

06 ספטמבר 10

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

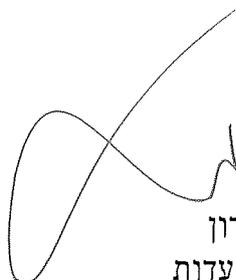
נכבדי,

**הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה  
פרוטוקול 2010-0012 מיום 1.9.2010**

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 1.9.2010 שהתקיים באולם המועצה, שדרות בן גוריון 68, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הועדה.

הפרוטוקול יובא לאישור ועדת המשנה הקרובה.

ייתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה.

  
בברכה,  
מירי אהרון  
מרכזת וועדות  
לרישוי עסקים

**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה 2010-0012**

**ישיבה: מיום 1.9.2010**

| ממלא מקום ראש העיר             | יו"ר דורון ספיר    | השתתפו ה"ה:         |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|
|                                |                    | <b>חברי הועדה:</b>  |
| ס/ראש עיר                      | פאר ויסנר          |                     |
| חבר מועצה                      | אהרון מדואל        |                     |
| חבר מועצה                      | שלמה זעפרני        |                     |
| חברת מועצה                     | תמר זנדברג         |                     |
| ס/ראש העיר                     | מיטל להבי          | <b>לא נכחו:</b>     |
| ממלא מקום ראש העיר             | נתן וולך           |                     |
| ס/ראש העיר                     | אסף זמיר           |                     |
| חבר מועצה                      | ארנון גלעדי        |                     |
| חברת מועצה                     | כרמלה עוזרי        |                     |
| חבר מועצה                      | שמואל גפן          |                     |
| חבר מועצה                      | שמואל מזרחי        |                     |
| מהנדס העיר                     | חזי ברקוביץ        | <b>נכחו ה"ה:</b>    |
| מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה | אינג' שוטה חובל    |                     |
| ע.ממלא מקום ראש העיר           | עו"ד אילן רוזנבלום |                     |
| משנה ליועמ"ש עיני תכנון        | עו"ד שרי אורן      |                     |
| מנהל אגף רישוי עסקים           | אלחנן משי          |                     |
| מרכזת וועדות לרישוי עסקים      | מירי אהרון         | <b>מרכזת הועדה:</b> |

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה – רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 2010-0012 ליום 1.9.2010

| מס'                                                | עמוד | תיק רישוי | שם וסוג העסק        | כתובת                  |
|----------------------------------------------------|------|-----------|---------------------|------------------------|
| <b>אישור פרוטוקול מס' 2010-0011 מיום 11.8.2010</b> |      |           |                     |                        |
| .1                                                 | 1    | 63304     | מסעדה               | מתחם גני התעורכה<br>24 |
| .2                                                 | 4    | 15645     | טחינה ועיבוד בשר    | ישכון 37               |
| .3                                                 | 7    | 53891     | מוסך לפחחות רכב     | אילת 18                |
| .4                                                 | 11   | 25822     | מינימרקט            | פרישמן 57              |
| .5                                                 | 16   | 64108     | חניון               | היסוד 8                |
| .6                                                 | 19   | 61208     | אטליז               | צמח דוד 1              |
| .7                                                 | 21   | 64053     | תיקון ואחסון נברשות | וולפסון 21             |
| .8                                                 | 25   | 24871     | סופרמרקט            | דרך נמיר מרדכי 170     |

**שם וכתובת:** הקיבוץ בנמל - מתחם גני התערוכה 24  
**שכונה:** נמל תל אביב  
**בקשה מתאריך:** 08/07/2009  
**בעלים:** הקיבוץ בנמל בע"מ  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

מסעדה + הכנת דגים נקיים, מעובדים, מסופקים ממקור מאושר (ללא אפיה משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של מסעדה + הכנת דגים נקיים, מעובדים, מסופקים ממקור מאושר (ללא אפיה) משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תאור המבנה.  
בגוש 6964 חלק מחלקה 1 קיים מיבנה בן קומה אחת. לא ידוע מועד בנייתו ויעודו, אין בתיק בנין העתר בניה למיבנה. קיימת חצר פתוחה בה ניבנו דלפקים למקומות ישיבה, עמודי ברזל המשמשים לתאורה ובד פרוס בין העמודים.

השימוש המבוקש.  
את העסק רוצים לסדר : 1) במיבנה הנ"ל - מיטבח, מחסן, אזור ישיבה ושרותים בשטח 173 מ"ר.  
2) בחצר פתוחה דלפקים עם מקומות ישיבה בשטח 510 מ"ר.  
סה"כ שטח העסק 683 מ"ר.

הערות המנדס לבקשה.  
בתאריך 24.9.2007 הוגשה תביעה מישפטית בגין בניה ללא היתר על א' בנית 4 כדורים בגובה 4.14 מ', (ב) בנו סככה ממערכת עמודי מתכת ובד בגבהים שונים.

באזור הנ"ל מותרת פעילות עד אור הבוקר.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 5185 שקלים

**חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):**  
**מטפל:**

דניאל לס

**מספר תב"ע:**

תמ"מ 215, תמ"א 13 בהכנה (א) מקודמת 3449.

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

איזור בינוי מיוחד.

**מדיניות התכנון:**

**חוו"ד פיקוח על הבניה:**

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

לפי חו"ד אינג' דוד רבינוביץ מ-10.1.2010 : ברח' התערוכה  
24 , ת.פ 164/08 חלק גדול מכתב האישום נהרס- כל הפרגולות.  
נישארו עמודי ברזל המשמשים לתאורה ובד פרוס בין העמודים.  
ממליץ לבטל את התביעה .  
אחרי ביטול התביעה ניתן לאשר את רישיון העסק.

#### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016  
הרשות לאיכות הסביבה מתנגדת שכן לטענתם במקום מושמעת  
חמוסיקה תחת כיפת השמיים כ"כ אישור הבקשה מותנה בביטול  
התביעה כמפורט בחוות דעת של פיקוח על הבניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה : אלחנן משי - מנהל אגף רישוי  
עסקים, עו"ד רונה רכס - השרות המשפטי, משה זילברבלט -  
הרשות לאיכות הסביבה, שלומי שטיין - אגף פיקוח עירוני,  
אולגה קגנוב - אחראית חניונים, רעיה גוטלוייבר - מהנדס  
בכירה, מירי אהרון - מרכזת וועדות.  
(פרוטוקול 2010-0005 מתאריך 31/05/2010)

#### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 4.7.2010.

#### חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס הקיסוף בנמל ת"א התערוכה 3 6042457.

#### חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה : (פרוטוקול 0010-0011 סעיף 5 מ - 11/08/2010):  
הועדה המקומית\*:

לבקשת ארנון גלעדי ופאר ויסנר (שלא נכח בדיון), להוציא  
מסדר היום ולהמתין עד לסיום הבדיקה בראשות פאר ויסנר  
לנושא מועדונים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה : דורון ספיר, אהרון מדואל,  
מיטל להבי, ארנון גלעדי, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, שלמה  
זעפרני, כרמלה עוזרי.

## דיון חוזר

### דיון חוזר:

עו"ד אילן רוזנבלום - ע/ממלא מקום ראש העיר - יכול שהועדה ברשותו של פאר ויסנר תגיע להחלטות/מסקנות רק בעוד שנה מהיום ולכן לא ניתן לעכב את הנושא עד לקבלת המסקנות.

נא להחזיר לדיון בוועדה על מנת לשקול מתן שימוש חורג (בהתאם להמלצת הצוות) בכפוף לכך שהשימוש החורג לא יסתור את המדיניות אשר תקבע בוועדתו של פאר ויסנר.

במידה והשימוש החורג יסתור את מסקנות הוועדה של פאר – הנושא יחזור לוועדה לדיון.

### חו"ד עו"ד שרי אורן - ס/היוה"מש:

אכן יש לקבל החלטה לכאן או לכאן ואי אפשר לעכב את הבקשה עד שיתקיימו דיונים בוועדה שלמיטב ידיעתי עדיין לא החלה לפעול.

### חו"ד תוכן הדיון:

פאר ויסנר - הקימו ועדה ברשותי לבדוק את כל נושא העסקים בנמל תל אביב בכל המתחם. שלושת המנכלים של החברות להעביר אלי את רשימת העסקים שנמצאים על שטחים ציבוריים. עד היום לא נענתה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0012-0010 סעיף 1 מ - 01/09/2010):  
הועדה המקומית\*:

להביא לדיון חוזר לאחר החגים ולזמן לדיון את מנהלי החברות אוצר מפעלי ים, חברת אתרים, והחברה לפתוח ת"א. יש לצרף לוועדה את המדיניות של הועדה המקומית לגבי שימושים במתחם גני התערוכה הישנים.

כ"כ הועדה מבקשת לסייר במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל מזרחי, שלמה זעפרני, תמר זנדברג.

|                  |                     |                    |
|------------------|---------------------|--------------------|
|                  | <b>שם וכתובת:</b>   | רחוב ישכון 37      |
|                  | <b>שכונה:</b>       | כ.התימנים, ש.הכרמל |
| ת.ב. 249-022/0   | <b>בקשה מתאריך:</b> | 29/12/2009         |
| ת.ר. 015645      | <b>בעלים:</b>       | נחום אבינוע        |
| טל': 052-3209535 | <b>נכתב ע"י:</b>    | רעיה גוטלויבר      |
|                  | <b>מהות העסק:</b>   |                    |

טחינה ועיבוד בשר (קבב והמבורגר) -ראשי  
מכירת בשר קפוא,

**תוכן הבקשה :**

גוש-7001, חלקה-69.  
חידוש שימוש חורג לעסק של טחינה ועיבוד בשר (קבב והמבורגר), מכירת בשר קפוא.  
תאור המבנה:  
הבנין בן קומה אחת ששימש כעסקי בשר על פי רישומים. אין בתיק בנין היתר בניה למבנה הנ"ל.  
השימוש המבוקש:  
את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בשטח של 145 מ"ר.  
הערות המהנדס לבקשה:  
יש לציין שלעסק היה רישיון בשימוש חורג לצורך הערכות לשם חיסול העסק בתוקף עד 31.12.1996 והחלטת ועדה המקומית (פרי'2005-02 סעיף 63 מ-10.02.99-לא לאשר שכן מדיניות הועדה היא שלא לאשר עסקים של תעשייה וייצור בשר באזור. ועדה המשנה לתכנון ולבניה פרי'0002-0007 מ-14.2.2007 החליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2009 לעסק של עיבוד קבב והמבורגר בלבד באיטליז. כעת מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג.  
האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ 4345.5 ש"ח.

**חוו"ד אגף תב"ע (מרכז): מטפל:**

דניאל לס

**מספר תב"ע:**

2510

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

א' שיקום.

**מדיניות התכנון:**

לא לאשר.

**פירוט חוות דעת:**

לא לאשר.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה שכן מדובר בעסק שהוא מפעל מזון ועפ"י מדיניות הועדה שנקבעה בעבר לא לאשר עסקים של ייצור מזון במתם שוק הכרמל וכרם התימנים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות הי"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, שלמה שטיין-אגף הפקוח העירוני, שולי דידי-אגף תב"ע, מירי

אהרון-מרכזת וועדות.  
(פרוטוקול 2010-0002 מתאריך 24/02/2010)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14.6.2010.

חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות המבקש.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 2 מ - 30/06/2010):  
הועדה המקומית\*:

להוציא מסדר היום בעקבות מכתב שהוגש על ידי המבקשים.  
ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, ארנון גלעדי, עומר סיקסיק.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

הריני מבקש להפנות את תשומת לבך לגבי המשך שימוש חורג בעסק.

עסק זה הינו לממכר קבב והמבורגר בלבד ואינו משמש כמפעל פירוק עופות ובקר.

שעות הפעילות בעסק הינם ביום א' בין השעות 07:00 - 13:00  
בימים ב' - ה' בין השעות 07:00 - 14:00 ובימי ו' בין  
השעות 07:00 - 11:00.

עסק הינו משפחתי בה עובדים ני אישתי וילדיי. כ"כ מתנהל על פי כל הסטנדרטים של משרד הבריאות וממוקם בכניסה לשוק הכרמל כחלק מתוך הגדרת שוק הכרמל הגובל ברחוב יחיא קאפח, כפי שהנושא בא לידי ביטוי בהחלטה בשנים הקודמות.

לאור זאת מבקש לשוב ולדון בבקשה המייעצת.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, דניאל לס - מנהל מדור מידע, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, דוד רבינוביץ - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, עו"ד גיורג' מנצור - השרות המשפטי, מירי אהרון - מרכזת וועדות. (פרוטוקול 2010-0007 מתאריך 19/07/2010)

דיון חוזרחוו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ע"י מנהל אגף רישוי עסקים והרשות לאיכות הסביבה ביום 8.8.2010 בנוכחות בעל העסק - מדובר במבנה סגור בו יש ימפעל קטן לייצור מוצרי בשר ובחזיתו חנות מקום למכירת מוצרים לעוברי אורח לא נמצאו מטרדים כל שהם מהעסק. העסק מצוי בקטע מכרם התימנים בין רחוב יום טוב ורחוב יחיה קפאח, איזור המהווה בפועל רחוב מסחרי עם חנויות בחזית.

בנסיבות הקיימות ניתן לאשר המשך קיומו של המפעל ללא העברת בעלות וללא אפשרות להגדלת המפעל מעבר לקיים כיום ובתנאי המשך חזית למכירה קמעונאית למוצרי בשר.

המלצת הועדה המייעצת:

מאחר ומדובר בעסק וותיק מאוד ומדובר בחידוש שימוש חורג לעסק שיש לו גם חנות מכירה קמעונאית בחזיתו מומלץ לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לכך שלא תהיה במקום העברת בעלות, שלא תהיה הגדלה של העסק ותשמר חנות למכירה קמעונאית בחזית העסק.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורג' מנצור - השרות המשפטי, שלומי שטיין - פיקוח עירוני, דוד רבינוביץ - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, משה זילברבלט - השרות לאיכות הסביבה, דניאל לס - מנהל מחלקת מידע, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים. (פרוטוקול 2010-0008 מתאריך 09/08/2010)

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0012 סעיף 2 מ - 01/09/2010):  
הועדה המקומית\*:

לקבל המלצת הוועדה המייעצת ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובכפוף לכך שלא תהיה במקום העברת בעלות, שלא תהיה הגדלה של העסק ושמירה על חנות למכירה קמעונאית בחזית העסק. העברת הבעלות או העברת הזכויות בעסק או חלק מהן תביא לביטול רשיון העסק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל מזרחי, שלמה זעפרני, תמר זנדברג.

בכפוף לכך שלא תהיה במקום העברת בעלות, שלא תהיה הגדלה של העסק ושמירה על חנות למכירה קמעונאית בחזית העסק. העברת הבעלות או העברת הזכויות בעסק או חלק מהן תביא לביטול רשיון העסק.

**תנאים לרשיון:**



|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| שם וכתובת:   | סנדורי אומן - רחוב אילת 18 |
| שכונה:       | צפון יפו                   |
| בקשה מתאריך: | 18/07/2010                 |
| בעלים:       | סנדורי אומן בע"מ           |
| נכתב ע"י:    | ליובוב דבוייריס            |
| מהות העסק:   |                            |

-ראשי

**מוסד לפחחות רכב**

**תוכן הבקשה:** חידוש שימוש חורג בתוקף עד-31/01/2011 ממחסן בהיתר ומשטח שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מוסד לפחחות רכב בגוש 7016 חלקה 135.

תאור המבנה  
הבנין חלקית בן קומה אחת וחלקית בן 2 קומות על פי היתר בניה מס' 520 מ-18/09/69 להקמת מחסן בן קומה אחת ותכנית העסק שהוגשה (ההיתר רק לחלק מהעסק). לחלק השני ולקומה שניה לא נמצא בתיק בנין היתר בניה. לא ידוע יעוד.  
לכל שטח העסק (פרט לחצר) נמצא תכנית סניטרית מאושרת משנת-1977 למוסד.

השימוש המבוקש  
מוסד לפחחות רכב במחסן בהיתר ובשטח שלא נמצא לגביו היתר בניה בשטח של 409 מ"ר ובחצר לא מקורה בשטח של 87 מ"ר. סה"כ שטח העסק 496 מ"ר.

הערות המבנדס לבקשה  
יש לציין שמשנת-1977 ועד-2007 במקום הני"ל התנהל עסק של מוסד חשמל פחח סיכה עם רישיון לצמיתות.  
העסק המבוקש מתנהל במקום הני"ל משנת-2007, אושר בשימוש חורג בתוקף עד-31/01/2011 לצורך הערכות לפינוי סופי ומוחלט של העסק.  
כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.  
יש לציין שהוצג הסכם מחודש מרץ 2008 בין העירייה, בעל הנכס ובעל העסק לשכירות המוסד לרבות המבנה האחורי ושביל הגישה (חצר) לתקופה של כ-13 שנים מיום 16/08/2004 עד ליום 31/09/2018. מוסכם כי עיריית תל אביב תהיה מנועה מלתפוס בשלב זה חזקה במבנה האחורי ובשביל הגישה לתקופה שלא תפחת מ-13 שנים ממועד חתימת הסכם ע"י הצדדים.  
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 12258 ש"ח.

**חוו"ד אגף תב"ע (יפו):**  
**מטפל:** דניאל לס

**מספר תב"ע:** 2498

**התאמת השימוש לתב"ע:** לא תואם.

**ייעוד עיקרי:** מרכז עסקים

**מדיניות התכנון:** לא להאריך השימוש החורג.

**פירוט חוות דעת:** לא לאשר.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לאחר ביקור במקום והצגת תמונות המוסך על רקע של הסביבה ניראה כי המוסך נמצא בין שני מתחמי מגורים ובפעילותו יש בכדי לפגוע באיכות החיים מסביבו, לאור העובדה שנחתם חוזה בין העירייה לבין בעלי המוסך עד ליום 31.9.2018 ולאור התנגדות התושבים באיזור שנשמעו בפני צוות ההתנגדויות ביום 6.9.2009, הנושא מובא לשיקול דעת הועדה המקומית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפו ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורג מנצור - השרות המשפטי, שלומי שטיין - פיקוח עירוני, דוד רבינוביץ - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, משה זילברבלט - השרות לאיכות הסביבה, דניאל לס - מנהל מחלקת מידע, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
(פרוטוקול 2010-0008 מתאריך 09/08/2010)

#### חו"ד בדיקת מהנדס:

יש לציין כי טרם שולמה אגרת שימוש חורג על סך 11,906 ש"ח מאחר ותוקף השימוש החורג היה לשנה בלבד.

כ"כ בעל העסק ביצע פרסומים ביום 22.4.2009.

#### חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ע"י מנהל אגף רישוי עסקים והרשות לאיכות הסביבה ביום 8.8.2010 בנוכחות בעל העסק - העסק אינו מצוי ברחוב אילת 18 אלא ברחוב בר הופמן 4 המהווה חלק מפרויקט התחדשות שכונת קרן.

ממול למסך יש מבנה מגורים חדש שבחזיתו רחוב משולב כל תאי העבודה של המוסך פנים לחזית בית המגורים.

מאחרי המוסך בחצר מאוחסנים חלקי רכב בפרקים ובזמן הביקור הדלת האחורית של המוסך פתוחה כך שכל שנעשה בו כניראה מגיע לדיירים הגרים במבנה.

העסק נמצא באיזור מגורים מתפתח המצוי בתנופה וישמקום להגביל התפתחות עסקים כמו מוסך פחחות שיש להם השפעה סביבתית. בסביבת המוסך מורגש ריח של צבע.

(1.9.2010 - עקב טעות סופר נירשם בטעות כי הביקור היה בנוכחות בעל העסק אך צריך היה להרשם כי הביקור נערך ללא נוכחות בעל העסק).

#### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

הסתמך על הפרסום הקודם בו בוצעו פרסומים ונידון בוועדת התנגדויות.

(בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום).

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 22.4.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם פיאדה רמי רחוב דן 33 אלפי  
מנשה 09-7947152.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד המבקשים:

בשם מרשתי סנדורי הריני לפנות אליכם כדלקמן:  
ראשית, ברצוני להביע את מורת רוחי מחוות דעת שהוגשה ביחס  
לביקור במקום שכן מרשתי לא היה בכל פגישה שהיא עם מנהל  
אגף רישוי עסקים בניגוד לנאמר בפרוטוקול מיום 9.8.2010.  
ברצון מרשתי להוסיף ולציין כי מצויין בחוות דעת כי  
"מאחורי המוסך בחצר מאוחסנים חלקי רכב.. הדלת האחורית של  
המוסך פתוחה כך שכל שנעשה בו כנראה מגיע לדיירים הגרים  
במבנה", עולה מדברי חוות דעת כי "כנראה" בלבד שהשכנים  
רואים את שנעשה במוסך יש לציין כי קיימת חומר בחצר  
האחורית ואין השכנים רואים דבר בכל הנעשה במוסך והשכנים  
בתלונתם מתעמרים במרתי בלבד.  
מרשתי חוזרת ומציינת כי במיקום הנכס מרשתי מטפלת בהרכבה  
של חלקי פחחות רכב בלבד ולא בציעה כלשהי כך שבסביבת המוסך  
אין כל "ריח" של צבע, יש לציין כי קיים מרחק בין המוסך  
לבין מבני המגורים, כמוכן קיימת חומר בחלק האחורי של  
המוסך לרבות גינה כך שהדיירים הרוצים לראות מה שנעשה במוסך  
עליהם לטפס על החומר ולהציץ לתוך המוסך ע"מ לדעת במה  
המוסך מטפל דבר שלא הגיוני לכל הדעות זאת ועוד הריח היחיד  
שנידף בסביבת המוסך הוא ריח צועה של כלבים שבבעלות השכנים  
הגרים בסמוך.

חו"ד המשך:

מרשתי שומרת על המקום והסביבה מזה עשרות שנים יש לציין כי  
הדיירים החדשים ידעו מראש בטרם כניסתם לבתיהם כי האזור  
מלא וגדוש בתעשייה ובמוסכים רבים.

רצוי לציין כי בין מרשתי לבין עת"א יש הסכם המדבר בעד  
עצמו לפיו המוסך לא יפונה עד ליום 31.9.2018 כאשר למותר  
לציין הסכמים יש לקיים ולכבד במיוחד כאשר רשות עת"א הינה  
צד לחוזה. לדעת מרשתי לא נפל כל פגם בעבודות מרשתי במוסך  
מרשתי לא עוסקת בכלל צביעה שהיא במוסך כך שאין כל ריח של  
צבע והדיירים שהגישו תלונה מוציאים את דיבתם הרעה כלפי  
מרשתי, גם בהתאם לחו"ד שהוגשה ע"י מנהל אגף רישוי מדובר  
בנראה ו-בסביבת המוסך מורגש ריח של צבע, עולה בבירור שאין

לדיירים כל טענה שהיא כלפי מרשתי למעט הכפשת שמה לשווא לפיכך איפוא מרשתי דוחה את טענותיהם של הדיירים.  
אין באמור לעיל כדי למצות את כל הטענות של מרשתי מרשתי שומרת לעצמה להוסיף ולטעון את מלוא הטענות במסגרת הלליכים שיתקיימו מיד ובסמוך לאחר החלטת ועדה במידה ותחיה שלילית.  
לאור האמור לעיל יש לקבל את בקשת מרשתי לשימוש חרוג במיוחד לאור החוזה שנחתם בין עיריית תל אביב למרשתי ולאור הטענות הדלים שהוגשו ע"י אי"ס ואגף רישוי עסקים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0012 סעיף 3 מ - 01/09/2010):  
הועדה המקומית\*:

לא לאשר הארכת תוקף השימוש החורג ולחזור על ההחלטה הקודמת לאישור השימוש החורג עד 31.1.2011 לצורך הערכות לפינוי סופי ומוחלט של העסק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל מזרחי, שלמה זעפרני, תמר זנדברג.

שמוליק מזרחי מתנגד.

שם וכתובת: הצרכניה - רחוב פרישמן 57 פינת כהן הרמן 1  
 שכונה: צפון ישן-דרום מז.  
 בקשה מתאריך: 26/08/2010  
 בעלים: הצרכניה בע"מ  
 נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר  
 מהות העסק:

מינימרקט (מכלת + מכירת מוצרי מזון קפואים).  
 מכירת בשר קפוא עופות ודגים .  
 מכירת פירות וירקות.  
 מכירת מזון לבעלי חיים.

גוש-6903, חלקה-25.  
 שימוש חורג ממגורים לעסק של מכירת פירות וירקות.  
 מינימרקט (מכלת + מכירת מוצרי מזון קפואים).  
 מכירת בשר קפוא עופות ודגים.

תאור המבנה:  
 הבנין בן 3 קומות עם קומת גג מיועד למגורים לפי היתר בניה מס'1421 מ-28.12.1936. לפי היתר בניה מס'3/6 מ-23.12.90 בקומת קרקע אושר שימוש חורג ממגורים למשרד בשטח של 72 מ"ר לתקופה של 5 שנים.

השימוש חמבוקש:  
 את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בשטח של 156 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה:  
 יש לציין שבמקום הנ"ל היה עסק של הגשת תה וקפה, מכירת עוגות, מכירת בגדים משומשים ברישיון לצמיתות בשנת 1983. האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ 4675 ש"ח. העסק דרושים 4 מקומות חנייה נוספים. מדובר במבנה לשימור. לאחר בדיקה נוספת התברר שבמקום נעשו עבירות בניה ב 2 דירות. הורסים ובונים חנות במקום שטעון היתר בניה. לפי חוות הדעת ממחלקת לפיקוח על הבניה מגישים דוח להגת צו מניעת פעולות, עקב התנגדות של כל הסביבה על הבניה הנעשית במקום.

חו"ד אגף תב"ע (מרכז):  
מטפל:

שולי דידי

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015.  
(פרוטוקול 2010-0002 מתאריך 24/02/2010)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם אוה סלעי טלי 0544335820.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 28.3.2010.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

### התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 15/06/2010 בהשתתפות ה"ה ארנון גלעדי - חבר מועצה, עו"ד דן להט - חבר מועצה, שלמה זעפרני, אילן רוזנבלום - עוזר ס/ראש העיר, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים - עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לביקורת תכניות ושימושים חורגים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

סוזן בן אברהם - מייצגת את בעלי הבנין פרישמן 55 - אפרת בן אברהם - הצומת הספציפית הזאת תכפיל את המטרד. יש מתחת לבנין תחנת אוטובוס שגוררת רעש ותנועה ערה של אנשים וכלי רכב. מי שרוצה לפנות מהרמן כהן יש לו קשיים להשתלב בתנועה. (הוצגו תמונות). נמצאים במרחק של 5 מ' מהבנין השני יש יחידות קירור ותוספת העסק יכפיל את מטרד יחידות הקירור וזה יפעל 24 שעות.

אייל בן אברהם - מדובר על עסק שהיה בעבר בשטח של 70 מ"ר מדובר על איחוד של דירת מגורים לעסק. 156 מ"ר שזה כפול מהעסק שהיה במקום. צריך שיהיו מקומות חניה לעסק הזה. בפרישמן 55 מספרה ועסקים קטנים ליד צרכניה משרת אלפי לקוחות ביום.

עו"ד אורי צימלס - הצרכניה במקומה הנוכחי פתוח 7 ימים בשבוע 24 שעות ביממה (הוצגו תמונות). וזה נגד חוק העזר העירוני. בית הכנסת הוא אחד מהגדולים רוב האנשים מגיעים מפרישמן והרמן כהן. בפינה השניה יש חנות למכירת מוצרי בשר לא כשר אבל סוגרים בשבת בזה שתאשרו את השימוש החורג תפרו את החוק העזר לגבי שעות פתיחה. אם התחייבות שזה יסגר שעה לפני כניסת השבת וחצי שעה אחרי יציאת השבת אז לא תהיה לנו התנגדות.

**חו"ד המבקשים:**

עו"ד קרני מור - בניגוד למה שכתוב בדרפט ההסטוריה של הנכס המדובר בפרישמן 57 בשנת 47 עד שנת 76 היתה שם מכלת. יש רשיון לצמיתות משנת 83 למזנון היתה חנות למכירת רהיטים, משרדי נסיעות כך שלאורך כל התקופה היו שם עסקים. מעל 50 שנה היה מסחרי. הצרכניה ממוקדת בפינת פרישמן ושלמה המלך מדובר במקום שקט יש חניה ולכן מבחינה תחבורתית הוא עדיף פי כמה מהמקום שניתן בו רשיון. העסק מועתק ממקום למקום. מפרישמן 61 לפרישמן 57 כך שאין שינוי מהותי. המקום הזה מתאים ועונה על כל הדרישות. המקום הזה אינו שונה (הוצגו תמונות). המקום עדיין לא פועל. לגבי שעות פעילות בשבת לא צריכה להיות בפורום הזה העירייה צריכה לנהוג עם העסק הזה כמו שהיא נוהגת עם עסקים אחרים.

**המלצת צ. התנגדויות:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 מותנה בדרישות הרשות לאיכות הסביבה ובכפוף למילוי דרישות מחלקת השימור, לגבי החלק שבו נמצא העסק.

שלמה זעפרני מתנגד.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 5 מ - 30/06/2010):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום בהשתתפות ה"ה אהרון מזואל,  
אסף זמיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל  
להבי, ארנון גלעדי, עומר סיקסיק.

#### דיון חוזר

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ביום 8.7.2010, דיווח יימסר בוועדה.

חו"ד אגף התנועה:

אין התנגדות בתנאי הסדרה של פריקה וטעינה ברחוב פרישמן  
בחזית (פרישמן 57). אישור הפריקה והטעינה ע"י משרד  
התחבורה.

חו"ד תוכן הדיון:

אלחנן משי - היה סיור במקום של פאר ויסנר ואסף זמיר במקום  
2 מבנים בתוך מבנה מגורים, בעלי העסק מבקשים להעתיק את  
העסק מפרישמן 61, המבנה רחוק מבית הכנסת.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0010 סעיף 2 מ - 14/07/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות  
מהנדס העיר ובתנאים של אגף התנועה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר,  
כרמלה עוזרי, נתן וולך, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, ארנון  
גלעדי.

כרמלה עוזרי ושמואל גפן מתנגדים.

#### דיון חוזר

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר וזאת לאחר שנתקבלה חוות דעת אינג' שוטה  
חובל - מנהל אגף רו"פ בניה.

חוות דעת פאר ויסנר סגן ראש העיר - במידה ומאשרים יש  
להתנות את המנועים של יחידות הקרור בתת הקרקע.

**חו"ד פיקוח על הבניה:**

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

במקום נעשו עבירות בניה ב 2 דירות.

הורסים ובונים חנות במקום שטעון היתר בניה.

אבקשכם לא להוציא רישיון עסק עד שלא יקבלו רישיון על כל  
החריגות שיש צורך עליהן להוציא היתר בניה.

אנו מגישים דוח להגת צו מניעת פעולות, עקב התנגדות של כל  
הסביבה על הבניה הנעשית במקום

**חו"ד עו"ד שרי אורן - ס/היזה"מש:**

אין מנוס מאישור הבנייה לפני שמאשרים את השימוש החורג.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה:** (פרוטוקול 0010-0011 סעיף 8 מ - 11/08/2010):  
**הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר שיוצג לוועדה מה השינויים שנעשו במבנה בין  
הבקשה החדשה לבין העסק שהתנהל במקום בעבר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אהרון מדואל,  
מיטל להבי, ארנון גלעד, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, שלמה  
זעפרני, כרמלה עוזרי.

**דיון חוזר**

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

רעיה גוטלוייבר - עפ"י בדיקה נמצא כי מדובר רק בשינויים  
פנימיים שנעשו בעסק ולא שינויים במבנה.

**חו"ד פיקוח על הבניה:**

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

אלי פארי - בביקור שנערך בכתובת הנ"ל בתאריך 10.8.2010  
מצאנו שקיר פריד בין 2 יחידות נהרס, בזמן הביקור ראינו  
שהביאו ציוד לעסק.

בבדיקה בתיק בנין לא מצאנו היתר מקורי.

יש לציין שבקשר למיקום הנ"ל במחלקת רישוי עסקים קיימת  
בקשה לרשיון עסק שטרם קיבלרשיון.

---

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0012 סעיף 4 מ - 01/09/2010):  
הועדה המקומית\*:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות  
מהנדס העיר ובתנאי שמנועי הקירור יהיו בתוך המבנה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר,  
שמואל מזרחי, שלמה זעפרני, תמר זנדברג.

שלמה זעפרני מתנגד.

בתנאי שמנועי הקירור יהיו בתוך המבנה.

**תנאים מוקדמים:**



15 .

**שם וכתובת:** חניון היסוד - רחוב היסוד 8  
**שכונה:** ג.הרצל, יפו-מלאכה  
**בקשה מתאריך:** 23/11/2009  
**בעלים:** מ.ת.מ. מבני תעשייה ומלאכה בע"מ  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

חניון במגרש ששטחו 1130 מ"ר ל-48 כלי רכב ( מהם 2 -ראשי לנכים).

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של חניון במגרש ששטחו 1130 מ"ר ל-48 כלי רכב ( מהם 2 לנכים).

תאור המבנה.  
 בגוש 7053 חלקה 21 קיים מיגרש גדול.

השימוש המבוקש.  
 את העסק של חניון מבקשים לסדר בחלק מהחלקה הנ"ל בשטח 1130 מ"ר עבור 48 כלי רכב ( מהם 2 לנכים).

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין כי לחלקה 21 אין גישה ישירה מהכביש. ולכן בפועל ניכנסים לחניון מרח' היסוד 8 בכביש סלול בין הבתים הנימצאים בגוש 7053 חלקה 9. היציאה המחניון לרח' 3426 מתבצעת דרך כביש סלול הנמצא בגוש 7053 חלקה 69.

**חוו"ד אגף תב"ע (יפו):**  
**מטפל:** דניאל לס

**מספר תב"ע:**

2170

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואם.

**ייעוד עיקרי:**

חניה ציבורית.

**מדיניות התכנון:**

לאשר כפוף לאישור ותאום עם אגף הנכסים.

**פירוט חוות דעת:**

לאשר.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, דניאל לס - מנהל מחלקת מידע, רעיה גוטלוייבר - מהנדסת בכירה, שלמה שטיין - אגף הפיקוח העירוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות.  
(פרוטוקול 2010-0004 מתאריך 26/04/2010)

**חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

חו"ד אישור בעל הנכס:דיון חוזרחו"ד מדור מידע - דני לס:

בחוות דעתי לחניון ציינתי כי החניון המבוקש נמצא בשני יעודי קרקע והם חניה ( ואז השימוש תואם תכנית) ותעשייה ( השימוש מהווה שימוש חורג.

החניון נמצא בסמיכות למתחם פרדס שניר ובקרבת בית ספר.

להבנתי אין בעיה לקבל רשיון לחלק היעוד החניה לעומת זאת לגבי החלק השניה (כ-1/3 מהמגרש דרוש הליך של שימוש חורג.

בקשת המבקש היא להתחשב בחשיבות החניון כדי למנוע שפיכת פסולת בשטח הזה ומאידך החניון ישרות את מבניה התעשייה ובית הספר המוכים.

במקביל המבקשים פועלים לשינוי תב"ע על פי תכניות יפו העתידיות (אם כי לא הופקדה כל תכנית בשלב זה.

לאור הבקשה אבקש לקבל את חוות דעתו של עו"ד גורג' מנצור אם יש מקום לפטור המבקשים מהליך השימוש החורג בהתחשב שרוב העסק תואם התכנית החלה עליו. ובמידה וכן ניתן יהיה להוציא היתר בניה.

חו"ד המשד:

בנוסף התברר כי מתקיימים תהליכים משפטיים לגבי החניון לכן בהתחשב בעובדה שחלקו הגדול (כ-2/3 ממנו) תואמים תב"ע לשקול המשך ההליך אם בכלל או לאפשר להם למצות את התהליך לקבלת היתר מלא לכל החניון.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 יחד עם זאת השרות המשפטי יבחן בשנית את הטענה כי החניון אינו טעון היתר לשימוש חורג ובמידה ותתקבל החלטה חיובית ניתן יהיה לפטור אותו מחובת שימוש חורג.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי

עסקים, עו"ד רונה רכס - השרות המשפטי, משה זילברבלט -  
 הרשות לאיכות הסביבה, שלומי שטיין - אגף פיקוח עירוני,  
 אולגה קגנוב - אחראית חניונים, רעיה גוטלוייבר - מהנדס  
 בכירה, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2010-0005 מתאריך 31/05/2010)

חו"ד עו"ד רונה רכס-השרות המשפטי:

בהמשך להמלצת הועדה המייעצת בענין שבנדון רצ"ב חוות דעת  
 השרות המשפטי:

ייעוד הקרקע בחלקה נשוא המבוקש הינו בחלקו לתעשייה (כ)-  
 1/3 משטח החלקה ששטחה הכולל הינו 1130 מ"ר). בנסיבות  
 הענין נדרש ללכת בהליך של שימוש חורג.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם מ.ת.מ. בע"מ יצחק אלחנן 26  
 5161027.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 10.8.2010.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס מבנה תעשייה מלאכה בע"מ 03-5161027.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0012 סעיף 5 מ - 01/09/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות  
 מהנדס העיר ובתנאי גינון עצים מסביב לחניון בכפוף לאישור  
 אדריכל העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר,

שמואל מזרחי, שלמה זעפרני, תמר זנדברג.

גינן עצים מסביב לחניון בכפוף לאישור אדריכל העיר.

תנאים מוקדמים:



שם וכתובת: נברשות גדעון - רחוב וולפסון 21  
שכונה: פלורנטיין  
בקשה מתאריך: 27/10/2009  
בעלים: גדעון יצחק  
נכתב ע"י: אילנה בורבן  
מהות העסק:

תיקון ואיחסון נברשות - ראשי

תוכן הבקשה :  
שימוש חורג מחלק מדירת מגורים לעסק של תיקון ואיחסון נברשות.  
תאור המבנה.  
בגוש 6931 חלקה 177 קיים בנין בן 3 קומות המכיל בק.קרקע חנויות ובקומות עליונות דירות מגורים עפ"י היתר בניה מ"ס 613 מ-14.8.1925.  
השימוש המבוקש.  
את העסק רוצים לסדר בקומה א' בחלק מדירת מגורים בשטח 37 מ"ר.  
הערות המהנדס לבקשה.  
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1066 שקלים.  
לפי רישומים בתיק בנין התנהל בקומה א' עסק של בית מלאכה לתפירה בשנת 1945.

חו"ד אגף תב"ע (יפו):  
מטפל:  
שולי דידי

מספר תב"ע:  
F  
התאמת השימוש לתב"ע:  
בקומה א' לא תואם.  
ייעוד עיקרי:  
מסחרי.  
מדיניות התכנון:  
קומת קרקע מסחרית.  
פירוט חוות דעת:  
לא לאשר.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

חו"ד אישור בעל הנכס:

נמצא בדמי מפתח הוגש תצהיר.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

## המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה שכן השימוש בקומה א' לצרכי עבודות מלאכה וייצור נברשות אינו תואם מדיניות לשחרר דירות מגורים לצרכי מגורים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, שלמה שטיין-אגף הפקוח העירוני, שולי דידי-אגף תב"ע, מירי אהרון-מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2010-0002 מתאריך 24/02/2010)

## דיון חוזר

## חו"ד המבקשים:

אני גדעון יצחק בן 73 סובל מפרקנסון וסוכר, נמצא במקום בדמי מפתח 30 שנה ומעולם לא היתה לי בעיה כל שהיא עם שכנים כל הבנין מחסנים ובתי מלאכה למעט דירה אחת שבה גר נרקומן. מבקש בזאת בכל לשון של בקשה שיאפשר לי להשאר בבית המלאכה ברחוב וולפסון 21 לאחר שבית המלאכה מפרנס אותנו במשך 30 שנה ומועסקים בו 5 משפחות בבנין אין לי כיום לאן ללכת בגילי המופלג אם אסגור את העסק אצטרך לקבץ נדבות.

מבקש בכל לשון של בקשה לעזור לי ולהאריך לי את השימוש החורג לתקופה נוספת.

## המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאור הודעתו של בעל העסק שהינו אדם מבוגר המבקש להתפרנס לתקופה מהעסק שלו הועדה משנה את החלטתה וממליצה לאשר עד 31.12.2012 להפסקת שימוש והחזרת הנכס ליעודו המקורי.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, דניאל לס - מנהל מחלקת מידע, רעיה גוטלוייבר - מהנדסת בכירה, שלמה שטיין - אגף הפיקוח העירוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2010-0004 מתאריך 26/04/2010)

## חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 29.6.2010.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0010 סעיף 8 מ - 14/07/2010):  
הועדה המקומית:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2012 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, נתן וולך, אסף זמיר, שמואל גפן.

#### התנגדות

=====  
התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בועדת התנגדויות:

גדעון יצחק - רפאל איתן 3 חולון. טל 03-5059435

פרטי בעלי העסק:

רחוב וולפסון 21 תל אביב - יפו טל. 03 5059435

כתובת העסק:

עו"ד בועז כהן תל אביב - יפו 0 . טל: 6935200 - 03 .

פרטי המתנגדים:

טל: 6935200 - 03

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 24/08/2010 בהשתתפות ה"ה: ארנון גלעדי - חבר מועצה, עו"ד דן להט - חבר מועצה, עו"ד אילן רוזנבלום - ע/ ממלא מקום ראש העיר, עו"ד רונה רכס - השרות המשפטי, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, לובה דבוייריס - מחלקת רישוי ותאום הנדסי, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד בועז כהן - מייצג את הבעלים של הבנין שרכשה את הבעלות לפני כשש שנים. העסק מתנהל ללא רשיון כבר 30 שנה. הגשנו תביעת פינוי, השימוש הזה היה מקובל בשנות השבעים כיום לא מתאים, בטח שלא בקומות העליונות. לא הייתי מסכים שהמקום יהפוך למגורים. השימוש מנוגד לתב"ע ולאופי של האיזור השימוש גורם לרעש משתמשים ברעלים פרטנו בהתנגדות. (הוצגו תמונות). ניראה כמו מחסן של גרוטאות העסק משתמש בחומרים רעילים, איכות הסביבה היו שם והזהירו אותם. יש

דיירים מוגנים בבנין וזה מפריע להם גם מבחינת רעש. השימוש המבוקש אינו תואם את מגמת עיריית ת"א. הנושא של דיירות מוגנות יתברר בבית המשפט. לא מבין למה לא הוגש כתב אישום לניהול העסק הזה שמתנהל ללא רשיון ומדוע להמשיך לאשר שימוש מנוגד לתב"ע. אין שכירות משנה בנכס בקומה השניה כפי שצינו המתנגדים.

#### חוו"ד המבקשים:

בעל העסק - נכנסתי למקום לפני 24 שנים היה במקום בית מלאכה של חייט אמרו לי שאני יכול להכנס למקום בדמי מפתח והתחלתי לעבוד. לפני שנה בעל הנכס שלח אלי פקח. אין לי איפה ללכת היום. אם אני יעזוב את המקום אני מסיים את החיים שלי, לא יכול להשאר בבית אני אדם מבוגר וחולה. בעלי הנכס משכירים לעסקים נוספים בבנין.

#### המלצת צ. התנגדויות:

מסירת ההודעה על פרסום שימוש החורג התקבלה בהתאם לרישומים ביום 29.6.2010 ההתנגדות התקבלה ב-12.7.2010 החלטת הועדה המקומית ניתנה ביום 14.7.2010 בלא שנדונה ההתנגדות, לכן מתבקש דיון בהתנגדות.

העסק קיים בדמי מפתח מזה 30 שנה לפני כן שימש כמתפרה. לפני כשש שנים נרכש הנכס ומתנהל, עד לאחרונה, משפט פינוי כנגד הדייר בדמי מפתח.

הועדה ממליצה לאשר המשך שימוש חורג עד ליום 31.8.2014 לצורך פינוי סופי ומוחלט ללא אפשרות להארכה נוספת.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0012 סעיף 7 מ - 01/09/2010):  
הועדה המקומית\*:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.8.2014 לצורך פינוי סופי ומוחלט ללא אפשרות להארכה נוספת, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמואל מזרחי, שלמה זעפרני, תמר זנדברג.

**שם וכתובת:** אי-אם-פי-אם (AM-PM) - דרך נמיר מרדכי 170  
**שכונה:** רמת-אביב  
**ת.ב.** 800-170/0  
**בקשה מתאריך:** 29/12/2008  
**ת.ר.** 024871  
**בעלים:** אי אם פי אם  
**טל':** 03-6811330  
**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר  
**מהות העסק:**

**סופרמרקט (מכלת + מכירת מצרכי מזון קפואים).**  
**מכירת בשר, עוף, דגים קפואים**  
**מכירת פירות וירקות.**  
**מכירת מזון לבעלי חיים.**

**תוכן הבקשה:**  
גוש-6771, חלקה-39.  
חידוש שימוש חורג:  
שימוש חורג מאחסנת אביזרי רכב, משרד ומקלט לעסק של מכירת מזון לבעלי חיים.  
מכירת פירות וירקות.  
סופרמרקט (מכלת + מכירת מצרכי מזון קפואים).  
מכירת בשר, עוף, דגים קפואים.

תאור המבנה.  
המבנה - תחנת דלק בן קומה אחת עם יציע המכיל: בקומת קרקע-מסעדה, משרדים, מקלט ומחסנים (אחת מהם לאביזרי רכב) וביציע- משרדים ומחסנים (אחת מהם גם לאביזרי רכב) על פי היתר בניה מס' 775 מ-25.12.78.

השימוש המבוקש.  
את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע במחסן לאביזרי רכב, משרד ומקלט בשטח של 136.6 מ"ר וביציע במחסן לאביזרי רכב בשטח של 253.4 מ"ר. סה"כ שטח העסק 390 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
יש לציין, שהעסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31/12/2008.  
כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.  
לעסק דרושים 11 מקומות חניה נוספים.  
סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך- 10530 ש"ח.

**חוו"ד אגף תב"ע (צפון):**  
**מטפל:** דניאל לס

**מספר תב"ע:** 18, 406, 524, תמא

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוץ עיקרי:**

מגרש מיוחד לתחנת דלק.

**מדיניות התכנון:**

לאשר כשימוש חורג.

**פירוט חוות דעת:**

לאשר

**המלצת הועדה המייעצת:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד רוני רכס, ראובן מגל, דניאל לס, אולגה קגנוב, משה זילברבלט, דוד רבינוביץ, מירי אהרון.  
(פרוטוקול 2009-0001 מתאריך 19/01/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 7.6.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

הוגשה בקשה לשימוש חורג, הנכס ניהול המינהל - - יש לציין כי ממ"י לא התנגדו במסגרת הפרסומים שבוצעו.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 11 מ - 14/04/2010):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר המצאת בדיקות קרקע למקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, פאר ויסנר, נתן וולך, אסף זמיר, מיטל להבי.

דיון חוזר

חו"ד הרשות לא"ס:

- משה בלסנהיים -
1. לזיהום קרקע ומי תהום הנוצר מתחת לתחנת דלק יש השלכות סביבתיות ובריאותיות מוכחות על כל מתחם התחנה לרבות על המבנים והשימושים האחרים.
  2. זאת בשל העובדה שהדלק שדלף מהמכלים והמצוי בקרקע ו/או צף על מי תהום לרבות שמתחת לתחנה, מתנדף ועולה כאדים וחודר למבנים שעל הקרקע.
  3. לחדירה זו של אדי הדלק למבנים יש השלכות סביבתיות ובריאותיות ממשיות על כל המשתמש בהם ועל השהים בהם.
  4. לפיכך, נדרשים כיום סקרים ובדיקות אלו או אחרות לעניין הזיהום והשלכותיו והטיפול הנדרש לפני מתן אישור

לשימוש/בניה וכוי בכל המבנים שבשטח התחנה.  
5. גם דרישות המשרד להגנת הסביבה והיא תואמת את דעתנו.  
6. בתחנת הדלק בדרך נמיר 170 יש עדיין בעיות סביבתיות קשות  
הכוללות בין השאר :-  
א. מכלי התחנה דלפו לאורך השנים ונמצא עדשת דלק הצפה על  
מי התהום שגובהה משתנה ומגיע עד ל- 90 ס"מ !!!  
ב. עקב כך נגרם גם זיהום קרקע חמור מתחת לשטח התחנה .  
ג. ב- 2006 הוגשו ע"י חברת הדלק תכניות לטיפול בזיהום  
הקרקע והמים. הטיפול עדיין לא הסתיים.

#### חו"ד המשך:

ד. חלק מבדיקות (ב- 2009) של אטימות מכלי הדלק  
התת-קרקעיים, נכשלו.  
7. לפיכך, אנו בדעה שעקב הנזק והמצב הסביבתי הקשה של מי  
התהום והקרקע שנגרם ע"י התחנה ושלא טופל עד כה במלואו,  
אין לאפשר כל פעילות חדשה בכל שטח ומבני התחנה עד שלא  
יוסדר ויסתיים הטיפול הנדרש ויוכח בסקר שלא נשקפת יותר כל  
סכנה/פגיעה לשוהים ו/או משתמשים במקום.

#### חו"ד מינהל מקרקעי ישראל:

זכויות הבניה והתכליות המותרות בשטח התחנה מפורטות בחוזה  
החכירה והאלמנטים המסחריים מהווים חלק מהשימושים המותרים  
ולכן אינם מהווים שימוש חורג ממטרת החכירה.

#### חו"ד רישוי עסקים:

עקב החלטת הועדה הוגשה עתירה מינהלית כנגד רשות הרישוי  
לעסקים בגין סרובה לתת רישיון לעסק לאור החלטת ועדת המשנה  
שלא לאשר את הבקשה לשימוש חורג, עקב דרישה לביצוע בדיקות  
קרקע לתחנת הדלק. בין השאר טענה המבקשת כי תחנת הדלק אינה  
שייכת לה ואין לה כל השפעה עליה והיא אף שייכת לחברה  
מתחרה.

בדיון המשפטי מסתמנת מגמה לקבל את העתירה. בנוסף לכל אילו  
תחנת הדלק פועלת ברשיון שלא בוטל עד היום ואף לא נעשתה כל  
פניה של הרשות לאיכות הסביבה לפעול לביטול רשיון תחנת  
הדלק. לאור כל אלה בהתייעצות שנערכה אצל היועמ"ש לעירייה  
בהשתתפות היועמ"ש של הועדה המקומית נקבע כי יש להחזיר  
הבקשה לדיון בוועדת המשנה.

#### חו"ד תוכן הדיון:

דורון ספיר - אם יש קשר של שוכר ומשכיר בין התחנה לבין החנות אז יש אפשרות לגיטמית לדרוש על כל השטח התחנה, בזמן שתחנת הדלק אחראית על כל השטח. במידה ולא הזכות פוחתת לכן הנתון ממי מוכר הקרקע חשוב.

אלחנן משי - לא מדובר בחנות נוחות אלא עסק עצמאי לגמרי. אפשר לבטל לתחנת הדלק את הרשיון בגלל זיהום קרקע.

עו"ד שרי אורן - מהחוות דעת של איכות הסביבה עולה כי הם בדקו וראו כי קיים זיהום בקרקע והם פנו לתחנת הדלק. משנת 2006 הוגשו תכניות לטיפול זיהום הקרקע והמים והטיפול עד היום לא הסתיים. אם במשך 4 שנים לא בער לאיכות הסביבה לטפל בבעיית זיהום הקרקע העסק לא צריך לסבול מזה. אין לקשור בין זיהום הקרקע של התחנה במקרה הזה לבין העסק שמבקשים לעשות.

### חו"ד המשך:

דורון ספיר - השאלה האם אנחנו רשאים לתת היתר לשימוש חורג על שטח שאנחנו יודעים שיש זיהום קרקע.

עו"ד שרי אורן - כן.

חזי ברקוביץ - מבחינה סביבתית יש רגישות גדולה יותר למכירת מזון על קרקע מזהמת.

דורון ספיר - מבקש לקבל חוות דעת אי"ס והמשרד לאי"ס האם אנחנו יכולים לאשר היתר שימוש חורג לחנות על קרקע שיש סיכוי סביר שהיא מזהמת.

עו"ד שרי אורן - לדעתי יש לתת להם היתר זמני לחצי שנה עד שיעשו בדיקות הואיל וקיים במקום שנים ובזמן זה לבדוק את העניין הזה.

דורון ספיר - אנחנו כועדה לא נותנים רשיון עסק, אלא דנים בבקשה לשימוש חורג.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0012-0010 סעיף 8 מ - 01/09/2010):**  
**הועדה המקומית\*:**

לאור הנתונים של הרשות לאיכות הסביבה שהובאו בפני הועדה כי קיים נזק סביבתי קשה של מי התהום והקרקע בשטח הנדון, אנו מבקשים לקבל חוות דעת באופן מידי מהמשרד להגנת הסביבה האם ניתן לאשר היתר לשימוש חורג לעסק של חנות מזון למרות מצב הקרקע החמור.

הועדה תשוב ותדון באופן מידי לאחר קבלת הנתונים.

הועדה דורשת מהרשות לאיכות הסביבה המשרד להגנת הסביבה  
ורישוי עסקים לפעול לסגירת התחנה באופן מידי או לחילופין  
לפעול לפי הנוהל שאושר בועדה לגבי שטחים מזוהמים בתחנות  
דלק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר,  
שמואל מזרחי, שלמה זעפרני, תמר זנדברג.

---