלות, אלא לאחר שהמבקש פרסם לציבור את השימוש החורג המבוקש ולאחר שניתנה הזדמנות להגיש התנגדויות לבקשה לשימוש חורג ורק אז רשאית הועדה המקומית להתיר את השימוש החורג המבוקש.

הואיל ועסקינן בבקשה לאשר שימוש של חניון המהווה שימוש חורג לתכנית 2215 הגוברת על כל התכניות שקדמו לה, על הבקשה לפעול להגשת בקשה לשימוש חורג ופרסומה בהתאם לדין החל (יצוין שתכנית Q מעולה לא אושרה למתן תוקף, כך גם לטענת מומחה המבקש, כאשר ממילא תכנית 2215 גוברת על כל הוראות התכניות שקדמו לה).

### דיון חוזר

### חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הדר ברנט -

בהתאם לפסק דינו של בית משפט המחוזי בעת"מ 31657-01-16, הבקשה לחידוש רישיון עסק עבור החניון מובאת לדיון חוזר, על מנת שהועדה המקומית תקבע האם על פי המצב התכנוני החל והתקף יש מקום להגשת בקשה לשימוש חורג, במקרה זה ובנסיבות אלו, בהן עד כה המבקש לא נדרש להליך של שימוש חורג מתכנית. לאחר דיון בפני הועדה המייעצת שכידוע אינה נהווה גוף סטטוטורי, תועבר הבקשה למתן החלטה לעניין זה בפני הועדה המקומית.

### המלצת הועדה המייעצת:

כמפורט בחוות דעת השירות המשפטי המובאת בהרחבה לעיל, בהתאם לחוות דעת מחלקת מידע תכנוני, עבור שימוש של חניון במגרש ביעוד "מגרש מיוחד" נדרש הליך של שימוש חורג מתכנית 2215 ולכן על המבקש לפעול בהליך של שימוש חורג.

לפיכך, בהתאם לפסק דינו של ביה"מ המחוזי בעת"מ 01-16-31657, מקרה זה ובנסיבות אלו ועל אף שעד לשנת 2012 המבקש לא נדרש להליך של שימוש חורג, הרי מרגע שהתגלה הפגם מחובתה של הרשות הציבורית לפעול לתיקונו ולדרוש שהמבקש יפעל על פי הדין החל, דהיינו בהליך של שימוש חורג מתכנית 2215.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, מירי אידלסון, מירי גלברט, נתן שירר, מירי אהרון.

**(פרוטוקול 2018-0022 מתאריך 08/10/2018)**

#### חו"ד אגף הנכסים:

אין מניעה לאשר את הבקשה והנ"ל בכפוף לאישור נת"ע.

#### חו"ד תיאור הדיון:

עו"ד הדר ברנט חתוכה - מדובר בחניון שפועל שנים בשוק התקוה משנת 1992 ללא הליך של שימוש חורג, מכיוון שלא נדרש ממנו.

במסגרת עתירה מנהלית שהוגשה ע"י מתנגדים המתגוררים בסמיכות לחניון, התברר כי לפי תכנית 2215 השימוש המבוקש נדרש הליך של שימוש חורג מתכנית. הפגם הוסבר לבעל החניון ומאז אנחנו מנהלים איתו הליכים משפטיים.

בפסק דינו האחרון של ביה"מ המחוזי בעת"מ 01-16-31657 התבקשו לבחון ולענות על השאלה, האם בנסיבות הקיימות בהן עסק פעל שלא בהליך של שימוש חורג, נכון לדרוש ממנות כעת. אנו סבורים שאנו מחוייבים לפי החוק ובשעה שהתגלתה הטעות חובה לתקנה.

נתן אלנתן - אני חושב שלא צריך שימוש חורג. בית משפט שאל אותנו בנושא.

ליאור שפירא - האם עצם העובדה שניתן רישיון עסק בטעות והחקיקה אומרת אחרת. האם ניתן להמשיך הלאה?

ההקלטה הופסקה לצורך מתן הסבר בנוגע להליכים המשפטיים.

הדיון הופסק בשל לוח זמנים של יו"ר הועדה - הרב נתן אלנתן, ובשל חוסר קוורום.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 16 מ - 10/10/2018):**  
**הועדה המקומית\*:**

הדיון הופסק בשל לוח זמנים של יו"ר הועדה ובשל חוסר  
קוורום, הבקשה תובא לדיון בישיבתה הבאה.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא,  
אופירה יוחנן וולק.

שם וכתובת: פועה - רחוב רבי יוחנן 8

שכונה: מ.יפו-מע.לשד.י-ם

בקשה מתאריך: 20/12/2015

בעלים: פועה זבע הפרח בע"מ

כתב ע"י: אביטל יעקב

מהות העסק:

ת.ב. 3010-014/0

ת.ר. 027 / 00 - 052182

טל': 054-4450221

מסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. - ראשי

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לכל המבנה היתר בניה (נמצא היתר בניה מתאריך 16.2.1940 לחנות לחלק מקומת הקרקע) למסעדה + אפיה והגשת דברי מאפה מקמח מנופה באריזות 1 ק"ג + הכנת דגים מסופקים ממקור מאושר ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.

תאור המבנה  
גוש 7079 חלקה 20

מבנה בן קומה אחת על פי תכניות סניטריות משנת 1965-1970. נמצא בתיק הבנין היתר בניה מתאריך 16.2.40 המתייחס לחלק מהנכס והשימוש המותר בו חנויות.

כמו כן, ע"פ תוכניות סניטריות בתיק בעבר היו שימושים של מלאכה ותעשייה במקום.

השימוש המבוקש.

מסעדה המשתרעת בקומת קרקע : 149 מ"ר , בקומת הגלריה מבוקש אחסנה, משרד, חדר הלבשה וחדר טכני בשטח 83.5 מ"ר. בקומת הגג מבוקש : מחסנים ומטבח בשטח 71.7 מ"ר.  
סה"כ שטח העסק 304 מ"ר

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שעסק קיים משנת 2006 (שטח עסק הקודם-173 מ"ר) והתנהל ברישיון עד תאריך 31.12.2014 לא במסגרת שימוש חורג ע"פ המלצת הוועדה המייעצת. המבקש הגדיל את שטח העסק התוספת הינה בקומת הקרקע, היצע ובקומת הגג אשר לא הייתה קיימת בתכנית העסק הקודמת ולא נמצאו תוכניות או תיעוד בנוגע לקומת הגג בתיק הבנין .

מדיניות שוק הפשפשים ועמיעד

1. בקומות הקרקע בכל מקום שבו מותר שימוש למסחר לפי התכנית המאושרת יותרו בתנאים : שמושי מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מזנונים, משרדים ושירותים אישיים, שיקום רהיטים, סטודיו לאמנים, ייצור מלאכה זעירה (צורפות, נעליים וכד').

2. על פי התכנית המאושרת רשאית הוועדה המקומית להתיר פתיחת בתי אוכל וייצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג (פרסום בלבד ולא כשימוש חורג).

3. לא תאושר פעילות עסקים מטרדיים כגון : עסקי נירוסטה (אחסון, תיקון ומכירה סיטונאית), מוסכים ופחחות, מחסנים גדולים, עסקים יצרניים בקנה מידה גדול וכיוצ"ב. לעסקים אלה לא יחודשו רישיונות העסק ומוצע לפעול באינטנסיביות לפינויים בשיתוף עם המשלמה ואגף רישוי עסקים.

4. לא תותר הקמת עסקי אוכל נוספים מעבר לאלה הקיימים בכל המתחם .

5. פתיחת מסעדות חדשות, בתי אוכל, בתי קפה ופאבים תוגבל לרחובות המסומנים לשם כך בתשריט המצורף. ככול מקרה לא תתאפשר הוספה של יותר מ-5 בתי אוכל ברחוב בית האשל, 2 ברחוב יפת (בקטע המסומן), 2 ברחוב עולי ציון (בקטע המסומן) , סה"כ 9 בתי אוכל חדשים. וזאת בתנאי שלא ימוקמו בצמידות לבתי אוכל אחרים קיימים או מוצעים.  
( ההנחה היא שסך השטחים הקיימים והמוצעים לבתי אוכל בכל המתחם לא יעלו על 25% מסך השטחים המסחריים באזור המדיניות).

6. גודל מרבי של מסעדה/בית קפה כולל כל המחסנים הנלווים לא יגדל מ-200 מ"ר.

7. תיאסר פתיחת מועדונים, דאנס קלאב ודיסקוטקים.

8. מתן רישיונות עסק לעסקי הסעדה ואוכל יותנה במילוי דרישות השרות לאיכות הסביבה שיגבילו את עוצמת הרעש, יחייבו מיגון אקוסטי ולא יאפשרו השמעת מוסיקה בשטחים

הציבוריים.  
9. במסגרת בקשות לרישוי עסק שיוגשו במתחם יחויבו בעלי העסקים לתאם את חזיתות העסק השילוט הסוככים פיתרון למזגנים וצנרות תהיה בכפוף להנחיות לשיקום חזיתות מסחריות במתחם ההיסטורי יפו (לפי המפורט בחוברת הנחיות).  
10. פעילות הלילה תהיה בכפוף למפת המדיניות לשימושי לילה ולא יאוחר מהשעה אחת.

התקבלו התנגדויות לפרסום.

סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך - 9837 ש"ח.

### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 15.05.2018.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2023.

### חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

### חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

### חו"ד תיק מידע:

#### **מספר תב"ע:**

ע' 1 מרתפים, 2572 מתחם ככר השעון, תעא/2572 שוק הפשפשים.

#### **התאמת השימוש לתב"ע:**

#### **ייעוד עיקרי:**

החלקה כלולה ביעוד מגורים ב' לפי תכנית 2572.

#### **מדיניות התכנון:**

הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל וייצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

#### **פירוט חוות דעת:**

הוראות לעניין תכנית העיצוב האדריכלית המוצעת (שטח התכנית, מטרת התכנית, תנועה, ככר עמיעד, רחבת עולי ציון, רחובות ראשיים, סמטאות, רחוב 3350, אזור הבזארים ההסטוריים, קווי בניין מומלצים, שיפוץ חזיתות, היתרי בניה) ראה סעיף 4 בתקנון תכנית 2572.

במבנים קיימים ללא סימון חזית מסחרית בהם קיים בפועל כדין שימוש השונה ממגורים בקומת הקרקע, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר יחידות מסחריות שהשימושים המותרים בהם יהיו כמפורט בתכליות מותרות תכנית 2527 בסעיף קטן ג' אם שוכנעה

כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

השימוש המבוקש יובא לשיקל דעת הועדה בהליך של שימוש חורג בכפוף לסעיף 149 לחוק.

### המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח על הבניה ואגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, רעיה גוטלוייבר, עו"ד רויטל אטיאס, נתן שירר, ניצן חי, רחל ירגן, מירי גלברט, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0015 מתאריך 09/07/2018)

### דיון חוזר

### חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

ממצאי ביקורת פיקוח על הבניה :

1. תכנית העסק אינה מתאימה למציאות
2. לא נמצאו היתרי בניה לבניין כולו.
3. לא נמצאו תביעות וצווים.

המלצה: מדובר במבנה ישן משנות ה-20. נמצאו היתרי בניה בערבית. המבנה בן קומה וחצי קיים מלפני 1965 - מבנה עיקרי. קומה שניה קומת גלריה בגובה 2.05-2.0 לא יכולה לשמש כשטח עיקרי. קומה שלישית נבנתה ללא היתר בין השנים 1997-2001. לא ממליצים לאשר ללא קבלת היתר לקומה עליונה (קומה שלישית) או לחילופין לבצע הריסה כתנאי לקבלת היתר לשימוש חורג.

### המלצת הועדה המייעצת:

להוציא מסדר היום לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, רעיה גוטלוייבר, מירי אידלסון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, רוזליה לנדגולץ, עו"ד רויטל אטיאס, מירי גלברט,

דיון חוזר

חו"ד אגף הנכסים:

מתוכנן פרויקט עתידי שנקרא קדמת יפו, חלק מהסכם עם עיריית תל אביב הובטח שטח ציבורי של 250מ"ר אין מניעה לאשר את הבקשה ל- 3 שנים או עד הוצאת היתר הבניה המוקדם מביניהם.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כפי שהוגשה, מבוקש שימוש בקומה השלישית שנבנתה ללא היתר בניה.

ניתן יהיה לשוב ולדון רק לאחר הוצאת היתר בניה לקומה השלישית או לחילופין לתקן הבקשה ללא קומה זו.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, עו"ד רויטל אטיאס, מירי גלברט, לובה דבוייריס, רעיה גוטלוייבר, נתן שירר, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0019 מתאריך 03/09/2018)

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

פועה צבע הפרח בע"מ - רחוב רבי יוחנן 8 תל אביב - יפו. טל. 4450221-054

פרטי בעלי העסק:

רחוב רבי יוחנן 8 תל אביב - יפו טל. 4450221 054

כתובת העסק:

מנור אסתר נווה אפעל. טל: 3157747 - 054. טל: 3157747 - 054

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 04/10/2018 בהשתתפות: עו"ד דן להט, עו"ד ליאור שפירא, ראובן מגל, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, מירי אידלסון, מירי אהרון, מהא מרגייה.

## חו"ד המתנגדים:

מנור אסתר - התנגדות שלנו זה שלא יפגעו בזכויות שלנו בבניין. המבנה ישן צריך לעשות חלוקת שטחים ומה הזכויות שלי על הגג שלי. אנחנו שותפים רבים על אותו בניין. האם יש אישור מהנדס קונסטרוקציה?

## חו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור- קיבלתי את המכתב של מנור אסתר אני רואה שיש לה נכס במרגוזה 10 לא מדובר בהרחבה בקומת הקרקע והמסעדה לא משתנה.

אנחנו לא בונים אלא משתמשים בדבר קיים. המנה קיים מזה זמן רב אנחנו מבקשים אחסנה למקום שקיים. מדובר בשנות ה-20 מתקופת הטורקית אין לבניין היתר בניה לפי מה שנבדק.

לבניין לא נמצא היתר בניה והיתרים הם משנות ה-20 בשפה הערבית ולא ידוע למה שייכים.

לפי פיקוח על הבניה ניתן סירוב בגלל שלא נמצא היתר בניה תביעת וצווים, לא ממליצים לאשר בקומה העליונה. מדובר במסעדה ותיקה שפועלת בקומת הקרקע מבחינת קהל ואין שום כוונה להגדיל תפוסת הקהל. מדובר במטבח עזק ע"פ דרישות משרד הבריאות שלא יהיה צפוף ממילא זה בתוך הנכס ביקשנו להגדיל את זה. בנוסף יש לנו אישור של קונסטרוקציה. יש הנחיות של היועמ"ש לממשלה (הוצג מסמך בדבר מתן רישיון עסק).

מבקש לאשר ללא שימוש חורג. לא כל העסק מהווה שימוש חורג. זה לא מקום שמשרת קהל וכל זה רק ישפר את התשתיות. אם לא תאשרו יצטרך לצמצם את זה ולחזור למטה.

בעל העסק- השקענו מלא כסף על מנת לחזק את הבניין ועשינו הכל.

## המלצת צ. התנגדויות:

ההתנגדות הוסרה.

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג בכפוף לקבלת חו"ד השירות המשפטי עו"ד שלי וייל והתאמת תכנית העסק.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 17 מ - 10/10/2018):**  
**הועדה המקומית\*:**

להוציא מסדר היום לבקשת רישוי עסקים.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא,  
אופירה יוחנן וולק.

**שם וכתובת:** מכולת זיינב - רחוב שריד 1 פינת אחילוף 28

**שכונה:** עג'מי וגבעת עליה

**ת.ב.** 3105-028/0

**ת.ר.** 004 / 00 - 054020

**בקשה מתאריך:** 29/08/2018

**טל':** 050-5289707

**בעלים:** אגבארייה זיינב

**נכתב ע"י:** שם משולם

**מהות העסק:**

**-ראשי**

**מכלת**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג ממגורים (שבהיתר בשימוש חורג ממגורים לחנות שתוקפו פג ב-15.2.19) לעסק של מכלת

תאור המבנה

בגוש 9016 חלקה 4 קיים מבנה בן 3 קומות מעל מרתף. המכיל: בקומת מרתף-אולם התעמלות משותף לדיירי הבית; בקומת קרקע-חנות ודירה בת 3 חדרים; בקומות עליונות-מגורים עפ"י היתרי בניה מס' 08-0994 מיום 10.02.10 + מס' 16-0017 מיום 24.11.16. לא נמצא בתיק בנין היתר מקורי למבנה הנ"ל.

יש לציין שעפ"י היתר מ-24.11.16 קיים שימוש חורג ממגורים לחנות לתקופה של 5 שנים מ-15.02.14 ובתוקף עד 15.2.19. ההיתר הנ"ל הוסדר באגף רו"פ.

השימוש המבוקש

עסק של מכלת בקומת הקרקע במגורים (שבהיתר בשימוש חורג ממגורים לחנות לתקופה של 5 שנים שתוקפו פג ב-15.2.19). סה"כ שטח העסק 27.21 מ"ר. יש לציין כי חזית העסק פונה לרחוב דודאים 1.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שהעסק הנ"ל קיים ברישיון משנת 1987 והתנהל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.07. משנת 2007 העסק פעל ללא רישיון. כעת מבקשים רישיון עסק ובקשה לשימוש חורג עם סיום תוקף ההיתר הנ"ל שתוקפו פג ב-15.2.19 ושהוגש באגף רו"פ.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 880 ש"ח.

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

החלקה ביעוד מגורים ג' עפ"י תכנית 2660.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

מגורים ג'.

**מדיניות התכנון:**

המבנה בהיתר מס' 16-0017 מתאריך 24.11.16.

**פירוט חוות דעת:**

השימוש המבוקש אינו תואם את התכליות המותרות בתכנית 2660 ביעוד מגורים ג' ומהווה שימוש חורג לתכנית אשר יובא לשיקול דעת הוועדה בהליך של שימוש חורג בכפוף לסעיף 149 לחוק.

חו"ד אגף הנכסים:

התקבל היתר לשימוש חורג עד לשנת 2019. לאחר בדיקה אין מניעה לאשר את הבקשה.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה מ-03.09.18.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא התקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 31.5.2018.

מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: רעיה גוטלויבר - יו"ר, עו"ד רויטל אטיאס, נתן שירר, מירי אידלסון, לובה דבוייריס, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0020 מתאריך 17/09/2018)

חו"ד פיקוח עירוני:

מיום 3.10.2018 - מתנהל הליך, הדיון בבית משפט קבוע לתאריך 5/12/18.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 2 מ - 10/10/2018):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק.

**שם וכתובת:** דיוק בעץ י. וייגר בע"מ - רחוב הרצל 93 פינת 1133 1

**שכונה:** שפירא והסביבה

**ת.ב.** 2-093/0

**ת.ר.** 005 / 00 - 018620

**בקשה מתאריך:** 18/09/2017

**טל':** 03-6827568

**בעלים:** וייגר יצחק שלם

**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס

**מהות העסק:**

**- ראשי**

**נגריה**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג ממבנים שלא נמצאו לגביהם היתרי בניה לעסק של נגריה .

על פי מפות GIS מדובר בכתובת: סמ' העליה 8 פ' רח' 1133 מס'12, 14.

תאור מבנה.

בגוש 7061 חלקה 6. מבנה לשימור.

על המגרש מספר מבנים חד קומתיים על פי תכניות סניטריות מאושרות משנות -1974, 1989 ו-2006.

לא נמצאו בתיק בנין היתרי בניה למבנים, לא ידוע יעוד (על פי תכנית סניטרית מאושרת משנת-2006 העסק נמצא בסמ' העליה 8 פ' רח' 1133 מס'12, 14).

השימוש המבוקש.

נגריה במבנה עם סככה שלא נמצאו לגביהם היתרי בניה בשטח של 126.50 מ"ר ובחצר לא מקורה בשטח של 42.50 מ"ר. סה"כ שטח העסק 169 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין, שמשנת-1989 העסק התנהל במקום הנ"ל (בשטח קטן יותר) עם רישיון בשימוש חורג בתוקף-31.12.2000. משנת-2006 אחרי הגשת בקשה להגדלת שטח והחלפת בעלים העסק מתנהל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2017.

כעת מבקשים הארכת תוקף של שימוש חורג. אין צורך במקומות חניה נוספים.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 5468 ש"ח (שולם פקדון 1093.77 ש"ח, יתרה לתשלום 4374.23 ש"ח).

יש להציג אישור מהנדס קונסטרוקציה להתאמת המבנה לשימוש המבוקש ואישור איכות הסביבה.

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

446 אזור תעשייה צעירה - יפו

**התאמת השימוש לתב"ע:**

אינו תואם את רשימת התכליות המותרות עפ"י התכנית.

**ייעוד עיקרי:**

**מדיניות התכנון:**

יש לציין כי על החלקה חלה תכנית בהליכי תכנון שמספרה 4065 ומתייחסת לבתי באר המיועדים לשימור בתל אביב עפ"י סעיף 77/78, תנאים להוצאת היתר בניה במבנים המיועדים לשימור המצויינים בטבלה א' בתכנית כדלקמן:

**פירוט חוות דעת:**

1. לא תותר הריסת המבנים.

2. לא תותר כל עבודה במבנים אלא עפ"י היתר כדין, וככל שאינו נדרש בדין - עפ"י אישור מה"ע, לאחר היוועצות ביחידת השימור בעירייה.

3. תנאי להגשת היתר בניה או לשיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מה"ע.
4. לא יותרו כל בניה או שיפוץ או רישיון עסק בבתי הבאר או במגרש הכולל בתי באר אלא לאחר היוועצות ביחידת השימור בעירייה ובתנאי שיוכח כי אין בהם כדי לפגוע בערכי המבנה.
5. מבקש ההיתר ינקוט בכל פעולה לשמירה על המצב הקיים בהתאם לדרישת הועדה המקומית ולתוספת הרביעית.
6. מבקש ההיתר יפקיד בידי הועדה המקומית פוליסת ביטוח למבנה בית הבאר.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד אגף הנכסים:**

התקבל אישור של עמידר מ-17/05/2018.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 31.8.2018.

פרסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2027

**המלצת הועדה המייעצת:**

להוציא מסדר היום, לבדיקה מול אגף הנכסים.  
(פרוטוקול 2018-0015 מתאריך 09/07/2018)

**דיון חוזר**

**חו"ד אגף הנכסים:**

המבקש הבקשה וייגר יצחק שלמה לא נמצא ברשימה של הדיירים המגוינים במחלקת שכירויות ודיוור באגף הנכסים כמו כן, בוצע פינויים בשטח.

לאור האמור לעיל אגף הנכסים מתנגד לרישיון עסק לנגריה.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה שלא לאשר את הבקשה לשימוש חורג שכן עפ"י חוות דעת אגף הנכסים בעלי העסק לא נמצאים ברשימת הדיירים המוגנים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, רעיה גוטלוייבר, מירי אידלסון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, רוזליה לנדגולץ, עו"ד רויטל אטיאס, מירי גלברט, מירי אהרון.

**(פרוטוקול 2018-0017 מתאריך 06/08/2018)**

**חו"ד תיאור הדיון:**

נתן - מדובר במנה לשימור - נא להוציא מסדר היום ולבדוק את העניין.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - כתוב שיש אישור בעל הנכס ואישור עמידר. האם עמידר חתומה על הבקשה לשימוש חורג?

אלי לוי- אני מוכן לבדוק את העניין.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 12 מ - 10/10/2018):**  
**הועדה המקומית\*:**

להוציא מסדר היום, לשוב ולדון לאחר בדיקה של אגף הנכסים בנוגע לבעלות וקבלת התייחסות מחלקת השימור.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

**שם וכתובת:** סטנד אפ פקטורי - שביל המרץ 5 פינת המפעל 6

**שכונה:** מ.מלאכה-ק.גלויות

**ת.ב.** 3787-006/0

**ת.ר.** 021456 - 00 / 010

**בקשה מתאריך:** 14/08/2017

**טל':** 052-4414810

**בעלים:** סטנד אפ פקטורי בע"מ

**נכתב ע"י:** שם משולם

**מהות העסק:**

**- ראשי**

**פאב**

**הופעת אומן/זמר (עד רביעיה) בבית אוכל.**

**בית אוכל**

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג מאולמות מלאכה בהיתר לפאב-משקאות משכרים-לצריכה במקום הגשתם, בית אוכל להגשה וחיימום של כריכים ודברי מאפה מוכנים ממקור מאושר כחוק הגשה בכלים חד פעמיים בלבד והופעת אומן/זמר (עד רביעיה) בבית אוכל בתפוס קהל של 50 איש.

**תאור המבנה**

בגוש 6971 חלקה 49 קיים מבנה למלאכה בן 4 קומות עפ"י היתר בניה מס' 256 מיום 8.7.70.

**השימוש המבוקש**

פאב-משקאות משכרים-לצריכה במקום הגשתם, בית אוכל להגשה וחיימום של כריכים ודברי מאפה מוכנים ממקור מאושר כחוק הגשה בכלים חד פעמיים בלבד והופעת אומן/זמר (עד רביעיה) בבית אוכל בתפוסת קהל של 50 איש בקומת קרקע באולמות מלאכה בהיתר. סה"כ שטח העסק 121.6 מ"ר. יש לציין שהכניסה לעסק מרח' שביל המרץ 5.

**הערות המהנדס לבקשה**

יש לציין שמשנת 1975 התנהל עסק ליצור סלטים עם רישיון לצמיחות. משנת 2010 ועד 2015 התנהל עסק של פאב והופעת אמן/זמר בבית אוכל ללא רישיון שימוש חורג. בשנת 2015 ביקשו החלפת בעלים והעסק פעל ללא רישיון. ב-29.6.17 התקבל לעסק הני"ל רישיון שימוש חורג בתוקף עד 31.12.17. כעת מבקשים הארכת תוקף שימוש חורג. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3935 ש"ח. מדיניות לילה במקום עד אור הבוקר. נדרשים 3 מקומות חניה נוספים.

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

1071 א', 446, 819.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

שימוש למועדון למופעי סטנדאפ אינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית 446.

**ייעוד עיקרי:**

מלאכה, תעשיה.

**מדיניות התכנון:**

המגרש כלול ביעוד אזור מלאכה ותעשיה זעירה עפ"י תכניות 1071 א', 446, 819.

**פירוט חוות דעת:**

השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתב"ע כפוף לסעיף 149 לחוק.

**חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 2.4.2018.

מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

**חו"ד אישור בעל הנכס :**

התקבל אישור בעל הנכס.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה :**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד אגף הנכסים :**

חלקה 49 בגוש 6971 בבעלויות שונות. חלק מחלקה מיועדת להפקעה ליעוד דרך. מאחר ומבקש הבקשה אינם הבעלים אין מניעה לאשר שימוש חורג ל-5 שנים בלבד.

**המלצת הועדה המייעצת :**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות : איילת וסרמן, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, מירי אידלסון, מירי גלברט, נתן שירר, מירי אהרון.

**(פרוטוקול 2018-0022 מתאריך 08/10/2018)**

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה :** (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 10 מ - 10/10/2018):  
**הועדה המקומית\* :**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

החלטה התקבלה בהשתתפות : יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

שם וכתובת: לבונטין 7 - רחוב לבונטין 7  
שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלום  
בקשה מתאריך: 26/12/2017  
בעלים: טימ פן בע"מ  
כתב ע"י: ליובוב דבוייריס  
מהות העסק:

ת.ב. 45-007/0  
ת.ר. 016 / 00 - 026998  
טל': 052-3332496

בית קפה לרבות צריכת משקאות משכרים  
הופעת אומן/זמר - ראשי

תוכן הבקשה :  
שימוש חורג ממחסן במרתף לאולם הופעות אומנים (לרבות במה),  
גלריה לאומנות ומשרד עבור בית קפה קיים בקומת קרקע.

תאור המבנה :  
גוש 7442, חלקה 19.  
מבנה מגורים בן 3 קומות + קומת ביניים מעל קומת מרתף,  
המכיל: בקומת המרתף מחסן, בקומת קרקע- 3 חנויות ויח"ד,  
בקומת הביניים- יציעים לחנויות ובשאר הקומות- מגורים,  
עפ"י היתר בניה מס' 197 מתאריך 23.12.1940.

השימוש המבוקש :  
אולם הופעות אומנים (לרבות במה), גלריה לאומנות ומשרד  
בקומת המרתף בשטח של 178.53 מ"ר במקום המיועד לאחסנה,  
עפ"י היתר הבניה הנ"ל, כחלק מבית קפה קיים בקומת קרקע  
שלא מהווה שימוש חורג. סה"כ שטח העסק - 302.46 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה :  
יש לציין שמשנת-2007 העסק התנהל הבמקום הנ"ל עם רישיון  
ללא שימוש חורג עד שנת-2016.

מדיניות לילה באיזור עד 1:00 בלילה.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 5777 ש"ח. שולמה מקדמה  
בסה"כ 1957.52 ש"ח. יתרה לתשלום 3819.48 ש"ח.

בשלב בקרת תכן יש להציג אישור מהנדס להתאמת המבנה לשימוש  
המבוקש.

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 19.07.2018.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

החלקה בייעוד אזור מסחרי עפ"י תכנית 44.

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

אזור מסחרי.

מדיניות התכנון:

**פירוט חוות דעת:**

שימוש חורג ממחסן בהיתר בקומת מרתף לעסק של הופעת אומן/זמר (עד רביעייה), גלריה לאומנות אינו תואם להוראות תכנית "ע1".

תוכנית "ע1" אינה מאפשרת שטחים עיקריים בקומת המרתף.

עפ"י תכנית "ע1" - יותרו שטחי שרות בלבד.

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס קימלמן אחזקות.

**חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה להעביר לדיון בהתנגדויות בכפוף לבדיקת מהנדס בנוגע לשימושים עיקריים במרתף.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, עו"ד רויטל אטיאס, רעיה גוטלוייבר, מירי אידלסון, נתן שירר, מירי אהרון.

**(פרוטוקול 2018-0018 מתאריך 27/08/2018)**

**התנגדות**

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

טימ פן בע"מ - רחוב לבונטין 7 תל אביב - יפו. טל. 5605084-03

**פרטי בעלי העסק:**

ג.מ.שטיין בע"מ - רחוב זמנהוף 16 תל אביב - יפו. טל. 7200259-058

רחוב לבונטין 7 תל אביב - יפו. טל. 052 3332496

**כתובת העסק:**

שרון עזרא, עו"ד תל אביב - יפו שאול המלך 35 64927 . טל: 035 - 661848

**פרטי המתנגדים:**

אסתר ואליקים קולטון עצמון שגב עצמון שגב 21 . טל: 052 - 8513392

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 04/10/2018 ועדת התנגדויות בתאריך  
04/10/2018 בהשתתפות: עו"ד דן להט, עו"ד ליאור שפירא,  
ראובן מגל, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אידלסון,  
מירי אהרון, מהא מרגייה.

### חו"ד מחלקת ארנונה:

עפ"י הדו"ח ניראה שבקומת המרתף (1-) היו וגם יש כרגע  
שימושים עסקיים,

השימוש הישן שמופיע בדוח הוא משנת 2003 ובשימוש מחסנים,

### חו"ד המבקשים:

עו"ד חיים סמו - תב"ע 680 לא חל על מרתפים. ע"י 1 היא  
תכנית מרתפים בבתים לשימור. מדובר בשימוש חורג לתכנית.  
יודעים שע"י 1 קובעת דברים מסויימים לכן אנו דנים פה  
בקשה. אין בע"י 1 שום הנחיה אלא רק שיובא לשיקול דעת  
הועדה. מבקשים שהועדה תשקול להמשיך את השימוש במקום. 12  
שנה לא הפריע לאף אחד מדובר ברחוב מעורב.  
הבנין ביעוד מסחרי מאפשר לועדה לשקול בדבר הזה. בבנין הזה  
לא גרים רק 2 התנגדויות על בסיס תב"ע לא רלוונטית על אנשים  
שלא גרים זה תאורטי.

כל מישהו שרוצה לגור במקום פסטורלי זה לא המקום. הבנין  
ביעוד מסחרי ולא מגורים מאשר לוועדה לאפשר את השימוש  
חורג בכל הבניין יש דירה אחת.

75 מכתבים נשלחו לכל החלקות הגובלות. היות והבנין ביעוד  
מסחרי לפי ע"י 1 יש המלצה של היועצת המשפטית שאתה יכול לקחת  
את השימוש עיקרי ולבקש שימוש חורג למגורים במרתפים. בכל  
אופן שהבנין מתאר במשרדים ומסחר. מבקש להדגיש לאור אופי  
הבנין ולפי ע"י 1 מבקש לאפשר את השימוש החורג. וגם מבחינת  
תיאורתית שהמתנגדים לא גרים שם.

עו"ד אלונה - יש לנו חוות דעת אקוסטית בנוגע לרעש. באותו  
רחוב ניתן אישור להשתמש במרתף ברחוב מקווה ישראל 10 לבית  
אוכל ופאב.

בעל העסק- בכל הבניין יש: מסעדה, חנות בגדים, משרדים,  
מקום ליוגה ואנחנו.

כשעברנו למקום הבנין הפך לבנין עסקים, שמתו שורמים בגניה.  
הבנין של המתנגדים היה את ברזילי ונכנסו ומאז השכנים הם  
החברים הכי טובים שלנו. יש לנו טלפונים של השכנים. השומר  
שלי מגיע למקום לפני המשטרה. בתור שכן אני אדאג שלא יהיה  
רעש.

## חו"ד המתנגדים:

עו"ד שרון עזרא - קיימת טענה מקדמית שלא קיבלתי הודעה בדבר הבקשה, מדובר בקבוצת רכישה בלבונטין 5 שנבנה עכשיו. ההודעה היתה על הופעות ולא על בית קפה, מדובר על שימוש חורג מע' 1. יש תכנית 44 ששללה את הארועים מהסוג הזה במקרים ספציפיים ומיוחדים שמאפשרים עם תנאים מיוחדים. מדובר בסביבת מגורים, צפוי מטריד רעש, התקהלות מצוקת חניה. 12 שנה לא הפריע לי אישית אך מניחה שלא היה מגורים וזה לא היה קריטי היום זה משנה את הצביון שלו.

לבונטין 5 ו-7 צמודים אין בנינו מרחק מינימלי. לפי תב"ע 680 נדרש 4 מ' ובנינו קיים 3 מ'.

## המלצת צ. התנגדויות:

שמענו את התנגדויות ואת המבקשים, הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027 בכפוף לחו"ד שירות משפטי בנוגע לשימוש במרתף.

## חו"ד בדיקת מהנדס:

יש לציין שמשנת-1986 במקום הנ"ל (כולל קומת מרתף) התנהל עסק של מכירת מכשירי חשמל עם רישיון ללא שימוש חורג. קיימת תכנית סניטרית מאושרת לעסק שעליה אפשר לראות שימוש עיקרי בקומת מרתף (אולם תצוגה עם דלפק ומשרדים).

## חו"ד תיאור הדיון:

ליאור שפירא - ביקשנו חוות דעת לגבי השימושים המותרים במרתף.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - ביקשתם חו"ד משפטית זה יחזור לדיון לאחר שנכין חו"ד.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 14 מ - 10/10/2018):**  
**הוועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד שירות משפטי.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

**שם וכתובת:** דיוק בעץ י. וייגר בע"מ - רחוב הרצל 93 פינת 1133 1

**שכונה:** שפירא והסביבה

**ת.ב.** 2-093/0

**ת.ר.** 005 / 00 - 018620

**בקשה מתאריך:** 18/09/2017

**טל':** 03-6827568

**בעלים:** וייגר יצחק שלם

**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס

**מהות העסק:**

**- ראשי**

**נגריה**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג ממבנים שלא נמצאו לגביהם היתרי בניה לעסק של נגריה.

על פי מפות GIS מדובר בכתובת: סמ' העליה 8 פ' רח' 1133 מס'12, 14.

תאור מבנה.

בגוש 7061 חלקה 6. מבנה לשימור.

על המגרש מספר מבנים חד קומתיים על פי תכניות סניטריות מאושרות משנות 1974, 1989 ו-2006.

לא נמצאו בתיק בנין היתרי בניה למבנים, לא ידוע יעוד (על פי תכנית סניטרית מאושרת משנת-2006 העסק נמצא בסמ' העליה 8 פ' רח' 1133 מס'12, 14).

השימוש המבוקש.

נגריה במבנה עם סככה שלא נמצאו לגביהם היתרי בניה בשטח של 126.50 מ"ר ובחצר לא מקורה בשטח של 42.50 מ"ר. סה"כ שטח העסק 169 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין, שמשנת-1989 העסק התנהל במקום הנ"ל (בשטח קטן יותר) עם רישיון בשימוש חורג בתוקף-31.12.2000. משנת-2006 אחרי הגשת בקשה להגדלת שטח והחלפת בעלים העסק מתנהל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2017.

כעת מבקשים הארכת תוקף של שימוש חורג. אין צורך במקומות חניה נוספים.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 5468 ש"ח (שולם פקדון 1093.77 ש"ח, יתרה לתשלום 4374.23 ש"ח).

יש להציג אישור מהנדס קונסטרוקציה להתאמת המבנה לשימוש המבוקש ואישור איכות הסביבה.

**חוו"ד תיק מידע:**

**מספר תב"ע:**

446 אזור תעשייה צעירה - יפו

**התאמת השימוש לתב"ע:**

אינו תואם את רשימת התכליות המותרות עפ"י התכנית.

**ייעוד עיקרי:**

**מדיניות התכנון:**

יש לציין כי על החלקה חלה תכנית בהליכי תכנון שמספרה 4065 ומתייחסת לבתי באר המיועדים לשימור בתל אביב עפ"י סעיף 77/78, תנאים להוצאת היתר בניה במבנים המיועדים לשימור המצויינים בטבלה א' בתכנית כדלקמן:

**פירוט חוות דעת:**

1. לא תותר הריסת המבנים.

2. לא תותר כל עבודה במבנים אלא עפ"י היתר כדין, וככל שאינו נדרש בדין - עפ"י אישור מה"ע, לאחר היוועצות ביחידת השימור בעירייה.

3. תנאי להגשת היתר בניה או לשיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מה"ע.
4. לא יותרו כל בניה או שיפוץ או רישיון עסק בבתי הבאר או במגרש הכולל בתי באר אלא לאחר היוועצות ביחידת השימור בעירייה ובתנאי שיוכח כי אין בהם כדי לפגוע בערכי המבנה.
5. מבקש ההיתר ינקוט בכל פעולה לשמירה על המצב הקיים בהתאם לדרישת הועדה המקומית ולתוספת הרביעית.
6. מבקש ההיתר יפקיד בידי הועדה המקומית פוליסת ביטוח למבנה בית הבאר.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד אגף הנכסים:**

התקבל אישור של עמידר מ-17/05/2018.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 31.8.2018.

פרסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2027

**המלצת הועדה המייעצת:**

להוציא מסדר היום, לבדיקה מול אגף הנכסים.  
(פרוטוקול 2018-0015 מתאריך 09/07/2018)

**דיון חוזר**

**חו"ד אגף הנכסים:**

המבקש הבקשה וייגר יצחק שלמה לא נמצא ברשימה של הדיירים המגוינים במחלקת שכירויות ודיוור באגף הנכסים כמו כן, בוצע פינויים בשטח.

לאור האמור לעיל אגף הנכסים מתנגד לרישיון עסק לנגריה.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה שלא לאשר את הבקשה לשימוש חורג שכן עפ"י חוות דעת אגף הנכסים בעלי העסק לא נמצאים ברשימת הדיירים המוגנים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, רעיה גוטלוייבר, מירי אידלסון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, רוזליה לנדגולץ, עו"ד רויטל אטיאס, מירי גלברט, מירי אהרון.

**(פרוטוקול 2018-0017 מתאריך 06/08/2018)**

**חו"ד תיאור הדיון:**

נתן - מדובר במנה לשימור - נא להוציא מסדר היום ולבדוק את העניין.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - כתוב שיש אישור בעל הנכס ואישור עמידר. האם עמידר חתומה על הבקשה לשימוש חורג?

אלי לוי- אני מוכן לבדוק את העניין.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 12 מ - 10/10/2018):**  
**הועדה המקומית\*:**

להוציא מסדר היום, לשוב ולדון לאחר בדיקה של אגף הנכסים בנוגע לבעלות וקבלת התייחסות מחלקת השימור.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.