

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

15- יולי - 19

**לכבוד:**

**חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה**

נכבדי,

**הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה  
פרוטוקול 0011-2019 מיום 19.06.2019**

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 19.06.2019 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 19.06.2019-0011 מיום 19.06.2019**

השתתפו ה"ה:	יו"ר ליאור שפירא	חבר מועצה
חברי הועדה:	אסף הראל	סגן ראש העיר
	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העיר
	ראובן לדיאנסקי	סגן ראש העיר
	אלחנן זבולון	חבר מועצה
	רועי אלקבץ	חבר מועצה
לא נכחו:	חן אריאל	סגנית ראש העיר
	מיטל להבי	סגנית ראש העיר
	ציפי ברנד פרנק	סגנית ראש העיר
	נפתלי לוברט	חבר מועצה
	דורון ספיר	מ"מ וסגן ראש העיר
נכחו ה"ה:	עו"ד הראלה אברהם אוזן	משנה ליועמש דיני תכנון בניה
	הילה בן הראש חכמון	עוזרת ראשית ליועמש
	אוהד כרמלי	מהנדס העיר
	אילן רוזנבלום	ע.ממ.וס.רהע.ומ.פרוי משולבים
	מלי פולישוק	נציגת שר האוצר
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	אביטל יעקב	מנהלת מחלקת רישוי הנדסי לעסקים
	לובה דבוייריס	מהנדסת רישוי בכירה
	אילנה בורבן	מהנדסת רישוי
	שם משולם	מהנדס רישוי
	מהא מרגייה	עוזרת בכירה למרכזת ועדות

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  
19.06.2019.

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' 0010-2019 מיום 05.06.2019**

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	50846	מסעדה	עולי ציון 6
.2	60379	אחסנה ועיבוד מתכת	חזק 27
.3	52182	מסעדה/ פאב	רבי יוחנן 8
.4	62445	חניון	הברזל 1

**הפרוטוקול אושר.**

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 9**

3.3.2016	<b>תאריך הגשה:</b>	<b>50389</b>	<b>מספר תיק רישוי:</b>
קרקע	<b>קומה:</b>	מוסך לפחחות וצביעת רכב	<b>מהות העסק:</b>

3369-007	<b>תיק בניין:</b>	וסרמן יעקוב 7	<b>כתובת:</b>
120 מ"ר	<b>שטח העסק:</b>	גוש 7051 חלקות 12,13,14 וגוש 7016 חלקה 172	<b>גוש/חלקה:</b>

<b>כתובת:</b>	<b>שם:</b>	<b>בעל עניין:</b>
יעקב וסרמן 7	מוסך מאי אקספרס	<b>שם העסק</b>
יעקב וסרמן 7 ת"א	מ.א. לין (ש.א) בע"מ	<b>מבקש</b>
	סוטר בע"מ	<b>בעל זכות בנכס</b>
השקד 10 גבעת שמואל	אינגבר אייל	<b>עורך בקשה</b>

**דיון חוזר לאור חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.**

**מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)**

**שימוש חורג משטח שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לפחחות וצביעת רכב במבנים וסככות בשטח של 608.41 מ"ר ובחצר פתוח בשטח של 237.8 מ"ר (סה"כ שטח 846.21 מ"ר).  
(כניסה מרח' יעקב וסרמן).**

**תיאור המבנה:**

מגרש מגודר המכיל מספר מבנים וסככות ושטח פתוח. בתיק בנין לא נמצאו היתרי בניה ותכניות מאושרות המתאימות לעסק.  
לא ידוע יעוד.

**הערות המהנדס:**

יש לציין שעל פי מערכת רישוי עסקים משנת-1975 במקום הנ"ל התנהל עסק של מוסך עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2000, משנת-2000 ועד -2012 התנהל במקום מוסך בלי רישיון עסק, משנת-2012 לאחר הגשת בקשה להחלפת בעלים ושינוי מהות התנהל עסק של משרדים למכירה, השכרה, תווך כלי רכב בחלקה 14 בלבד בשטח של 120 מ"ר עם רישיון ללא שימוש חורג (אושר על סמך תכנית סניטרית מאושרת מס' 242 מ-14/03/1973 ותב"ע 2606-אזור תעסוקה מעורב).  
כעת מבקשים החלפת בעלים, שינוי מהות ותוספת שטח.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

<b>מספר תב"ע</b>	<b>2606</b>
תואם השימוש, יעוד עיקרי תעשייה ומלאכה חלק מהמבנה כלול בדרך קיימת בהתאם לתשריט תכ' 2606. הבקשה לתוספת שטח הינה בהיתר בניה בלבד אשר יצריך היתר בניה על כל הבנוי במגרש, יש לתאם עם אגף נכסי העירייה.	

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.  
תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 04.01.2016.  
מבוקש שימוש חורג עד ליום : 31.12.2022.

**חוות דעת גורמי רישוי:**

	<p><b>פיקוח על הבניה</b></p> <p>בביקורת שנערכה בתאריך 18/07/16 בכתובת הנ"ל מצאנו שתכנית מתאימה למציאות, לא מצאנו בניה חדשה, כל הבניה נראית ישנה. בבדיקה במערכת ממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות השייכות לנכס הנ"ל. בתיק בנין לא נמצאו היתרי בניה לכל הבנין, כולל מוסך.</p> <p>נתן שירר מ-19/07/2016: ראה ח"ד של אולג כושצ'ר. אין התנגדות בכפוף להמצאת אישורי בטיחות הנדרשים.</p>
	<p><b>מהנדס קונסטרוקציה</b></p> <p>התקבל אישור</p>
	<p><b>עו"ד בטי פנסו</b></p> <p>בתיק זה, בתאריך 17.7.16 הנאשמת 1- חבי מ.א. ליין (ש.א.) בע"מ הודתה בעובדות כתב האישום והורשעה.</p> <p>בהתאם לעובדות כתב האישום- בתאריך 21.6.15 ניהלו הנאשמים (החברה ומר שרון אסולין- נא' 2) עסק מסוג מוסך לפחחות וצבע ללא רישיון.</p> <p>התיק הנ"ל קבוע לדיון ליום 31.10.16 לצורך שמיעת טיעונים לעונש לנאשמת 1 ולדיון הקראה לנאשם 2.</p>
	<p><b>עו"ד יפה דסה</b></p> <p>עו"ד יפה דסה בנוגע למוסך צמוד שכן רש-51517 ברחוב וסרמן 7-</p> <p>1. מבנה המוסך ממוקם על מספר חלקות ובהן חלקה 172 בגוש 7016 (לשעבר חלקה 153 בגוש 7016) (להלן: "המקרקעין"), הרשומה ע"ש עיריית תל אביב יפו וייעוד החלקה לפי תכנית 1397 הינו דרך.</p> <p>על המקרקעין חלות, בין היתר, תכניות הבאות: תכנית מס' 397 מיום 21.11.1968 - קבעה ייעוד מלאכה; תכנית 1397 מיום 26.8.1971 - שינתה את הייעוד ממלאכה לייעוד דרך ותכנית 3929 מיום 15.6.2015 - שינתה את הייעוד דרך לייעוד של שצ"פ.</p> <p>תכנית 2606 משנת 1997 לא שינתה ייעוד, אלא קבעה בסעיף 21 להוראותיה, כי על הועדה המקומית להכין רשימת שימושים בבניינים קיימים המהווים שימושים חורגים לתכנית לפי סעיף 178 - שמהותו: "שימוש חורג עקב שינוי תכנית".</p> <p>2. ערב כניסתה לתוקף של תכנית מס' 3929, אשר אושרה ביום 15.6.15 (להלן: "התכנית" או "תכנית 3929"), ייעודה של חלקה 172 היה דרך, קרי חלק מהמבנה של המוסך נבנה בשטח שמיועד לדרך.</p> <p>3. המשמעות היא ניתן להתיר את המשך השימוש של המוסך המבוקש בהתאם להוראות מעבר בתכנית 3929 (כמפורט בסעיף 6.4.1 להוראות התכנית), בנוגע לחלק של המוסך שנבנה על חלקות בייעוד של מלאכה,</p>

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 9

<p>לתקופה של 5 שנים.</p> <p>4. באשר לחלק מבנה המוסך הבנוי בחלקה 172 שהינה בייעוד של דרך, לא ניתן להתיר את המשך השימוש, שכן הינו בניגוד להוראות תכנית 3929.</p> <p>5. יודגש ויובהר, כי בסעיף 6.4.1 לתכנית 3929 הוראת מעבר מתייחסת ל: "שימושים שהיו מותרים לפי התכניות התקפות ערב כניסתה לתוקף של תכנית זו,..." מכיוון שהשימוש המותר בחלקה 172 לפי התכנית התקפה - תכנית 1397, ערב כניסתה של תכנית 3929, הינו דרך.</p>	
<p>המשך לתשובתה של יפה, בחנתי את תיק הבניין של הנכס ומצאתי רק היתר בניה מילולי משנת 91 המתייחס לחלקה 14 בלבד.</p> <p>חלקת הדרך אשר בבעלות העירייה סומנה בקטע הנדון לשצ"פ עפ"י תב"ע 3929 המאושרת לפי הודעה בי.פ. 7170 מיום 22/12/15.</p> <p>גם במקרה זה חלק ממבנה המוסך ממוקם על חלקה בייעוד דרך בבעלות העירייה.</p> <p>נראה שאכן מדובר במוסך הזהה בנסיבותיו למוסך רוט, ועל כן חוות דעת של עו"ד יפה דסה יפה גם במקרה זה.</p>	<b>אגף הנכסים:</b>

### המלצת הועדה המייעצת 0019-2016 מיום 25.10.16:

<p>הועדה ממליצה לא לאשר הבקשה לשימוש חורג נוכח העובדה כי לא ניתן להתיר את השימוש בחלק ממבנה המוסך הממוקם על חלקה בייעוד דרך.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד ענת הדני אגמי - השרות המשפטי, שרון טרייגר - מחלקת מידע תכנוני, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים ופרגודים.</p>
--

### ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
אסי בן עטר	וסרמן יעקוב 7 ת"א	0502254000
לירן קרמונה	בת ים	0525000264
עו"ד אביטל פז שינמן	ז'בוטינסקי 35 רמת גן	03-6136160
מתי ופטריסיה וקס	עמיקם אליהו 1 ת"א	0523202218
מתיתיהו מתן	עמיקם אליהו 1 ת"א	0542384444

### דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 23.2.2017:

בהשתתפות: ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו רומאנה - ע' מרכזת וועדות.

<b>המתנגדים:</b>	המתנגדים הסירו את התנגדותם במהלך הועדה לאחר שהבינו כי מדובר בעסק שכן.
<b>המבקשים:</b>	מריה עו"ד ורשבסקי - הבעלים הם סוטר, הזכויות על הדרך עדיין בבעלות

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 9**

<p>סוּטְרָה. עדיין לא עשו איחוד וחלוקה, התב"ע 3929 קובעת לאשר לעוד 5 שנים. אחרי שתאושר איחוד וחלוקה. לכן מבקשים לפחות חמש שנים מדובר באיזור עם הרבה מוסכים. מיקום מאוד נוח. עיר כזו חייבת שיהיו בה מוסכים.</p> <p>שרון אסולין - בעל העסק - העסק מפרנס 18 משפחות מבקש להתחשב. נמצא במקום הרבה מלפני קום המדינה.</p>	
<p><b>הועדה ממליצה לקבל חוות דעת השרות המשפטי לגבי הנושא של הוראות מעבר בהתאם לתב"ע 3961 סעיף 6.4 כ"כ ההתייחסות של אגף הנכסים לנושא איחוד ומועד חלוקה ומימוש הפקעה עתידית. המתנגדים כפי שמופיעים הסירו את התנגדותם שכן התכוונו למוסך צמוד.</b></p> <p><b>באם חוות דעת השרות המשפטי תהיה חיובית יש להגיש תכנית התואמת את המציאות בשטח ומאושרת על ידי הגורמים המקצועיים.</b></p>	<p><b>המלצת צוות ההתנגדויות:</b></p>

**חוות דעת גורמי רישוי:**

<p>עו"ד הילה בן הרוש חכמון -</p> <p>בהמשך לחוות דעתה של עו"ד יפה דסה המובאת לעיל, לאור הוראת המעבר בתכנית 3929 (סעיף 6.4.1) לפיה ניתן להתיר את המשך השימוש של המוסך המבוקש, הרי שהליך של שימוש חורג נדרש רק בנוגע לחלק הנמצא על חלקה 172 בגוש 7016 שייעודה דרך, והיא בבעלות העירייה, וזאת מהטעם שיעוד זה נקבע עובר לכניסת תכנית 3929 לתוקף.</p>	<p><b>השרות המשפטי</b></p>
<p>קיים צו סגירה לתאריך 5/2/19.</p>	<p><b>פיקוח עירוני</b></p>
<p>הוגשו תכניות מעודכנות מאושרות ע"י תכנון הנדסי, אגף התנועה וביקורת עסקים.</p>	<p><b>בדיקת מהנדס</b></p>

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

לאור המלצת ועדת התנגדויות וחוות הדעת השרות המשפטי המלצה לאשר הבקשה עד לתאריך 31.12.2022 בהתאם לפרסומים.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 0019-0002 מיום 30.1.2019 סעיף 10:**

<p align="center"><b>להוציא מסדר היום לבקשת רישוי עסקים.</b></p> <p align="center"><b>ההחלטה התקבלה ע"י: ראובן לדיאנסקי - יו"ר, רועי אלקבץ, מיטל להבי, אסף הראל, אופירה וולק.</b></p>
---

**דיון חוזר:**

מובא לדיון חוזר לאור הסכמת אגף הנכסים.

<b>אגף הנכסים :</b>	נחתם חוזה ביום 30.4.19 בין עת"א לבין סוטר בע"מ לתקופה קצובה של 3 שנים מיום חתימת ההסכם על ידי הצדדים אם אפשרות הארכה לתקופה של שנתיים נוספות או עד שהמושכר יידרש לעירייה לצורך ביצוע תכנית 3929 במקרקעין בהודעה מראש של 5 חודשים וזאת לפי המוקדם מביניהם והכל בכפוף למילוי מלא ומדויק של כל התנאים בהסכם.
---------------------	---

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

לאור המלצת צוות התנגדויות וחוות הדעת השרות המשפטי המלצה לאשר הבקשה עד ליום 31.12.2022 לפי תאריך פרסומים.

**תיאור דיון:**

<p>ראובן לדיאנסקי- מה חו"ד רשות לאיכות הסביבה?</p> <p>לובה דבורייס - התקבלו כל האישורים איכות הסביבה.</p> <p>ליאור שפירא- למה לוקח זמן עד שמגיע לוועדה המקומית מחדש משנת 2016?</p> <p>אביטל יעקב - עד שהגיע להסכמות עם אגף הנכסים ולקח זמן וחיכינו שיחתמו על חוזה עם אגף הנכסים</p> <p>מלי פולישוק - הצו סגירה היה בגלל אי הסכמה עם אגף הנכסים?</p> <p>אביטל יעקב- צו סגירה היה שהעסק התנהל ללא רישיון. במקביל הוא ניסה להסכמות עם אגף הנכסים.</p> <p>ראובן לדיאנסקי - כמה שטח יושב על דרך?</p> <p>ראובן לדיאנסקי - אגף תב"ע היה מעורב כאן?</p> <p>אהוד כרמלי- באופן עיקרוני בקשה כזו צריכה לעבור לחו"ד אגף תכנון גם מגיע לצוות התכנון וגם אלי לוי רוצה לדעת מאנשי התכנון אם יש את האפשרות. אם אין החלטה לביצוע הכביש בחמש שנים הקרובות ואין בוודאות למקום הזה וזה לא תלוי בפינוי עסק אני לא רואה שיש מניעה לעבוד במקום.</p> <p>ראובן לדיאנסקי - מבקש להעביר את הבקשה לחו"ד אגף תב"ע.</p> <p>אהוד כרמלי- אנחנו נוטים לאשר בקשות על דרכים כל עוד יש לנו אינדיקציות ברורות שאין צורך במימוש שלהם אנחנו לא רוצים לדרדר אזורים.</p> <p>ראובן לדיאנסקי - אני מבקש חו"ד אגף תב"ע.</p> <p>אהוד כרמלי- במידה ואין הערה מאגף תב"ע - מאשרים את הבקשה ובמידה ויש הערה מחזירים את הבקשה לדיון בוועדה.</p> <p>ליאור שפירא - לאשר בכפוף לקבלת חו"ד תב"ע ובהתאם לדברי מהנדס העיר אהוד כרמלי בעניין אם יש הערה מחזירים לוועדה אם לא מאשרים.</p>
---

---

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 9

---

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-2019 סעיף 9 מיום 19.06.2019:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 30.04.2022 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי קבלת חו"ד תב"ע.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר - ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 5**

5.2.2019	תאריך הגשה:	54293	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	אטליז	מהות העסק:

3004-164	תיק בניין:	יפת 164 ת"א	כתובת:
122 מ"ר	שטח העסק:	גוש 8997 חלקה 48	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
יפת 164 ת"א	"מכירת בשר"	שם העסק
הגדוד העברי 16 בת ים	עמוס בן דוד	מבקש
יפת 182 יפו	שותפות זאב	בעל זכות בנכס
	סרגי סטולבוב	עורך בקשה

**מהות הבקשה: (אילנה בורבן)**

**שימוש חורג ממגורים לעסק של מכירת דברי מאפה קפואים מכירת ירקות, דגים, בשר ועופות קפואים. מכירת בשר בקר ועוף שאינו קפוא בשטח 122 מר'.**

**תיאור המבנה:**

קיים בנין בן 2 קומות המכיל מגורים על פי היתר בניה מ-16.2.48. חלק מהמבנה בחזית נהפך לחנויות, אך היתר בניה לשינוי יעוד לא נמצא בתיק בנין.

**הערות המהנדס:**

יש לציין שבמקום התנהל עסק של אטליז ומכירת עופות שחוטים עם רישיון עסק בשימוש חורג משנת 1981 בתוקף עד שנת 2000. משנת 2000 קיים עסק למכירת דיברי מאפה קפואים + מכ' ירקות, דגים, בשר ועופות קפואים + מכ' בשר ועוף שאנו קפוא. מידי תקופה הרישיון הוארך, תוקף הרישיון עם שימוש חורג עד 31.12.2018. כעת מבקשים חידוש שימוש החורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 3948 השקלים.  
לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד השעה 01:00 בלילה.

דרישות לביצוע  
יש להגיש אישור מהנדס בטיחות לאחר הריסת מדרגות הכניסה לעסק.

**חות דעת מידע תכנוני:**

2530	<b>מספר תב"ע</b>
<p align="center">החלקה ביעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית עפ"י תכנית 2660.</p> <p align="center">עפ"י סעיף 3.7.1 - תכליות מותרות:</p> <p>א. 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 שירותים אישיים וזאת אם הועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופן השימוש ואופן פעולתו.</p>	

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 5

ב.הועדה המקומית רשאית להגביל מעת לעת את התכליות המפורטות בסעיף א דלעיל, אם לדעת מהנדס העיר יהיה באשור השימוש משום פגיעה באופי הסביבה ורווחת תושביה.

שימוש לאטלזי יהיה בהתאם לסעיף 3.7.1 כמפורט מעלה, יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר כפוף לסעיף 149 לחוק.

### פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 27.1.2019.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2028.

### חוות דעת גורמי רישוי:

מאשרים מבחינת אגף הנכסים אך יש לשים לב לנושא המדרגות כפי שרשם מטעם הפיקוח יש להעביר ליועץ בטיחות.	אגף הנכסים
חו"ד מירי גלברט מ-8.11.18: חלקה 48 בגוש 8997 בבעלות רשות הפיתוח. קיימת חריגת בניה לדרך לחלקה 60 בגוש 8997 ולשצ"פ לחלקה 75 באותו גוש, מבדיקה בתיק הבנין לא נמצא היתר למדרגות. לאור האמור לא ניתן לאשר שימוש חורג. בעקבות כך אגף הנכסים פנה לפיקוח על הבניה וביקש לפנות חריגת בניה לדרך של מדרגות כניסה לעסק. המבקש ניסר חלק מהמדרגה שפלשה לדרך אולם נוצר מצב שהמדרגה אינה תקנית, כמו כן מבדיקה בתיקי הבניין נמצא כי למדרגות אין היתר בניה.	
חו"ד נתן שירר מיום 26.5.2019: אין לפיקוח על הבניה כל התנגדות בכפוף: - אישור קונסטרוקטור ואישור בטיחות.	פיקוח על הבניה
	מהנדס קונסטרוקציה
אין מניעה לאשר.	הרשות לאיכות הסביבה

### המלצת הועדה המייעצת 0010-2019 מיום 6.6.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028 בכפוף לאישור יועץ בטיחות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלויבר, לובה דבויריס, נתן שירר, אילנה בורבן, שם משולם, עופר ארנון, מירי אהרון.

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

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עש ליום 31.12.2028 לפי תאריך הפרסומים בכפוף לאישורים מהנדס קונסטרוקציה ויועץ בטיחות.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-2019 סעיף 5 מיום 19.06.2019:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.  
החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר- ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 – סעיף 10**

04.07.2013	<b>תאריך הגשה:</b>	61996	<b>מספר תיק רישוי:</b>
1	<b>קומה:</b>	מרכול	<b>מהות העסק:</b>

187-016/0	<b>תיק בניין:</b>	דיזנגוף 14-16	<b>כתובת:</b>
239 מ"ר	<b>שטח העסק:</b>	גוש: 7111, חלקה: 67+86	<b>גוש/חלקה:</b>

<b>כתובת:</b>	<b>שם:</b>	<b>בעל עניין:</b>
דיזנגוף 16	טיב טעם רשתות בע"מ	<b>מבקש</b>
	אילן אליאב בע"מ	<b>בעל זכות בנכס</b>
פארן 4 פארק אשטרום יבנה	אביבית שהרבני	<b>עורך בקשה</b>

**מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)**

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

העסק מתנהל בקומת קרקע חלק בבניין ברח' דיזנגוף 16 בחנות לפי היתרי בניה משנת 2007 ומשנת 2010 שלא מהווה שימוש חורג בשטח של 195 מ"ר וחלק בבניין 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.

**תיאור המבנה:**

מדובר בחיבור שתי חנויות ברח' דיזנגוף 14,16.  
הבניין 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 לבניין-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.

**הערות המהנדס:**

מבוקש הגדלת 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.  
בהתאם לסיכום ישיבה אצל מהנדס העיר מתאריך 06.12.2016 סוכם כי אין מניעה להריסה הקיר בין 2 החנויות. זאת בהתאם לחו"ד קונסטרוקטיבית שאין פגיעה ביציבות הבניין.  
יש לציין כי הריסת הקיר המשותף יהיה בהליך של הקלה כפוף לסעיף 149 לחוק, שכן עפ"י התכנית התקפה הבניה הינה בקיר משותף.  
האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-1435 ש"ח.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

180	<b>מספר תב"ע:</b>
לא תואם	<b>התאמת השימוש לתב"ע:</b>
אזור מגורים א'	<b>ייעוד עיקרי:</b>
לא תואם	<b>מדיניות התכנון:</b>

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

<p align="right">בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.                  תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 02.07.2014.                  פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2020.</p>
--

**חוות דעת גורמי רישוי:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה	<b>מהנדס קונסטרוקציה</b>
-------------------------------	------------------------------

**המלצת הועדה המייעצת: פרוטוקול 0005-2014 מתאריך: 08.05.2014**

<p align="center"><b>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.</b></p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, עו"ד רוני רכס - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, שולמית דידי - מדור מידע, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.</p>
--

**ועדת המשנה לתכנון ובניה: מס' פרוטוקול 0014-0014 סעיף 8 מיום 27.08.2014**

<p align="center"><b>לבקשת מהנדס העיר לשוב ולדון לאחר בדיקה לעניין איחוד החנויות בהיבט של דיני תכנון ובניה.</b></p> <p>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.</p>
---

**חוות דעת בדיקת מהנדס:**

<p>לאחר בדיקת היסטוריה 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 נקבע כי יש צורך בהסכמת בעלי נכסים ואין צורך להוצאת היתר בניה לאיחוד חלקות לצורך הוצאת היתר בניה לשימוש חורג לרישיון עסק.</p>
--

**ועדת המשנה לתכנון ובניה : מס' פרוטוקול 0014-0016 סעיף 4 מיום 29.10.2014 :**

**תיאור דיון :**

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.

**החלטה :**

**להוציא מסדר היום לבדיקה מול היתרי הבנייה של הבניינים בדיזנגוף 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.

**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 גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, ריטה דלל - ס' מנהלת אגף ומנהלת מחלקת מידע, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, שולי דידי - מנהלת מדור מידע מיירי 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).

**ועדת המשנה לתכנון ובניה : מס' פרוטוקול 0018-0018 סעיף 9 מיום 10.10.2018 :**

**תיאור דיון :**

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

רעיה גוטלויבר - מדובר באיחוד בניינים, 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 הייתה 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.

**החלטה:**

**להוציא מסדר היום, ההליך אמור להיפתר במסגרת רישוי בניה.**

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

**חוות דעת שירות המשפטי-עו"ד הראלה אוזן אברהם:**

התקיימה ישיבה בהשתתפותכם שמטרתה הייתה 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 הועדה, כאשר יקבע תנאי בהיתר לפיו לאחר תום השימוש יש להחזיר את הקיר לקדמותו.

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

**לאור חוות הדעת שירות משפטי עו"ד הראלה אוזן אברהם מתאריך 5.12.2016 המלצה לאשר הבקשה עד ליום 31.12.2020 לפי תאריך הפרסומים**

**תיאור דיון:**

ראובן לדיאנסקי- יש שתי חנויות צמודות אחת לשנייה עם קיר באמצע והם פירקו את הקיר, תמיד עושים את זה, מה הבעיה עם זה ?

עו"ד הראלה אברהם אוזן - הבקשה משנת 2013, מדובר על שני בניינים נפרדים הוא לא קיר פנימי ולא ניתן להרוס אותו, שני הבניינים יושבים ביעודים שונים אחרת תואם תב"ע השני לא תואם תב"ע והעניין מורכב.

בתאריך 03.03.19 מנכ"ל החברה זיוון קוגון ערך פגישה במשרדו של עו"ד עוזי סלמן בהשתתפות: עודד גבולי מהנדס העיר, עו"ד הראלה אוזן משנה ליועץ המשפטי, חגי שלום בעלים של טיב טעם ועו"ד מנחם עופר מטעם טיב טעם בפגישה סוכם כי הבקשה להיתר בניה תטופל מול מח' הנדסה ברישוי עסקים בלבד. הבקשה תכלול את הריסת הקיר + פירסום שימוש חורג, תוקף אישור הריסת הקיר יהיה כפוף לתקופה של השימוש חורג, זו ההמלצה.

ראובן לדיאנסקי- החוות דעת מהנדס הוועדה היא עד 31.12.2020?

אביטל יעקב- עקב הדיונים הפנימיים ולאור הסיכום שהיה, המבקשים עדכנו פרסומים מחדש לפני חודש והפירסום הוא עד 31.12.2024, לגבי הריסת הקיר התקבל אישור מהנדס קונסטרוקטור.

עו"ד הראלה אברהם אוזן- הבקשה שאתם מתבקשים לאשר זה הבקשה לשימוש חורג באותו שטח שצריך שימוש חורג לאותו בניין וגם ולאשר את הריסת הקיר, ולקבוע תנאי בעת סיום תום תקופת השימוש חורג הקיר יבנה.

ליאור שפירא- לאשר עד 31.12.2024 לפי המלצת היועצת המשפטית.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0011-2019 סעיף 10 ביום 19.06.2019:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2024, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי הריסת הקיר.

תוקף אישור הריסת הקיר יהיה בכפוף לתקופה של השימוש החורג ובתום התקופה הקיר יבנה מחדש.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר- ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 6**

20.1.2019	<b>תאריך הגשה:</b>	<b>62496</b>	<b>מספר תיק רישוי:</b>
קרקע	<b>קומה:</b>	השכרת רכב, רחיצת מכוניות ידנית	<b>מהות העסק:</b>

3843-089	<b>תיק בניין:</b>	לחיי 89	<b>כתובת:</b>
947.3 מ"ר	<b>שטח העסק:</b>	גוש 6135 חלקות 15,16	<b>גוש/חלקה:</b>

<b>כתובת:</b>	<b>שם:</b>	<b>בעל עניין:</b>
לחיי 89 ת"א	בלו סקאי 2000 השכרת כלי רכב	<b>שם העסק</b>
לחיי 89 ת"א	בלו סקאי השכרת רכב	<b>מבקש</b>
כצלסון 21 גבעתיים	רפאל משה ומשה גווהר	<b>בעל זכות בנכס</b>
ארלוזורוב 2 רעננה	חגי יניב	<b>עורך בקשה</b>

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

**שימוש חורג ממגרש פתוח וממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה להשכרת כלי רכב, סיכה ורחיצה ידנית לרכבי החברה (ללא מתקן אוטומטי) במגרש פתוח בשטח לא מקורה של 873 מ"ר ובמבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בשטח של 74.3 מ"ר. שה"כ שטח העסק 947.3 מ"ר. מבקשים לתקופה של 10 שנים.**

**תיאור המבנה:**

קיים מגרש פתוח ומבנה (גג פח) בן קומה אחת עפ"י רישומים. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה הנ"ל.

**הערות המהנדס:**

יש לציין כי העסק הנ"ל קיים משנת 2004 כמו כן, פעל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.17. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 31118 ש"ח

**חות דעת מידע תכנוני:**

<b>מספר תב"ע</b>	<b>2215</b>
<p>החלקה ביעוד מגורים ב' עפ"י תכנית 2215.</p> <p>השימוש המבוקש אינו תואם את התכליות המותרות בתכנית 2215 ביעוד מגורים ב' ומהווה שימוש חורג לתכנית אשר יובא לשיקול דעת הוועדה בהליך של שימוש חורג בכפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 6

### פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא התקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 18.10.18.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום 17.9.2028.

### חוות דעת גורמי רישוי:

ממצאיי ביקורת והמלצות מח' פיקוח על הבניה. בביקורת שנערכה ע"י אירינה קריימר במקום נמצא: - תכנית תואמת למצב קיים בשטח. - גדר הגבהה בחזית לא סומן גובה, ובגדר הפרדה כנ"ל. - שערים הצפוניים אטומים. - נמצא היתר מילולי לגדר בגובה 1.5 מ. - לא נמצאו תביעות וצווים הפעילים והרלוונטיים לעסק.	<b>פיקוח על הבניה</b>
המלצות פיקוח על הבניה: בצילום אויר נמצא כי מבנים בחניון הם מבנים ישנים ולא חל בהם שינוי. אין התנגדות למתן רישיון לשימוש חורג לחניון. - אישורי בטיחות ואישורים נוספים בהתאם לסווג העסק.	
התקבל אישור	<b>מהנדס קונסטרוקציה</b>
אין כל צווי הריסה או הליכים משפטיים לפי חוק התכנון והבניה אשר הינם רלוונטיים לעסק.	<b>עו"ד שלי וויל</b>
	<b>איכות הסביבה</b>
קיים אישור אגף תנועה מ-23.2.05.	<b>אגף התנועה</b>

### המלצת הועדה המייעצת 0010-2019 מיום 6.6.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2024 שכן מדובר במגרש פנוי שאינו משמש למגורים והשימוש עבור כלי רכב הינו שימוש יחסית נכון לשימור המגרש.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלויבר, לובה דבויריס, נתן שירר, אילנה בורבן, שם משולם, עופר ארנון, מירי אהרון.

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

ההמלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית עד לתאריך 31.12.2024.

---

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 6**

---

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-2019 סעיף 6 מיום 19.06.2019:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד איכות הסביבה.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר - ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 3

16.3.2017	תאריך הגשה:	63082	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	בית אוכל	מהות העסק:

26-022	תיק בניין:	בוגרשוב 22 ת"א	כתובת:
51.6 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6907 חלקה 62	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
בוגרשוב 22 ת"א	טווייס קייק	שם העסק
בוגרשוב 76 ת"א	פרידלנדר קרן אידה	מבקש
רח' אנטוקולסקי 25, ת"א-יפו	קשתי פיורלה	בעל זכות בנכס
רח' ארלוזורוב 62, ת"א-יפו	מועמד שתיוי	עורך בקשה

### מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממגורים וחנות (שאינה מהווה שימוש חורג) ומחצר לא מקורה לבית אוכל הגשת תה וקפה בקומת הקרקע: בחלק מדירת מגורים בשטח של 23 מ"ר, בחנות בשטח של 21 מ"ר ובחצר ישיבה בשטח של 7.6 מ"ר. סה"כ שטח העסק 51.6 מ"ר.

### תיאור המבנה:

מבנה בן 3 קומות המכיל: בק. קרקע-חנות ומגורים; בק. עליונות-מגורים עפ"י היתרי בניה מס' 527 מ-30.6.32 ומס' 755 מ-28.2.47.

### הערות המהנדס:

בעבר התנהל במקום בית אוכל עם בעלים שונה עבורו התקבלה החלטת ועדה פרוטוקול 10-0001 מ-13.1.10. לאחר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.15 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי אישור מחלקת השימור ואיכות הסביבה והסדרת היתר בניה לארובה בתאום עם מחלקת שימור העסק התנהל עם היתר זמני משנת 2011 ועד 31.12.2012.

מאז התחלפו מספר בעלים במקום ללא רישיון, וב-16.3.17 הוגשה בקשה לעסק הנדון. כעת מבקשים החלפת בעלים, שינוי מהות והיתר לשימוש חורג. כמו כן, יש לציין כי כיום לא קיימת ארובה בתכנית שהוגשה להיתר.

יש לציין כי בחלק השני של הדירה קיימת מספרה (ת.ר 22298) עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2020.

ב-28.5.19 התקבל תצהיר בעלים לשימוש בחצר ישיבה חיצונית בצירוף תשריט בית משותף.

יש לציין כי העסק יושב ברח' בוגרשוב 22 פינת שלום עליכם 21. סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 1005 ש"ח. מדיניות לילה במקום עד 1:00 בלילה. נדרש מקום חניה 1.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

<b>מספר תב"ע</b>	<b>2363</b>
<p>החלקה כלולה ביעוד מגורים מיוחד, חזית מסחרית ומבנה לשימור ג' על פי תכנית לב העיר 2363.</p> <p align="right">תכנית 2363 סעיף 9.3.1 :</p> <p>א. יותר שימוש מסחרי בבנין קיים במקרים הבאים, ובתנאי השימוש אינו מהווה מטרד למגורים:</p> <p>1. השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרתף או בקומת קרקע בחזית הבנין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים.</p> <p>2. השימוש המסחרי קיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים, בקומת קרקע של בנין, והחל את פעילותו לפני 1.9.79 בלא שהחליף מחזיקים והמחזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש.</p> <p>ב. שימוש מסחרי הקיים בהיתר ושאינו כמפורט בסעיף א. לעיל, יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המכסימלית לגביו תוסדר על פי החוק.</p> <p>ג. ברחוב בוגרשוב בקטע בין רח' טשרניחובסקי לרח' בן יהודה - יותר שימוש מסחרי חדש בבנין קיים, בקומת הקרקע ובקומת ביניים או יציע (הקיימים בהיתר), למסחר קמעונאי ולשרותים אישיים, בתנאים הבאים:</p> <p>(1) כניסה נפרדת, והסדר חניה טעינה ופריקה.</p> <p>(2) הועדה רשאית לדרוש רישום זיקת הנאה לציבור ברצועה בין גבול המגרש לקיר הבנין לצורך צרופה למדרכה, כולל הריסה ופינוי של גדרות, מרפסות ומבנים הכלולים ברצועה זו.</p> <p>(3) פרסום בהתאם לנדרש לשימוש חורג כמפורט בחוק.</p> <p align="right">השימוש המבוקש יתואם עם מחלקת השימור.</p> <p align="right">שימוש לבית קפה יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

<p align="right">בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות. תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 26.7.18. פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.</p>
---

**חוות דעת גורמי רישוי:**

<p align="right">ממצאיי הביקורת והמלצות מח' פיקוח על הבניה.</p> <p align="right">בבוקרת במקום שערך דוד נמני נמצא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- תכנית העסק תואמת למציאות.</li> <li>- קיים היתר 527 מ 03.06.1932 (מצ"ב ההיתר ותכנית) - על פי ההיתר חלק מהעסק נמצא בדירת מגורים.</li> <li>- לא נמצאו תביעות וצווים.</li> </ul> <p align="right">המלצות פיקוח על הבניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לעביר לחוות דעת יועץ המשפטי בנוגע לחלוקת הדירה.</li> <li>- במידה ולא תהיה התנגדות - ניתן לאשר בכפוף:</li> <li>- אישורי בטיחות.</li> <li>- אישורים נוספים בהתאם לסווג העסק.</li> </ul>	<p align="right"><b>פיקוח על הבניה</b></p>
<p align="right">קיימת הפקעה לדרך לפי תב"ע 2363. מבדיקה במפת המדידה שצורפה נמצא כי העסק לא נמצא בשטח ההפקעה, אין מניעה לאשר את הבקשה יש לשים לב שהעסק לא יחרוג לשטח הציבורי.</p>	<p align="right"><b>אגף הנכסים</b></p>

### ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 3

מהנדס קונסטרוקציה עו"ד שלי וויל	התקבל אישור.
מחלקת שימור	הבקשה אושרה.
עו"ד שלי וויל	נכון להיום אין כל הליכים משפטיים הנוגעים לנכס שבנדון. לאור העובדה כי השימוש לבית אוכל הינו חורג, כפוף לאישור השימוש ולאישורי בטיחות וגורמי האישור, ניתן לתת רישיון עסק.

#### המלצת הוועדה המייעצת 2019-0007 מיום 15.4.2019:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, נתן שירר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, מירי גילברט, שם משולם, עופר ארנון, מירי אהרון.
--

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

המלצת לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר עד לתאריך 31.12.22.
--

#### תיאור דיון:

<p>אילן רוזנבלום- החצר היא משותפת האם התקבל אישור הבעלים.</p> <p>אביטל יעקב- יש אישור מהדיירים זה חצר פרטית.</p> <p>ראובן לדיאנסקי- יש אישור מכל הדיירים או הנכסים</p> <p>אביטל יעקב- כן, זה בעל נכס אחד שאישר את השימוש בחצר.</p> <p>ראובן לדיאנסקי- זה חוכמה גדולה בעל הבניין אישר קיומו של העסק כי מקבל ממנו שכירות. אנחנו לא אוסרים מסחר בכל מקום שיש מגורים כי אופי העיר ללא הפסקה מצד שני צריך לשמור איך אנחנו רוצים שאנשים יגורו. האם אנחנו מסכימים מהיבט הערכי. האם יש תלונות מצד הדיירים ? האם מהווה מטרד מהרעש? האם נוכח העובדה שהפעילות מתנהלת בחצר.</p> <p>ליאור שפירא- האם אנחנו מאשרים בית קפה בחלק מדירת מגורים?</p> <p>איילת וסרמן- קודם כל, בעל העסק הלך בהליך הפורמלי החוקי, לפי חוק תכנון הבניה אנו שואלים את בעל הנכס שהוא אחד התקבל האישור ממנו ולכן הגענו לוועדה.</p> <p>ראובן לדיאנסקי- לוועדה יש שיקול דעת זה לא ראוי שאנשים יגורו מעל בית העסק שמהווה מטרד.</p> <p>איילת וסרמן- במידה והעסק מהווה מטרדים בלתי סבירים בעליל ומפריע לאיזון אנחנו יכולים לפעול בהתאם ולקחת את הרישיון.</p> <p>אביטל יעקב- מדובר ברחוב עסקי, החצר שהייתה בשימוש לאורך כל הזמן במידה והיה מפגע היו מתנגדים ואנחנו לא חושבים שיש מניעה.</p> <p>אופירה יוחנן וולק- האם בדקתם במוקד 106 האם התקבל תלונות. לאחר שתבדקו במוקד 106</p>
--

ואז נחליט.

אביטל יעקב- אנחנו מקבלים תלונות בכל מדיה אפשרית, מגיע אלינו להתייחסות.

איילת וסרמן- אם הפיקוח העירוני הייתה סיבה לבטל היתרים או ביקש להתחיל בהליך בביטול רישיון היינו יודעים שיש סירוב מפיקוח עירוני ויש סיבה לכך.

ראובן לדיאנסקי - שאלה למהנדס העיר, לגבי החלפת דירת מגורים לעסק בית קפה.

אהוד כרמלי- היא צמודה לעורף של חזית מסחרית קיימת. אני לא רואה בעיה עקרונית אם הרחוב הוא מסחרי והפעילות המסחרית ואנחנו רוצים לעודד אותו. כבר יש חזית מסחרית קיימת מאושרת, וצמודה אליה דירת מגורים שמבקשים להשתמש בדירה כשימוש חורג. עם כל התנגדויות והפעלת שיקול דעת של הוועדה, אני לא חושב שיש בעיה והכל לגופו של עניין.

מלי פולישוק- שהמדיניות עד אחת בלילה זה גם על החצר? החצר פנימית ומתחת לחלונות של הדיירים

איילת- זה על כל הבניין, אין הבחנה בעניין הזה.

ראובן לדיאנסקי- האם יש אישור איכות הסביבה?

איילת וסרמן - יש אישור איכות הסביבה.

מלי פולישוק- מסיבה את תשומת הלב כי בשטח של 7 מ"ר. לא יושבים הרבה אנשים שם.

ליאור שפירא- להתייחס לשימוש חורג בחלק מדירת מגורים

אביטל יעקב- בהתאם תיקון לחוק ניתן להתיר שימוש חורג מדירת מגורים בעורף שיש חזית מסחרית. לנושא של הפיצול כל הדירה משמשת לעסק כאשר חלק אחד לעסק אחד והשני לטובת העסק השני.

אילן רוזנבלום - אם בחלק השני רוצים להחזיר לדירת מגורים יכולים?

אביטל יעקב - כן. לעסק אנו מאשרים לתקופה מוגבלת.

ראובן - משנת 2012 עד 2019 העסק עובד ללא רישיון? האם חווי"ד שלי וייל אין הליכים משפטי או פלילי כנגד העסק

לובה - שלי וייל נותנת חווי"ד לצוויי הריסה ולא לגבי הליכים פליליים, פיקוח עירוני מתעסק בהליכים הפליליים.

ראובן לדיאנסקי- כל השנים האלה לא היה שום הליך משפטי/ פלילי לעסק

עו"ד הילה חכמון- על פי דברי שלי וייל לפני כשבוע בוועדה יש בעיה של כוח אדם ועניין אכיפת השימושים החורגים ברישוי עסקים.

ראובן לדיאנסקי - אני חשוב שזה שערורייה שאין שום אכיפה בעניין הזה. ליאור שפירא- זה מגיע שיש תלונות.

ראובן לדיאנסקי- אני רוצה סיור במקום.

---

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 3

---

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-2019 סעיף 3 מיום 19.06.2019:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום בהשתתפות חברי הוועדה.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר- ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 8**

17.9.2017	<b>תאריך הגשה:</b>	<b>63985</b>	<b>מספר תיק רישוי:</b>
קרקע	<b>קומה:</b>	תחנת מעבר לאיסוף פסולת מתכת אחסנת גרוטאות מתכת מיונם וסחר בהם	<b>מהות העסק:</b>

3585-092	<b>תיק בניין:</b>	דרך חיל השריון 94	<b>כתובת:</b>
1,150 מ"ר	<b>שטח העסק:</b>	גוש 7066 חלקות 65, 63, 64	<b>גוש/חלקה:</b>

<b>בעל עניין:</b>	<b>שם:</b>	<b>כתובת:</b>
<b>שם העסק</b>	אסולין מתכת	דרך חיל השריון 94
<b>מבקש</b>	אסולין דוד	ארלוזורוב 71 בת ים
<b>בעל זכות בנכס</b>	מגלד מחסני קירור בע"מ	
<b>עורך בקשה</b>	יפתח ריטוב	

**מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)**

**שימוש חורג ממגרש פתוח מגודר שהוצב בו קונטינר ללא היתר בניה לתחנת מעבר לאיסוף פסולת מתכת (אחסנת ברזל), אחסנת גרוטאות מתכת מיונם וסחר בהם בסה"כ שטח 1150 מ"ר (כולל קונטינר 18 מ"ר).**

**תיאור המבנה:**

בפועל העסק נמצא בסמי' המסילה 10-6 בגוש 7066 חלקות 63, 64, 65-כניסה לעסק מסמי' המסילה. מגרש גדול מגודר חלקית ובתוכו קונטינר פח אחת המשמש כמשרד. לא נמצא בתיקי בנין היתר בניה ותכניות מאושרות למבנה וגדרות, לא ידוע יעוד יעוד של המגרש.

**הערות המהנדס:**

משנת-2013 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2017.

כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

בתאריך 2.7.2014 אושרה מדיניות לעסקים של גרוטאות מתכת, אחסונם, מיונם וגריטטם בוועדה מקומית. המדיניות קבעה שיתרו עד 6 עסקים בתל אביב - 4 במזרח ודרום מזרח העיר ועוד 2 ברחבי העיר. הבקשה תוגש לשימוש חורג זמני ביעודי תעשייה או תעסוקה בלבד ולא בסמיכות למגורים עם אפשרות של עד 5 שנים. מס' פריט בצו רישוי עסקים 10.14 ה' או 10.14 ז'.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 37214 ש"ח. (שולם 7442.80 ש"ח). יתרה לתשלום 29771.2 ש"ח.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 8**

**חוות דעת מידע תכנוני:**

מספר תב"ע	1043 א'
<p>בהתאם לתכליות המותרות באזורי תעסוקה כמפורט בתכנית 1043 א, שימוש של איסוף פסולת מתכת אינו כלול ברשימת התכליות המותרות.</p> <p>החלקה כלולה ביעוד של אזור תעסוקה עפ"י תכנית 1043 א'. החלקה כלולה ביעוד של אזור מלאכה ושטח שיבנה לפי תכנית בינוי (אשר עדיין לא הוכנה) על פי תכנית 590 המאושרת.</p> <p>כמו כן, מדיניות לעסקים של גרוטאות מתכת תכנית 9001 קובעת כי ניתן יהיה לאשר רישיונות להקמת עסקים של גרוטאות מתכת כשימוש חורג זמני בלבד בייעודי תעשייה או תעסוקה בלד. בעדיפות שלא בסמיכות למגורים.</p> <p>כל בקשה לשימוש חורג גם בעת בקשה להארכה תובא לאישור מהנדס העיר והועדה המקומית ותבחן ע"י הגורמים המקצועיים: היחידה לתכנון אסטוטגי, אדריכל העיר, הרשות לאיכות הסביבה בעת"א, מחלקת תכנון הרלוונטית, אגף רישוי עסקים, אגף התנועה וכל גורם רלוונטי אחר.</p>	

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

<p>בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות. תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 27.8.2018. מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.</p>
--

**חוות דעת גורמי רישוי:**

מהנדס קונסטרוקציה אגף הנכסים	התקבל אישור.
<p>לא ניתן לאשר את הבקשה לרישיון עסק.</p> <p>הגדר וחלק מהמשקל של העסק מצוי בתחום דרך שהופקעה לטובת פרויקט הנתיב המהיר.</p> <p>באם בעל העסק יפנה את שטח הדרך לאגף הנכסים לא תהיה התנגדות לבקשה, אך יש לבחון הנושא גם מול גורמי התכנון, איני בטוח שניתן לבקש שימוש חורג ממגרש לתכנון בעתיד למגרש לאיסוף פסולת.</p>	
<p>השרות המשפטי</p> <p>עו"ד הילה בן הרוש - סיכום ישיבה היועמ"ש מיום 29.11.2017-</p> <p>עמדת העירייה היא שהעסק מהווה שימוש חורג. יחד עם זאת, ייבחן שוב מול גורמי מידע תכנוני בעירייה מהו יעוד המגרש עליו מצוי העסק. היה ויידרש הליך של שימוש חורג, לא צפויה מניעה לאשר לעסק שימוש חורג ל-5 שנים נוספות מיום פקיעת ההיתר התקף כיום, וזאת בכפוף לחוות דעתם של הגורמים המקצועיים בעירייה ובשים לב לכך שהחלטה בעניין זה היא בסמכותה הבלעדית של הועדה המקומית.</p>	
<p>אגף התנועה</p> <p>לאגף התנועה אין התנגדות לכניסת רכבים לעסק הנ"ל, מרחוב חיל השריון. עסק זה נמצא, בין היתר, בתחום הדרך ובשצ"פ ולכן כל אישור בכפוף לחו"ד אגף נכסים ואגף תכנון עיר.</p>	
<p>היחידה לתכנון אסטוטגי</p> <p>היחידה מאשרת עקרונות שימוש חורג זמני בכפוף לחוות דעת של אגף תכנון העיר צוות דרום לגבי התכנות תכנונית ולו"ז למימוש תכנון במתחם.</p>	
<p>הרשות לאיכות</p> <p>קיים אישור.</p>	

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 8

הסביבה	פיקוח על הבניה
	במקום לא נמצאו היתרי בניה ולא תביעות וצווי להריסה. יחד עם זאת לפי הבקשה הנ"ל הורס כל בניה לא חוקית ויותר מזה מפנה את הקרקע התפוסה מצד הכביש איילון. בהתאם לכך אני ממליץ לאשר את העסק לתקופה מוגבלת של כ-5 שנים לפינוי סופי וסגירת העסק. (תכנית מתאימה למציאות; מדובר בבניה ישנה; בתיקי בניה לא נמצאו היתרי בניה ותביעות משפטיות).
עו"ד שלי וויל	אין צווי הריסה ו/או הליכים משפטיים בגין בניה בלתי חוקית בעסק. האם פינה את הקרקע התפוסה מצד כביש איילון? לא ניתן יהיה להוציא רישיון עסק מבלי שיחודש השימוש החורג.

### המלצת הוועדה המייעצת 0026-2018 מיום 5.11.2018:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלויבר, שם משולם, נתן שירר, יובל לוי, מירי אהרון.
---

### המבקשים:

עו"ד מאיה ורשבסקי בשם המבקשים -

העסק ביצע כל מה שנדרש ממנו.

לשאלה אם העסק פינה את החלק שמופקע, הרי תשובתו: החלק המופקע כבר אינו בשימוש של העסק, אלא שחברת איילון עדין לא הפקיעה אותו בפועל, לידיעתך חברת איילון עדיין לא התחילה בכלל את הפרויקט ובכל מקרה החלק הזה המופקע אינו בשימוש העסק. מבוקש היתר זמני לעסק.

### חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) -

לאור הנימוקים גורמי הרלוונטיים המלצה לאשר הבקשה לארכת התוקף שימוש חורג מתכנית עד לתאריך 31.12.22 לפי תאריך הפרסומים.

### תיאור דיון:

עו"ד הילה חכמון - הייעוץ האסטרטגי נתן את אישורו בכפוף לצוות התכנון צוות מזרח אבל ראש הצוות הוציא מייל שמתנגדים לבקשה.

אסף הראל- 2014ב אושרה מדיוניות שקבעה שמתוך 6 עסקים 4 במזרח העיר ושנים ברחבי העיר?

איילת וסרמן - לא ברגע זה

ראובן לדיאנסקי- ממליץ להוציא מסדר עד לבחינת מהנדס העיר בעניין.

---

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 8

---

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-2019 סעיף 8 מיום 19.06.2019:

להוציא מסדר היום לבחינת מהנדס העיר לעניין התכנון האסטרטגי.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר - ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 1**

24.10.2017	<b>תאריך הגשה:</b>	<b>67464</b>	<b>מספר תיק רישוי:</b>
קרקע	<b>קומה:</b>	ייצור ועיבוד מזון וחומרי גלם - טיפול בדגים, פירוק, אריזה ואחסנה	<b>מהות העסק:</b>

533-023	<b>תיק בניין:</b>	בית אלפא 4 ת"א	<b>כתובת:</b>
108.8 מ"ר	<b>שטח העסק:</b>	גוש 7107 חלקה 171	<b>גוש/חלקה:</b>

<b>כתובת:</b>	<b>שם:</b>	<b>בעל עניין:</b>
בית אלפא 4 ת"א	שוק הדגים	<b>שם העסק</b>
	שרות רז	<b>מבקש</b>
	בית אלפא בע"מ	<b>בעל זכות בנכס</b>
רח' אחד העם 2, נתניה.	סרגיי סטולבוב	<b>עורך בקשה</b>

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

**שימוש חורג ממחסנים במרתף (של בית מלאכה) בהיתר לייצור ועיבוד מזון וחומרי גלם - טיפול בדגים, פירוק, אריזה ואחסנה בשטח של 108.8 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

בגוש 7107, חלקה 171 קיים מבנה בן קומה אחת מעל מרתף המיועד לאחסנה בכל הקומות עפ"י היתרי בניה מס' 696 מ-29.11.50, מס' 630 מ-30.11.48 ומס' 19 מ-29.04.47.

**הערות המהנדס:**

חשוב לציין כי הגישה לעסק הינה דרך חצר פנימית משותפת שלגביה התקבל אישור מבעל הנכס (מתחם בית אלפא (ק.ק) בע"מ, המשמשת את יתר העסקים שבמפלס זה.

סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 3574 ש"ח.  
נדרשים 2 מקומות חניה נוספים.

עפ"י בדיקה מול ארנונה נמצא כי קיים מסמך משנת 1976 המעיד כי כבר אז היה במקום בית מלאכה לספידומטרים.

הנכס סווג בארנונה כמוסך ברצף עד 31.3.2017. החל מ-1.4.2017 ועד היום מסווג כמסחר קמעונאי כללי.

התקבל אישור אגף התנועה.

**חות דעת מידע תכנוני:**

<b>מספר תב"ע</b>	<b>1043 א'</b>
<p align="center">החלקה כלולה ביעוד תעסוקה. השימוש המבוקש אינו תואם לתכליות המותרות ע"פ תכנית 1043 א'. בהתאם לסעיף 8.3.4 מסחר קמעונאי - יותר מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כגון - מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה וכדומה,</p>	

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 1

מסעדות, שירותי אוכל וסניפי בנק מסחריים. השימושים הנ"ל יותרו בקומת הקרקע בלבד.  
בהתאם למפורט מעלה לא ניתן לאשר את המבוקש.

### פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 5.11.2018  
מבקשים שימוש חורג עד ליום 15.10.2023.

### חוות דעת גורמי רישוי:

התקבל אישור	מהנדס קונסטרוקציה
-------------	----------------------

### המלצת הוועדה המייעצת 0009-2019 מיום 23.5.2019:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב, רעיה גוטלויבר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון,  
נתן שירר, מירי גילברט, עופר ארנון, אילנה בורבן, מירי אהרון.

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

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2023 לפי פרסומים.

### תיאור דיון:

אסף הראל- לפי המידע תכנוני שלא ניתן לאשר את המבוקש, זה מחסן דגים זה ריח לא נעים אין שם דיירים כרגע זה אזור של מוסכים ויש תוכניות שאישרנו להכניס דיירים לאזור.  
אביטל יעקוב- אין דיירים כרגע באזור ולכם אנו מאדירים לתקופה מוגבלת.  
אופירה יוחנן וולק- בעוד 4 שנים שלבי בניה יסתיימו ונכניס דיירים כבר לא נאשר.  
איילת וסרמן- לעסק לא התקבלו התנגדויות ולכן לעסקים מסוג זה מאשרים לתקופה קצרה.  
אסף הראל- חנות דגים זה מפגע אני הייתי ממליץ לאשר לשנתיים.  
ליאור שפירא- לאשר לשנתיים זה עלויות ונטל כספי כבד.  
ראובן לדיאנסקי- אני מציע שיהיה עד 2023 אם יהיה תוכניות במקום נעשה המוקדם מבין השניים.  
איילת וסרמן - קיים במקום המון שנים

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 1

אסף הראל- המון שנים קיים עסק אחר, חנות דגים זה עסק חדש לשכונה. אתם יכולים להגיד בוודאות אין שם מגורים.

אביטל יעקב - לא גרים שם אנשים המבנה אחד קומתי כל השנים פעל וזה המשיכות של עסק שקיים אין שם התנגדויות היה בעבר עסק של מוסך.

איילת וסרמן- לא הוגשו התנגדויות לעסק, במידה והיה שכנים והיה מטרד היו מתנגדים. התלונות במידה ויגעו לאחר אישור הבקשה יש טיפול בנושא.

ליאור שפירא- לאשר עד 31.12.2023 בהתאם להמלצת הוועדה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-2019 סעיף 1 מיום 19.06.2019:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר- ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 2**

21.2.2018	<b>תאריך הגשה:</b>	<b>67776</b>	<b>מספר תיק רישוי:</b>
קרקע	<b>קומה:</b>	אביזרי מיגון לאופנועים	<b>מהות העסק:</b>

414-071	<b>תיק בניין:</b>	בניבנישתי 17 ת"א	<b>כתובת:</b>
101 מ"ר	<b>שטח העסק:</b>	גוש 7084 חלקה 92	<b>גוש/חלקה:</b>

<b>כתובת:</b>	<b>שם:</b>	<b>בעל עניין:</b>
בנבנישתי 17 ת"א	הזעקה האחרונה	<b>שם העסק</b>
	הזעקה האחרונה שמירה ומיגון בע"מ	<b>מבקש</b>
דיזנגוף 253 ת"א	דורון הלפרן	<b>בעל זכות בנכס</b>
רחוב אפרסק 3 אשדוד	ורדה חייט	<b>עורך בקשה</b>

**מהות הבקשה: (אילנה בורבן)**

**שימוש חורג מחנות להתקנת אביזרי מיגון לאופנועים** בחנות מסחרית בקומת הקרקע כ- 61 מ"ר ובקומת הגלריה משרדים בשטח של כ- 40 מ"ר. שה"כ שטח העסק 101 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

מבנה בן 6 קומות המכיל:  
קומת קרקע - 2 חנויות עם יציע בכל אחת מהן, מבואת כניסה וחדר שרות.  
קומות א' - ה' - מגורים.  
קומת גג - 4 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות ומרפסת גג צמודה.  
גג עליון - מערכת סולרית.  
ע"פ היתר בניה מס' 5-950739 מתאריך 14.6.95.

**הערות המהנדס:**

מדובר בעסק חדש (בעבר פעל בבנישתי 18) .

סכום אגרת שימוש חורג 3278 ש"ח

**חות דעת מידע תכנוני:**

<b>מספר תב"ע</b>	<b>יפו B</b>
<p>החלקה הינה ביעוד מסחרי עפ"י תכנית B יפו. השימוש המבוקש אינו נכלל ברשימת התכליות בתכנית. השימוש להתקנת אביזרי מיגון לאופנועים יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 7.1.2019.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2028.

**חוות דעת גורמי רישוי:**

	<b>מהנדס קונסטרוקציה</b>
--	------------------------------

**המלצת הועדה המייעצת 0009-2019 מיום 23.5.2019:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028 בכפוף לקבלת חוות דעת איכות הסביבה ודיון בועדת התנגדויות.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב, רעיה גוטלוייבר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, נתן שירר, מירי גילברט, עופר ארנון, אילנה בורבן, מירי אהרון.

**ועדת התנגדויות:**

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
גימי שני	בניבנישתי 17 ראש"צ	0547141431
רונית ואוהד שפירא	הדרור 18 מבשרת ציון	0528854142

**דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 4.6.2019:**

בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, איילת וסרמן, אביטל יעקוב, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, מירי אהרון, מהא מרגייה.

<p>לא הופיעו - הוקרא מכתבם -זהבה ושני גימי, רונית ואוהד שפירא - בעלים של דירה ברחוב בנבנישתי 17 - השימוש החורג עלול להביא לריבוי אופנועים. הבנין נועד ברובו העיקרי למגורים. חשש לרעש בלתי סביר. חשש לזיהום אויר. חשש לרידה מהותית של ערך הדירה.</p>	<b>המתנגדים:</b>
<p>יפעת אמר בעלת העסק, ורדה חייט (עורכת הבקשה) - העסק קיים משנת 1995 נמצאת במקום 9 שנים, לא מדובר בעסק חדש. לפני כן היינו במס' 18 ועברנו למס' 17. הפיקוח הגיעה רק עכשיו וביקש רישיון. אלה שחונים על המדרכה הם דיירים עצמם לא עושים רעש. יש חניה של אופנועים סה"כ נכנסים עד 3 אופנועים. ניראה כי לא הבינו מה אני רוצה לשנות כניראה, הם לא גרים שם. ורדה חייט - עפ"י החוק היא לא צריכה רישיון עסק, מדובר רק בשימוש חורג. עובדות משהעסק 09:00 - 18:00.</p>	<b>המבקשים:</b>

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2019 סעיף 2**

המלצת צוות ההתנגדויות:	אחרי שהקראנו את מכתבי ההתנגדויות ושמענו את התגובה מצד מבעלי העסק, לא מצאנו שאכן המקום מהווה מטרד לכן מקבלים את המלצת הועדה המייעצת לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028 בכפוף לאישור אי"ס.
---------------------------	---

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

לאור המלצת צוות ההתנגדויות לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028 בכפוף לאישור אי"ס.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-2019 סעיף 2 מיום 19.06.2019:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.  
החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר- ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.