

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

04/11/2019

לכבוד:

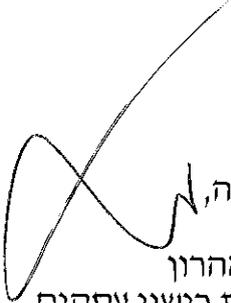
**חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה**

נכבדי,

**הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה  
פרוטוקול 0018-2019 מיום 30.10.2019**

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 30.10.2019 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

פניות בכתב	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
<a href="http://www.tel-aviv.gov.il/service">www.tel-aviv.gov.il/service</a> אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה	<b>03-7244600</b> בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	<a href="http://www.tel-aviv.gov.il">www.tel-aviv.gov.il</a>
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 תוד באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני <b>זימון תורים מראש</b> ← התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00	



**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה  
ישיבה 2019-0018 מיום 30.10.2019**

השתתפו ה"ה:	יו"ר ליאור שפירא	חבר מועצה
חברי הועדה:	אסף הראל	סגן ראש העיר
	ראובן לדיאנסקי	סגן ראש העיר
	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העיר
	ארנון גלעדי	חבר מועצה
	רועי אלקבץ	חבר מועצה
	אלחנן זבולון	חבר מועצה
לא נכחו:	מיטל להבי	סגנית ראש העיר
	חן אריאל	סגנית ראש העיר
	ציפי ברנד פרנק	סגנית ראש העיר
	נפתלי לוברט	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	סגן מהנדס העיר
	עו"ד יודפת כהן	סגנית ליועמ"ש
	עו"ד הילה חכמון בן הרוש	עוזרת ראשית ליועמ"ש
	מלי פולישוק	נציגת שר האוצר
	אביטל יעקב	מנהלת מחלקת רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים
	אילנה בורבן	מהנדסת רישוי
	שם משולם	מהנדס רישוי
	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים

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  
 30.10.2019.

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

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

 פניות בפתח	 מוקד טלפוני	 אתר האינטרנט
<a href="http://www.tel-aviv.gov.il/service">www.tel-aviv.gov.il/service</a> אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פניה ליחידות העידיה	<b>03-7244600</b> בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	<a href="http://www.tel-aviv.gov.il">www.tel-aviv.gov.il</a>
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 להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0018-2019 ליום 30.10.2019

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת
.1	<u>אישור פרוטוקול מס' 0017-2019 מיום 2.10.2019 – פרוטוקול אושר</u>				
.2	1	28513	4993857770	חניון ל-11 כלי רכב (מתוכם 2 חניות נגישות)	הירקון 299
.3	7	11092	1238515275	עסק של מוסך למכונאות רכב - מכון לבדיקת רכבים לשם קנייתם	חרוץ 1

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2019 סעיף 2**

26/05/2019	תאריך הגשה:	28513	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	חניון	מהות העסק:

27-299	תיק בניין:	הירקון 299	כתובת:
310 מ"ר	שטח העסק:	גוש : 6962 חלקה : 87	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין :
הירקון 299, ת"א	חניוני החוף	שם העסק
בובר שלמה 39, תל אביב יפו	רבי בני, רבי נתנאל	מבקש
רוזנבלום הרצל ד"ר 4, תל אביב יפו	אליעזר שיגזון	בעל זכות בנכס
הירשנברג 12, תל אביב יפו	ולנטינה סטולבון	עורך בקשה

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

שימוש חורג ממגרש פתוח לחניון ל-11 כלי רכב (מתוכם 2 חניות נגישות) בשטח של 310 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

קיים מגרש ריק. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למגרש הנ"ל וטרם הוגשה בקשה להיתר.

**הערות המהנדס:**

משנת 2000 ועד לשנת 31.12.16 פעל החניון הנ"ל ברישיון ללא שימוש חורג בשטח של 661 מ"ר. כעת מבקשים הקטנת שטח, והיתר שימוש חורג. מדובר בחניון הנכלל ברשימת סקר חניונים שפעלו ברישיון ונדרשו בהסדרת שימוש חורג. סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 10183 ש"ח.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

<b>מספר תב"ע</b>	<b>2611</b>
------------------	-------------

החלקה כלולה בייעוד מגורים מיוחד, שטח פרטי פתוח ודרך קיימת עפ"י תכנית 2611. שימוש לחניון אינו כלול ברשימת השימושים המותרים.

בהתאם לחו"ד מח' תכנון מרכז - חניונים פרטיים אינם תואמים למגמות התכנון במגרשים המיועדים לפיתוח ועל מנת לעודד פיתוח ובינוי על המגרש לא מומלץ לאשר שימוש חורג לחניונים.

לאור קיום החניון משנת 2001 ניתן להאריך לשנה אחת נוספת בלבד!!!

השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית מוגבל בזמן, כפוף לסעיף 149 לחוק.

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 5.8.2019.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

**חוות דעת גורמי רישוי:**

התקבל אישור איכות הסביבה.	הרשות לאיכות הסביבה
לעסק צו סגירה שיפוטי בתוקף 23/7/19, העסק פתוח ופעיל ובהליך תביעה בגין אי קיום צו.	פיקוח עירוני
ב-11.6.19 התקבל אישור תנועה: אישור זמני עד לקבלת היתר בניה.	אגף התנועה

**המלצת הועדה המייעצת 0017-2019 מיום 2.9.2019:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 או עד קידום ההיתר, המוקדם מבניהם.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב, רעיה גוטלויבר, נתן שירר, לובה דבוייריס, עופר ארנון, אילנה בורבן, שם משולם, מירי אהרון.

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

לאור הנימוקים המלצה לאשר הבקשה לארכת התוקף שימוש חורג מתכנית שכן מדובר בעסק ותיק ולא מקודם היתר בניה למקום, עד ליום 31.12.2021 או עד קידום היתר, המוקדם מבניהם.

**תיאור דיון-**

רעיה גוטלויבר - מדובר בחניון פתוח, קיים משנת 2000 עד 2016 היה ברישיון ללא שימוש חורג. נעשה סקר חניונים והחניונים נדרשו לעבור הליך של שימוש חורג. בעל העסק הקטין את השטח. ממליצים לאשר עד ליום 31.12.2021 או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מבניהם.

מיטל להבי: מדוע לאשר רק עד 2021 זה מאוד קצר.

רעיה גוטלויבר: בעל העסק פרסם עד למועד זה.

ליאור שפירא: אנחנו לא מעוניינים בחניונים ברחוב הירקון באופן כללי ועדיפות היא לאישור עד 2021.

מיטל להבי: מה עושים ביתרת השטח?

אביטל יעקוב: אבדוק ואחזור אליך עם תשובה.

אסף הראל: האם ניתן לעשות כלל שכל בקשה להיתר שימוש חורג לחניון תותנה שבלילה החניון יפתח לשירות התושבים? החל מחצות עד שש בבוקר?

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2019 סעיף 2

מיטל להבי: בהינתן אישור שימוש חורג האם ניתן למנף את נושא פתיחת החניון לתושבים מחצות?

עו"ד הראלה אברהם אוזן: אני מוכנה לבדוק זאת.

ליאור שפירא: עד לקבלת תשובתה של הראלה להוריד מסדר היום ולהחזיר לדיון הוועדה.

### החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0016-2019 סעיף 3 מיום 18.9.2019:

להוציא מסדר היום.

ההחלטה התקבלה בנוכחות: יו"ר הוועדה ליאור שפירא, אסף הראל ומיטל להבי.

חוות דעת גורמי רישוי:

השרות המשפטי

### תיאור דיון-

רעיה גוטלוייבר - בדיון שעבר הוצאנו מסדר היום לצורך בדיקת השרות המשפטי בנוגע לשימוש החניון לדיירי הסביבה בשעות הלילה. העסק נמצא בצו סגירה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - עדיין לא הספקנו לבדוק את הנושא.

עו"ד הילה בן הרוש חכמון- מדובר בעסק קטן של 11 מקומות חניה, שצו הסגירה עתיד להיכנס לתוקף ביום שני. בעל העסק פנה לאביטל יעקב וביקש שנקדם את הבקשה שלו. הוא אינו מעוניין להיכנס להוצאות נוספות ולכן מסרב לבקשה לפתיחת החניון בשעות הלילה.

אסף הראל - הייתי רוצה שבחצות כל אחד יוכל להכנס.

אופירה יוחנן וולק - מי שגר במקום לא יבוא להחנות.

ליאור שפירא – לאור בקשת 2 סגני ראש העיר בדיון הקודם, לא ניתן לדון ללא חוות דעת השרות המשפטי. להוציא מסדר היום.

### החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0017-2019 סעיף 12 מיום 02.10.2019:

להוציא מסדר היום, לשוב לדון לאחר קבלת חוות דעת השרות המשפטי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, רועי אלקבץ.

דיון חוזר:

**חוות דעת גורמי רישוי:**

<p>השרות המשפטי</p>	<p>במסגרת דיון שהתקיים בוועדת המשנה לתכנון ובנייה בת.ר. 28513 בבקשה להיתר לשימוש חורג במגרש ריק מתכנית 2611 לחניון ציבורי ברח' הירקון 299 נתבקשנו לבחון, האם הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן ההיתר לשימוש חורג בפתחתו בשעות הלילה לשירות התושבים ?</p> <p>1. כידוע, במסגרת בקשה לשימוש חורג מתכנית, על הועדה המקומית לנמק, האם קיימת הצדקה תכנונית להתיר את השימוש המבוקש, תוך שהינה לוקחת בחשבון, בין היתר, את אופי האזור והתחשבות בסביבה; את מידת ההתאמה למגמות תכנוניות עתידיות; את הצורך בשימוש החורג והאם קיימת בעיה תכנונית שאין לה פתרון; את השיקול הציבורי; את היקפו של השימוש החורג; את הסכנה להיווצרות מטרדים; את תקופת הזמן המבוקשת לשימוש החורג; ועוד.</p> <p>2. כחלק ממכלול השיקולים התכנוניים שהועדה המקומית שוקלת בבואה לאשר במגרש ריק המיועד לבנייה שימוש חורג מתכנית עבור חניון ציבורי היא רשאית לשקול את היקף תפקוד המגרש כחניון ציבורי ושעות הפעילות בו.</p> <p>3. בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג-1983 (להלן: "תקנות החנייה") מוגדר חניון ציבורי כ"חניון המיועד לשימוש הציבור ואשר מקומות החנייה שבו אינם מוצמדים למשתמשים מסויימים".</p> <p>4. עוד נקבע בתוספת לתקנות החנייה כי חניון ציבורי יכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות פרטית וכי את סדרי החנייה בחניון הציבורי תקבע הרשות המקומית.</p> <p>5. על אף העובדה שתקנות החנייה רלוונטיות למקרה של חניון ציבורי שהוקם מכוח תכנית או חניון שיש בו מעל 40 מקומות חנייה לשימוש שאינו מגורים, ניתן לעשות היקש מהוראות התקנות המובאות לעיל וכן מהוראת סעיף 11.5 לתכנית ח (הקובע כי "הרשות המקומית תקבע בהיתר את סידורי החנייה בחניון ציבור, בין היתר, תוך התחשבות בייעוד האזור, בשימושים המותרים בו וצרכי החנייה המיוחדים הנוצרים עקב שימושים אלו. סדרי החנייה בחניון יבטיחו שהחניון יהיה פתוח לשימוש הציבור בכל השעות בהן יש דרישה לשירותי חנייה באותו אזור"), על אף שזאת לא חלה בבקשות לשימוש חורג.</p> <p>6. נוכח האמור, בהתאם להוראות אלה וכחלק משיקול דעתה של הועדה המקומית בבקשות לשימושים חורגים אנו סבורים כי הועדה המקומית רשאית לקבוע בהחלטתה כי החניון יהיה פתוח לשימוש הציבור בכל השעות בהן יש דרישה לשירותי חנייה באותו אזור, לרבות בשעות הלילה.</p> <p>7. חיזוק לעמדה זו אף ניתן לקבל בפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעת"מ 31405-09-13 נעה מינדלין נ' עיריית תל אביב יפו ואח' במסגרתו נבחנה שאלת התערבותה של העירייה בהפעלת החניון הציבורי, כפי שנקבע בתכנית החלה</p>
---------------------	---

<p>על המגרש ומכוחה יצא לאחר מכן היתר בנייה.</p> <p>8. בית המשפט בהחלטתו קבע כי העירייה רשאית להתערב כאשר החניון הופך ל"לא ציבורי", וזאת כאשר תעריפי החנייה הינם בלתי סבירים במידה שאינה מאפשרת לראות את החניון כחניון ציבורי העומד לרשות הציבור או כאשר החניון אינו פועל באופן רצוף בשעות בהן יש לציבור צורך לעשות בו שימוש. בית המשפט הדגיש בהחלטתו כי אין מקום לאפשר לעירייה לקבוע מראש את תעריפי החנייה בחניון או את זכותם של תושבי סביבת החניון לעדיפות על פני אחרים, בלא שעניין זה הוסדר באופן ברור ומפורש במסגרת התכנית החלה על המגרש.</p> <p>9. לסיכום, במסגרת שיקול דעתה למתן היתר לשימוש חורג, רשאית הועדה המקומית לקבוע כי החניון יהיה פתוח בכל השעות בהן יש דרישה לשירותי חנייה, לרבות בלילה אך הועדה המקומית לא יכולה לקבוע באופן אקטיבי ובמסגרת ההיתר לשימוש חורג את תעריף החניון וכן לא יכולה במסגרת היתר להעדיף את תושבי הסביבה בחנייה בחניון אלא רק במסגרת תכנית.</p> <p>10. בשולי הדברים נעיר כי אין מניעה שמפעיל החניון יקבע הסדרי חנייה שיועילו בפועל לתושבי הסביבה- אם ימצא לנכון.</p>	
--	--

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

**לאור הנימוקים המלצה לאשר הבקשה לארכת התוקף השימוש החורג מתכנית שכן מדובר בעסק ותיק ולא מקודם היתר בניה למקום, עד ליום 31.12.2021 או עד קידום היתר, המוקדם מבניהם בתנאים .**

**תיאור דיון-**

ליאור שפירא - לבקשת 2 סגני ראש עיר נדרש כי החניון יהיה פתוח גם בלילה, האם נבדקה האפשרות?

אסף הראל - (הפנה את תשומת לב הועדה לחוות דעת השרות המשפטי סעיף 9).

ארנון גלעדי - קיים צו למגרשים פתוחים למקרים שרוצים שהחניון יהיה פתוח ללא תשלום.

אודי כרמלי - מדובר על מגרשים ריקים.

מלי פולישוק - זה חניון פעיל עובד עם שומר.

ראובן לדיאנסקי - אתם לא יכולים לבקש את זה מבעל העסק.

ארנון גלעדי - שיפנו לאלו לוי למגרשים פתוחים צוי הכרזה.

אודי כרמלי - הצו שאתה מדבר עליו זה לא המקרה.

עו"ד הילה בן הרוש חכמון - שניכם צודקים, צוי הכרזה זה על מגרשים נטושים שהסמכות להכריז עליהם כמגרש חניה או גינון נתונה למהנדס העיר. המקרה כאן אחר- ישנו אדם פרטי

המבקש שימוש חורג לחניון ציבורי, ולכן אין רלוונטיות לצו מגרשים ריקים.

ארנון גלעדי - זה לא מוגדר בחוק אם נטוש.

עו"ד הילה בן הרוש חכמון - פה זה לא אותו המקרה.

אסף הראל - מה שארנון מעלה זאת נקודה מעניינת שיש אפשרות לא לאפשר חניונים פרטיים אלא להפוך למגרש פתוח. לא מדבר על המקרה הספציפי הזה בלבד, ראוי להכניס את הנקודה לדיון בנוגע לחניונים. בעל העסק לא יחזיק שומר בלילה שיקבל אנשים בחניון, רק שהמחסום יהיה פתוח ודרך ליציאה בבוקר.

אופירה יוחנן וולק - אם החניון עובד עד השעה 24:00 לא רואה איך זה עוזר לתושבים.

ראובן לדיאנסקי - רואה בגוגל שיש ברשותו 35 מקומות חניה.

אביטל יעקוב - מדובר בשני חניונים נפרדים עם בעלים שונים.

ראובן לדיאנסקי - יש את נמל ת"א אם רוצים לדעת מה מדיניות אחרי 24:00. האם ניתן לכפות על הבעלים פתיחה בלילה?

ליאור שפירא - בנמל ת"א ההסדר הוא אחר ולא ניתן לפתוח אותו. לא רלוונטי.

מלי פולישוק - הוא יכול לקחת תעריף גבוה בלילה.

עו"ד הילה בן הרוש חכמון - כאמור בתוו"ד, אנחנו לא יכולים לקבוע כתנאי את התעריפים ואת העדפת תושבי האזור, אך בדיעבד במסגרת הפיקוח, ניתן להתערב בתעריפים וזאת מהטעם שבמידה ויגבה תעריף גבוה מדי והציבור לא יחנה בחניון- לא יהיה אפשר לראות בחניון כחניון ציבורי העומד לרשות הציבור.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0018-2019 סעיף 2 מיום 30.10.2019:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגרש פתוח לחניון ל-11 כלי רכב עד ליום 31.12.2021 או עד לקידום היתר בניה למקום, המוקדם מביניהם, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי שהחניון יהיה פתוח 24 שעות בכל שעות היום והלילה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2019 סעיף 3**

20.1.2019	תאריך הגשה:	11092	מספר תיק רישוי:
קרקע, קומת ביניים, יציע, קומה א'.	קומה:	מוסך למכונאות רכב - מכון לבדיקת רכבים לשם קנייתם	מהות העסק:

794-005/0	תיק בניין:	חרוץ 1 ת"א	כתובת:
534 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7108 חלקה 20	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
חרוץ 1 ת"א	מפעלי דינמומטר לבדיקת רכב (1965) בע"מ	שם העסק
חרוץ 1 ת"א	מפעלי דינמומטר לבדיקת רכב (1965) בע"מ	מבקש
	פישר דניאל	בעל זכות בנכס
השקד 10 גבעת שמואל	אייל אינגבר	עורך בקשה

**מהות הבקשה: (אילנה בורבן)**

**שימוש חורג מאולמי מלאכה לעסק של מוסך למכונאות רכב - מכון לבדיקת רכבים לשם קנייתם: א) בקומת קרקע, ב) קומת ביניים ג) קומה א' בשטח מקורה 292 מ"ר, ובחצר פתוחה בשטח של 242 מ"ר. סה"כ שטח העסק 534 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

קיים בנין בן 2 קומות, קומת ביניים ומרתף המכיל במרתף מקלט ומחסן, בקומת קרקע חדרי מלאכה, בקומת ביניים - יציע ובקומה א' אולם למלאכה על פי היתר בניה מ"ס 456 מ-25.9.1951.

**הערות המהנדס:**

יש לציין שבמקום פעל עסק של מרפדיה למכוניות, צביעת מתכת, עיבוד מתכת, עצים - עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2000.

בשנת 2003 הוגשה בקשה לשינוי פריט למכון לבדיקת רכבים אשר אושרה ע"י הועדה המקומית משנת 2007 בתוקף עד 31.12.2012. אך רישיון עסק לא יצא, ובפועל העסק פועל במקום משנת 2003 עד היום ללא רישיון.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 17542 שח.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

2470	מספר תב"ע
המגרש הנדון הינו ביעוד בנין לתעשייה נקיה ועתירת ידע בקומות ומסחר בקומת הקרקע. עפ"י תכנית 2470.	
קיים היתר בניה מס' 456 מתאריך 25.9.1951 לבנין בן 2 קומות קומת ביניים מעל מרתף המכיל מקלט ומחסן ובקומת קרקע חדרי מלאכה ובקומות ביניים ויציע וקומה א' אולמות למלאכה.	

### ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2019 סעיף 3

השימוש המבוקש מכון לבדיקת רכבים נכלל בתכליות המותרות, מסחר בשטח של עד 20% מכלל זכויות הבניה (כמפורט בסעיפים 9 סעיף קטן א.2). ו-9 סעיף קטן ד' כולל שימושים לשירות התכליות הנ"ל כגון מזנונים ושירותים אישיים. מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, שירותים אישיים, על פי תכנית 2470.

השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר בכפוף לסעיף 149 לחוק.

#### פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 24.7.2019.  
מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2023.

#### חוות דעת גורמי רישוי:

<p>הנכס בבעלות עיריית ת"א - יפו. בין עיריית ת"א יפו למפעלי דינמומטר לבדיקת רכב (1965) בע"מ נחתם חוזה חכירה מיום 01/09/2010 ועד ליום 31/08/2059. אין מניעה לאשר את הבקשה.</p>	<p><b>אגף הנכסים</b></p>
<p>ע"י אינג' מרק אפשטיין מ-22.1.19: אין שינוי בהסדרי נגישות לעסק, מאושר.</p>	<p><b>אגף התנועה</b></p>
<p>- תכנית העסק מתאימה למציאות. - לא נמצאו תביעות. - קיימים מס' היתרים 1951-1975 – התכנית אינה תואמת להיתרים.  המלצות פיקוח על הבניה:  - בבדיקה במערכת נמצא כי העסק לא השתנה מ-2008. - מבנים קיימים משנת 1951 (מלפני 1965).  אין התנגדות בכפוף לאישורים:  - סוקר אסבסט. - אישור קונסטרוקטור על יציבתם של כל המבנה. - יועץ בטיחות ואישורים נוספים בהתאם לסווג העסק.</p>	<p><b>פיקוח על הבניה</b></p>
<p>לא קיימות אכיפה, אין סירובים.</p>	<p><b>פיקוח עירוני</b></p>

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

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

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר עד ליום 31.12.2023 לפי תאריך הפרסומים.

תיאור הדיון –

אופירה יוחנן וולק - בהערות מהנדס כתוב שלא יצא רישיון משנת 2003 ועד היום, 16 שנה לא היתה אכיפה.

אביטל יעקוב - חלק מהשיהוי היה בגלל ההסדר עם אגף הנכסים, לקח להם הרבה זמן.

אסף הראל - מתפלא שהסכם החכירה נחתם ל-49 שנה, ומה שיאפשר את השימוש לתקופה כזו.

אודי כרמלי - יכול להיות שהשימוש ישתנה בהמשך יש הרבה חכירות שהם להרבה שנים.

אסף הראל - מה קורה אם הוא רוצה לשנות את היעוד?

אודי כרמלי - ישלם השבחה והיוון.

יודפת כהן- כאמור בדרפט, הוועדה המקומית התירה משנת 2007 ועד שנת 2012, אך לא פעל להנפקת השימוש החורג ורישיון העסק.

אופירה יוחנן וולק- זה לא סביר שהעסק פועל במקום 16 שנה ואין אכיפה.

אביטל יעקוב - נבדוק לגבי האכיפה ובמחלקה הפלילית, בעסקים מורכבים יש עוד כמה היבטים שהם צריכים להתמודד איתם גם נדרש סקר אסבסט.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0018-2019 סעיף 3 מיום 30.10.2019:

הוסר מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה לצורך בדיקה מחודשת של אגף רישוי עסקים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, ארנון גלעדי, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון.