

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

01 פברואר 2009

לכבוד:

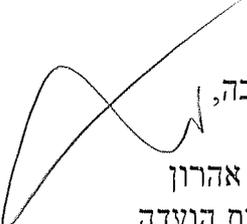
חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

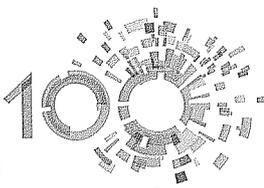
נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה  
פרוטוקול 2009-0003 מיום 11.2.2009

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שגודונו בוועדת המשנה ביום 11.2.2009 שהתקיים באולם המועצה, שדרות בן גוריון 68, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הועדה.

הפרוטוקול יובא לאישור ועדת המשנה הקרובה.

  
בברכה,  
מירי אהרון  
מרכזת הועדה  
המיעצת לשימושים חורגים



**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה**

**ישיבה: 2009-000.3 מיום 11.2.2009**

דורות ספיר – יו"ר	– סגן ראש העיר	<u>השתתפו ה"ה</u>
שמואל גפן	- חבר מועצה	<u>חברי הועדה:</u>
אהרון מדואל	- חבר מועצה	
כרמלה עוזרי	- חברת מועצה	
		<u>לא נכחו:</u>
תאר ויסנר	- סגן ראש העיר	
מיטל להבי	- ס/ראש העיר	
נתן וולך	- חבר מועצה	
שלמה זערפני	- חבר מועצה	
שמוליק מזרחי	- חבר מועצה	
אסף זמיר	- חבר מועצה	
		<u>נכחו ה"ה:</u>
חזי ברקוביץ	- מהגדס העיר	
עו"ד הראלה אוזן	- סגן בכיר ליועמ"ש	
ראובן מגל	- מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים	
		<u>מרכות הועדה:</u>
מירי אהרון	- מרכות הועדה לשימושים חורגים	

מס' 11112      4      11.2.2009

בקשות לשימוש חוזג - ועדה המשנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

סדר יום מס' 0003-2009 מיום 11.2.2009

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	1	7176	נגריה	אברבנאל 62
.2	4	30198	מסעדה	בזל 37
.3	7	22043	נגריה	אלעזר רוקח 9
.4	11	5798	תיקון ומכירה של ציוד צביעה - מכונות צבע	ראב"ד 26
.5	13	54868	מסגריה - ייצור אלומיניום	רחוב 3381 מס' 8
.6	16	63183	חניון לעובדי העירייה	אבן גבירול 124
.7	22	5453	מזנון	דרך ההגנה 40

שם וכתובות:

נגריית דולב - רחוב אברבנאל 62

שכונה:

צפון יפו

בקשה מתאריך:

16/01/2007

בעלים:

בנדיקט יחזקאל

נכתב ע"י:

אולגה אוצייטל

מהות העסק:

ת.ב. 3374-062/0

ת.ר. 007176

נגרייה

-ראשי

תוכן הבקשה:

חידוש שימוש חורג מתב"ע, ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של נגרייה. תאור המבנה. (גוש 7051, חלקה 90) הבנין בן קומה אחת עם גלריה על פי תכנית סניטרית מאושרת משנת 1969. השימוש המבוקש. את העסק רוצים לסדר בקומת קרקע בשטח כ-135 מ"ר בגלריה בשטח כ-59 מ"ר, בחצר בשטח כ-11 מ"ר. סה"כ שטח העסק 205 מ"ר. כניסה מרחיאברבנאל. הערות המהנדס לבקשה. יש לציין, שמשנת 1975 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31/12/2001. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג, החלפת כעלים. סכנון תשלום אגרת בקשה הינו על סך 5238 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (יפו):  
מטפל:

דניאל לס

פירוט חוות דעת:

מס' תב"ע - 1367.

התאמת השימוש לתב"ע - לא תואם.

יעוד עיקרי - דרך ואיזור לתכנון מחדש.

מדיניות התכנון - לאשר לתקופה מוגבלת ללא דרישת פיצוי בגין התרת השימוש בתחום הדרך.

חוות דעת - לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2010, בתנאי חתימה על הותחייבות שלא לדרוש פיצויים בגין הפסקת שימוש חורג לכשותכנית להרחבת הדרך תתממש.  
(פרוטוקול 0012-2007 מתאריך 24/09/2007)

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 17.8.08.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס על שם אריה מזרחי רחוב קדושי קהיר  
10 חילון טל' 0523607071.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

**דיון חוזר**

**חו"ד המבקשים:**

קיבלתי הודעה על שימוש חורג ובה צויין כי עלי לבצע  
פרסומים, אישור מהנדס וכיו.

עלי לציין כי במבנה זה היתה נגריה במשך עשרות שנים וכי  
המבנה הושכר לצורך נגריה, על כן אני מבקש ממך לפטור אותי  
מבצוע הדרישות הנ"ל מפני שלא היה כל שינוי הן במבנה והן  
בשינוש בו. כ"כ ביצוע ההוראות הנ"ל יגרום לי הוצאות  
גדולות ומיותרות.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה שלא לאשר פטור מפרסומים שכן מדובר באיזור בו  
נכנסים לאחרונה מגורים בצד המערבי של הרחוב ומדובר בנגריה  
גדולה ובהחלפת בעלות ויש מקום לאפשר לכל המתנגדים באיזור  
לעלות טענותיהם.

**(פרוטוקול 2007-0015 מתאריך 27/11/2007)**

**התנגדות**

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

בנדיקט יחזקאל - דג הזהב 4 ראשון לציון. טל 9622857-03

פרטי בעלי העסק:

רחוב אברבנאל 62 תל אביב - יפו טל. 03 6828674

כתובת העסק:

הגב' רוזן איבון ראשון לציון הדוגית  
24 75437 . טל: 054 - 7700768

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 25/01/2009 בהשתתפות ה"ה ארנון  
גלעדי, שלמה זערפני, עו"ד כרמית פרוסט, אלחנן משי, ראובן  
מגל, משה זילברבלט, מירי אהרון.

חו"ד המתנגדים:

לא הופיעו הוקרא מכתבם.

חו"ד המבקשים:

במקום היתה החלפת בעלים, קיים במקום שנים רבות, מדובר  
בהארכה.

המלצת צ. התנגדויות:

ממליצים לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2011 היות  
והבקשה היא לחידוש שימוש חורג, או עד לתחילת עבודות של  
הדרך המוקדם מבין השניים.

חו"ד תוכן הדיון:

ראובן מגל - היה בהתנגדויות והמלצת הצוות היתה לאשר עד  
2011 או עד לתחילת עבודות של הדרך המוקדם מבין השניים.

עו"ד הראלה אוזן - עו"ד שרי אורן ביקשה לקבל את חוות דעת  
הצוות בגלל שמדובר בתחום דרך ואזור לתכנון מחדש.

דורון ספיר - הועדה מוכנה לאשר היות וזה כבר קיים עד ליום  
31.12.2011 או עד לתחילת עבודות של הדרך המוקדם מבין  
השניים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0003-0009 סעיף 1 מ - 11/02/2009):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2011 היות והבקשה היא לחידוש שימוש חורג, או עד לתחילת עבודות של הדרך המוקדם מבין השניים, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל.

**שם וכתובת:** זה שושי - רחוב בזל 37 פינת אשתורי הפרחי 14  
**שכונה:** צפון ישן-ח.צפוני  
**בקשה מתאריך:** ת.ב. 195-037/0  
**בעלים:** ת.ר. 030198  
**נכתב ע"י:** ז.ה. שושי בע"מ  
**מהות העסק:** רעיה גוטלויבר

**ראשי-מסעדה (הכנה ומכ' שושי, מרקים, סלטים, ):**  
**צריכת משקאות משכרים במקום.**

**תוכן הבקשה:** גוש-6214, חלקה-675.  
שימוש חורג מחנות ומחדר מגורים לעסק של מסעדה (הכנה ומכ' שושי, מרקים, סלטים).

תאור המבנה:  
הבנין בן 4 קומות וקומת ביניים. המכיל בקומת קרקע חנויות ודירת מגורים, בקומת ביניים-משרדים ודירת מגורים ובקומות העליונות-דירות מגורים על פי היתר בניה מס' 586 מ-30.12.46.

השימוש המבוקש:  
את הועסק מבקשים לסדר בקומת קרקע חלק בחנות בשטח של 35 מ"ר וחלק בדירת מגורים לשעבר בשטח של 22 מ"ר (בסה"כ שטח העסק-57 מ"ר).

הערות מהנדס לבקשה:  
יש לציין שלעסק הנ"ל היה רישיון כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2007. כעת מבקשים הארכת השימוש החורג. האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ 594 ש"ח. לפי מדיניות שימושים של בתי אוכל במתחם בזל הגבלת שעות פתיחה ואיסור על פתיחת יותר מבית אוכל אחד במבנה. ובמבנה הנ"ל קיים בית קפה ברישיון.

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

**מספר תב"ע:** 169

**התאמת השימוש לתב"ע:** תואם.

**ייעוד עיקרי:** 1  
מסחרי 2

**מדיניות התכנון:** להגביל פתיחת עסקי אוכל באיזור לכך דרושה בדיקה אם היה כבר מימוש ולא ניתן לאשר.  
**פירוט חוות דעת:** לאשר בהתאמה למדיניות.

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס.

**חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013. יש לציין כי מדובר בהארכת תוקף השימוש החורג.  
(פרוטוקול 2008-0004 מתאריך 29/04/2008)

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו מירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 19.6.08.

**התנגדות**

=====  
**התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בוועדת התנגדויות:**

ז.ה. זושי בע"מ - חורשה בית צורי 12 תל אביב - יפו. טל.  
6410966-03

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב בזל 37 תל אביב - יפו טל. 054 7000103

**כתובת העסק:**

מר גיא מיכה רמת השרון יבנה  
42 47201 . טל: 5328701 - 054

**פרטי המתנגדים:**

אביר ורד אלון הגליל  
טל: 9869746 - 04

אברהם ומאירה אור תל אביב - יפו אנטוקולסקי  
6 64044 . טל: 5276256 - 03

**ועדת התנגדויות:**

ועדה: התנגדויות בתאריך 25/01/2009 בהשתתפות ה"ה ארנון גלעדי, שלמה זערפני, עו"ד כרמית פרוסט, אלחנן משי, ראובן מגל, משה זילברבלט, מירי אהרון.

**חו"ד המתנגדים:**

אברהם ומאירה - אנחנו דיירים שקנינו דירה באזור מגורים ושילמנו את מיטב כספנו. עסק זה מוריד את ערך הנכס קשה להשכיר אותו, מסעדה משמעותה רעשים, המטבח נמצא בצד שלנו, במקום רעש כלים וצלחות מחמש בבוקר מתחילים לבשל עד שעות הלילה המאוחרות, מדובר בבנין מגורים אנשים לא יוכלו לפתוח את החלון, בלכלוך עכברים, חולדות ומקקים. אנחנו נפגעים, איכות החיים נפגע. מבקשים לא לפתוח שם מסעדות. מתנגדים גם לצריכת משקאות משכרים. גם אם יש מסעדות לא צריך להוסיף עוד.

בעלות העסק - היה לנו רשיון. מדובר במסעדה שקיימת במקום שנים. יש במקום עוד מסעדות. המסעדה מוכרת סושי מרקים וסלמים אני לא מבשלת במקום כל הצלחות הם מפלסטיק המסעדה נפתרה בעשר ושלושים בבוקר אם המתנגדת סובלת כנראה זה לא מהמסעדה שלי. מדובר באורז דגים חיים וירקות. המסעדה נסגרת בשעה 24:00 ולא דקה אחרי. אני מעולם לא קיבלתי קנס על חריגה בשעות פתיחה.

המלצת צ. התנגדויות:

היות ומשנת 97 פעלו במקום עסקי מזון שונים מדובר בהארכת שימוש חורג להיתר ולא לתב"ע ממליצים לאשר שימוש חורג לחמש שנים עד ליום 31.12.2013.

חו"ד תוכן הדין:

ראובן מגל - המלצתנו לאשר עד 2013.

עו"ד הראלה אוזן - צריך להוסיף לדרפט התייחסות לגבי הגבלת בתי אוכל באיזור.

מירי אהרון - לפי המדיניות מדובר באישור בית אוכל לבנין וזה המצב אצלנו.

שמואל גפן - היה בהתנגדויות ועושה רושם שהעסק מפריע לתושבים במיוחד בצד האחורי של המבנה, אין התייחסות לטענות השכנים.

דורון ספיר - אנו מסיבים את תשומת לב אגף רישוי עסקים ופיקוח העירוני לגבי התנאים התברואיים בעסק בצד האחורי שלו.

מדוול אהרון - במסעדה כזאת צריכים היו להיות יותר התנגדויות ויש התנגדות אחת בלבד.

דורון ספיר - לאשר עד 2013 מבקשים להעמיד תנאים ברורים לגבי המצב התברואי בצד האחורי של העסק.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה (פרוטוקול 0009-0003 סעיף 2 מ - 11/02/2009):  
הועדה המקומית:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013 בכפוף לדרישות  
מהנדס העיר ובתנאי בדיקת המצב התברואי בצד האחורי של  
העסק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, כרמלה עוזרי,  
שמואל גפן, אהרון מדואל.  
בדיקות המצב התברואי בצד האחורי של העסק.

**תנאים מוקדמים:**

ת.ב. 155-009/0	נגריו: אליה - רחוב אלעזר (רוקח) 9	<u>שם וכתובת:</u>
ת.ר. 022043	שבזי ונוה צדק	<u>שכונה:</u>
	26/08/2007	<u>בקשה מתאריך:</u>
	גל-נוי אליה	<u>בעלים:</u>
	אילנה בורבן	<u>נכתב ע"י:</u>
		<u>מהות העסק:</u>

-ראשי

נגריה  
מכירת רהיטי עץ

תוכן הבקשה:

מכירת רהיטי עץ  
נגריה

חידוש שימוש חורג-שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של נגריה ומכירת רהיטי עץ.

תאור המבנה.  
בגוש 6927 חלקה 35 קיים בנין בן קומה אחת למגורים על פי תוכנית סניטרית מ-22.2.1931 אין היתר בניה למבנה.

השימוש המבוקש.  
את העסק רוצים לסדר בחלק מהמבנה בשטח של 56מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
יש לציין שלבעל העסק היה רישיון בשימוש חורג לנגריה ומכירת רהיטי עץ בתוקף עד 31.12.1007. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1512 שקלים.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):  
מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

1200

התאמת השימוש לתב"ע:

לא הוּאָם.

ייעוד עיקרי:

תכנון בעתיד.

מדיניות התכנון:

לא כאשר בשכונת מגורים.

פירוט חוות דעת:

לא לאשר.

חוו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ביום 29.4.08 ללא בעלי העסק - מדובר בנגריה המצויה בשכונת מגורים כאשר בצמוד אליה משני הצדדים בתי מגורים עם קיר משותף.

לא מומלץ לאשר המשך פעילות עסק או לתת לו תקופה קצרה להתארגנות לפינוי.

המלצת הועדה המייעצת:

לא לאשר הבקשה שכן מדובר בנגריה הממוקמת בשכונת מגורים עם קיר גזותף עם דירות מגורים ואין מקום לאשר המשך השימוש בשכונה שכיום הינה שכונת מגורים בפועל.

(פרויקט 2008-0004 מתאריך 29/04/2008)

חוו"ד אישור בעל הנכס:

נמצא בדמי מפתח - אליה גל נוי רחוב אלעזר 9 טל' 03-5179484.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.6.08.

התנגדות

=====  
התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

גל-נוי אליה - רחוב דיזנגוף 65 תל אביב - יפו . טל. 7288278-054	<u>פרטי בעלי העסק:</u>
רחוב אלעזר (רוקח) 9 תל אביב - יפו טל. 03 5179484	<u>כתובת העסק:</u>
מר זן ירון קרית טבעון 11 36084 . טל: -	<u>פרטי המתנגדים:</u>
מר נושה פונדק קרית טבעון 67 36501 . טל: -	
עו"ד י. נביא חיפה כיכר דוד . טל: -	
	<u>ועדת התנגדויות:</u>

ועדת התנגדויות בתאריך 23/10/2008 בהשתתפות ה"ה ארנון גלעזי, רפעת טורק, עו"ד כרמית פרוסט, אלחנן משי, ראובן מגל, משה זילברבלט, מוטי אסף, מירי אהרון.

משה פונדק - אנחנו בעלים של הנכס - בעל העסק טוען שהוא דייר מוגן ואנחנו טוענים כי הוא לא דייר מוגן. המבקש אינו הבעלים של הנכס. נגד המבקש ובנו המחזיקים בנכס הוגשה תביעה לסילוק יד, בטענה שלא חסר זכות מוחלט להחזיק במקום.

יש לי נכס נוסף קרוב למקום שמיועד למגורים יש לי דיירים שגרים שם. מאחוריו יש מספרה בגלל העיסוק שלה זה לא מפריע לי. זה לא עסק שצריך להיות בשכונת מגורים. אף אחד לא רוצה שיהיה לידו נגריה.

חו"ד המבקשים:

בעל העסק - אני דייר מוגן. אנחנו עובדים שם עבודות יד כ-40 שנה יש לי סכרת ולחץ דם, מקבל הבטחת הכנסה מבטוח לאומי. מדובר במקום שקט יש גינה בחזית מנקים את הרחוב כל יום.

המלצת צ. התנגדויות:

לאשר לשנתיים עד ליום 31.12.2010 ללא העברת בעלות לצורך התארגנות לפינוי וזאת מאחר והדייר נמצא במקום שנים רבות. נושא הדיירות המוגנת והזכויות על הנכס הם לא נושא שועדת התכנון יכולה להתייחס אליו. כ"כ נטען על ידי בעל העסק כי הוא כבר אינו עובד בעסק אלא בנו לאור זאת ניתן לאפשר לבעל העסק להעריך לפינוי מסודר שכן מדובר בשכונת מגורים.

חו"ד תוכן הדיון:

אלחונן משי - מדובר בנגריה נמצאת בשבזי בין שתי בתי מגורים ועדת התנגדויות המליצה לתת לו שנתיים להתפנות, היא ממש תקועה בין שתי בתי מגורים צמודים ההמלצה היא לתת להם לשנתיים לסגירה.

דורון ספיר - מאשר שנה לסגירה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0001-0009 סעיף 12 מ - 14/01/2009):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2009 לצורך סגירת העסק, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.  
ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר, נתן וולך, שמואל גפן, שלמה זערפני, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, אהרון מדואל.

## דין חורג

### חוו"ד המבקשים:

מובא לדין חורג עפ"י בקשת בעל העסק לפטור אותו מתשלום אגרת שימוש חורג מהסיבות:

1. מזכר באישור של שנה אחת בלבד היינו עד 31.12.2009.

2. הוצב הכספי שלי לא מאפשר לי לשלם את תשלום האגרה לשימוש חורג.

3. אני מנהל את העסק קרוב לארבעים שנה, ולצערי אושר לי השימוש החורג רק עד סוף שנה זו, ועוד עלי לשלם אגרה על סך 1512 ש"ח.

מבקש בכל לשון של בקשה לפטור אותי מתשלום אגרת שימוש חורג, ואם ניתן להאריך לי בתקופה נוספת את תוקף זמן ההחלטה.

### חוו"ד תוכן הדין:

דורון ספיר - האם הועדה מוסמכת לפטור מאגרת שימוש חורג?

עו"ד הראלה אוזן - עפ"י החוק הועדה רשאית לפטור מאגרת שימוש חורג רק אם בעל העסק מוכר על ידי הרווחה.

דורון ספיר - לבדיקה אם מדובר בבעל עסק המוכר על ידי הרווחה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0002-0009 סעיף 3 מ - 11/02/2009):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר בדיקה אם מדובר בבעל עסק המוכר על ידי שרותי הרווחה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל.

**שם וכתובת:** גד ניר ציוד צביעה בע"מ - רחוב ראב"ד 26 פינת שלמה 168  
**שכונה:** שפירא והסביבה  
**ת.ב.** 414-168/0  
**ת.ר.** 005798  
**26/06/2008**  
**בקשה מתאריך:** גדנר- ציוד צביעה בע"מ  
**בעלים:** אילנה בורבן  
**נכתב ע"י:**  
**מהות העסק:**

**תיקין ומכירה של ציוד צביעה - מכונות צבע**  
**(אלקטרוניקה, חשמל וכו')**  
**- ראשי**

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג מחצר אחורית בבנין מגורים וממגורים ומחנות לעסיק של תיקון ומכירה של ציוד צביעה ( אלקטרוניקה , חשמל וכו').

תאור המיבנה.  
 בגוש 6973 חלקה 27 קיים בנין בן 3 קומות המכיל בק.קרקע בחזית 2 חנויות, ומאחור דירת מגורים ובקומות א', ב' דירות מגורים על פי היתר בניה מס' 910 מ-8.3.66.  
 השימוש המבוקש.  
 את העסק רוצים לסדר בק.קרקע :  
 א) בחנות בחזית בשטח 19 מ"ר.  
 ב) בחלק מדירת מגורים מאחור בשטח 33 מ"ר  
 ג) בגלריה בשטח 48 מ"ר  
 ד) בחצר בנו סככה מפלסטיק המשמשת אזור עבודה בשטח 18 מ"ר  
 ה) בחצר מאחור קיימים 3 מחסני ציוד ללא היתר בשטח 9 מ"ר.  
 ו) קיימים שרותים מאחור - לא ידוע מועד בניתם  
 סה"כ שטח שימוש בחצר לא מקורה 80 מ"ר.  
 סה"כ שטח העסק 210 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין שהעסק נדון בוועדה המיעצת מ-12.2.2008. הועדה המליצה : שלא לאשר את הבקשה שכן העסק התרחב לחצר הבנין המהווה בית מגורים . בחצר הוקמו מחסנים ונעשית בהם פעילות רבה בשטח שלא חלק מהעסק.  
 כעת מבקשים הגדלת שטח.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1350 שקלים.

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

**מספר תב"ע:** 2472

**התאמת השימוש לתב"ע:** לא תואם.

**ייעוד עיקרי:** מסחרי.

**מדיניות התכנון:** לא לאשר.

**פירוט חוות דעת:** לא לאשר.

**חו"ד פיקוח על הבניה:**  
**מטפל:** אילנה

**התאמה למציאות:**

**התיחסות למבנים:**

**התיחסות להיתרים בתיק בניין:**

**פרוט ביקורת:**

**חו"ד מהנדס אזורי:**

מיכונב פיקוח מ-23.7.08 : תוכנית תואמת מצב בשטח, פרט לסככה בד בחצר. מבנים וסככות בחצר הם ישנים. (ע"פ תצ"א 2004).

בניגוד להיתר בניה מ"ס 910 מ-8.3.1966 : א) הנמכת ריצפה (ב) גריה ג) שימוש חורג מחנות ודירה לתעשיה. לא נמצאו צווי הריעה למקום.

להחלטת הועדה.

#### חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ע"י מנהל אגף רישוי עסקים והרשות לאיכות הסביבה - במקום מבנה בן 3 קומות אשר בחצר האחורית שלו הוקמו מבנים מפח מכולה ועוד.

#### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה חוזרת על עמדתה מתאריך 12.2.08 וממליצה שלא לאשר הבקשה שכן העסק התרחב לחצר הבנין, הוקמו בו מחסנים מחוברים שונים כמו מכולה, מבנה פחים ועוד, וכל אלה ללא היתר.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה : אלחנן משי, עו"ד כרמית פרוסט משה זילברבלט, אבנר בנפשי, רעיה גוטלוייבר, דניאל לס, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2008-0009 מתאריך 25/08/2008)

#### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 21.4.08.

#### חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם צימרמן גדי טלי 03-6877529.

#### חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

#### חו"ד תוכן הדיון:

אהרון מדואל - זה עסק ותיק של צביעה באיזור. מדברים על חצר בבניה חדשה.

עו"ד הראלה אוזן - בכל השטח הוא מבקש עסק לא רק בבניה החדשה.

דורון ספיר - על איזה שטח יש צו הריסה? מבקש להבהיר זאת לישיבה הבאה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0003 סעיף 4 מ - 11/02/2009):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר הבהרה על איזה שטח קיים צו הריסה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל.

**שם וכתובת:** אבי - אל מתכות - רחוב 3381 8  
**שכונה:** מ.יפו-מז.לשד.י-ם  
**בקשה מתאריך:** 30/04/2008  
**בעלים:** י.אבי-אל עבודות מתכת בע"מ  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

**ראשי-מסגריה - ייצור אלומניום.**

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של מסגריה - ייצור אלומניום.

תאור המבנה.  
 בגוש 7054 חלקה 9 (העסק מתנהל ברחוב 3381 מספר 8) קיים מבנה מלבני גדול עם גג אסכורית בשטח 509 מ"ר. אין בתיק בנין היתר בניה למיבנה.

השימוש המבוקש.  
 את וועסק רוצים לסדר :  
 (1) במוככה עם גג אסכורית (17 \* 29.5) בשטח 509 מ"ר  
 (2) במוככית מסומנת סככה נוספת בצהוב להריסה - חצר לא בשימוש לא שייך לעסק.

הערוזת המהנדס לבקשה.  
 ועדת המיטנה מ-15.4.2003 החליטה : לא לאשר שכן המיבנה כולו ללא היתר וקיים צו הריסה שלא בוצע.

בעלי העסק עירערו לועדת ערר . אך בתאריך 23.7.03 הגישו בקשה למחיקת ערר בהסכמת שני הצדדים.

ועדת חריגים מתאריך 31.8.2008 החליטה : לא ניתן לאשר את הבקשה שכן המיבנה כולו ניבנה ללא היתר וכנגדו אין צו הריסה.

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

**מספר תב"ע:**  
**התאמת השימוש לתב"ע:**  
**ייעוד עיקרי:**  
**מדיניות התכנון:**

אין מקום לשנות את החלטת בית המשפט.

קיים צו הריסה ועלינו לקיימו לפחות בצד אי מתן כל לגיטימציה לעסק לכן התשובה שלילית לבקשה לרשיון עסק

**חוו"ד שיפור פני העיר:**

בתאריך 9.7.08 התקבל מכתב מאגף שפ"ע כי ביום 25.12.07 בוצע צו הריסה המינהלי מספר 63/2006 בכתובת רח' 3381 מספר 6. אישור זה אינו משקף את מצב הבניה בנכס.

**חוו"ד פיקוח על הבניה:**

**התאמה למציאות:**  
**התיחסות למבנים:**  
**התיחסות להיתרים בתיק בניין:**

לפי נכתב פיקוח על הבניה מ-22.10.00 : לא ממליץ קיים צו  
הריזה בת.פ. 887/73 על כל הבנין.

לפי נכתב פיקוח על הבניה מ-28.7.08 : בקרנו במקום הנ"ל  
ומצאנו כי :

- 1) על כחצי ממבנה של העסק המבוקש קיים צו הריסה בת.פ. מ"ס  
887/73 . הצו לא בוצע עד היום.
- 2) בתוכנית הגשה מסומן " חצר לא בשימוש " אך במקום הנ"ל  
קיימות סככות ללא היתר, והמקום חלק בלתי ניפרד מהעסק.  
מבצעים ומיצרים בו מוצרים של המפעל.
- 3) לא ממליץ.

#### המלצת הועדה המייעצת:

לא ניתן לאשר הבקשה לשימוש חורג, שכן עפ"י חוות פיקוח על  
הבניה משנת 2008 לא בוצע צו ההריסה על חצי מהמבנה וכן חצר  
שנמ:את מוגדרת שלא בשימוש נמצאת בשימוש העסק ויש בה סככות  
ללא היתר. השימוש המבוקש נמצא במתחם נס לגויים לגביו  
התקבלה החלטה שאין לאשר שימושים חדשים שלא אושרו בעבר.  
בנוסף לכך לצורך המשך טיפול בועדה המקומית על בעל העסק  
להגיש תכנית מדידה של העסק שבה יצויינו כל המבנים הקיימים  
ביום עריכת התכנית.

ההמלצה התקבלה ע"י ה"ה : אלחנן משי, עו"ד כרמית פרוסט,  
ראובן מגל, משה זילברבלט, דוד רבינוביץ, דניאל לס, מירי  
אהרון.

(פרוטוקול 2008-0011 מתאריך 27/10/2008)

#### חו"ד ועדת חריגים:

לאור צווי ההריסה שניתנו בעבר אין מקום לאשר את הבקשה.

#### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא התקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 7.1.09.

#### חו"ד אישור בעל הנכס:

נמצא בדמי מפתח על שם אליהו ענף טלי 03-6510002.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד תוכן הדיון:

דורון ספיר - המלצת הועדה המייעצת לא לאשר.

עו"ד הראלה אוזן - על חצי מהמבנה קיים צו הריסה.

דורון ספיר - לא לאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0003-0009 סעיף 5 מ - 11/02/2009):  
הועדה המקומית\*:

לא כאשר הבקשה לשימוש חורג, שכן עפ"י חוות דעת פיקוח על הבניה משנת 2008 לא בוצע צו ההריסה על חצי מהמבנה וכן חצר שנמצאת מוגדרת שלא בשימוש נמצאת בשימוש העסק ויש בה סככות ללא זיתר. השימוש המבוקש נמצא במחס נס לגויים לגביו התקבלה החלטה שאין לאשר שימושים חדשים שלא אושרו בעבר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל.

חניון לעובדי עיריית ת"א - רחוב אבן גבירול 124 פינת 1184 1  
צפון חז-ש-כ.המדינה ת.ב. 496-124/0  
01/03/2007 ת.ר. 063183

שם וכתובת:  
שכונה:  
בקשה מתאריך:  
בעלים:  
נכתב ע"י:  
מהות העסק:

חניון לעובדי העירייה על הגג של החניון בנין שקם.שטח  
החניון 4074 מ"ר ל- 156 כלי רכב .

בקשה לחניון על הגג של בנין "שקם" לעובדי העירייה בלבד.

תוכן הבקשה :

המבנה שמבובר בו (גוש 6213 חלקה 22,23,24 בשלמות  
1219,3,26,1240,1210 חלקים) מיועד לחניון ומקלט ובנוי לפי  
היתר בניה מס' 2/168 מ-8.3.83.

בהיתר הנ"ל לא צויין יעוד הגג.

מבקשים על הגג החניון לסדר חניון מופעל ע"י חברת אחוזות  
החוף בע"מ לשימוש עובדי העירייה בלבד.

חונ"ד אגף תב"ע (מרכז):  
מטפל:

דני לס

מס' תב"ע - 2988.

פירוט חוות דעת:

יעוד עיקרי - שטח ציבורי משולב.

התאמת השימוש לתב"ע - לא תואם השימוש.

מדיניות התכנון - על פי הוראות התכנית שטח זה מיועד בין  
היתר לתכליות הכוללות חניהמתחת לפני הקרקע, מרחבים מוגנים  
וחדרי בטחון, מתקנים טכניים, הנדסאים ותברואתיים, חדרי  
מדרגות, מעליות אחסנה, פריקה וטעינה, מחסנים ארכיונים  
ושטחי שרות אחרים המתאימים לתכליות הבנין.

בנוסף מעל פני הקרקע יותרו שרותי חינוך, שרותי דת וקהילה,  
שרותי בריאות ורווחה, שרותי תרבות וספורט וכו'.

חוות דעת - ניתן יהיה להמליץ על השימוש כשימוש חורג בכפוף  
לקבלת אישור הגורמים המפקדים על פיתוח השטח לתקופה  
מוגבלת בכפוף למתן התחייבות לפינוי בהתראה קצרה.

המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2012 בכפוף לאישור  
מהנדס קונסטרוקציה לשימוש בגג לחניה.  
(פרוטוקול 2007-0005 מתאריך 28/03/2007)

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 5.7.07.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:  
מטפל:

אולג ז' אוציטל

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

<u>פרטי בעלי העסק:</u>	עיריית תל-אביב -
<u>כתובת העסק:</u>	רחוב אבן גבירול 124 תל אביב - יפו
<u>פרטי המתנגדים:</u>	עו"ד נעמה שיף תל אביב - יפו ויצמן 2 64239 . טל: 03 - 6932000
	מר ג'ורא רובינשטיין תל אביב - יפו אבן גבירול 124 62038 . טל: 03 - 5271356
	עו"ד מומי דהן תל אביב - יפו החשמונאים 90 67133 . טל: 03 - 5618618
	חבר'ת ליברטי פרופרטיס בע"מ תל אביב - יפו לינקולן 20 67134 . טל: 03 - 6254415
	עו"ד גיל עד חריש רמת גן דרך בגין מנחם 7 . טל: 03 - 7520002
	עו"ד שי עדולם תל אביב - יפו לינקולן 20 67134 . טל: 03 - 6254415
	מר תאג'יר דוד תל אביב - יפו אבן גבירול 116 62038 . טל: 050 - 6722512

ועדת התנגדויות:

עדת התנגדויות בתאריך 26/08/2007 בהשתתפות ה"ה ארנון גלעדי, אלחנן משי, אלי לוי, משה זילברבלט, אולגה קגנוב, רעיה גוטלוייבר, מוטי אסף, מירי אהרון.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד דוידי אייל - בשם גיורא רובנשטיין - אבן גבירול 124  
- תחילה רוצה לציין כי הפרסום לא היה תקין, צויין כי אין  
יעוד בהיתר ולא צויין כי הקרקע היא ביעוד ציבורי, יש  
לעשות פרסום תקין. מאחר ומדובר בתביעה 2988 המגרש מיועד  
לשטח ציבורי משולב, 30% ממפלס הקרקע מיועד לגינון ועצים  
בוגרים, השטח היחידי שניתן לבצע עליו את הגינון הוא השטח  
נשוא הבקשה, לא חושב שזה ראוי שהעירייה שצריכה ליישם את  
פיתוח העיר דווקא היא זו שתמנע את זה בגלל שימושים עצמיים  
שלה תוך פגיעה בתושבים.

עו"ד מומי דהן - החשמונאים 90 ת"א - מצטרף לדבריו של  
עו"ד דוידי אייל, לגבי ההיבט התחבורתי, המצב כיום  
קטסטרופה, המשאיות, הולכי הרגל זה ממש ענין של זמן עד  
שייגרם אסון במקום, יש בקושי כניסה ויציאה מהמקום, אם  
עומדים במקום מכוניות הכניסה היא כבר לגמרי בלתי אפשרי,  
יש 3 כניסות לחניון שעושים את המחסומים (הוצגו תמונות)  
תמי" יש תנועה והכניסה מאוד קשה, אי אפשר להכניס חניות,  
אי אפשר לאשר לפני שיש יועץ תעבורה במקום, מדובר בשימוש  
ציבורי.

מהנדס יסהר ברקוב - נמצא בבנין 13 שנה, עקב תפקידי עובר  
ממקום למקום, לא פעם היתה במקום כמעט תאונה, סוגרים מעבר  
במקביל אנשים חונים, כשיש פקחים אז יש יונת סדר מדובר  
למעשה ב- 3 כניסות אך בקושי בפועל יש כניסה אחת, עלול לה

#### חו"ד המשך מתנגדים:

עו"ד זיו לב - חברת ליברטי פרופרטיס בע"מ - רחוב לינקולן  
20 ת"א - השימוש מהווה סטיה ניכרת מהתכנית, לא ניתן לאשר  
שימוש חורג, מדובר ביעוד ציבורי, לליברטי כמי שמפעילה את  
החניון יש זכויות להפעיל החניון והינה הבעלים הרשום של  
הקרקע הסמוכה ויש זכויות שימוש בכל השטח הזה, לא יודע איך  
העירייה מעוניינת להשתמש במקום, זכות המעבר הרשום בטאבו  
הינו: זכות מעבר לציבור ולא זכות מעבר לעובדי העירייה,  
מאיר ואנחנו צפויים לפיתוח המתחם וכתוצאה מכך יידרשו  
פתרונות על מנת לגשת לחניון חייבים לשמר לעצמנו שיחוייב  
הקמה של רמפה, ברגע שיש חניון עם גישה אחת ושני מפעילים  
משתמשים הנושא הזה עלול ליצור בעיות קשות, לא חושב שצריך  
לסגור את החניון, לא מכיר היום שיש מצב של פיקוח נפש,  
לגבי ההתנגדות שהוגשה הם רכשו את המקום בשטח של 3 דונם  
נתנו התחייבות לגבי אלטרנטיבות, נמצאים בסומייל צפון  
במסגרת המכירה הם התחייבו לתת לליברטי זכות שימוש לטובת  
החניון עד לאחר שיושלמו כל התכניות ויהיה פתרון סופי  
הרצון של העירייה לעשות שימוש שם זה מגביל את הכניסה  
והיציאה של החניון במשך התקופה כאשר מבקשים עד שנת 2012,  
מאמין כי הדברים יגיעו לתקופה מאוחרת יותר.

#### חו"ד המשך מתנגדים:1:

כאשר שוחחתי בנושא עם אלי לוי לתקופה של עד לביצוע פרוי

עו"ד יעמה שיף - עו"ד שוב - רחוב ויצמן 2 ת"א - חלקות  
25,26 מייצגים את רוב הבעלים ורוב חלקה 25 לא רוצה אף

מר אלי לוי - מנהל אגף הנכסים עת"א - יש הפקעה לפי סעיף 119 בנסח כתוב השטח בנוי קיים עליו חניון בן 2 קומות מחזיקים משנות השבעים כאשר קנו המצב היה קיים ידעו היטב מה קרה בשטח במהלך ההתכתבויות כל מסמך שנדרשנו העברנו לא צריך להוכיח את בעלותנו יותר ממה שכתוב בנסח זה לגבי חלקה 25,26.

חברות ליברטי משחקת משחק כפול מצד אחד ישבתי עם ליברטי יש הסכמות עקרוניות שנקים חניון לצורך עובדי עירייה הגישו הצעה שהיא בעייתית מבחינתנו הויכוח היה אם זה יופעל על ידי או על ידם מדובר ב-144 מקומות חניה כל השטח הוא של העירייה יש זכות מעבר לציבור החניון בנוי שנכנסים לקומת הקרקע עם רמפה לקומה העליונה (הוצגו תמונות) אם היו ממשיכים לבנות אותו היו מכשירים את הרמפה והחניון היה מופנה, אין כיום פעולה שצריך לעשות כדי להכשיר אותו, ליברטי התחייבו לעשות זיפות לכן כל הטענות של ליברטי אני תמונה. השטח בבעלות העירייה מתוקף החוזה נפגשתי עם המפעיל הגענו להסכמת לגבי הכניסות והיציאות קבענו כי המעבר בין מחסום למחסום צריך להעשות 10 דקות ומי שמאחר יחוייב בתשלום. ביננו קבענו את הכניסות והכל.

חו"ד המשך המבקשים:

מר ערן קרן - יועצי תנועה מטעם אחוזות החוף - לגבי הנושא התנועתי - לא ממש מדובר בקטסטרופה, מבחינתנו בעמדות כניסה ויציאה 2 כניסות יש נתיב ימיני לכניסה, הכניסה לחניון 3 נתיבים כניסה ויציאה בסמוך לעמדות הנתיב הימיני, בשעות עומס יכולות לעמוד 2 תורי כניסה ויציאה לחניון. הנתיב הכי צפוני הוא נתיב היציאה בלבד לא משרתים רק את 144 כלי רכב אלא יותר מכך (500-500 רכבים) לגבי היציאה מהחניה אין שום בעיה שהרכב ימתין בתוך החניון וימתין בתוך הרכב בתור עד שיגיע לתשלום ולא יפריע לחניה אין הפרעה בכניסה לחניון משלמים ביציאה לחניון אין פעילות שמעכבת, לרמפה שנבנת אין בניה של רמפה אלא מדובר ברמפה קיימת נסיעה חד סיטרית. אדר: כל דודי גלור - התב"ע שאושרה בינתיים 2988 תכנית של איזור סומייל מאיזור מעורב חלק מהמגרש צריך להיות בית גידול מדובר בשטח קטן מכל התכנית 50% משטח כלל המגרש יקום המבנה יוסדר נושא הנטיעות. השטח לא מתוכנן כרגע של הגידול אך הוא יהיה כלול ב-50% מהשטח.

חו"ד המשך מתנגדים 2:

עו"ד זיו לב - מתייחס לדברי של אלי לוי - לא הוצגו לנו כל ההבטים למדנו על הבקשה מתוך עיון בתיקים כאן, דיברנו ברמה העקרונית לא יודע מי זה המפעיל כדי להגיע לחניון צריך לעבור דרך החלקות שלנו ואנו מתנגדים גם בחלקה 26 היא שלנו, לגבי זיפות ריצוף וביטון יש עמודים אי אפשר להחנות

שם יש עמודים על הגג כל האחריות למה שקורה שם היא שלי.  
עו"ד מומי דהן - רצו להכשיר את זה כחניון וזה לא הלך  
בעבר, התאור של היועץ התנועה הוא לא נכון הכניסה היא רק  
מ-2 נזיבים כשבדרך יש את הכניסה של המשאיות כנ"ל ביציאה  
עשו ידחבה שיצר גומחה אך התיב הוא של 2 וזה מטעה. זה לא  
מקום לשקול את הדיון מאחר ומדובר בעירייה בתיק כי זה צריך  
להיות רק בשיקולים עיניניים.  
עו"ד שוב - חולק על דברי מר אלי לוי בענין ההפקעה, גם אם  
מפקיעים יש לקבל הסכמת בעלים.

### המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לדחות ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג  
בכפוף להצגת זכות מעבר לעירייה לקומה העליונה עפ"י חוות  
דעת שתוגש למשנה ליועמ"ש עו"ד גבי פריאל.

### חו"ד עו"ד גבי פריאל-משנה ליועמ"ש:

לאחר שעיינתי בהוראות בהסכם שנערך בין העירייה לבין  
מלונות! לייף בע"מ (לאחריה-שק"ם וכיום ליברטי) (להלן:  
"החברה") משנת 1985 (להלן ההסכם), מצאתי כי בהוראות ס' 6  
(ג') להסכם נקבע: "...החברה תדאג להעניק לעירייה ולצבור  
זכות מעבר דרך "הרמפה" הקיימת לצידו הדרומי של בניין  
השק"ם. רמפה זו תחובר לתקרת החניון ותשמש לו כניסה כאמור  
בס' יקטן (ב דלעיל)..."

החברה תרשום זיקת הנאה בגין זכות המעבר של העירייה  
והציבור על הרמפה לצורכי מעבר לתקרת החניון. מהאמור בסעיף  
זה, ומרוח ההסכם בכללותו אני למדה כי לעירייה ולציבור  
זכות מעבר לחניון שבג המבנה, וזו חוות דעתי.

### חו"ד תוכן הדיון:

אלחנן משי - מדובר בחניון לעובדי העירייה במגדל המאה  
בקומה השניה שנמצאת בבעלות אגף הנכסים. נתבקשה חוות דעת  
של השרות המשפטי.

שמואל גפן - כל אחד יכול להכנס ולהחנות?

עו"ד שרי אורן - מבקשים את קומת הגג או את שתי הקומות,  
והאם זה מיועד רק לעובדי העירייה?

אלחנן משי - מבקשים את קומת הגג, והוא מיועד לעובדי  
העירייה.

דורון ספיר - מבקש לקבל חוות דעת כתובה מאת עו"ד שרי אורן  
לשימוש חורג משטח ציבורי אם ניתן לעשות שימוש חורג, כמו  
כן ביקור במקום של דורון מיטל להבי.

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת כתובה מאת עו"ד שרי אורן  
אם ניתן לעשות שימוש חורג משטח ציבורי, כמו כן יערך ביקור  
במקום של דורון ספיר ומיטל להבי.

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

#### דיון וזוהר

#### חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום בהשתתפות ה"ה דורון ספיר, מיטל להבי,  
אלי לוי - חוות דעת תינתן בועדה.

#### חו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם:

לאור החלטת הועדה המקומית מיום 14.1.09 להלן חוות דעתי  
בשאלות השימוש החורג.

בבקשה הנדונה מתבקש שימוש חורג עבור 144 מקומות חניה  
לעובדי העיריה בלבד בגג ששטחו כ- 4074 מ"ר בבנין השקם  
כאשר בבנין ישנו חניון תת קרקעי בן 3 קומות וחניה בקומת  
הקרקע וכן רמפה בנויה המובילה לגג. בהתאם לתכנית 2988 החלה  
על הבנין הוא כלול במגרש מס' 51 המיועד לשיטח ציבורי  
משולי"ב" אשר מותר לעשות בו מתחת לפני הקרקע, בין היתר  
שימוש עבור חניה, ומעל לפני הקרקע שירותי חינוך, דת  
וקהילה, בריאות ורווחה תרבות וספורט, משרדים לשימושים  
עירוניים ושירותים נלווים הדרושים להפעלת התכליות הנ"ל.

בס' 9.5.1.3 לתכנית 2988 נקבע כי במגרש קיים חניון בן 4  
קומות, אשר ישולב בתכנית כוללת של הבניה במסגרת תכנית  
עיצוב אדריכלי, כאשר בסעיף 9.5.1.4 נקבע כי בלפחות 30%  
מהשטחים הפתוחים שבמפלס הקרקע יובטח בית גידול לנטיעות  
ולעצים בוגרים.

#### חו"ד המשך:

מבדיקה שנערכה מול מנהל אגף נכסי העיריה מר אלי לוי עולה  
כי כיום מתבצעות בדיקות ראשוניות באשר לשימושים שבכוונת  
העיריה לעשות במגרש 51, כאשר בהתאם להוראות תכנית 2988  
ישנן מספר תנאים מקדמים להוצאת היתרי בניה במגרש 51 ובהם  
הכנו: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי, שמטיבה הכנתה

דורות זמן.

כך, נשמבחינת העיריה בשנים הקרובות לא יחלו בבניה במגרש 51 לצי תכנית 2988. כמו כן צויין על ידו כי מיקום השטח הירוק במגרש 51 יקבע בתכנון הסופי של המתחם ובכל מקרה הוא לא יוכל להיות על גג חניון השקם שכן שטח זה אינו עומד בדרישת תכנית 2988 להבטחת בית גידול לנטיעות עצים.

לאור האמור לעיל ניתן לאשר שימוש חורג מתכנית 2988 מ"שטח ציבורי משולב" לחניה למספר שנים בודדות עד 31.12.2013.

### חוו"ד תוכן הדין:

דורון ספיר - היינו בסיור במקום.

עו"ד הראלה אוזן - אפשר לאשר.

שמואל גפן - מה הם תוצאות הסיור.

דורון ספיר - מדובר במקום פתוח נגיש עם רמפה, אפשר היה לעשות במקום חניה לפני שנים.

שמואל גפן - למה רק לעובדי עיריית ת"א?

דורון ספיר - זה בתוך חניה של השקם לכל הציבור בתוך החניון יש רמפה נפרדת ושם יש שטח של עת"א. שמואל גפן - האם אפשר שהוא ישמש את הציבור כולו משש בערב עד הבוקר?  
דורון ספיר - בלתי אפשרי מהיבט שיש כניסה מבוקרת והבטחה.

עו"ד הראלה אוזן - זכות המעבר היא לעירייה.

דורון ספיר - לאשר עד 2013.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0003 סעיף 6 מ - 11/02/2009):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל.

**שם וכתובת:** מזזנון היקב - דרך ההגנה 40  
**שכונה:** התקוה  
**בקשה מתאריך:** 07/10/2008 ת.ב. 460-040/0  
**בעלים:** צברי גד ת.ר. 005453  
**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס  
**מהות העסק:**

מזזנון.  
 משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה -  
 טעימות של יין

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג ממגורים בהיתר לעסק של מזזנון, משקאות  
 משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה - טעימות של יין  
 בגוש 7069 חלקה 7.

תאורי המבנה  
 על המגרש קיימים 2 בנינים: הבנין שפנה לדרך ההגנה בן קומה  
 אחת המכיל חנויות בחזית ודירת מגורים מאחור (בו מתנהל  
 העסק) ובנין שנמצא בתוך המגרש בן קומת אחת המיועד למגורים  
 על פני היתר בניה מס' 6-930285 מ-15/04/93.

השימוש המבוקש  
 מזזנון, משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה -  
 טעימות של יין במגורים בהיתר בשטח של 21 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
 יש לציין שהמבוקש זה רק חלק מהעסק. שטח נוסף מתנהל בחנות  
 בהיתר (אולם ישיבה) בשטח של 15.69 מ"ר ולא מהווה שימוש  
 חורג. סה"כ שטח העסק 36.7 מ"ר.  
 משנת-1975 במקום הנ"ל התנהל עסק של מכולת עם רישיון  
 לצמיתות.  
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 567 ש"ח.  
 מותרת פיעלות במקום עד- 1:00 בלילה.

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

ניר נהן

**מספר תב"ע:**

215.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואיך כפוף להערות הצוות.

**ייעוד עיקרי:**

מגורים וחזית מסחרית.

**מדיניות התכנון:**

ניתן לאשר ובלבד שלא יופעל במקום בילוי על מנת שלא לגרום  
 להפרעה לדיירים בדירות השכנות לרבות הגובלות בחלקות  
 האחוריות. יש לכלול ברשיון תנאים ברורים לכך שיאפשרו  
 לשלול את הרשיון באופן מיידי אם יופרו התנאים ברשיון.  
 לאשר בתנאים.

**פירוט חוות דעת:**

**המלצת הועדה המייעצת:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013.

המלצה התקבלה בהשתתפות הי"ה: אלחנן משי, ראובן מגל, עו"ד רונהורכס, משה זילברבלט, דוד רבינוביץ, דניאל לס, אולגה קגנוב, מירי אהרון.  
(פרוטוקול 2008-0012 מתאריך 08/12/2008)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם צברי גד רחוב שביל הניצנים 8 ת"א נייד 0502050315.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14.1.09.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד אגרת בקשה לש"ח:

שולמה אגרת שימוש חורג על סך 567 ש"ח.

חו"ד תוכן הדיון:

דורו ספיר - לאשר.

כרמלה - מבקשת לסייר במקום.

דורו ספיר - לאשר הבקשה.

לבקשת כרמלה יתקיים סיור במקום בהשתתפות מהנדס העיר, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי ללא קשר להחלטה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה (פרוטוקול 0009-0003 סעיף 7 מ - 11/02/2009):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013 בכפוף לדרישות  
מהניס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, כרמלה עוזרי,  
שמואל גפן, אהרון מדואל.