



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

24 ינואר 10

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הגדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה  
פרוטוקול 2010-0001 מיום 13.1.2010

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שגדונו בוועדת המשנה ביום 13.1.2010 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  
שימושים חורגים

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה 2010-0001

ישיבה : מיום 13.1.2010

השתתפו ה"ה

חברי הועדה:

פאר ויסנר - יו"ר הועדה

ארנון גלעדי - חבר מועצה

כרמלה עוזרי - חברת מועצה

שמוליק מזרחי - חבר מועצה

אסף זמיר - סגן ראש עיר

אהרון מדואל - חבר מועצה

בנימין בכיוב - חבר מועצה

נתן וולך - חבר מועצה

מיטל להבי - סגנית ראש עיר

שמואל גפן - חבר מועצה

שלמה זעפרני - חבר מועצה

לא נכחו:

נכחו ה"ה:

מר עודד גבולי - ס/מהנדס העיר

אינג' שוטה חובל - מנהל אגף רישוי בניה

עו"ד אילן רוזנבלום - ע/סגן ראש העיר

עו"ד שרי אורן - משנה ליועמ"ש

אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים

ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות

ושימושים חורגים

מירי אהרון - מרכזת וועדות שימושים

מרכזת הועדה:

\_\_\_\_ חורגים

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה – רישוי עסקים

סדר יום מס' 0001-2010 מיום 13.1.2010

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור פרוטוקול מס' 0020-2009 מיום 16.12.09				
דיון עקרוני בנוגע להליך קבלת המלצות הועדה המייעצת.				
.1	1	28441	חניון	הרכבת 3
.2	5	62381	חניון	שבזי 11
.3	8	63082	בית אוכל	בוגרשוב 22
.4	11	26122	בית אוכל	הרצל 131
.5	15	12700	ייצור אביזרי מתכת	הגליל 3
.6	20	54520	מזנון	תרצה 17
.7	24	63616	חניון	שארית ישראל 19
.8	27	61309	חניון	ארניה אוסוולדו 5
.9	29	60482	פאב	בן יהודה 188
.10	44	18113	ייצור תושבות למזגנים	גרינבוים 14
.11	46	53891	מוסך לפחחות רכב	אילת 18
.12	58	63283	פאב	נחלת בנימין 52
.13	61	24910	מסעדה	העמל 21
.14	64	63891	אולם ארועים	שדרות שאול המלך 31
.15	66	63114	קיוסק	פרוג 2
.16	76	63792	גזירה וייצור דברי הלבשה	הרצל 23
.17	80	6189	נגריה	שלמה 147
.18	82	60158	בית אוכל	פרישמן 49

## דיון בנוגע להליך קבלת המלצות הועדה המייעצת:

יו"ר הועדה מבקש לשמוע מה נוהל העבודה של הועדה המייעצת וכיצד היא מגבשת את המלצתה לועדה המקומית, השאלה עלתה לאור העובדה שלעיתים בעלי עסקים מייחסים להחלטת הועדה המייעצת פרשנות של החלטה סופית ונכנסים להשקעות למרות שהעסק טרם אושר על ידי הועדה המקומית.

מנהל אגף רישוי עסקים הציג את פעילות הועדה המייעצת. צויין כי בעבר פעלו במינהל ההנדסה צוותים מקבילים לועדה המייעצת לעסקים טעוני רישוי וצוות דרפטים לבקשות רישוי אחרות אך עם השנים צוות הדרפטים ברשות מהנדס העיר סיים פעילותו ואילו הועדה המייעצת הועברה לרשות מנהל אגף רישוי עסקים.

תפקיד הועדה המייעצת הינה לגבש את המלצת מינהל ההנדסה לבקשה המהווה שימוש חורג, בועדה חברים הנציגים: מנהל אגף רישוי עסקים, שרות משפטי, מח' איכות הסביבה, מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, מידע תכנוני אגף תב"ע, פיקוח עירוני, רישוי ופיקוח על הבניה, אחראית חניונים, רכזת וועדות. המלצת הועדה נשלחת לבעל העסק יחד עם הודעה כי עליו להגיש בקשה לשימוש חורג וכן לציין בפניו מה המצב התכנוני ומה המלצה המסכמת של מינהל ההנדסה כפי שתוצג לועדה המקומית. ביחד עם ההודעה נדרש בעל העסק להגיש בקשה לשימוש חורג, לבצע פרסומים וגם מוסבר לו מהו תהליך שימוש החורג לרבות אגרות היטלי השבחה וכיוצא באלה.

### בדיון נשמעו עמדות חברים שונים בועדה:

**ארנון גלעדי** – יש שלב אחד שעסק קיים ובא לבקש בקשה לרשיון ואז למעשה הוא מתחיל תהליך במסלול שלא מהווה שימוש חורג וכל הגורמים מאשרים ובסופו של דבר מקבל רשיון. שלב שני שימוש חורג בו הועדה המייעצת נותנת המלצה מסויימת המועברת ליזם אשר ניראת כהלכה למעשה, לכן הוא ממשיך קדימה עם חוזה מותנה עד לועדה המייעצת. יש לדוגמא את איכות הסביבה שלא יכולה לדעת אם העסק יהווה מטרד כל עוד הוא לא פועל.

**אסף זמיר** – הכי קל היה לקבוע שעסק לא יפתח עד שלא יהיה רשיון.

**ארנון גלעדי** – זה החוק קובע.

**אלחנן משי** – להוציא שימוש חורג לוקח בין שנה לשנתיים. לכן קיימת בעיה מאוד קשה שיוצרת מצב שכלכלית אין דרך בעולם להשכיר נכס ולהחזיק אותו שנה ריק עד להוצאת רשיון.

**ארנון גלעדי** – בכל העולם יש עסקים שנפתחים במקומות שמיועדים לכך ומותאמים לכך כמו ניהול מזון עם כל האלמנטים ואין צורך בשימוש חורג. בארץ הכל מעורב ואז נוצרות הבעיות.

**אלחנן משי** – הועדה המייעצת עושה דבר חשוב, שולחת לבעל העסק הודעה שזה המצב התכנוני והדבר נתון להחלטתו אם לפתוח את העסק או לא, ישנם הרבה עסקים שעפ"י זה החליטו שלא לפתוח את העסק. מדובר בכלי חשוב לתת מידע תכנוני, כל השאר זה אילוצים. כל גורמי הרישוי יש להם דרישות שאי אפשר להתייחס אם העסק לא פועל, כמו משטרה, כיבוי אש ואיכות הסביבה. לכן עסקים נמצאים במלכוד קשה.

**ארנון גלעדי** – יש דרישות בחוק צריך להסתכל באופן כלכלי. בעיה אחת שאדם שמגיש בקשה צריך להמתין קרוב לשנה עד לנושא של שימוש חורג והוא נמצא באויר כאשר המערכת העירונית שלחה פקחים להגיש תלונה והוא מקבל דוחות ומצד שני הוא מתנהל מול העירייה להוציא רשיון. עסק שהגיש בקשה אפשר לתת לו רשיון זמני לחצי שנה אם אופציה לעוד חצי שנה מיום שהגיש בקשה כדי שמערכת הפיקוח לא תגרור אותו לבתי משפט, מה שכרוך בעלויות רבות. גם אי אפשר לנהל עסק שלא בהתאם לחוק. יודעים שרוב העסקים פועלים ללא רשיון בגלל המצב הזה.

הועדה המייעצת יש לה בעיה אחת היא ועדה שהיזם רואה בה ונסמך על החלטה זו לקיום הרשיון הוא רואה זאת כאישור משקיע הרבה כסף בעסק ואז הוא מגיע לועדת המשנה ולא מאשרים אותו. מציע לשנות את הנוהל הפנימי שלנו.

**שמוליק מזרחי** – מסכים איתך אבל מצד שני לא יכול להיווצר מצב אם בעל עסק לוקח עסק מבלי שנעשית בדיקה מראש ויודע שאי אפשר להתקדם הוא לא היה משקיע במקום. קודם כל יוצר עובדה ואז בודק אם ניתן. אנשים שרוצים פאבים ויודעים שיש מגבלות של שעות או אי התאמה לתביעה צריכים לדעת מזה מראש. אם יש מדיניות ואם נהיה צמודים לעניין הזה גם בעלי העסקים ידעו לקראת מה הם הולכים.

**כרמלה עוזרי** – אין אחידות ברישוי עסקים מה שאסור שיהיה. כאשר בעל עסק פונה לרישוי עסקים ומתחיל את התהליך של הוצאת הרישוי הפקוח צריך להניח לו ולא לבצע אכיפה, צריך לתת לו זמן.

**אהרון מדואל** – אחד מכל שלוש בקשות מידע הולך למסלול של פתיחת עסק, זה שמגישים בקשה מידע זה לא אומר שהוא עומד לפתוח את העסק. זה אומר שאחוז גבוה פותחים ללא רישוי. הליך זה מטעה את האנשים יש הרבה תביעות כנגד העירייה. מציע לבטל את הועדה המייעצת במקום זה להביא כל עסק שמבקש רישוי עם המלצה של גורמים רלוונטים לרישוי עסקים.

**ארנון גלעדי** – כאחד שאחראי על פתוח העיסוקי, ועובד מול המחלקה שנים רבות מבקש לציין כי המחלקה עושה את עבודתה נאמנה עם עובדים שמשקיעים יותר מאשר מקומות אחרים גם מבחינת בהירות של הנושאים.

**אסף זמיר** – נושא מאוד חשוב חבל שהוא לא מנוהל בפורום מלא, אגף רישוי עסקים מתנהל בצורה שרתית טובה, אין איפה ואיפה, יש עסקים ששווה להם כלכלית לפתוח ושיסגרו אותם כעבר שנה. גם לתת היתר זמני זאת בעיה כי הוא יודע שחצי שנה הוא מוגן ויכול לעשות מה שהוא רוצה.

**אהרון מדואל** – לא מקובל עלי שעסקים פותחים ללא רישוי ואז נכנסים לבעיות, מציע להעביר לזים שמי שפותח עסק ללא רישוי לא יקבל רישוי.

**עו"ד שרי אורן** – מסכימה שזה לא הליך תקין לפתוח עסק ללא רישוי, מצד שני אי אפשר להגיד שמי שפותח עסק ללא רישוי לא יקבל רישוי בדיוק כמו בבניה בלתי חוקית. בתי משפט נותנים אפשרות לכולם להוציא רישוי. לענין רישוי הזמני – מי שפותח במקום שאין שימוש חורג אין לו בעיה. הבעיות עם אותם אנשים שרוצים לפתוח במקום עם שימוש חורג. חוק רישוי עסקים קובע קיום דיני תכנון ובניה. מי שמגיש בקשה לשימוש חורג היה צריך לבוא לוועדה הזאת, כמו כל הבקשות. כדי להקל ההליך הנכון שכל בקשה גם לרישוי עסק היה צריך לבוא לוועדה הזאת, כמו כל בגלל הידיעה של מצוקת העסקים והרצון לעזור, הוקמה הועדה המייעצת. בהתחלה היתה ליברליות ולאט לאט התאמנו את הדרישות לחוק: קבלת הסכמת בעלים, פרסומים וכו'. הועדה המייעצת מקצרת את הזמן. כל ההמלצות מועברות לוועדה המקומית שהיא מחליטה לאשר או לא. אבל לרוב מקבלת את ההמלצה. לא ניתן לתת היתר זמני מפני שבתי המשפט קבעו שיש לעבור מחסום של דיני תכנון ובניה ורק לאחר מכן ניתן לתת רישוי זמני, וגם זאת אם קיימת בטיחות מינימלית רק אז ניתן לתת היתר זמני ולאחר מכן למלא את שאר הדרישות.

אלחנן משי – 10% מהבקשות הן שימוש חורג. עסק שמגיש בקשה לרישוי ניתנים לו שלושה ועוד שישה חודשים כדי להשלים את הרישוי. יש נהלים מסודרים בענין למעט עסקים שמהווים סכנה, בכל המידע מבהירים לאנשים שרק אחרי החלטת הועדה המקומית ניתן להקים את העסק.

#### היו"ר מחליט:

ועדה משותפת של מחזיקת תיק רישוי עסקים הגב' מיטל להבי וארנון גלעדי - אחראי על פתוח העיסוקי ומי מחברי הועדה שמעוניין להצטרף, יקיימו ועדה שתלמד את הנושא ותציג המלצתה לוועדה המשנה.

היו"ר מבקש לסיים את העבודה בתוך חודש.

הדיון התקיים בהשתתפות ה"ה: פר ויסנר, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, בנימין בביוב.

פרוטוקול 0001-2010 סעיף 1 מתאריך 13.1.2010.

שם וכתובת: **חניון בית הדר - רחוב הרכבת 3**  
 שכונה: **רח לינקולן, סביבתו**  
 בקשה מתאריך: **01/11/2009**  
 בעלים: **אחוזות החוף בע"מ**  
 נכתב ע"י: **רעיה גוטלויבר**  
 מהות העסק:

חניון בנוי ובמגרש ששטחו 13627 מ"ר ל- 582 כלי רכב. -ראשי

**תוכן הבקשה:**  
 בקשה לאישור שימוש שאינו שימוש חורג לעסק של חניון בנוי  
 ובמגרש ששטחו 13627 מ"ר ל- 582 כלי רכב.

תאור המבנה:  
 ע"פ התכנית המתאר המקומית שמספרה 2414 ושקיבלה תוקף בשנת  
 1990 ל- 10 שנים: מותר מגרש חניה שבו מותר יהיה להקים  
 מבנה למפלס חניה נוסף בשטח של כ-6.500 מ"ר. עם תום תקופה  
 זה יתבטל תוקף ההוראות שבתכנית זו לגבי החניה בשני מפלסים  
 מאליו ושטח מגרש חניה. לאחר 10 שנים יעודו יהיה דרך ואו  
 חניה, כפוף לאישור הוועדה המחוזית.

על פי חוות דעת עו"ד גולדפרב מתאריך 5.5.2008 המצ"ב "המשך  
 השימוש בחניון בית הדר לחניה הינו תואם את התכנית,  
 לשם המשך שימוש זה אין הכרח בנקיטת הליכי שינוי תכנית  
 ואו הליכי בקשה לשימוש חורג."

הערות המהנדס לבקשה:  
 יש לציין כי הוצא היתר בניה מ-8.7.93 למפלס חנייה פתוח  
 מעל חניון קרקעי קיים, ע"פ ת.ב.ע.2414.  
 לחניון הנ"ל היה רישיון כשימוש חורג עד לתאריך  
 31.12.2007. כעת מבקשים הארכת השימוש החורג.

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

**מספר תב"ע:**

2414

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואם.

**ייעוד עיקרי:**

חניה בשתי קומות.

**מדיניות התכנון:**

לפי התכנית תוקף התכנית הוא ל-10 שנים אולם בתכנית הוראה  
 לגבי השימוש לאחר תום השנים. הנושא לחוות דעת השרות  
 המשפטי.

**המלצת הוועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת של עו"ד שרי אורן שכן עפ"י  
 פניתו של משרד גולדפאב עולות העובדות הבאות: לחניון הכפול  
 הוצא היתר בניה שאינו מוגבל בזמן. תב"ע 2414 מייעדת את  
 המגרש לחניה עם הסתייגות של תוקף התב"ע לעניין החניה  
 הכפולה הינו ל-10 שנים לחניון הדו קומתי אשר הסתיימו זה  
 לא מכבר. בעבר אושר כשימוש חורג לאחר תום מועד סיום התוקף  
 של 10 שנים לאור פנייתו של עו"ד גולדפאב עולה הספק בדבר  
 הצורך בהליך שימוש חורג שכן למבנה היתר בניה לחניון דו

קומתי שאינו מותנה בזמן ועל פי התב"ע פג תוקף התכנית לגבי החניון הדו קומתי אך עדיין קובעת התב"ע שימושים של חניה או דרך. לאור זאת אנו ממליצים לאשר הבקשה ללא שימוש חורג בכפוף לחוות דעתה של עו"ד שרי אורן.

(פרוטוקול 2008-0005 מתאריך 20/05/2008)

חו"ד עו"ד שרי אורן - ס/היזה"מש:

לאחר בדיקה של הוראות התב"ע סוכס ע"י עו"ד שרי אורן היועמ"ש לוועדה כי אין צורך בהליך שימוש חורג.

"ניתן לאשר את המשך פעילות החניון הדו קומתי במקום לתקופה של 5 שנים או עד להחלטה של הועדה המקומית לביצוע של דרך במקום לפי המוקדם הכל בכפוף לאישור הועדה המחוזית".

חו"ד תוכן הדין:

ארנון גלעדי - יש פה חוות דעת של עו"ד שרי אורן מדובר בחניון דו קומתי, הוקם חניון עם היתר בניה קבוע ל-10 שנים, יש צורך להאריך לעוד 5 שנים או עד שמתחילים לבנות את הדרך, המוקדם מביניהם.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0008-0019 סעיף 17 מ - 30/07/2008):  
הועדה המקומית:

לאשר הבקשה עד ליום 31.12.2013 או עד להתחלת ביצוע הדרך, המוקדם מביניהם בכפוף לאישור הועדה המחוזית.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, ארנון גלעדי, דוד עזרא, אריה שומר, שלמה זערפני, שמוליק מזרחי. בכפוף לאישור הועדה המחוזית.

תנאים מוקדמים:

חו"ד החלטת ועדה מחוזית:

מיום 7.10.08 - הועדה מחליטה כי על הועדה המקומית לפרסם הודעה במתכונת סעיף 149 לחוק בדבר כוונת העודה לאשר המשך שימוש לחניון דו מפלסי במקום. משך המשך השימוש יהיה 5 שנים או עד לביצוע תכלית התחבורתית עפ"י התכנית המאושרת ובהסכמת הודה המחוזית, לפי המוקדם מביניהם. במידה ותוגשנה התנגדויות, ידונו אלה בוועדת משנה ב.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.8.09.

### התנגדות

#### התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בועדת התנגדויות:

אחוזות החוף בע"מ - רחוב גרשון שץ גגה 6 תל אביב - יפו  
טל 03-7610323

פרטי בעלי העסק:

רחוב הרכבת 3 תל אביב - יפו טל. 03 7610323

כתובת העסק:

מר ילין אורי תל אביב - יפו סמולנסקין  
4 63415 . טל: 050 - 6790178

פרטי המתנגדים:

גוזלן לוריא ושות' - משרד רואי חשבון תל אביב - יפו  
גולדברג 1 65784 . טל:  
03 - 5603535

מר אברהם צחנוביץ תל אביב - יפו טיומקין  
10 65783 . טל: 054 - 5331833

גב' חוה גל-און תל אביב - יפו יהודה הלוי  
79 65796 . טל: 03 - 5603222

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 22/12/2009 בהשתתפות ה"ה עו"ד דן  
להט, ארנון גלעד, שלמה זעפרני, אלחנן משי, אילן  
רוזנבלום, עו"ד ג'ורג' מנצור, ראובן מגל, אולגה קגנוב,  
משה זילברבלט, מירי אהרון.

חו"ד המתנגדים:

ילין אורי - מדובר על דירה ברחוב בטיומקין 10 החניון נמצא  
מול מרפסת כל חזית הבית שלי. מה שאני יודע שצריך להיות 3  
מ' מרחק. כאשר יש רוח כל האבק עם הפיח זורם לתוך הדירה  
שלי, אולי לבנות איזה קיר שקוף כדי לחסום את מעבר הפיח.  
מכוניות שנכנסות ברברס מתקרבות עם הפיח לתוך המרפסת.  
בבנין יש כ-16 דיירים. יש אנשים מבוגרים שגרים במקום.  
רוחב הבנין מגיע ל-40 מ' לערך.

חו"ד המבקשים:

עו"ד יואב אינברג (נתיבי איילון) - המבנה נבנה בהיתר  
משנות ה-90 מדברים על שימוש תואם תכנית. יש חו"ד של  
היועצת המשפטית. לא יודע מה העלויות של הקיר הנדרש. שיפנה  
אלינו המתנגד ונבחן את בניית הקיר. אם נדרש לא תהיה בעייה  
לבנות את קיר הפרספקט.

ליאת סומך - הוצגו תמונות. ישנם עצים גבוהים שמגינים על

**המלצת צ. התנגדויות:**

מכתבי המתנגדים שלא הופיעו הוקראו בוועדה.

הוועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר שימוש חורג לחמש שנים או עד לביצוע תכלית התחבורתית עפ"י התכנית המאושרת, לפי המוקדם מביניהם. על בעלי החניון לדאוג לגינון בקומת הקרקע לכיוון בתי המגורים כפי שהתחייבו בעבר. ובתנאי בניית קיר בקומה שניה בגובה המעקה הקיים מפרספקט מול בתי המגורים.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 1 מ - 13/01/2010):  
הוועדה המקומית\*:**

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 או עד לביצוע תכלית התחבורתית, עפ"י התכנית המאושרת, לפי המוקדם מביניהם, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי גינון החניון בקומת הקרקע לכיוון בתי המגורים כפי שהתחייבו בעבר ובתנאי בניית קיר בקומה שניה בגובה המעקה הקיים מפרספקט מול בתי המגורים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעד, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, בנימין בביוב.

גינון החניון בקומת הקרקע לכיוון בתי המגורים.

**תנאים מוקדמים:**

בניית קיר בקומה שניה בגובה המעקה הקיים מפרספקט מול בתי המגורים.

שם וכתובת: חניון שבזי - רחוב שבזי 11 פינת חברת ש"ס 17  
שכונה: שבזי ונוה צדק  
בקשה מתאריך: 12/02/2009  
בעלים: שבזי 11 בע"מ  
נכתב ע"י: אילנה בורבן  
מהות העסק:

חניון במגרש ששטחו 411 מ"ר ל-17 כלי רכב. -ראשי

תוכן הבקשה: חידוש שימוש חורג - שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של חניון במגרש ששטחו 430 מ"ר ל-17 כלי רכב.

תאור המבנה.  
בגוש 6927 חלקות 61,62 קיימות שתי חלקות צמודות בשטח 423 מ"ר.

השימוש המבוקש:

את העסק רוצים לסדר בשתי החלקות הנ"ל בשטח 423 מ"ר עבור חניון ל-17 מקומות חניה.

הערות המהנדס לבקשה:

יש לציין שלעסק יש רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2008. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):  
מטפל:

רבקה פרחי

מספר תב"ע:  
התאמת השימוש לתב"ע:  
ייעוד עיקרי:  
מדיניות התכנון:  
פירוט חוות דעת:

אין מניעה מבחינה תכנונית להאריך את השימוש החורג בשנתיים בלבד.

המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013 או עד לשנתיים במידה ויוצא היתר בניה עפ"י התב"ע החדשה שתאושר המוקדם מבין השתיים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, ראובן מגל, עו"ד רוני רכס, משה זילברבלט, דוד רבינוביץ, דניאל לס, אולגה קגנוב, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2008-0012 מתאריך 08/12/2008)

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 30.9.09.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס מדיטראנה ייזום ובניה בע"מ (אדרי שי פוגל רחוב ליפסקי 20 ת"א 0544935564).

**התנגדות**

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

שבזי 11 בע"מ - רחוב אמזלג 14 תל אביב - יפו. טל.  
5603090-054

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב שבזי 11 תל אביב - יפו טל. 054 5603090

**כתובת העסק:**

אלכס סילבר תל אביב - יפו מגדל  
14 65156 . טל: 054 - 4675735

**פרטי המתנגדים:**

מר דוד איתן-יו"ר ועד הבית תל אביב - יפו שבזי  
12 65150 . טל: -

מר יונתן קדישזון תל אביב - יפו מגדל  
14 65156 . טל: 03 - 5105871

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 22/12/2009 בהשתתפות ה"ה עו"ד דן להט, ארנון גלעדי, שלמה זעפרני, אלחנן משי, אילן רוזנבלום, עו"ד גיורגי מנצור, ראובן מגל, אולגה קגנוב, משה זילברבלט, מירי אהרון.

**חו"ד המתנגדים:**

דוד איתן - יו"ר ועד הבית ברחוב שבזי 12 - שמח שיש במקום מגרש חניה אך המגרש גורם כיום למספר הפרעות. בפינת שבזי יש חנות גדולה בשם גבריאל ואין להם סידורי זבל. ביקשתי ליצור פינת עגלת זבל שיהיה משותף גם אליו וגם לעסק השני. במקום יש אוטומט להשכרת סרטים. מבקש שהמקום ישיש רק לחניה. הדבר העיקרי המכוניות מגיעות לרחוב שבזי ופונות לחברת ש"ס באין כניסה עושות עבירה באופן קבוע לעיתים אין חניה אז הן חוסמות את המקום.

**חו"ד המבקשים:**

אדריכל שי פוגל בשם המבקשים - התביעה בתהליך של אישור ויש  
תכניות גם של בעל הנכס לשינוי תביעה, הליך שנמצא בעירייה  
בטיפול. מעריך שזה יקח שנתיים שלוש.

בעל העסק - תלוי תפרי נוח צדק. הוידאומט זה ברשיון. זה  
חניון של 20 מכוניות הוידאומט משלים הכנסה בצורה מינורית,  
אין שם התקהלות במקום. לא חושב שיש התקהלות סביב  
הוידאומטים שגורם לצרות. בעבר היו עושים שם מסיבות אך מאז  
שאנו שם לא מתקיימים מסיבות. ההתנהלות שלי מכובדת במקום.

#### המלצת צ. התנגדויות:

הוקראו מכתבי ההתנגדויות.

הועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר שימוש חורג  
לשנתיים במידה ואגף תביעה בתום התקופה ימליץ להאריך את  
השימוש הבקשה להיתר לשימוש חורג תוארך בהתאם.

כ"כ יש לקבל המלצת אגף התנועה האם אפשר לשנות את הכניסה  
שתהיה מרחוב שבזי.

יש לבחון את הנושא של השימוש בוידאומט במקום על ידי מחלקת  
שילוט.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 2 מ - 13/01/2010):  
הועדה המקומית\*:

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום  
31.12.2011 במידה ואגף תביעה ימליץ בתום התקופה להאריך את  
תוקף השימוש החורג, הבקשה תוארך בהתאם, בכפוף לדרישות  
מהנדס העיר ובתנאי גינון החניון עפ"י התקנון.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעדי,  
שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר,  
בנימין בביוב.

גינן החניון בהתאם לתקנון.

תנאים מוקדמים:

שם וכתובת: השניצילה - רחוב בוגרשוב 22 פינת שלום עליכם 21  
 שכונה: לב ת"א-חלק צפוני  
 בקשה מתאריך: 11/05/2009  
 בעלים: שחימוב יצחק  
 נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר  
 מהות העסק:

ת.ב. 26-022/0  
 ת.ר. 063082  
 טל': 050-6939151

בית אוכל להכנת והגשת שניצילים וסלטים מירקות טריים - ראשי  
 והגשת משקאות קלים.

תוכן הבקשה: גוש 6907, חלקה-62.  
 שימוש חורג ממגורים לעסק של בית אוכל להכנת והגשת שניצילים  
 וסלטים מירקות טריים והגשת משקאות קלים.

תאור המבנה:  
 מבנה בן 3 קומות. המכיל בקומת קרקע חנות ודירות מגורים ובכל  
 הקומות העליונות-דירות מגורים לפי היתרי בניה מס' 527  
 מ-30.6.32 ומס' 755 מ-28.2.47.

השימוש המבוקש:  
 את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע כניסה מרח' שלום עליכם  
 חלק בחנות (בשטח של 21.7 מ"ר) וחלק בדירת מגורים (בשטח של  
 23.3 מ"ר) ומרפסת לישיבה (בשטח של 7.1 מ"ר). בסה"כ שטח  
 העסק-52 מ"ר.

האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ 818 ש"ח.  
 יש לציין שהעסק דרוש מקום חנייה נוספת.  
 יש לציין שהיתה המלצת ועדה המייעצת משנת 2007 לאשר העסק  
 של הכנה ומכירת פיצה כולל הכנת בצק במקום בתוקף עד לתאריך  
 31.12.2012. כעת מבקשים החלפת בעלים ושינוי מהות.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):  
מטפל:

דני לס

מספר תב"ע:

2363

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד - בנין לשימור ג'.

מדיניות התכנון:

לא לאשר מאחר והחזית המסחרית היא לצד רחוב בוגרשוב בלבד.  
 לא לאשר לשלום עליכם.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015  
 שכן רחוב בוגרשוב הינו רחוב מסחרי ואין מניעה של פעילות  
 בתי אוכל במקום מה גם שהועדה המייעצת כבר אישרה בקשה דומה  
 בעבר, אין צורך לפטור ממקום חניה נוסף שכן העסק מצוי  
 ברחוב מסחרי בו אין הסדרי חניה לעסקים בודדים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, רעיה גוטלוייבר - מהנדסת בכירה, אולגה קגנוב - אחראית חניונים, מירי אהרון - מרכזת וועדות שימושים חורגים.

(פרוטוקול 2009-0008 מתאריך 30/08/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 28.10.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם משה קשתי (עורך הבקשה - שתיוי מוחמד ארלוזורוב 62 ת"א טל' 5220065).

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

### התנגדות

=====

#### התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בועדת התנגדויות:

שחימוב יצחק - שד בן צבי 22 נתניה. טל 6939151-050 פרטי בעלי העסק:

רחוב בוגרשוב 22 תל אביב - יפו טל. 050 6939151 כתובת העסק:

אלגרה מזרחי תל אביב - יפו שלום עליכם פרטי המתנגדים:

21 63343 . טל: 03 - 5284721

גבי טובה נוביק תל אביב - יפו שלום עליכם

21 63343 . טל: 03 - 5224521

דניאל ואורית בלומנטל תל אביב - יפו שלום עליכם

21 63343 . טל: 03 - 5280544

כרמלה דקל/רחל סצי תל אביב - יפו שלום עליכם

21 63343 . טל: 050 - 7834070

מר אילן פלד תל אביב - יפו שלום עליכם

21 63343 . טל: 03 - 6202067

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 22/12/2009 בהשתתפות ה"ה עו"ד דן להט, ארנון גלעדי, שלמה זעפרני, אלחנן משי, אילן רוזנבלום, עו"ד גיורגי מנצור, ראובן מגל, אולגה קגנוב, משה זילברבלט, מירי אהרון.

#### חו"ד המתנגדים:

דקל כרמלה - שלום עליכם 21 - מדובר ברשת שקיימת בכל הארץ.  
היתה במקום פיצריה לפני שנכנסו לשם. רוב הזמן המקום היה  
סגור. מבקשים גם לפתור את בעיית המזגן.

דניאל בלומנטל - שלחנו את מכתב ההתנגדות שלנו ומאז חלו  
כמה שינויים. במשאל שעשיתי היום הם כבר טוענים שהם לא  
מרגישים את הריח בעל העסק התקין ארובה ואנו כבר לא  
מרגישים את הריח החלק האחורי של המטבח שלו פונה לכיוון  
חדר המדרגות שלנו וצריך לאטום אותו. נשאר רק ענין של חבית  
שמן מבקשים להעביר לצד השני של הבנין על בוגרשוב כי כיום  
הוא נמצאת בכניסה של הדיירים.

#### חו"ד המבקשים:

בעל העסק - כל השמן שנישאר מוכר לחברת שמן הם ממחזרים את  
זה. לא יודע אם יש היתר בניה לארובה. אין לי בעיה להעביר  
את חבית השמן למקום אחר.

#### המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר שימוש חורג עד  
ליום 31.12.2015 מותנה בנושא של בדיקת מחלקת השימור  
ואיכות הסביבה והסדרת היתר בניה לארובה בתאום עם מחלקת  
השימור.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 3 מ - 13/01/2010):**  
**הועדה המקומית\*:**

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום  
31.12.2015 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי אישור מחלקת  
השימור ואיכות הסביבה והסדרת היתר בניה לארובה בתאום עם  
מחלקת השימור.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעדי,  
שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר,  
בנימין בביוב.

אישור מחלקת שימור ואיכות הסביבה והסדרת היתר בניה לארובה בתאום  
עם מחלקת השימור.

#### תנאים מוקדמים:

שם וכתובת: **בייגלה חם - רחוב הרצל 131**  
 שכונה: **אבו כביר, גן הגנה**  
 בקשה מתאריך: **04/06/2009**  
 בעלים: **יהלומה מוצרי מאפה בע"מ**  
 נכתב ע"י: **ליובוב דבוייריס**  
 מהות העסק:

ראשי - בית אוכל להכנה והגשת פיצה וסמבוסק כולל הכנת בצק לצריכה עצמית בלבד, הכנת כריכים וסלטים מירקות טריים, הגשת תה וקפה ושתייה קלה. (בכלים חד פעמיים). משקאות משכרים - הגשת בירה בלבד לצורך הגשה במקום. מכירת כעכים ודברי מאפה מבצק מוכן מוקפא אפיית דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לצרכי מכירה במקום ממקור מאושר

**תוכן הבקשה:**  
 שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של בית אוכל להכנה והגשת פיצה וסמבוסק כולל הכנת בצק לצריכה עצמית בלבד, הכנת כריכים וסלטים מירקות טריים, הגשת תה וקפה ושתייה קלה (בכלים חד פעמיים), אפיית דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לצרכי מכירה במקום ממקור מאושר  
 מכירת כעכים ודברי מאפה מבצק מוכן מוקפא, משקאות משכרים - הגשת בירה בלבד לצורך הגשה במקום בגוש 7062 חלקות 111, 112, 113, 114, 115, 116 וגוש 7053 חלקה 77.  
 תאור המבנה  
 המבנה בן קומה אחת עם קומת ביניים על פי תכנית העסק שהוגשה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרות המתייחסות למבנה הנ"ל. לא ידוע יעוד של המבנה. השימוש המבוקש  
 בית אוכל להכנה והגשת פיצה וסמבוסק כולל הכנת בצק לצריכה עצמית בלבד, הכנת כריכים וסלטים מירקות טריים, הגשת תה וקפה ושתייה קלה (בכלים חד פעמיים), אפיית דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לצרכי מכירה במקום ממקור מאושר  
 מכירת כעכים ודברי מאפה מבצק מוכן מוקפא, משקאות משכרים - הגשת בירה בלבד לצורך הגשה במקום במבנה שלא נמצא לגשני היתר בניה בקומת קרקע בשטח של 110.40 מ"ר. הערות המהנדס לבקשה  
 יש לציין שמשנת-1983 במקום הנ"ל התנהל עסק של אפיית כעכים בשטח של 78 מ"ר עם רישיון לצמיתות.  
 כעת מבקשים תוספת שטח ותוספת פריטים.  
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3214 ש"ח.  
 על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד אור הבוקר.

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

מספר תב"ע: 222.  
 התאמת השימוש לתב"ע: לא תואם.  
 ייעוד עיקרי: דרכם ושצ"פ/עתיקות.  
 מדיניות התכנון: לא לאשר.

פירוט חוות דעת:

לא לאשר.

חו"ד פיקוח על הבניה:  
מטפל:

לובה

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

לא נמצא חומר מקורי של הבנין- בבדיקה שערכנו במקום  
ב-14/05/09 נמצא כי תכנית מתאימה למציאות; לא נמצא בתיק  
בנין ששייך למבנה הני"ל היתרי בניה; לא מצאתי תביעות  
פעילות הקשורות למבנה הני"ל. 19/05/09

חו"ד המבקשים:

אבקש לבוא ולדון לפטור את העסק מהליך של שמוש חורג ומהגשת  
מפת מדידה מהנימוקים הני"ל:

העסק קיים ברישיון עסק לצמיתות כבר משנת 1983 ללא שמוש  
חורג

לעסק תכנית מאושרת משנת 1983  
העסק קיבל אשור מהפיקוח מ- 23.5.09 המאשר כי המבנה קיים  
ואין לא תביעות (רצ"ב)

אין לעסק כל חצר השייכת לו המצריכה מפת מדידה, העסק כולו  
במבנה קיים.

בדרפט (רצ"ב) עודכנה חוות הדעת של דני לס המציינת כי לפי  
תבע 222 (רצ"ב תקנון) יעוד החלקה הנה דרך

בבדיקה שערכתי מול התבי"ע 222 נמצא כי היא אושרה כבר בשנת  
1957 ובכל זאת העסק אושר

לצמיתות בשנת 1983 וגם ב- 1991 שוב!!!

חו"ד המשך:

בעל העסק השתכנע מבית המשפט ומהעירייה כי בסך הכל הוא  
צריך לעשות שינוי בפריטים ולהוסיף הכנת כריכים, כעת מתברר  
לו כי זו הייתה קלישאה.

אציין כי העסק אושר כבר ע"י רוב הגורמים האחרים (לרבות  
ע"י תברואן – אלי קטן) לפי המצב הקיים אך מכיוון

שמבחינה טכנית התכניות הוגשו לאחר הגשת הבקשה – תוקנה  
הבקשה (הוספת שטח) והפניות נשלחו מחדש לגורמים.

ייאמר לזכותו של בעל העסק שהוא עושה את כל המאמצים ומשתף פעולה בכל דבר ועניין הקשור לקידום הליך הרישוי.

לסיכום:

נבקש את עזרתך להקל על בעל העסק כמה שאפשר על מנת שיוכל לסיים את הליך הרישוי שהתבקש מהר ככל האפשר (עד סוף יוני יש לו זמן מבית המשפט).

#### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה מאשרת את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2014 שכן מדובר במבנים המצויים בתחום דרך ושצ"פ עתיקות אך באיזור כולו אישרנו בעבר עסקים, כל זמן שלא החלה תכנית פיתוח למתחם והפקעת שטח לעירייה.

כ"כ בעל העסק חייב במפת מדידה שכן ללא מפת מדידה לא ניתן למקם את העסק במקום המדוייק שלו.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד ג'ורג' מנצור, דניאל לס, ראובן מגל, משה זילברבלט, מירי אהרון.  
(פרוטוקול 2009-0006 מתאריך 09/06/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14.7.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

בעלים חברת עמידר.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

## התנגדות

=====

### התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

#### ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 22/12/2009 בהשתתפות ה"ה עו"ד דן להט, ארנון גלעד, שלמה זעפרני, אלחנן משי, אילן רוזנבלום, עו"ד ג'ורג' מנצור, ראובן מגל, אולגה קגנוב, משה זילברבלט, מירי אהרון.

#### חו"ד המתנגדים:

חברת עמידר.

#### חו"ד המבקשים:

עו"ד רפצוב יעקב - יש לנו רשיון לצמיתות לבית מאפה עשו במקום סנדוויצים חשבנו שזה משהו לא צריך להוסיף לרשיון שזה חלק בלתי נפרד מדברי מאפה ובית משפט סבר אחרת ונתן לנו ארכה לתקן את הבקשה. עברנו את כל הועדה. אין לנו בעיה עם בעל הנכס. מעולם עמידר לא באה אלינו אם לא היו פונים אליהם הם לא היו מערערים על הבקשה. מחזיקים את הנכס משנות החמישים.

#### המלצת צ. התנגדויות:

חברת עמידר לא התייצבה, גם לא נתקבל מכתב התנגדות המנמק את טענותיהם ולכן הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לתוספת מכירת כריכים לעסק, מאחר והעסק קיים שנים רבות ופועל ברשיון והבקשה שלפנינו מתייחסת לתוספת פריט ובמקרה זה לא מצאנו עילה שלא לאשר את הבקשה.

כ"כ הואיל ומדובר בתוספת שטח הועדה ממליצה לאשר הבקשה בכפוף לאישור חברת עמידר לתוספת השטח.

יש לציין כי נציג חברת עמידר הגיע לאחר גמר הדיון.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 4 מ - 13/01/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2012 שכן מדובר בתוספת פריט בעסק שקיים שנים רבות.

לעניין תוספת השטח ניתן לאשר בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי אישור חברת עמידר לבקשה. כ"כ תוגש מפת מדידה מעודכנת.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, אהרון מזואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, בנימין בביוב.

אישור חברת עמידר.  
תוגש מפת מדידה מעודכנת.

**תנאים מוקדמים:**

**שם וכתובת:** א.מ. יציקות - רחוב הגליל 3 פינת השרון 11  
**שכונה:** נוה שאנן, ת.מרכזית  
**בקשה מתאריך:** 04/02/2009  
**מלד אריה**  
**נכתב ע"י:** אולגה אוציטל  
**מהות העסק:**

**טל':** 054-3073102

**ת.ב.** 54-030/0

**ת.ר.** 012700

**ייצור אביזרי מתכת. -ראשי**

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג במרכז מסחרי בהיתר לעסק של ייצור אביזרי מתכת.

תאור המבנה. (גוש 6942, חלקה 69):  
הבנין מרכז מסחרי בן 2 קומות עם מרתף על פי היתרי בניה משנת 1938-1939.

השימוש המבוקש:  
את העסק מבקשים לסדר במרתף-אולם עבודה בשטח כ' 66 מ"ר, בקומת קרקע אולם עבודה, משרד, שירותים בשטח כ' 64 מ"ר, בגלריה-מחסן, חדר עבודה, פינת אוכל בשטח כ' 70 מ"ר. סה"כ שטח העסק 200 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה:

סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 5822 ש"ח.

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

**מספר תב"ע:** F

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

איזור מסחרי.

**מדיניות התכנון:**

מס' תב"ע - F ע1.

**פירוט חוות דעת:**

יעוד עיקרי - איזור מסחרי.

התאמת השימוש לתב"ע - לא תואם לתכנית ע"1 לגבי המרתף ו-F לגבי השימוש.

מדיניות התכנון - לא לאשר עסק חדש ואם מדובר בחידוש לאשר לתקופה מוגבלת למלטרת חיסול.

חוות דעת - לאשר זמנית.

**חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

## המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות הי"ה: אלחנן משי, ראובן מגל, משה  
זילברבלט, דניאל לס, מירי אהרון.  
(פרוטוקול 2009-0005 מתאריך 19/05/2009)

## חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ע"י מנהל אגף רישוי עסקים ונציג הרשות  
לאיכות הסביבה.  
במקום עסק לא גדול ליציאת אבזמים ומחזיקי מפתחות על בסיס  
תנור חשמלי.  
העסק בהיקף קטן אינו גורם למטרדי ריח או עשן והוא פועל  
בחלל שאינו זמין לשימושים אחרים.  
חללים רבים במבנה משמשים לחדרים לשימושים מיניים או פיפ  
שואו.  
אין מניעה לאשר את הבקשה.

## חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

## חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס עם שם שמשון מקיאס רחוב יהודה הלוי  
8 ת"א 0509543939.

## דיון חוזר

## חו"ד המבקשים:

ב-11/2007 העברתי ציוד של כל בית מלאכתי מרחוב השרון 12,  
ששם ניהלתי את עסקי, עם כל האישורים הנדרשים לכך. בעקבות  
ההעברה, טרם הספקתי להתמקם ולהפעיל את העסק שוב, במקום  
החדש. חליתי מאוד לכן נעדרתי מהעבודה במשך כ-5 חודשים  
כאשר לא היתה לי שום הכנסה במשך כל התקופה הני"ל, מכל מקום  
אחר.

לאחר מכן, בהדרגה, ניסתי לחזור לעבודה עם לא מעט  
התלבטויות באם לסגור את העסק לגמרי ולהתחיל לעבוד כשכיר  
או לנסות להמשיך מאחר ובעקבות המחלה נקלעתי לחובות כבדים  
השיקול העיקרי בקבלת ההחלטה היה כי ספק גדול אם הייתי

מצליח להתקבל כשכיר למקום עבודה כזה או אחר עם שלוש פריצות דיסק בגב. היום, בעזרת אשתי ובני הבכור אנו מנסים לשרוד ולהתפרנס ואולי להציל את העסק במקרה הטוב או לפחות את מה שנשאר ממנו. בנוסף לכך המשבר הכלכלי והיבוא המאסיבי מהמזרח פגעו מאוד בענף שאני עוסק. הדרישה בגין שימוש חורג לרבות פרסום שכרוך בהוצאות של אלפי שקלים ותשלום אגרת שימוש חורג פשוט ינחיתו מכת מוות על כל העסק הקן הזה. הפעילות בעסק שלי במתכונת הנוכחית לא מהווה שום מטרד לאף אחד מהסביבה משום בחינה. אודה לכם שתפטרו אותי מתשלומים אלו.

#### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לפטור מפרסום בעיתון אך לחייב בפרסום בחלקות הגובלות ובמבנה עצמו.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לשימושים חורגים, דניאל לס - מנהל מח' מידע אגף תב"ע, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, נתן שירר - מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכז וועדות שימושים חורגים.

(פרוטוקול 2009-0007 מתאריך 20/07/2009)

#### חו"ד דורון ספיר:

מיום 9.8.09 - ממליץ לקבל את המלצת הועדה המייעצת ולפטור מפרסום בעתון בלבד שכן מדובר באיזור התחנה המרכזית הישנה ובשל מצבו של המבקש.

#### חו"ד החלטת ועדה מחוזית:

מיום 18.8.09 - לפטור את ההקלה/שימוש חורג מחובת פרסום בעתון אך לחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה ובבנינים גובלים.

#### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

#### דיון חוזר

#### חו"ד המבקשים:

המבקשים פנו בפעם השניה - בהמשך למכתבי הקודם מיום 12.7.09 בגין הבקשה ובעקבות ההחלטה לפטור אותי מפרסום בעתון, קודם כל ברצועי להודות לכם על כך, אבל יחד עם זאת אני מבקש לציין, כי כאשר, בזמנו בדקתי וקיבלתי הצעת מחיר בגין הפרסום רוב ההוצאה היתה בגין החלקות הגובלות כאשר זה היה כרוך במסירת מכתבים אישיים לכל הבעלים שהם כ-350-300 בעלים, ובכך ההוצאה הזו הגיע לאלפי שקלים.

אני אודה שוב אם תפטרו אותי מההוצאה הגדולה מאוד הזו שבוודאי ובוודאי לא אוכל לעמוד בה.

#### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה אינה רשאית לקבל החלטה שונה על ידי מה שהוחלט בוועדה המחוזית לכן החלטה זו תשאר בתוקפה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת ועדות שימושים חורגים.  
(פרוטוקול 2009-0009 מתאריך 13/09/2009)

#### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה לזכאי: 1.11.09.

#### התנגדות

#### חו"ד יעל דיין-חברת מועצה:

מיום 9.9.09 - הפונה למרות מחלה ומצב סוציאלי יגבולי מנסה להשתקם ולשרוד ומכאן המלצת הרווחה לפטור.

#### התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בוועדת התנגדויות:

מלך אריה - אהרוני ישראל 10 רחובות. טל 2996372-052

פרטי בעלי העסק:

רחוב הגליל 3 תל אביב - יפו טל. 054 3073102

כתובת העסק:

מר זלוטובסקי אבא רמת גן עוזיאל

פרטי המתנגדים:

153 52302 . טל: 054 - 4766192

עו"ד גיא כספי תל אביב - יפו יעביץ

33 65258 . טל: 03 - 7961000

עו"ד מאיר דולב רחובות כרמל

9 76305 . טל: 054 - 7327003

## ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 22/12/2009 בהשתתפות הי"ה עו"ד דן להט, ארנון גלעדי, שלמה זעפרני, אלחנן משי, אילן רוזנבלום, עו"ד גיורג' מנצור, ראובן מגל, אולגה קגנוב, משה זילברבלט, מירי אהרון.

## חו"ד המתנגדים:

סולטובסקי אבא - לא מתנגד לעסק הזה.  
עו"ד דולב - בעל העסק מחזיק את הנכס שלו. יש מחלוקת קנינית נכסית. מצד התכנוני אין לי התנגדות.

## חו"ד המבקשים:

בעל העסק מלך אריה.

## המלצת צ. התנגדויות:

לדחות את ההתנגדות מאחר ומתנגד אחד הסיר את ההתנגדות והמתנגד השני כפי שנטען ע"י עו"ד דולב אין לו התנגדות לשימוש החורג ולאופן השימוש בנכס עפ"י השימוש החורג, אלא טענה קנינית נכסית.

לאור זאת מאשרים הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 לאור המלצת הועדה המייעצת.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 5 מ - 13/01/2010):**  
**הועדה המקומית\*:**

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, בנימין בביוב.

שם וכתובת: סאלונה - רחוב תרצה 17  
שכונה: צפון יפו  
בן שה מתאריך: 25/05/2009  
בעלים: ברטיטורה בע"מ  
נכתב ע"י: אילנה בורבן  
מהות העסק:

ת.ב. 3297-017/0  
ת.ר. 054520  
טל': 03-5181719

פאב- משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה. -ראשי הופעת אומן אחד בלבד בבית אוכל (ללא מערכות הגברה) מזנון להכנת פיצה מבצק מוכן ומוקפא, והגשת סלטים מירקות טריים והכנת כריכים מסלטים מוכנים.

תוכן הבקשה :  
חידוש שימוש חורג והוספת פריט - שימוש חורג מבית מלאכה לעסק של הופעת אומן אחד בלבד בבית אוכל (ללא מערכות הגברה) מזנון להכנת פיצה מבצק מוכן ומוקפא, והגשת סלטים מירקות טריים והכנת כריכים מסלטים מוכנים.  
פאב- משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תאור המיבנה.  
בגוש 7016 חלקה 33 קיים בנין בן 3 קומות המכיל בק.קרקע אולם למלאכה ובקומות עליונות מגורים על פי היתר בניה מ-6.6.1934.

השימוש המבוקש.  
את העסק רוצים לסדר בק.קרקע באולם למלאכה בשטח של 131 מ"ר ובחצר פתוחה בשטח של 120 מ"ר. סה"כ שטח העסק 251 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
יש לציין שלעסק היה רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2006. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג ותוספת פריט הופעת אומן אחד בלבד בבית אוכל ( ללא מערכת הגברה), ופאב.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 3813 שקלים.

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

מספר תב"ע:

2606

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם השימוש לתב"ע.

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד.

מדיניות התכנון:

לאשר כפוף לכך שהשימוש אינו מהווה מטרד וחובת פרסום בעתונות ארצית (2 עיתונים) ועתונות מקומית לפי סעיף 10 (1) בתכנית.

לאשר כפוף למילוי ההוראות כולל חוות דעת אי"ס.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לשימושים חורגים, דניאל לס - מנהל מח' מידע אגף תב"ע, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, נתן שירר - מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכז וועדות שימושים חורגים.

(פרוטוקול 2009-0007 מתאריך 20/07/2009)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם לוי זיוה ואסתר רחוב המאירי 13 ת"א.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 9.9.09.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0014 סעיף 4 מ - 30/09/2009): הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

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

דיון חוזר

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר וזאת לאחר שהתקבלה התנגדות לאחר החלטת ועדת המשנה לצורך התייחסות וקבלת החלטה.

מצ"ב מכתב ההתנגדות.

ארנון גלעדי - התקבלה התנגדות לאחר אישור הועדה המקומית, יש צורך לקבל החלטה של הועדה המקומית להעביר לדיון בועדת התנגדויות.

פאר ויסנר - להעביר לדיון בועדת התנגדויות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0009 סעיף 6 מ - 18/11/2009):  
הועדה המקומית\*:

להעביר לדיון בועדת התנגדויות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולך, אסף זמיר, שמואל גפן, שלמה זעפרני, שמוליק מזרחי.

#### התנגדות

=====

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

פרטי בעלי העסק: ברטיטורה בע"מ - רחוב תרצה 17 תל אביב - יפו. טל. 2551391-052

כתובת העסק: רחוב תרצה 17 תל אביב - יפו. טל. 03 5181719

פרטי המתנגדים: מר יעקב בראון קיסריה התור  
12. טל: 054 - 4259944

מר רוני שוב בצרה נורית  
17. טל: 054 - 2080249

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 22/12/2009 בהשתתפות ה"ה עו"ד דן להט, ארנון גלעדי, שלמה זעפרני, אלחנן משי, אילן רוזנבלום, עו"ד ג'ורג' מנצור, ראובן מגל, אולגה קגנוב, משה זילברבלט, מירי אהרון.

חו"ד המתנגדים:

רוני שוב - אם המקום ישמור על שקט וסבירות אין לי בעיה עם זה. כיום החצר מאוד גדולה למרות שאסור לשים כסאות ושולחנות ראיתי לעיתים ששמים. צריך לאסור שולחנות וכסאות בחצר כי זה מתחת לחלונות. אין אישור לפאבים בחצר. אולי אפשר לאשר לה לשנה כדי לראות אם העסק מהווה מטרד.

## חו"ד המבקשים:

בעלת העסק - אין סיבה שבחצר תהיה הופעה או מוסיקה. באיזור מותר לפעול עד לשעה 01:00. ועד לשעה 24:00 לא להשמיעה מוסיקה בחוץ זה משהו שאנו לא עושים, וגם ישיבה בחוצר עד 24:00. המקום פועל כ-17 שנה, אני נמצאת במקום מלפני שנה. העסק לא מהווה מטרד. המתנגד לא גר שם. יש לי הצהרות של 2 שכנים שתומכים במקום. מקפידים על שקט אנשים נהנים לשבת בחוץ. אין נערים מתבגרים במקום מדובר על מקום עם אוכלוסיה מאוד בוגרת.

## המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות בחלקה ולאשר עד ליום 31.12.2015 מותנה בעמידה בכל תנאי דרישות איכות הסביבה בעסק. כ"כ לא תושמע מוסיקה בשטח החצר הפתוחה יופעל בהתאם לשעות פעילות העסקים בעיר.

## חו"ד הרשות לא"ס:

הופעת אומן יחיד ללא הגבלה בשטח הפנימי והגבלה בהתאם לחוות דעת איכות הסביבה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 6 מ - 13/01/2010):  
הועדה המקומית:

לדחות את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי עמידה בכל תנאי דרישות איכות הסביבה בעסק. כ"כ לא תושמע מוסיקה בשטח החצר הפתוחה. שעות פעילות העסק בהתאם לשעות פעילות העסקים בעיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, בנימין בביוב.

עמידה בכל תנאי דרישות איכות הסביבה בעסק. כ"כ לא תושמע מוסיקה בשטח החצר הפתוחה. שעות פעילות עסק בהתאם לשעות פעילות העסקים בעיר.

## תנאים מוקדמים:



**שם וכתובת:** חניון האמץ - רחוב שארית ישראל 19  
**שכונה:** ג.הרצל, יפו-מלאכה  
**בקשה מתאריך:** 21/07/2008  
**בעלים:** יבול ונחישות השקאות בע"מ  
**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר  
**מהות העסק:**

חניון במגרש ששטחו 3295 מ"ר ל-120 כלי רכב (מהם 6 -ראשי לנכים).

**תוכן הבקשה:** גוש-7088, חלקות-53,54,91. שימוש חורג משטח פתוח לעסק של חניון במגרש ששטחו 3295 מ"ר ל-120 כלי רכב (מהם 6 לנכים).

השימוש המבוקש:  
החנין פתוח ממוקם על החלקות 53,54,91 בשטח של 3295 מ"ר ל-120 כלי רכב (מהם 6 לנכים).

הערות מהנדס לבקשה:  
יש לציין שקיים אישור אגף הנכסים לחלקה הסמוכה (חלקה-74). האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-95884 ש"ח.

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

**מספר תב"ע:** 2606

**התאמת השימוש לתב"ע:** לא תואם.

**ייעוד עיקרי:** מגרש מיוחד.

**מדיניות התכנון:** לאשר זמנית באישור בעלי הנכס באישור אגף נכסי העירייה.

**פירוט חוות דעת:** לאשר זמנית בלבד כדי לממש הזכויות לבניה.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מהנדסת בכירה, אולגה קגנוב - אחראית חניונים, מירי אהרון - מרכזת וועדות שימושים חורגים.  
(פרוטוקול 2009-0008 מתאריך 30/08/2009)

**חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 27.10.09.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור מנהל מקרקעי ישראל המבקשים להאריך השימוש  
החורג עד ליום 29.4.2011.

**התנגדות**

=====

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

יבול ונחישות השקאות בע"מ - טל 03-6399555-

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב שארית ישראל 19 תל אביב - יפו טל. 050 505530

**כתובת העסק:**

גב' פרחי בתיה תל אביב - יפו שארית ישראל

**פרטי המתנגדים:**

17 68165 . טל: 052 - 2236062

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 22/12/2009 בהשתתפות ה"ה עו"ד דן  
להט, ארנון גלעדי, אילן רוזנבלום, עו"ד ג'ורג' מנצור,  
ראובן מגל, אולגה קגנוב, משה זילברבלט, מירי אהרון.

**חו"ד המתנגדים:**

גב' פרחי בתיה - גרה במקום חמישים שנה נכון להיום לא נעשה  
שום דבר, במקום קיים זיהום אבק ולכלוך, אי אפשר לחיות שם  
בזוהמה. כל הקיר של הבית שלי גובל עם החניון. ברגע שישים  
אספלט מבקשת שהשיפוע לא יהיה לכיוון הקיר.

**חו"ד המבקשים:**

ירון בן עובדיה - היעוד המקורי הוא לבניה - מינהל מקרקעי  
ישראל הוא בעל הנכס. יצא למכרז לתקופה של עד 3 שנים.  
המכרז שונה ממכרזים אחרים פה זה היה עד 3 שנים ובתנאי  
המכרז הם יכולים לפנות אותנו בהתראה של חודשיים.

מאחר ואנו שוכרים את החניון כדי לדעת שאנו באמת מתכוונים  
להשאר שם ביקשנו ארכה של חצי שנה כדי לעשות שם אספלט.  
ההוצאה של אספלט היא מאוד גבוהה. לפני שנכנסנו לחניון היה  
חניון פתוח שהיה בתנאים הרבה יותר גרועים. אם לא נהיה  
במקום המקום ישאר פתוח ופרוץ לכולם. מוכן לעשות אספלט תוך  
30 יום.

הועדה ממליצה לאשר שימוש חורג עד ליום 31.12.2012 בתנאי פניה למינהל מקרקעי ישראל מדוע הנושא לא משווק ואם מתכוונים לשווק למתי זה מתוכנן ובתנאי מוקדם כי תוך 30 יום יש לעשות אספלט במקום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 7 מ - 13/01/2010):  
הועדה המקומית:

הועדה ממליצה לאשר שימוש חורג עד ליום 31.12.2012 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי עשיית אספלט במקום תוך 30 יום, וכן גינון עפ"י תקן חניונים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, בנימין בביוב.

גינון החניון עפ"י תקן חניונים.  
עשיית אספלט תוך 30 יום.

תנאים מוקדמים:

שם וכתובת:	חניון מנדלר א - רחוב ארניה אוסוול 5
שכונה:	הקריה וסביבתה
בקשה מתאריך:	06/08/2009
בעלים:	מנהל מקרקעי ישראל
נכתב ע"י:	אולגה אוציטל
מהות העסק:	

חניון במגרש ששטחו 750 מ"ר ל-33 כלי רכב. (מהם 1 -ראשי לנכים)

#### תוכן הבקשה :

השימוש המבוקש.  
בקשה לחידוש שימוש חורג משטח פתוח לעסק של חניית כלי רכב. במגרש ריק (גוש 7101 חלק מחלקה 1), ששטחו 750 מ"ר ל-33 כלי רכב. (מהם 1 לנכים)

הערות המהנדס לבקשה  
יש לציין, שמשנת 2001 העסק התנהל במקום הנ"ל עם רישיון בתנאי שימוש חורג (בשטח כ"מ 1280 מ"ר).  
- החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה (פרוטוקול 0002-3025 סעיף 3 מ-18.08.2004)  
לאשר הבקשה לשימוש חורג לתקופה מוגבלת עד ליום 31.12.2009 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובכפוף לאישור מינהל מקרקעי ישראל ואישור הועדה המחוזית.

- ועדת משנה א' בישיבתה מסי' 57 מיום 17.06.07 דנה בבקשה והחליטה כדלמן:  
הוחלט: לאור מורכבות מימוש תכנית תא/3000 באזור זה, מחליטה הועדה לאשר שינוי בשלבויות עפ"י תא/2595 בתנאים הבאים:  
1. אישור מינהל מקרקעי ישראל.  
2. יתרת התנאים עפ"י תנאי הועדה המקומית  
כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג, הקטנת שטח.

#### חוו"ד אגף תב"ע (מרכז): מטפל:

שי בוכמן

#### מספר תב"ע:

3000

#### התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

#### ייעוד עיקרי:

שצ"פ.

#### מדיניות התכנון:

מימוש מתחמי הבניה על פי תכנית 3000 ועל פי שלבויות קידום הפרויקט.

#### פירוט חוות דעת:

אין מניעה תכנונית לאשר הבקשה לתקופה של שנה נוספת.

#### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 או עד להוצאת היתר בניה המוקדם מבין השניים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, אינג' דוד רבינוביץ - מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר -

מהנדסת בכירה, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, אולגה קגנוב - אחראית חניונים, מירי אהרון - מרכזת וועדות.  
(פרוטוקול 2009-0010 מתאריך 19/10/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 19.11.2009.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור מינהל מקרקעי ישראל.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 8 מ - 13/01/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מבין השניים, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי גינון החניון עפ"י תקן חניונים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעד, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, בנימין בביוב.

גינון החניון עפ"י תקן חניונים.

תנאים מוקדמים:

שם וכתובת: אלכוהום - רחוב בן יהודה 188  
שכונה: צפון ישן-ח.מרכזי  
בקשה מתאריך: 28/12/2008  
בעלים: חן גד  
נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר  
מהות העסק:

פאב-צריכת משקאות משכרים במקום הגשתם. -ראשי

תוכן הבקשה: גוש 6901, חלקה 85.  
שימוש חורג מחנות לעסק של פאב-צריכת משקאות משכרים במקום  
הגשתם (מדובר על אזור המוגבל בצפון המיוחד).

תאור המבנה:  
המבנה בן 4 קומות. המכיל בקומת קרקע חנויות בחזית ודירות  
מגורים ובקומות העליונות-דירות מגורים על פי היתר בניה  
מס' 415 מ-13.11.46.

השימוש המבוקש:  
את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בחנות בשטח של 49 מ"ר.  
יש לציין שברחות הני"ל מותר 8 מזנונים וקיים-11.  
פטור מאגרת בקשה לשימוש חורג.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):  
מטפל: דני לס

פירוט חוות דעת: מספר תב"ע: 58, 2052 א.

יעוד עיקרי - מסחרי.

התאמת השימוש לתב"ע - השימוש תואם תב"ע 58.

מדיניות התכנון - לאשר כפוף למגבלות הכמות לפי תוכנית  
2052 א

חוות דעת - לאשר בתנאים.

#### המלצת הועדה המייעצת:

עפ"י מגבלות תב"ע 2052 א' חל איסור על הקמת עסקים של  
אלכוהול שאינם חלק ממסעדה או בית קפה. התב"ע מגדירה איסור  
על מכירת אלכוהול במזנונים והעסק בו מדובר הינו פאב והעסק  
אינו תואם הוראות התב"ע ולא ניתן לאשר אותו.  
(פרוטוקול 2006-0011 מתאריך 25/07/2006)

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

מאחר ואין שינוי במבנה אין צורך בהצהרת מהנדס.

דיון חוזר

המלצת הועדה המייעצת:

הנושא הובא לדיון חוזר בעקבות פניית בעל העסק ואימו שביקשו לבחון את עמדת הועדה בשנית. העסק בו מדובר הינו פאב לילי שסגור ביום השוכן בסמוך לשני פאבים הפועלים כבר במקום ברחוב בן יהודה 186 כך שנוצר מתחם צפוף של שלושה פאבים. תב"ע 2052 א' קבעה איסור על מכירת אלכוהול במזנונים מתוך כוונה למנוע הקמת פאבים ברחוב אך אין בהתייחסות לאיסור למכירת אלכוהול בלבד, דבר האופייני רק לפאבים. בנסיבות אלה בהם התב"ע אינה אוסרת במפורש את השימוש לאכוהול בלבד יש מקום לאפשר פירסום לבעל העסק ולאפשר להביא את הבקשה לדיון בועדת התנגדויות ולפני הועדה המקומית למרות שפעילותו של העסק מנוגדת לרוח או לכוונות שעמדו מאחורי תכנית 2052 א'.

(פרוטוקול 2006-0016 מתאריך 12/12/2006)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.12.06.

התנגדות

=====  
התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בועדת התנגדויות:

חן גד - רחוב 0 תל אביב - יפו. טל 9966122-052  
רובינון דניאל - רחוב בוגרשוב 31 תל אביב - יפו. טל.  
8525016-052

פרטי בעלי העסק:

רחוב בן יהודה 188 תל אביב - יפו טל. 8525016 052

כתובת העסק:

בן דוד אסנת תל אביב - יפו בן יהודה  
188 63471 . טל: -

פרטי המתנגדים:

דליה בן פורם תל אביב - יפו פראג  
5 63477 . טל: 5224482 - 03

עו"ד יהודית ארד תל אביב - יפו הוברמן  
8 64075 . טל: 6852337 - 03

רחל ואבינועם גורדין תל אביב - יפו החשמונאים  
50 64251 . טל: 6855831 - 03

## ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 08/02/2007 שעה 10:00 בהשתתפות ה"ה  
ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, אוריאל הרון, ראובן מגל, משה  
זילברבלט, מירי אהרון.

## חו"ד המתנגדים:

דזיה בן פורת - החשמונאים 50 פ' פרג א' - הדירה שלי  
עורפית ופונה לפאב. אני חולת סרטן וסובלת מהרעש שישנו שם  
בכלל, באופן מיוחד לגבי הלילה הרעש שבא משם הוא עצום  
מתחיל מחצות ומסתיים לקראת הבוקר, אין שקט ואין אפשרות  
למנוחה בתוך כל הרעש הזה. יש אלכוהול מה שמביא אלימות אני  
פוחדת אני גרה לבדי במקום. פאב במקום כזה מוריד את ערך  
הדירה אף אחד לא רוצה לגור ליד פאב מדובר באיזור מגורים  
שקט ורגוע.

עו"ד יהודית ארד - הוברמן 8 ת"א מייצגת את גב' גורדין -  
ההתנגדות הגיעה לעירייה אחרי שנה שהעסק פעל העסק פעל שנה  
ללא רשיון. הגשנו גם תביעה אזרחית. יש בעיה מאוד רצינית  
העירייה לא יכולה לתת יד לדבר כזה העסק הזה בא במקום שתי  
חנויות בגדים במשך הרבה שנים.

רחל גורדין אחד העם 124 ת"א יש לי נכס ברחוב בן יהודה 188  
מעל הפאב יש דירה שמפרידה בין הדירה שלי לפאב. הדיירות  
שלי לא יכולות לישון הרעש הגדול מתחיל ב-2 בלילה בגלל  
העובדים במקום. אני גובה שכר דירה נמוך יותר בגלל זה.  
בחוץ ישנם אופנועים כל הזמן. בחדר המדרגות משתינים ועושים  
צואה. מוריד את ערך הדירות.

## חו"ד המשך מתנגדים:

עו"ד יהודית - לא מדובר בחידוש שימוש חורג זאת הטעיה.  
הכנסנו חוקר והפאב הזה מאוד פעיל יש 25 כסאות ועוד בר.  
בנוסף העסק משמש למשלוחים משמונה בערב עד 3 בבוקר ויש  
צוות שלם של אופנועים חונים על המדרכה. יש רעש מוסיקה  
מהמקום היה נסיון התדברות בין הבעלים לדיירים בסופו של  
דבר המוסיקה מחרישה אוזניים יש שם בעיה של הבאסים. צריך  
לחשוב אם בכלל אפשר להעתר לבקשה הזאת היא בלתי חוקית  
בעליל. היו צריכים קודם לפרסם הבקשה ואז לפתוח את העסק.  
שנתיים מפעיל את העסק ללא היתר.

וסרמן מירי בן יהודה 188 ת"א - עברתי לרמת אביב בגלל בעיה  
חמורה של צפיפות של עסקים אי אפשר לחזור עם ילדים למקום  
הזה וגם למצוא חניה. כל האיזורים הצפופים היו בירמיהו  
למקומות שלא צפופי דיור. כל הבנין עבר שיפוץ כי הוא היה  
בנין בסכנה הכריחו אותי מעיריית תל אביב לשפץ אותו אני  
רואה שתן וצואה בתוך חדר המדרגות. כל ההשקעה היא לריק.  
גורדין - הסיפור התחיל מזה שהדיירות שלי לא יכולות ללכת  
לעבודה כי הן לא ישנות כל הלילה. לי אין שום ענין לקחת  
עו"ד ולשלם הרבה כסף סתם.

עו"ד קרני מור - רחוב יגאל אלון 155 ת"א - בשם המבקשים - לא מבין למה מדובר בשימוש חורג. אנחנו לא שימוש חורג מתאים לתב"ע ולהיתר הבניה של הבנין. מבקש לבטל את הסיפור של השימוש החורג. אלמלא היינו נמצאים בהליך של השימוש החורג מבקש להגיש את מצב הסטטוס של העסק ברישוי עסקים שכל הגורמים אישרו את העסק, משטרה ואיכות הסביבה. מבחינת כמות העסקים ברחוב (כל העסקים שהם החל ממזנונים ובארים). הגב' שהתלוונה בפארג 5א' הבנין לא גובל בשום צורה כל שהיא עם בן יהודה 188 בחזית. בעבר היתה שם מתפרה שפעלה במקום הזה בשתי חנויות מחוברות. לגבי גב' רחל גורדון הבית חולק ל-3 יחידות שמושכרות. מעבר לזה הטענות לגבי העסקים תמיד הם אותו דבר במשך שנים. מדובר בעסק של 25 מקומות ישיבה. מדובר בחנות שמספקת אלכולהול עם משלוחים הביתה, הוא צבר קהל לקוחות מסויים קהל הלקוחות שלו זה מקום קטן יש לנו סרט וידאו כדי להראות את הפעילות באיזור. העסק הזה הוא עסק קטן ולא מהווה מטרד לאף אחד. לא הוגש דוח אחד אפילו לא של המשטרה ולא של אף אחד. המדיניות היא של בית אוכל ואנחנו לא בית אוכל. מה שנאמר במפורש בתכנית זו לא מתכוון לא נאמר במפורש שאסור כך שלא ניתן שלא לאשר את הבקשה.

חו"ד המשך המבקשים:

עו"ד קרני מור - זה שימוש מסחרי ושימוש מסחרי אפשר לקיים באותה מידה פאב הוא לא שונה מבית מרקחת או דבר אחר. אפשר לבדוק את טענות המתנגדים. האינטרס של המבקשים הוא כלכלי

אביחי בן שבת - בן יהודה 188 ת"א - דייר בבנין בקומה ראשונה - מכל המתנגדות אף אחת לא גרה במקום. אני גר שם בקומה ראשונה בבנין אני גר בבן יהודה 188. ישנם עסקים מטרדיים אחרים בסביבה שהם באמת גורמים למטרדים קשים. הבארים הקטנים אלה בארים שלא עושים בלגן. העסק היה הראשון מבין הבארים שנפתחו במקום והעסק הזה לא מפריע. אני גר בבנין ועוד לא נפגשתי בשתן או צואה למרות כל השיפוץ של הבנין הדלת של הבנין אף פעם לא היתה סגורה ולמרות זאת אין שתן במדרגות.

איתי ואילנית פנגול - בעלי העסק - יש הרגשה שמנפחים פה תיק יש עסקים הרבה יותר מטרדיים בסביבה ונגדם לא פעלתם. למשטרה יש כללים שבר לא משנה כמה מקומות יש בו חייב שומר קבוע. לגבי העסק הזה המשטרה פתרה אותו במשך כל השבוע משומר.

המלצת צ. התנגדויות:

לשוב לדון לאחר סיור במקום.

### חו"ד ביקור במקום:

לאחר סיור במקום במהלך 2 ערבים הפאב אינו מהווה מטרד לשכנים.

בסמיכות לו מאושרים 2 פאבים נוספים.

ממליץ לאשר שמוש חורג ל 5 שנים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0006-0007 סעיף 4 מ - 28/03/2007):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש עד ליום 31.12.2012 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

### ועדת ערר

### ועדת ערר:

מיום 25.7.07 -לאור האמור אנו מחליטים לקבל את הערר ולבטל את החלטת הועדה המקומית להתיר למשיב מס' 2 שימוש חורג להפעלת פאב ברחוב בן יהודה 188.

### עתירה מינהלית

### חו"ד עתירה מינהלית:

מיום 24.3.08 בפני השופטת רונן רות - בהסכמת הצדדים הדין בבקשת העותר יובא בפני הועדה המקומית כאשר הועדה המקומית תבחן את השאלה האם יש מקום לתת לעותר היתר לשימוש חורג.

בהקשר זה תבחן הועדה המקומית את כל הנסיבות הרלבנטיות, ובכלל זה את מספר הפאבים והמזונונים ובתי האוכל שקיימים באזור וכן תבחן הועדה המקומית את נושא הרעש שנגרם בהשמעת המוסיקה בפאב וזאת בין היתר בשים לב לטענות העותרות 3-4 ביחס לרעש בדירותיהם כאשר מושמעת מוזיקה בפאב. ככל שיהיה בכך צורך תתקיים בדיקה בדירת המשיבה 3 לבחינת כמות הרעש בדירה.

הועדה המקומית תיתן את החלטתה והצדדים יפעלו ביחס להחלטה זו ככל שימצאו לנכון.

בשלב זה החלטת ועדת הערר תבוטל.

אלחנן משי - זה פאב עלה בועדת ערר הגיע לבית משפט המחוזי הסכימו להחזיר לדיון מחודש בועדה המקומית שתקח את מגוון השיקולים יש מתנגד שלא גרה במקום והם טוענים שהיא פיצלה את דירתה ל-3 וישנה את העתירה המינהלית.

עו"ד שרי אורן - שהיא ביטלה את את החלטת ועדת ערר.

דורון ספיר - לאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0013-0008 סעיף 11 מ - 21/05/2008):  
הועדה המקומית\*:

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה דורון ספיר, אריה שומר, דוד עזרא.

חו"ד עו"ד רונה רכס-השרות המשפט:

בענין הבקשה לשימוש חורג בנכס שבנדון היתה כאמור החלטה של בית המשפט לענינים מנהליים שהועדה המקומית היתה אמורה למלא אחריה, אולם כפי שעולה מפרוטוקול הדיון בבקשה ההחלטה לא מולאה.

לאור האמור לעיל, אבקש להחזיר את הבקשה לדיון בועדה המקומית ובמידת הצורך לערוך סיור במקום וכן יש לערוך באופן מדוקדק את הבדיקות המקדמיות אשר נדרשו על ידי בית המשפט.

דיון חוזר

חו"ד עו"ד רונה רכס-השרות המשפט:

בענין הבקשה לשימוש חורג בנכס שבנדון היתה כאמור החלטה של בית המשפט לענינים מנהליים שהועדה המקומית היתה אמורה למלא אחריה, אולם כפי שעולה מפרוטוקול הדיון בבקשה ההחלטה לא מולאה.

לאור האמור לעיל, אבקש להחזיר את הבקשה לדיון בועדה המקומית ובמידת הצורך לערוך סיור במקום וכן יש לערוך באופן מדוקדק את הבדיקות המקדמיות אשר נדרשו על ידי בית המשפט.

**חו"ד אגף תב"ע (מרכז):**  
**מטפל:**

לריסה קויפמן

**מספר תב"ע:**

**התאמת השימוש לתב"ע:**

**ייעוד עיקרי:**

**מדיניות התכנון:**

**פירוט חוות דעת:**

ניתן לאשר פאבים בשימוש חורג אך ייתכן וכדאי להגביל אותם בגודל או להטיל עליהם מגבלות הדוקות יותר בנושא רעש ומטרדים לסביבה.

יש לציין שבן יהודה מצפון למאפו גובל באיזור מגורים א.

**חו"ד הרשות לאי"ס:**

על פי בקשת בעלת הנכס קבעתי עם הדיירת ביום חמישי בחצות הלילה.

בבדיקה בדירתה לא נמצא כל מטרד רעש. גם הדיירת מודה שכעת אין מטרד.

**חו"ד עו"ד רונה רכס-השרות המשפט:**

"בהתאם להחלטת בית המשפט לענינים מנהליים מיום 24.3.2008 נדרשה הועדה המקומית לבחון את הבקשה להיתר דנן מכמה היבטים:

1. האם יש מקום לתת לעותר, מבקש ההיתר דכאן, היתר לשימוש חורג.

2. בדיקת מספר הפאבים, המזנונים ובתי האוכל שקיימים באיזור.

3. בחינת נושא הרעש הנגרם מהעסק דכאן לרבות בדיקת דירת המתנגדת.

בהתייחס לסעיף 1 לעיל התקבלה חוות דעת צוות התכנון איזור מרכז באגף תב"ע לפיה אין מניעה לאשר פאבים בשימוש חורג תוך הטלת מגבלות. בשיקול דעת הועדה יש ליחס, פרט לחוות דעת צוות התכנון, גם את חשיבות מכסת

המזנוניים/מסעדות/קיוסקים בתב"ע 2052א' כפי שמפורט להלן.

## חוו"ד המשך:

בהתייחס לסעיף 2 לעיל, מעיון ברשימת בתי אוכל ברחוב בן יהודה בהתאם לתב"ע 2052א' המצ"ב, עולה כי מכסת מסעדות ובתי קפה המותרת על פי התב"ע הינה 12 עסקים כאשר בפועל קיימים 16 עסקים; מכסת המזנוניים המותרת הינה 8 עסקים וקיימים בפועל 12 עסקים; מכסת הקיוסקים המותרת הינה 10 עסקים וקיימים בפועל 5.

לענין זה יצוין כי יש להתייחס למועד הגשת הבקשה להיתר לשימוש חורג על ידי העסק הנדון ועל ידי כך ניתן לקבוע האם להתיר השימוש.

בהתייחס לסעיף 3, בבדיקת הרשות לאיכות הסביבה לרבות בדירת המתנגדת נמצא כי אין מטרדי רעש מן העסק לגביו מבוקש ההיתר. "

## התנגדות

### התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

חן גד - רחוב 0 תל אביב - יפו. טל 9966122-052  
רובינזון דניאל - רחוב בוגרשוב 31 תל אביב - יפו. טל  
8525016-052

פרטי בעלי העסק:

רחוב בן יהודה 188 תל אביב - יפו טל. 8525016 052

כתובת העסק:

בן דוד אסנת תל אביב - יפו בן יהודה  
188 63471. טל: -

פרטי המתנגדים:

דליה בן פורם תל אביב - יפו פראג  
5 63477. טל: 5224482 - 03

עו"ד יהודית ארד תל אביב - יפו הוברמן  
8 64075. טל: 6852337 - 03

רחל ואבינועם גורדין תל אביב - יפו החשמונאים  
50 64251. טל: 6855831 - 03

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 16/06/2009 שעה 09:00 בהשתתפות ה"ה ארנון גלעדי, עו"ד דן להט, עו"ד ג'ורג' מנצור, עו"ד רוני רכס, ראובן מגל, משה זילברבלט, מירי אהרון.

רחל גורדין - בשעתו בטלה הועדה המחוזית את אישור הפאב אלכוהום בגלל ריבוי הבארים באיזור. הוגשה עתירה מינהלית הגיעו ועדת ערר לפשרה שהנושא יחזור לוועדה המקומית. המצב בבן יהודה לא השתנה מאז ומספר הפאבים הולך וגדל. 6 מהם נמצאים בתחום המצומצם. ישנה הקלה מסויימת בכך שהדיירת טוענת כשהיא תקשרת אליהם הם מנמיכים את המוסיקה. עצם הצורך להתקשר הוא בעייתי. היו מתנגדים שוויתרו בדרך. הדיירת שלי הכי סובלת.

**חו"ד המבקשים:**

בעל העסק - השקענו בכל מה שקשור לרישוי עסקים. ראינו שיש סיכוי לקבל את האישורים המתאימים לכך. עו"ד לירן שגב ויצמן 14 ת"א - ב"כ המבקשים - היינו מאורים בכל ההתנהלויות כולל התביעה האזרחית. לפי מה שאנו רואים מאחר והתביעה נדחתה קיבלו פסק דין וגם הסיפור של הערעור גם בית משפט החליט אין מטרד. כל ההתנהלות של הפאב השתנתה לגמרי. גם המערערת יכולה להעיד כי יש הקלה מהמקום ואין מטרד. הדיירת פנתה אלינו פעמיים להנמיך את המוסיקה כל פניה אנו ישר מטפלים בה. כמות הפניות פחתה בצורה דרמטית. היתה חפיפה בין בעלי העסק הקודמים החל מינואר שנה נוכחית. מדובר ב-21 מקומות ישיבה. שטח העסק 49 מ"ר. מדובר בבר מאוד קטן. לא ניתן לשנות אל הווליום זה קבוע. מדובר בדירות מחולקות בקומות העליונות.

**המלצת צ. התנגדויות:**

בהחלטת ועדת ערר משנת 2007 וכן בהחלטת בית המשפט המחוזי בעתירה מינהלית הופנתה תשומת לב הועדה המקומית לכך שבהוראות התב"ע החלה, תב"ע 2052 א, ישנן הגבלות על מכסות בתי עסק בתחום התב"ע.

לגבי מכסות בתי אוכל - בהתאם לתב"ע החלה במקום כבר היום ישנה חריגה של 4 בתי עסק מהמכסה המקורית המותרת למזוננים.

כמו כן, היות והוברר כי לעסק לא היה רשיון לבית אוכל מעולם אזי העסק נוגד את הוראות התב"ע שאינן מתירות בתי אוכל חדשים בתחום התוכנית אלא מתירות שינוי בבעלות בבית אוכל קיים בהיתר.

לפיכך, הועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את השימוש החורג המבוקש.

במאמר מוסגר יוער כי צר לנו על הבעלים החדשים אבל אין להם אלא להלין על עצמם היות וידעו שלמקום אין רשיון והוא מצוי בהליכים משפטיים ארוכים בעת רכישת העסק.

"הבהרת השירות המשפטי:

בהמשך לדיון שהתקיים ביום 16.6.2009 בפני צוות ההתנגדויות מובהר בזאת כלהלן:

1. לעסק הנדון הוצא רשיון עסק ביום 10.6.2008 יחד עם היתר לשימוש חורג.

רשיון העסק היה תקף עד ליום 31.12.2008.

2. ביום 5.10.2008 בוטל רשיון העסק שכן לא מולאו דרישות משטרת ישראל. הודעה בענין הביטול נשלחה לבעל העסק ביום 23.10.2008.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0015 סעיף 11 מ - 21/10/2009):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר בדיקה חוזרת של כמות המזנונים המצויים במתחם ביחס להגבלת התב"ע והצגה מסודרת של התהליך אישור הפאב בעבר.

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

#### דיון חוזר

דיון חוזר:

מצ"ב רשימת בתי קפה, מסעדות, מזנונים וקיוסקים בבן יהודה.

חו"ד תוכן הדיון:

ארנון גלעדי - עומד בתוך הרשימה של בתי אוכל המותרים במקום?

ראובן מגל - קיימים 13 מותר 12.

אסף זמיר - העסק קיים במקום היתר הרבה לפני, יש פה טעות זה המקום השישי או השביעי עם רשיון שנפתח. זה מקום שקיים במסגרת המגבלה, נעשה לו עוול, אין סיבה לא לאשר לו.

פאר ויסנר - לעשות בדיקה עם אסף וארנון ואז נחליט.

לשוב ולדון לאחר בדיקה לגבי מגבלת כמות בתי האוכל במקום,  
כמה קיימים ברשיון וכמה בפועל.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: פאר ויסנר, כרמלה עוזרי,  
ארנון גלעדי, נתן וולך, אסף זמיר, שמואל גפן, שלמה  
זעפרני, שמוליק מזרחי.

### דין חוזר

### דין חוזר:

העסק בו מדובר הינו פאב צריכת משקאות משכרים במקום הגשתם.  
הוראות תכנית 2052 א' אינן מתייחסות כלל למושג פאב או עסק  
בו הם מוגשים לצריכה במקום רק משקאות משכרים, עפ"י הוראות  
התכנית בסעיף 6.3.7 נקבע מגבלת שימוש: במזוננים לא תותר  
מכירת משקאות משכרים וכך שניתן לקבוע בדרך של אנלוגיה כי  
כוונת המתכנן היתה למנוע הקמתם של פאבים הבנויים על בסיס  
של מזון בעוד שהתכנית לא רואה בעיה בבתי קפה או מסעדה בהם  
מוגש אלכוהול גם אם הם נושאים אופי של פאב.

בקטע הרחוב בו מצוי העסק בין רחוב ארלוזורוב לרחוב ירמיהו  
קיימת הגבלה על מס' המזוננים ונקבע כי מותרים 8 מזוננים  
ובפועל קיימים 14 סוגים של בתי אוכל שאינם בית קפה או  
מסעדה. מאז אושרה התב"ע תוקן צו רישוי עסקים ובמקום מזון  
הוכנס פריט רישוי של בית אוכל אחר המהווה פריט סל לכל  
סוגי בתי האוכל שאינם בית קפה או מסעדה. מבין המזוננים  
הפועלים במקום ישנם 3 גלדריות, פיצריה אחת, והשאר סוגי  
מזון ופאבים למינהם. עוד יש לציין כי בקטע הרחוב בו  
מדובר מותרות 12 מסעדות וקיימות 13.

### חוו"ד תוכן הדיון:

עו"ד שרי אורן - כמה בתי אוכל קיימים והשני אם יש מטרד  
אני מבניה שיש חוות דעת אי"ס כי אין מטרד מה לגבי התב"ע?

אלחנן משי - התב"ע קובעת כי מותר 8 וקיים 14 החריגה נובעת  
מכך שחלק מהעסקים היו גלדריות שאצלנו לא תמיד ייחסו אותם  
למזוננים, חלק היו פאבים שזה רק אלכוהול. ועדת ערר שדנה  
קבעה כי עסק של אלכוהול הוא מזון לכל דבר לכן צריך לספור  
אותו במסגרת המזוננים הקיימים וכשספרנו מחדש נמצא כי יש  
חריגה.

עו"ד שרי אורן - הבעיה היא שזה מעבר למכסה שהתב"ע אישרה.

אסף זמיר - בעבר אישרנו עד 2015 מדובר במקום שהיה לו רשיון זמני לחצי שנה, אף אחד לא דיבר איתו על התביעה. הגבלה זה דבר טוב, אבל המקום הזה פתוח כבר שש שנים. הגישו בקשה כשזה היה חוקי ובאה שכנה והתלוננה ובגלל זה הכל נעצר, למרות שיש חוות דעת של איכות הסביבה כי העסק לא מהווה מטרד והיא לא גרה כלל במקום. הם הגיעו לפתוח עסק כשהיה מותר. זה לעשות עוול לתושבי העיר, מדובר במקרה חריג לכן ניתן לאשר הן בגלל ההיסטוריה ובגלל שבעבר קיבל רשיון זמני.

#### חוו"ד המשד:

אלחנן משי - בית המשפט המחוזי השתכנע שיש פה משהו מיוחד ולכן החזיר לדין בועדה המקומית.

אסף זמיר - מציע לאשר שימוש חורג לתביעה.

פאר ויסנר - מחר הוא יוכל למכור לאחר, יש להוסיף ללא העברת בעלות כך זה שיכנס אחריו ידע שישנה בעיה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 9 מ - 13/01/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי ללא העברת בעלות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, בנימין בביוב.  
ללא העברת בעלות.

תנאים לרישיון:

	<b>שם וכתובת:</b>	קניון המזגן - רחוב גרינבוים 14
	<b>שכונה:</b>	מ.יפו-מז.לשד.י-ם
ת.ב. 4169-014/0	<b>בקשה מתאריך:</b>	14/08/2008
ת.ר. 018113	<b>בעלים:</b>	רביבו יצחק
טל': 03-6827790	<b>נכתב ע"י:</b>	אולגה אוצ'יטל
	<b>מהות העסק:</b>	

**ייצור תושבות למזגנים -ראשי**

**תוכן הבקשה:** חידוש שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של ייצור תושבות למזגנים.

תאור מבנה. (גוש 7055, חלקה 54)  
 על מגרש גדול קיימות סככות שונות. אין בתיק בנין היתר  
 בניה לסככות הנ"ל. לפי בדיקת יעוד קרקע-מגורים.  
 השימוש המבוקש.  
 ייצור תושבות למזגנים  
 את העסק רוצים לסדר בקומת קרקע בשתי סככות צמודות בשטח של  
 280 מ"ר, ובחצר בשטח של 82 מ"ר. סה"כ שטח העסק 362 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין:

- כי ועדת ערר מיום 21.3.02 אישרה לעסק אחר באותה כתובת  
 היתר לשימוש חורג לתקופה של כשנה ותשעה חודשים עד  
 31.12.03.

- הועדה המקומית לתכנון ולבניה (פרוטוקול 2110-0002 סעיף  
 71 מ-11/06/2003) החליטה: לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום  
 31.12.05 עפ"י החלטת ועדת ערר לעסק השכן ומאותם נימוקים.  
 - הרישיון אחרון שהוצא לעסק בתאריך 24.10.06 בתנאי שימוש  
 חורג תוקפו עד 31/12/2008  
 כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.  
 סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 10538 ש"ח.

**חוו"ד אגף תב"ע (יפו):**  
**מטפל:**

דניאל לס

**מספר תב"ע:**

2532 (מתחם נס לגויים)

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם

**ייעוד עיקרי:**

מגורים ב 1

**מדיניות התכנון:**

לאשר הארכת התוקף לתקופה נוספת של שנתיים ומתן התחייבות  
 לא לדרוש פיצוי עבור הארכת השימוש הנוספת.

לאשר בתנאים.

**פירוט חוות דעת:**

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה להארכת השימוש החורג עד ליום  
 31.12.2013, לאור העובדה שמתחם נס לגויים נכנס לתכנון  
 מחדש ועפ"י סיכום מדיניות אצל מנכ"ל העירייה ניתן להאריך  
 שימוש של עסקים קיימים עד לתחילת פינויים במקום. בכפוף  
 להתחייבות לאי דרישת פיצויים בעבור אי הארכת השימוש החורג  
 וכן הסכמת מינהל מקרקעי ישראל.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה : אלחנן משי, עו"ד גיורגי  
מנצור, דניאל לס, מירי אהרון.  
(פרוטוקול 2009-0003 מתאריך 18/03/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 15.9.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

יש לקבל את הסכמת מנהל מקרקעי ישראל.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד המבקשים:

אני רביבו יצחק עברתי לבקשתכם את כל ההליכים לקבלת רשיון  
לעסק, נשאר לי רק האישור של מינהל מקרקעי ישראל ואיני  
יכול לקבל אותו.

אני נמצא בעסק משנת 1988 כעת אני מבקש לתת ליי אישור  
מיוחד עקב מצבי הרפואי - עברתי ניתוח להסרת גידול חלקי  
מהכליה (מצ"ב אישורים) הגידול נתגלה כסרטני.

אני נמצא במעקב רפואי בבית חולים בלנסון.

לאחרונה נתגלה אצלי גידול נוסף, אני נמצא בטיפולים  
רפואיים.

אני גם חולה סכרת וגם מוכר כנכה מעבודה ע"י בטוחח לאורמי  
בגב תחתון + עליון + ליקוי שמיעה.

מבקש את עזרתכם.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 10 מ - 13/01/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2011 לצורך הארכות  
לפינוי בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי קבלת הסכמת מינהל  
מקרקעי ישראל.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה : פאר ויסנר, ארנון גלעד,

שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר,  
בנימין בביוב.  
קבלת הסכמת מינהל מקרקעי ישראל.

**תנאים מוקדמים:**

**שם וכתובת:** סנדורי אומן - רחוב אילת 18  
**שכונה:** צפון יפו  
**בקשה מתאריך:** 12/10/2008  
**בעלים:** סנדורי אומן בע"מ  
**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס  
**מהות העסק:**

**-ראשי**

**מוסד לפחחות רכב**

**תוכן הבקשה:**  
שימוש חורג 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 במקום הנ"ל התנהל עסק של מוסד חשמל פחה סיכה עם רישיון לצמיתות.  
בשנת-2007 הוגשה בקשה להחלפת בעלים ושינוי מהות.

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 11906 ש"ח.

**חוו"ד אגף תב"ע (יפו):**  
**מטפל:**

דניאל לס

**מספר תב"ע:**

2498.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם. (מיועד למסחר, משרדים, שרותים אישיים ושימושים ציבוריים).

**יעוד עיקרי:**

מרכז עסקים ראשי.

**מדיניות התכנון:**

לא לאשר.

**פירוט חוות דעת:**

לא לאשר.

**חוו"ד אגף הנכסים:**

חלקים ממבנה המוסך וחצר המוסך נמצאים בתחום המיועד לשצ"פ.  
שטח זה הופקע לפי סעיפים 5 ו-7 בי.פ. 5609 מיום 27.12.06.  
עפ"י חוזה בין העירייה לבין הבעלים, פיאדה רחמים והשוכר של  
המוסך, סנדורי אלי, תפיסת החזקה ע"י העירייה בשטח המיועד  
לשצ"פ תדחה עד תום תקופת השכירות של סנדורי (13 השנים  
הבאות).

שטח נוסף שהוחזק ע"י המוסך ושימש כחצר הועבר לחזקת  
העירייה.

אי לכך ובהתאם לתשריט המצ"ב אין לאגף הנכסים התנגדות  
לאישור שימוש חורג בשטח הנידון.

#### המלצת הועדה המייעצת:

ממליצים שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן המוסך נמצא  
באיזור מתפתח של מע"ר בקירבת המושבה האמריקאית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, ג'ורג' מנצור,  
רעיה גוטלוייבר, דניאל לס, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2009-0002 מתאריך 24/02/2009)

#### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

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.

#### התנגדות

#### דין חוזר

#### דין חוזר:

אגף הנכסים - אלי לוי מיום 25.3.09 - בהמשך לשיחתנו בנושא  
והסכם המצ"ב איני מוצא סיבה מדוע לא לאשר שימוש חורג  
לתקופה שנקבעה בהסדר או לכל תקופה עפ"י שקול דעת הועדה  
המקומית.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה עד ליום 31.12.2013, עפ"י המלצת  
אגף הנכסים בכפוף להסכם שנחתם בין אגף הנכסים לבעל העסק,  
ללא העברת בעלות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד ג'ורגי  
מנצור, דניאל לס, רעיה גוטלוייבר, משה זילברבלט, מירי  
אהרון.

**(פרוטוקול 2009-0004 מתאריך 23/04/2009)**

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

סנדורי אומן בע"מ - רחוב אילת 18 תל אביב - יפו. טל.  
6836314-03

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב אילת 18 תל אביב - יפו. טל. 6836314 03

**כתובת העסק:**

גלי כץ תל אביב - יפו בר הופמן 5  
68119. טל: 4916965 - 054

**פרטי המתנגדים:**

גבי ויואן קליין תל אביב - יפו הרבי מבכרך 26  
66849. טל: -

גל ניר תל אביב - יפו הרבי מבכרך 26  
66849. טל: 6214421 - 054

שני בורשטיין-יו"ר ועד הבית תל אביב - יפו הרבי מבכרך 26  
66849. טל: 2881139 - 054

מר רן אורן תל אביב - יפו הרבי מבכרך 26  
66849. טל: 7419932 - 03

גבי נועה נשר תל אביב - יפו הרבי מבכרך 26  
66849. טל: 2233681 - 054

מר אילן קורוטקין תל אביב - יפו הרבי מבכרך 26  
66849. טל: 8622234 - 052

מר דוד אברהם זדה תל אביב - יפו הרבי מבכרך 26  
66849. טל: 7900001 - 050

מר ניק יעקבלב תל אביב - יפו הרבי מבכרך 26  
66849. טל: 2429955 - 054

אורית שמיע תל אביב - יפו הרבי מבכרך 26  
66849. טל: 6888745 - 054

מר בנצי ביאליק תל אביב - יפו הרבי מבכרך 26  
66849. טל: 4720120 - 054

עדרי מרדכי תל אביב - יפו הרבי מבכרך 26  
66849. טל: 5747513 - 050

גבי שרה לירון תל אביב - יפו הרבי מבכרך 26  
66849. טל: -

גיא ומיה קסטל תל אביב - יפו הרבי מבכרך 26  
66849. טל: 3283366 - 050

מר רועי מליח תל אביב - יפו הרבי מבכרך 26  
66849. טל: 4701641 - 050

מר יאן זועבי תל אביב - יפו הרבי מבכרך

26 66849 . טל: 050 - 5747513  
 מר פנחס גוטוטר תל אביב - יפו כורש  
 7 65229 . טל: 052 - 5211377  
 מר יעקובוביץ יואב תל אביב - יפו ארלוזורוב  
 178 64923 . טל: 054 - 5209897  
 "כתר" דודי שמש וחשמל תל אביב - יפו אילת  
 18 68118 . טל: 050 - 247683  
 מר ריבי צרפתי תל אביב - יפו אילת  
 9 68118 . טל: 03 - 5160355  
 עו"ד חיים כהן תל אביב - יפו סוקולוב  
 52 62284 . טל: 052 - 2579871  
 גב' פנינה אמוראי חולון יפה אברהם  
 3 58451 . טל: 03 - 5524827  
 גב' פסח סלינה בת ים בר יהודה  
 4 59573 . טל: 050 - 8667424  
 גב' שושנה עזרא תל אביב - יפו אילת  
 18 68118 . טל: 03 - 5067813  
 מר יצחק כהן תל אביב - יפו אילת  
 18 68118 . טל: 03 - 6817171  
 משפחת ברטו-פלמוני תל אביב - יפו אליוט ג'ורג'י  
 5 65235 . טל: 052 - 2784274  
 3 ששי שחובר תל אביב - יפו אוארבך  
 68119 . טל: 052 - 3814530  
 הורוביץ יהושע יהוד . טל: -  
 יאיר מרגלית תל אביב - יפו 0 . טל: 03 - 5334433 . טל:  
 03 - 5334433  
 גב' הררי חנה ראשון לציון נביעות  
 23 75670 . טל: -  
 גב' אירית שנקר קיסריה . טל: 054 - 4999555 . טל: 4999555 -  
 054 -  
 גב' חביבה מזון (מוזס) הוד השרון השלום  
 26 45204 . טל: 054 - 4231898  
 גב' פייגנבוים ברכה תל אביב - יפו אוארבך  
 3 68119 . טל: -  
 עו"ד דור נתן פתח תקווה נורדאו מכס  
 310 49590 . טל: 03 - 9049911  
 מר יעקב גת ירושלים יערי אברהם  
 13 93843 . טל: -  
 ד"ר משה ברזילי הרצליה שמעוני דוד  
 5 46367 . טל: -  
 גב' צפורה ליכטנשטיין תל אביב - יפו אוארבך  
 3 68119 . טל: -

#### ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 07/07/2009 בהשתתפות ה"ה: עו"ד דן להט - חבר מועצה, שמוליק מזרחי - חבר מועצה, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לביקורת תכניות ושימושים חורגים, מירי אהרון - מרכזת ועדות שימושים חורגים.

#### חו"ד הרשות לאי"ס:

בעקבות תלונות שכנים על ריחות מפעילות המוסך, ערכו נציגי הרשות לאיכות הסביבה ביקורת במוסך בתאריך ה- 16.6.09 בשעה 11:30 לערך.

במהלך הביקורת במקום הוברר כי במקום ישנה פעילות של צביעה והורגשו ריחות חריפים מחוץ לכותלי העסק.

פעילות זו של צביעה מנוגדת לתנאי הרישיון שניתנו על ידינו בתאריך ה-28.7.08.

#### חו"ד המתנגדים:

עו"ד דר נתן נורדאו 32 פתח תקווה - מייצג שלושה מתנגדים 5 יחידות מגורים (סיגל וחיים כהן, גאיה מרגלית - 2 יחידות מגורים, סוקולובסקי, אמיר סוקולובסקי) - הוצגו תמונות - לעירייה היה אינטרס לפיתוח כל השכונה הזאת בהשקעות כספיות נכרות נבנו מבנים פתחו שפ"פ ועשו גן ציבורי לא גובל למצבעה. אותה מצבעה עובדת אבק של צבע, חומרים כימיים, אבק שנדבק בתוך החצרות ובתי המגורים. אנשים השקיעו במקום את מלוא הונם פתחו את האיזור לדעתנו צריך לעודד את העסק לעבור למקום אחר.

מורן פלמור - התלוננתי בפני אי"ס על ריחות חריפים, גר שם שנה. אני גר בבית שעדיין לא אוכלוס נמצא שם כמעט כל יום ומריח את כל הריחות, הגינה הציבורית אין שם עץ אחד גם אדריכלי הנוף ברור להם שאף אחד לא יישב שם כתוצאה מריח. גל ניר - הופמן 3 בנין חדש. הבנין מאוכלס 55 דירות למעט ריחות ולכלוך מדובר ברעשים אנחנו מרחק של 10 מ' גרים שם מאוגוסט 2008. העירייה השקיעה מליוני שקלים בפתוח. העירייה טענה כי היא לא תאשר עסקים במקום החל משנת 2009. גוטבטר - בעלים של מפעל - פניתי לעירייה כדי לבנות על הגג ונמסר לי להפוך את הבנין לבנין מגורים מעוניינים להרוס את הבנין יש הסכמות של כל הדיירים ולהפוך את זה לדבר מאוד יפה למגורים.

#### חו"ד המשך מתנגדים:

פנחס גוטרטר - העירייה פנתה אלי בעניין הזה. עו"ד חיים כהן - מצטרף לטענות שנאמרו. עו"ד - ישבנו שם לפתע יצאו עננים מהפתח האחורי של המקום שפונה לבית שלנו, נאלצנו לזוז משם. חוות דעת התכנונית לא תואמת את התב"ע. מוראי - אורבך 3 - לא ניתן לפתוח חלון לתלות כביסה מתמלא אבק של גרגירים מהמוסך הזה. את פסק הדין לא מכיר ניקרא מה כתוב בו אם פסק הדין הוא הסדר עם העירייה והעירייה נותנת רשיון חריג וגובה ממנו דמי היטלים אנחנו השכנים גם שילמנו היטלים והרשיון שלו גורם לנו נזק מה קורה מבחינה משפטית?!. התב"ע שונתה במקום ולעירייה יש מגמות תכנון במקום.

ב"כ המבקשים - העסק קיים מזה 40 שנה הטעות היחידה שהיתה שבמקום נעשה שינוי של שם החברה וכתוצאה מכך הנושא הובא לדיון. לעסק היה רשיון לצמיתות ופעל לכל אורך השנים. במקום לא מבוצעות עבודות צביעה שכן עבודות כאלה מחייבות מקום מיוחד כמו תנור. מזמין את הועדה לבדוק זאת במקום. המתנגדים שמופיעים כאן הגיעו לגור במקום כאשר המוסך היה קיים ולא להיפך. את עבודות הצביעה נעשות במקום אחר ועם הטכנולוגיות של היום אין צורך בשיוף וכו' שכן החלפת חלקים כיום הינה זולה יותר כך שהעסק לא מהווה מטרד ריח או אבק. כ"כ מפנה את הועדה לפסק להסדר הפשרה שניתן לה תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט המחוזי ממאי 2008 שבו העירייה התחייבה שלא לגעת בעסק עד 2018 תקופה של 13 שנה, וכל פגיעה בעסק העירייה תשלם פיצויים בסכומים גבוהים מאוד. בסמוך אינו קיימת מסגריה ששם מבצעים עבודות צביעה ייתכן והריח מגיע משם. בכל מקרה המרחק ביננו לבין השכנים 50 מ' מהחזית ו-15 מ' מקו הבנין הצדדי. בסביבה שנמצא המוסך ישנם עוד עסקים ישכול להיות שהריחות מגיעים משם. הגישה לעסק היא לא דרך אילת. בעל הנכס - נמצא במקום כ-40 שנה עם רשיון לצמיתות, הטעות שלי היתה כשרציתי לשנות את שם החברה.

חו"ד המשך המבקשים:

אם לא הייתי משנה את שם החברה היה בידי כיום רשיון לצמיתות. עם הקידמה של היום לא מתקנים חלקים אלה מחליפים אותם וזה עיקר הפרנסה של העסק. לא נעשית מלאכת צביעה במקום יש לנו קבלות על כך שאנו מעבירים את הצביעה למקום אחר. למקום נכנסים מדי יום כ-10 מכוניות בלבד.

הדיירים הגיעו למקום לאחר שהמקום כבר היה קיים אנחנו מחפשים להתפרנס. עשינו חוזה עם עת"א בתנאי שיתנו לי את השטח ל-14 שנה כדי שנוכל להתארגן אם אתם רוצים לפנות מהרגע לרגע נצטרך לקבל פיצוי על כך. על סמך זה חתמנו את ההסכם אני לא יכול לעשות במקום משהו אחר הדיירים רוצים לעלות את ערך הדירות על חשבון העסק שלנו, זה לא אנושי. עו"ד - קיים פסק דין ממאי 2008 - כי העירייה נותנת את האפשרות להיות במקום כמוסך ל-13 שנה (הוצג פסק הדין). עו"ד עידו רז - ההסכם נולד כתוצאה מעיריית תל אביב להפקיע הגענו להסכמה שבאה לידי ביטוי מצויין כי הפיצוי ינתן כפעילותו כמוסך.

המלצת צ. התנגדויות:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת מהמחלקה המשפטית באשר  
למהות פסק הדין ומהי חובת העירייה.

יש לבצע ביקורת על ידי הרשות לאיכות הסביבה אשר תמציא דוח  
מפורט באשר למטרדים שהובאו בפני הועדה לרבות מטרדי רעש  
וריחות. רצוי כי הביקורת תעשה ללא תיאום מראש אך בנוכחות  
בעל המוסך.

לאחר קבלת הממצאים הבקשה תובא לדיון ללא הצדדים לצורך  
הכרעה בהשתתפות איכות הסביבה, אגף הנכסים ועו"ד עמי פזטל.

#### חו"ד הרשות לאי"ס:

אין אנו מתנגדים למוסך פחחות רכב בלבד.

אנו מתנגדים לכל סוג של צביעה במקום.

#### חו"ד עו"ד ג'ורג' מנצור-השרות ה:

בהמשך לדיון שנערך ביום 7.7.09 בפני ועדת התנגדויות  
ולבקשת צוות ההתנגדויות להלן חוות הדעת של השרות המשפטי:

מבדיקת ההסכם שניתן לו תוקף של פסק דין עולה כי ההסכם  
עוסק בהפקעת חזקה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה  
לצרכי ציבור) 1943.

אין באמור בהסכם זה כדי לחייב את הועדה המקומית בשאלת  
השימוש החורג המסורה לשיקול דעתה המלא.

יחד עם זאת, מההסכם שניתן לו תוק של פסק דין עולה כי עמדת  
העירייה היא שאין בכוונתה להכשיר את השטח בתקופה של 13  
שנים ליעודו התב"עי דהיינו לשצ"פ.

#### חו"ד אגף הנכסים:

הנושא טופל ע"י עמי פזטל בהסכמתנו וכך נקבע בהסכם.

לא ניתן להפר היום ההסכם.

#### התנגדות

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

רחוב אילת 18 תל אביב - יפו. טל. 6836314 03

גלי כץ תל אביב - יפו בר הופמן 5  
68119 . טל: 4916965 - 054

גבי ויואן קליין תל אביב - יפו הרבי מבכרן 26  
66849 . טל: -

גל ניר תל אביב - יפו הרבי מבכרן 26  
66849 . טל: 6214421 - 054

שני בורשטיין-יו"ר ועד הבית תל אביב - יפו הרבי מבכרן 26  
66849 . טל: 2881139 - 054

מר רן אורן תל אביב - יפו הרבי מבכרן 26  
66849 . טל: 7419932 - 03

גבי נועה נשר תל אביב - יפו הרבי מבכרן 26  
66849 . טל: 2233681 - 054

מר אילן קורוטקין תל אביב - יפו הרבי מבכרן 26  
66849 . טל: 8622234 - 052

מר דוד אברהם זדה תל אביב - יפו הרבי מבכרן 26  
66849 . טל: 7900001 - 050

מר ניק יעקבלב תל אביב - יפו הרבי מבכרן 26  
66849 . טל: 2429955 - 054

אורית שמייע תל אביב - יפו הרבי מבכרן 26  
66849 . טל: 6888745 - 054

מר בנצי ביאליק תל אביב - יפו הרבי מבכרן 26  
66849 . טל: 4720120 - 054

עדרי מרדכי תל אביב - יפו הרבי מבכרן 26  
66849 . טל: 5747513 - 050

גבי שרה לירון תל אביב - יפו הרבי מבכרן 26  
66849 . טל: -

גיא ומיה קסטל תל אביב - יפו הרבי מבכרן 26  
66849 . טל: 3283366 - 050

מר רועי מליח תל אביב - יפו הרבי מבכרן 26  
66849 . טל: 4701641 - 050

מר יאן זועבי תל אביב - יפו הרבי מבכרן 26  
66849 . טל: 5747513 - 050

מר פנחס גוטוטר תל אביב - יפו כורש 7  
65229 . טל: 5211377 - 052

מר יעקובוביץ יואב תל אביב - יפו ארלוזורוב 178  
64923 . טל: 5209897 - 054

"כתר" דודי שמש וחשמל תל אביב - יפו אילת 18  
68118 . טל: 247683 - 050

מר ריבי צרפתי תל אביב - יפו אילת 9  
68118 . טל: 5160355 - 03

עו"ד חיים כהן תל אביב - יפו סוקולוב 52  
62284 . טל: 2579871 - 052

גבי פנינה אמוראי חולון יפה אברהם 3  
58451 . טל: 5524827 - 03

גבי פסח סלינה בת ים בר יהודה 4  
59573 . טל: 8667424 - 050

גבי שושנה עזרא תל אביב - יפו אילת 18  
68118 . טל: 5067813 - 03

מר יצחק כהן תל אביב - יפו אילת 18  
68118 . טל: 6817171 - 03

משפחת ברטו-פלמוני תל אביב - יפו אליוט גיורגי 5  
65235 . טל: 2784274 - 052

ששי שחובר תל אביב - יפו אוארבך 3

68119 . טל: 3814530 - 052  
הורוביץ יהושע יהוד . טל: -  
יאיר מרגלית תל אביב - יפו 0 . טל: 5334433 - 03 . טל:  
03 - 5334433  
גבי הררי חנה ראשון לציון נביעות  
23 75670 . טל: -  
גבי אירית שנקר קיסריה . טל: 4999555 - 054 . טל: 4999555  
054 -  
גבי חביבה מזון (מוזס) הוד השרון השלום  
26 45204 . טל: 4231898 - 054  
גבי פייגנבוים ברכה תל אביב - יפו אוארבך  
3 68119 . טל: -  
עו"ד דור נתן פתח תקווה נורדאו מכס  
310 49590 . טל: 9049911 - 03  
מר יעקב גת ירושלים יערי אברהם  
13 93843 . טל: -  
ד"ר משה ברזילי הרצליה שמעוני דוד  
5 46367 . טל: -  
גבי צפרה ליכטנשטיין תל אביב - יפו אוארבך  
3 68119 . טל: -

### ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 06/09/2009 בהשתתפות ה"ה: עו"ד דן להט - חבר מועצה, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, אילנית ינאי - אגף הנכסים, אלי אגמון - אגף הנכסים, גלעד טבת - אגף הנכסים, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

הדיון התקיים ללא הצדדים.

### המלצת צ. התנגדויות:

לאחר ששמענו את ההתנגדויות מהשיבה מיום 7.7.2009 ולאחר שהתקבלה חוות דעת משפטית מהעירייה ולאחר ששמענו את חוות דעת של איכות הסביבה שמצורפת להחלטה זו, הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג במקום למוסך שכן התנהל במקום עסק משנת 1977 עם רשיון לצמיתות. למרות שמדובר בשינוי בעלות אין מדובר בשינוי אופי הפעילות יתרה מכך הבהרנו כי במקום הופסקה פעילות הצביעה ולכן הועדה מאשרת את השימוש החורג עד ליום 31.12.2017 לחיסול סופי ומוחלט של העסק ללא אפשרות להארכה נוספת. יש להדגיש כי לא תינתן הארכה נוספת.

המבקש מודע לכך כי בסוף התקופה לא תינתן כל אפשרות להארכה מכל סוג שהוא ואף לא לזמן התארגנות, לרבות העברת העסק לבעלים אחרים. הועדה מבקשת להקפיד כי החלונות בחזית האחורית והדלתות יהיו אטומים וסגורים בכל שעות הפעילות ללא יוצא מהכלל.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0013 סעיף 27 מ - 16/09/2009):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום של פאר ויסנר וחברי ועדה  
המעוניינים להצטרף.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אהרון מדואל,  
פאר ויסנר, אסף זמיר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי.

דיון חוזר

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ע"י ה"ה ארנון גלעדי, פאר ויסנר ביום  
12.10.09 - דיווח יימסר בועדה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0015 סעיף 8 מ - 21/10/2009):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר הצגה מפורטת של אגף הנכסים בדבר השטח  
המיועד להפקעה ומה התכנון המיועד במקום הנכסים הפועלים  
במקום.

כ"כ לקבל חוות דעת מפורטת של אגף תב"ע בדבר התכנון המדויק  
במקום.

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

דיון חוזר

חו"ד אגף תב"ע (יפו):  
מטפל:

חגית אנטמן

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

העסק נמצא בחלקו בתחומי שטח המיועד להיות שטח ציבורי פתוח  
על פי תכנית מאושרת 2498. האזור כולו נמצא בתנופת פיתוח-  
הושלמה בנייתם של שני מבנים חדשים בסמיכות לעסק המדובר  
וכן נמצאים בהליכי רישוי מספר פרויקטים חדשים העתידים  
להוסיף לשכונה מעל 100 יחידות דיור נוספות. לאחרונה בוצע  
בשכונה פיתוח עירוני לתשתיות, כבישים ושטחים פתוחים  
בהשקעה ניכרת אולם לצערנו לא ניתן היה לפתח חלק זה של  
השצ"פ עקב הפלישה של המוסך. שטח זה נועד לשמש את תושביה  
הקיימים והעתידים של השכונה ויש לעשות כל מה שניתן על מנת

שיחזור לידי הציבור. אישור להמשכת פעילות המוסד עומד  
בסתירה להשקעות ולכוונות העירוניות לפיתוח המתחם כמתחם  
היסטורי- שימורי למגורים ויפגע באיכות החיים של תושבי  
השכונה.

#### חוו"ד אגף הנכסים:

בין העירייה לבין שוכרי ובעלי המוסד נחתם הסכם לפינוי חלק  
משטח ההפקעה באופן מידי ופינוי שטח ההפקעה הנוטר בתום  
תקופת השכירות של המחזיק בנכס.  
שטח ההפקעה ביעוד שצ"פ.

א. כידוע, כפועל יוצא מן ההפקעה, נדרשת בדרך כלל העירייה  
לשלם פיצוי כנגד מסירת החזקה (עפ"י סעיף 9 לפקודה הנ"ל).

ב. בתאום עם "המישלמה ליפוי", הובהר לעירייה כי, בשלב זה,  
ניתן להסתפק, לצורך ביצוע השצ"פ (הגינה הגובלת במוסד), רק  
ברצועה מסוימת בשטח של כ-94 מ"ר (להלן: "הרצועה") ששימשה  
כחצר המוסד. לפיכך, במסגרת הבקשה "למסירת חזקה" בביהמ"ש  
המחוזי בתל אביב יפו (עפ"י סעיף 8 לפקודה), סוכם עם  
המחזיק, סנדורי והבעלים, פיאדה, כי תימסר "הרצועה" מיידית  
לעירייה-ואכן כך נעשה. עבור מסירת הרצועה לעירייה, שולם  
במעמד המסירה פיצוי לבעלים והמחזיקים, ביחד, סך של כ-15,000  
דולר בלבד.

#### חוו"ד המשד:

ג. כמוכן, שיתרת הנכס הכלול במסגרת השטח המופקע, כ-190 מ"ר  
(להלן: "היתרה"), נשארת מופקעת, אלא שמסירת החזקה בה נדחתה,  
בהסכמה, עד לתום תקופת השכירות של המחזיק (אם תחפוץ  
העירייה "לממש" ההפקעה "ביתרה" באותו מועד דחוי).

ד. מן הראוי לציין, כי מסירת החזקה "ברצועה" נעשתה בהסכמה  
וכי בעקבות כך התייתר הצורך בדיון עכשווי (עפ"י סעיף 9  
לפקודה) לגבי גובה הפיצוי הכולל בגין מסירת חזקה בכל  
המוסד הפעיל המצוי בשטח המופקע. כל זאת בהתקיים מבוקשה של  
העירייה לביצוע הקמה מיידית של הגינה בשטח הרצועה.

ה. לאור זאת, הגיוני אם יינתן "שימוש חורג" מסוים להמשד  
פעילות המוסד, שהרי זו היתה רוח הדברים, על פיה ניתנה  
הסכמה מיידית למסירת החזקה.

אך, בהחלט אין ולא היתה התחייבות מפורטת לכך.

אלחנן משי - נערך ביקור במקום.

פאר ויסנר - העסק נמצא בקירבת מגורים לא ניתן לאשר.

כרמלה עוזרי - מדובר בפרנסה, אולי אפשר לתת לו זמן כדי להתפנות מהמקום, נמצא הרבה שנים במקום.

פאר ויסנר - מאחר ונמצא במקום הרבה שנים ניתן לאשר לשנה לצורך חיסול סופי ומוחלט של העסק.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 11 מ - 13/01/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.1.2011 לצורך הערכות לפינוי סופי ומוחלט של העסק, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, בנימין בביוב.

שם וכתובת:	מינוס אחד - רחוב נחלת בנימין 52 פינת רוטשילד 19
שכונה:	לב ת"א-דר. למ. שלום
בקשה מתאריך:	12/08/2007
בעלים:	גוליאן עמית
נכתב ע"י:	ליובוב דבוייריס
מהות העסק:	

פאב-צריכת משקאות משכרים במקום הגשתם. - ראשי

שימוש חורג ממחסנים במרתף (או מחסנים וחניון לבנק) בהיתר לעסק של פאב-צריכת משקאות משכרים במקום הגשתם בגוש 7245 חלקה 6.

תוכן הבקשה :

תאור המבנה  
הבנין בן 3 קומות, יציע ומרתף על פי היתרי בניה מס' 48 מ-07/01/36 ומס' 1077 מ-24/11/37.  
על פי היתר משנת-1937 הבנין מכיל: במרתף- מחסנים, בקומת קרקע- חנויות ובקומות העליונות- משרדים.  
על פי היתר משנת-1937 הבנין מכיל: במרתף- מחסנים וחניה של בנק, בקומת קרקע- אולם הבנק ובקומות העליונות משרדים.

השימוש המבוקש  
פאב-צריכת משקאות משכרים במקום הגשתם במחסנין במרתף (או חנייה ומחסנים של בנק) על פי היתרי בניה בשטח של 256 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 6912 ש"ח.

מותרת פעילות באזור עד-2.00 בלילה.

חו"ד אגף תב"ע (מרכז):

מספר תב"ע:

44, ע1

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מסחרי.

מדיניות התכנון:

לא לאשר במרתף המיועד לשטחי שרות.

פירוט חוות דעת:

לא לאשר במרתף.

המלצת הועדה המייעצת:

לא לאשר שכן השימוש המבוקש מנוגד לתכנית ע"1 העוסקת שימושים מסחריים במרתפים.

(פרוטוקול 0001-2008 מתאריך 14/01/2008)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

חו"ד אישור בעל הנכס:

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

דיון חוזר

דיון חוזר:

נערכה ישיבה אצל היועמ"ש נקבע: כי נוכח העובדה שישנם בנינים ישנים שנבנו לפני כניסת התקנו תוקף ועל פי תכניות שאושרו עד שנת 1992 בהם לא נקבעו שטחי שרות אלא אך ורק אחוזים לבניה במצב דברים זה יש לנהוג כדלקמן: מרתפים בהם נעשה במהלך כל השנים שיוש עיקרי בקומת המרתף יהיה ניתן להתיר בהם שימוש חורג לשימושים עיקריים זאת בין אם קיבלו בעבר היר לשימוש חורג ובין אם לאו.

בבדיקה מול הארנונה נמצא כי בשנת 96 היתה במקום חנות לבגדי הלבשה, ובשנת 2004 היה במקום אולם ריקודים שלגביו לא הוגשה בקשה לרשיון.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 שכן מדובר במרתף ששימש עוד בשנת 96 כחנות בגדים ובשנת 2004 אולם ריקודים שלגביו לא הוגשה בקשה לרשיון.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מהנדסת בכירה, אולגה קגנוב - אחראית חניונים, מירי אהרון - מרכזת וועדות שימושים חורגים.  
(פרוטוקול 2009-0008 מתאריך 30/08/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 11.10.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם חברת גליתה בע"מ (דני בר)  
רחוב הוברמן 10 ת"א 03-6859434.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 12 מ - 13/01/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות  
מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעדי,  
שמוליק מזרחי, אהרון מדזאל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר,  
בנימין בביוב.

שם וכתובת:	מזנון רובי - רחוב העמל 21
שכונה:	מ.מלאכה-ק.גלויות
בקשה מתאריך:	14/08/2008
בעלים:	עטון ראובן
נכתב ע"י:	אילנה בורבן
מהות העסק:	

מסעדה להכנה ומכירת שניצלים בלבד.  
צריכת משקאות משכרים במקום

-ראשי

תוכן הבקשה :  
חידוש שימוש חורג - שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של מיסעדה להכנת שניצלים בלבד, צריכת משקאות משכרים במקום.

תאור המיבנה.  
בגוש 6971 חלקה 12 קיים מיבנה בן קומה אחת ששימש לחנויות. אין בתיק בנין היתר בניה למיבנה.

השימוש המבוקש.  
את העסק רוצים לסדר במיבנה הנ"ל בשטח של 55 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
יש לציין שלעסק היה רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2008. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1485 שקלים.

חוו"ד אגף תב"ע (יפו):  
מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

442

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

חניה ומלאכה.

מדיניות התכנון:

לאשר לתקופה מוגבלת.

פירוט חוות דעת:

לאשר לתקופה מוגבלת.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות הי"ה: אלחנן משי, ג'ורג' מנצור, רעיה גוטלויבר, דניאל לס, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2009-0002 מתאריך 24/02/2009)

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

חו"ד אישור בעל הנכס:

בבעלות המבקש עטון ראובן.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

אני הבעלים של המקום וכן בעל העסק הנמצא ברחוב העמל 21 העסק משמש אותילמסעדה למכירת שניצלים ומשקאות קלים ומשכרים. כ"כ עלי לציין שהמקוחס מבנה בית ומשמש אותי כשימוש חורג מזה 30 שנה ובכל תקופת עבודתי עברתי את כל ההליכים של שימוש חורג (פרסומים מהנדס קונסטרוקציה וכל שנדרש).

היום אני בגיל 60+ לחיי אשתי מובטלת והכנסתי מהמסעדה מיזערית ביותר.

לכן אבקשכם לפטור אותי מההוצאות שנדרשות לשימוש החורג.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לפטור מפרסום בעתון ובחלקות הסמוכות אך לדרוש פרסום בבנין עצמו ובעלי הזכויות בנכס.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד ג'ורג' מנצור, דניאל לס, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2009-0003 מתאריך 18/03/2009)

חו"ד דורון ספיר:

מיום 6.5.09 - ממליץ הואיל ומדובר בחידוש שימוש חורג שניתן כבר תקופה ארוכה. ניתן לפטור מפרסום בעיתון ובחלקות גובלות ולדרוש פרסום בבנין עצמו.

חו"ד החלטת ועדה מחוזית:

מיום 10.6.09 - לפטור מחובת פרסום בעתון וממסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין גובלים, לחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

התקבלו חתימות דיירי הבנין כי הם לא מתנגדים לבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 13 מ - 13/01/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, בנימין בביוב.

	<u>שם וכתובת:</u>	תאי אולם אירועים - שדרות שאול המלך 31 פינת ויצמן 2
788-033/0 ת.ב.	<u>שכונה:</u>	צפון חדש-ח.דרומי
063891 ת.ר.	<u>בקשה מתאריך:</u>	10/06/2009
03-6932004 טל':	<u>בעלים:</u>	תאי אירועים בע"מ
	<u>נכתב ע"י:</u>	אולגה אוציטל
	<u>מהות העסק:</u>	

אולם אירועים עם מטבח חימום בלבד, חלוקה והגשה של אוכל מוכן ממקור מאושר כחוק ( ללא הכנה, ללא שטיפת כלים ).  
משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תוכן הבקשה :  
בקשה לשימוש חורג מהיתר בניה לעסק של אולם אירועים עם מטבח חימום בלבד, חלוקה והגשה של אוכל מוכן ממקור מאושר כחוק ( ללא הכנה, ללא שטיפת כלים ).משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תאור המבנה:(גוש 6111 חלקה 773).  
הבנין למשרדים בן 28 קומות מעל 4 קומות מרתף על פי היתרי בניה משנת 2002-2003.  
בתאריך 29.11.2004 הוצא היתר בניה מס' 240771 " שימוש חורג ממשרדים למסעדה, מטבח וחנויות במרתף העליון בשטח כולל של 1085 מ"ר. לתקופה של 10 שנים מיום 25.06.03.

השימוש המבוקש:  
את העסק מבקשים לסדר במרתף העליון בשטח כ' 416 מ"ר ממשרדים על פי היתר י בניה משנת 2002-2003 ועל פי היתר בניה 240771 משנת 2004: " שימוש חורג ממשרדים למסעדה ומטבח לתקופה של 10 שנים מיום 25.06.03."  
כניסה משד' שאול המלך.

הערות המהנדס לבקשה.  
סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 121010 ש"ח.

חו"ד אגף תב"ע (מרכז):  
מטפל:

שולי דידי

מספר תב"ע:

1059 ד'.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

בנין בעל אופי ציבורי.

מדיניות התכנון:

השימוש המבוקש יעשה בהליך ש שימוש חורג במסגרת שטחי הבניה המאושרים.

לאשר בתנאים.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 שכן מדובר באיזור משרדים ללא מגורים בו קיימת חניה בשפע במרתפים של בניני המשרדים ואין כל מניעה לקיומו של עסק מסוג זה במרכז העיר.

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, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת ועדות שימושים חורגים.

(פרוטוקול 2009-0009 מתאריך 13/09/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 30.11.2009.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם עבד טלי טלי 03-6932004.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 14 מ - 13/01/2010):  
הועדה המקומית\*:

יש להגיש בקשה להוצאת היתר בניה במחלקת רישוי בניה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעד, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, בנימין בביוב.

**שם וכתובת:** מנטה - רחוב פרוג 2 פינת בן עמי 11  
**שכונה:** צפון ישן-דרום מע.  
**בקשה מתאריך:** 05/04/2009  
**בעלים:** דלק קמעונאות  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

**ראשי - קיוסק- ממתקים, משקאות קלים, שלגונים דיברי מאפה באריזות סגורות ומכירת כריכים ללא הכנה במקום, קפה ותה בכוסות חד פעמי**

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג ממשרד ומחסן בתחנת דלק לעסק של קיוסק- ממתקים, משקאות קלים, שלגונים דיברי מאפה באריזות סגורות ומכירת כריכים ללא הכנה במקום, קפה ותה בכוסות חד פעמי.

תאור המבנה.  
 בגוש 7091 חלקה 23 קיימת תחנת דלק עם מיבנה למשרד ומחסן בן קומה אחת עפ"י היתר בניה מ"ס 823 מ-19.2.1976.

השימוש המבוקש.  
 את העסק רוצים לסדר במיבנה בק. קרקע לקיוסק בשטח 25 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 728 שקלים.

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

דניאל לס

**מספר תב"ע:**

58

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

מגורים א'.

**מדיניות התכנון:**

לאשר השימוש כחלק נילווה לפעילות התחנה.

**פירוט חוות דעת:**

לאשר.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר בחנות הנוחות של תחנת הדלק וגם למשרדי התחנה והפעלת המשאבות ולכן כל זמן שהתחנה פעילה אין מניעה לאשר השימוש.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד ג'ורג' מנצור, דניאל לס, ראובן מגל, משה זילברבלט, מירי אהרון.  
 (פרוטוקול 2009-0006 מתאריך 09/06/2009)

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס - "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ -  
גיבורי ישראל 7 נתניה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 22.7.09.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0013 סעיף 15 מ - 16/09/2009):  
הועדה המקומית\*:

לא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן הועדה מעוניינת להביא  
להפסקת פעילותה של התחנה ואינה חושבת שיש מקום להרחיב את  
השימושים השירותיים שמספקת התחנה כיום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אהרון מדואל,  
פאר ויסנר, אסף זמיר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי.

דיון חוזר

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר עפ"י בקשת ב"כ בעל העסק באישור יו"ר  
הועדה מהסיבות:

מרשתי הופתעה למשמע החלטה שכן לא נמסר מעולם למי מנציגי  
מרשתי שיש כביכול כוונה מצד העירייה להביא להפסקת פעילותה  
של תחנת הדלק, ההיפך הוא הנכון - רק לאחרונה קיבלה מרשתי  
מהעירייה את רשיון העסק לצמיתות לתחנת הדלק המתיר  
להפעילה.

על כל פנים מרשתי כאמור לא ידוע על הליכים כלשהם הננקטים  
על ידי העירייה להביא להפסקת פעילותה של תחנת הדלק הפועלת  
במקום מזה 40 שנה.

אשר לקיוסק - מהות הבקשה שהגישה מרשתי לגבי הקיוסק היא  
להתיר שימוש חורג להפעלת קיוסק בגודל של 25 מ"ר, בשטחים  
שיועדו בעבר לשימוש כמשרד וכמחסן תחנת הדלק (שהוקמו עפ"י  
היתר כדין עוד בשנת 1976). תכליתה של הבקשה, היא לגרום  
לכך, שגם בתחנת דלק דיזנגוף ניתן יהיה לשפר את השירות  
לציבור המתדלקים ולהעניק לאזרחים בכלל ולתושבי העיר בפרט  
את מגוון השירותים וההטבות אשר מקובל ונהוג ליתן כיום  
בתחנות הדלק השונות הפרושות בכל רחבי הארץ.

## חו"ד המבקשים:

תכלית זו נדרשת, בין היתר, גם לאור צו פיקוח על מחירי מצרכים ושרותים המורה על מתן אפשרות לתדלק רכבים בתחנות הדלק בשירות עצמי והעמדת עמדת מכירה בתוך שטח חנות המנטה והיא אף תואמת את הוראות תמ"א 18, המתירות הקמת קיוסק בשטח של עד 40 מ"ר.

עפ"י הנחיות מקדימות הוגשה הבקשה למתן חות דעת ועדה מייעצת וזאת עוד טרם ביצוע פרסום והבאת הבקשה לדיון בישיבת הועדה המקומית הועדה המייעצת אישרה את הבקשה. כך גם הבקשה פורסמה עפ"י הנחיות העירייה ולא נתקבלו התנגדויות.

לאור כל האמור לעיל ובשים לב במיוחד שאין המדובר בבקשה להקמת מבנים נוספים בשטח תחנת הדלק אלא רק בבקשה לאשר הפעלת קיוסק במבנה הקיים של התחנה.

אשר על כן נבקשכם להביא הבקשה לדיון חוזר בפני הועדה.

## חו"ד תוכן הדיון:

ראובן מגל - ההחלטה היתה לא לאשר, התקבל מכתב מאת בעל העסק כי התחנה קיימת 40 שנה ומבקש לשוב ולדון בבקשה שלו.

פאר ויסנר - דורון ספיר אמר שזאת תחנה דלק שרוצים להוציא אותה מתוך העיר.

להוציא מסדר היום ולשוב ולדון עם דורון ספיר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0019 סעיף 6 מ - 02/12/2009):  
הועדה המקומית\*:

להוציא מסדר היום ולשוב ולדון בהשתתפות דורון ספיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, שלמה זעפרני, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, נתן וולך.

## דיון חוזר

## חו"ד תוכן הדיון:

דורון ספיר - יש במקום תחנת דלק שפועלת הרבה זמן סמוך לככר דיזנגוף קיבלנו החלטה לא לאשר. מדובר בחנות נוחות בתחנת הדלק. מציעה שנשנה את ההחלטה ונקבל החלטה כמו כל תחנות הדלק שנשוב ונדון לאחר קיום בדיקות קרקע במקום. במידה ומתגלים זיהומים דורשים מהתחנה להכין תכנית לזיהום המאושרת על ידי הגנת הסביבה. ההחלטה עברה אישור של ועדת ערר מאחר ואחת התחנות פנתה לוועדת ערר. לא מוכן לדון לפני שאני יודע מה מצב הקרקע מתחת לתחנה מאחר ומדובר במזון.

ארנון גלעדי - צריך שהועדה המייעצת שהתנאי הוא בדיקת קרקע לפני שזה מגיע לוועדה הזו.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0020 סעיף 8 מ - 16/12/2009):  
הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר בדיקות קרקע במקום כי הקרקע לא מזוהמת.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, שלמה זעפרני, כרמלה עוזרי, שמוליק מזרחי, ארנון גלעדי, תמר ונדברג.

#### דיון חוזר

**חו"ד המבקשים:**

בהמשך להחלטת ועדת המשנה.

בתחנה מותקנת מערכת לשאיבת אדי דלק בזמן תדלוק רכבים פרטיים (STAGE 2) ופועלת מזה מספר חודשים.

מצ"ב אישור המשרד להגשת הסביבה לסקר קרקע שבוצע ע"י חברת לודן בתחנה.

**חו"ד הרשות לא"ס:**

אהרון שטרול - התחנה לא מזהמת את הקרקע. בהמשך יינתנו דרישות להשלמת תשתיות הנחוצות על מנת לוודא שלא יהיה בעתיד זיהום קרקע ע"י התחנה. אחרי קבלת התחייבות מחברת דלק לביצוע הדרישות נוכל לאשר את התחנה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 15 מ - 13/01/2010):  
הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון בנוכחות דורון ספיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעדי,  
שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר,  
בנימין בביוב.

**שם וכתובת:** שרותי גזירה - רחוב הרצל 23 פינת 444 2  
**שכונה:** לב ת"א-דר.למ.שלום  
**בקשה מתאריך:** 16/02/2009  
**בעלים:** אחדות יוסף  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

**גזירה וייצור דברי הלבשה** - ראשי

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג מדירה לעסק של גזירה וייצור דברי הלבשה.

תאור המבנה.  
 בגוש 6925 חלקה 24 קיים בנין בן 3 קומות המכיל בק.קרקע  
 חנויות ובקומות עליונות דירות מגורים עפ"י היתר בניה מ"ס  
 351 מ-12.8.1927.

השימוש המבוקש.  
 את העסק רוצים לסדר בקומה א' בדירת מגורים לשעבר בשטח של  
 49 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1426 שקלים.

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

דניאל לס

**מספר תב"ע:**

44

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואם.

**ייעוד עיקרי:**

איזור מסחרי.

**מדיניות התכנון:**

לא לאשר גלישת עסקים לקומות המגורים.

**פירוט חוות דעת:**

ניתן להמליץ על האישור בתנאי שבבנין אין מגורים בקומות  
 כשימוש חורג להיתר.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, ראובן מגל, משה  
 זילברבלט, דניאל לס, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2009-0005 מתאריך 19/05/2009)

**דיון חוזר**

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר בדיקה עם בעל העסק כמה שנים העסק פועל.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד ג'ורג'י מנצור, דניאל לס, ראובן מגל, משה זילברבלט, מירי אהרון.  
(פרוטוקול 2009-0006 מתאריך 09/06/2009)

#### חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ע"י מנהל אגף רישוי עסקים והרשות לאיכות הסביבה - מדובר בעסק של גזירת בד בלבד. כל העסק נמצא בחלל אחד גדול ללא חלוקה לחדרים, הכניסה מאחור מרחוב גת רימון. מדובר בעסק וותיק ובמבנה שלא ניראה בשלב זה כזמין למגורים.

בקומה אחרונה דיווח העובד כי יש מגורים אך המבנה כולו אינו במצב טוב למגורים.

#### חו"ד אישור בעל הנכס:

נמצא בדמי מפתח.

#### דיון חוזר

#### דיון חוזר:

עפ"י שיחה עם בעל העסק נמצא כי העסק פועל מזה 20 שנה (גזירת וייצור דברי הלבשה, ובעבר לולאות כפתורים וגיהוץ).

#### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 שכן המבנה במצבו הנוכחי משמש למגורים בצורה חלקית לכן ניתן לאפשר לעסק לפעול לתקופה נוספת.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג'י מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לשימושים חורגים, דניאל לס - מנהל מח' מידע אגף תב"ע, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, נתן שירר - מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכז וועדות שימושים חורגים.

(פרוטוקול 2009-0007 מתאריך 20/07/2009)

#### חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:דיון חוזרחו"ד המבקשים:

אני אחדות יוסף נמצא ברחוב הרצל 23 למעלה מ-20 שנה רק בשנה זו הגשתי בקשה לרשיון מאחר ולא ידעתי שאני צריך יש לי את כל האישורים חסר לי בהנדסה בגלל ביצוע הפרסומים.

אי בן 62 לא יכול לשלם את הפרסומים מבקש בכל לשון של בקשה לבטל את ביצוע הפרסומים.

המלצת הועדה המייעצת:

ניתן לאפשר פטור מפרסום בעתונים וחלקות הסמוכות אך חובה לפרסם לכל הדיירים בבנין ובעלי הזכויות בבנין.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורג' מנצור - השרות המשפטי, רעיה גוטלוייבר - מהנדסת בכירה, אולגה קגנוב - אחראית חניונים, מירי אהרון - מרכזת וועדות שימושים חורגים.

(פרוטוקול 2009-0008 מתאריך 30/08/2009)

חו"ד דורון ספיר:

מיום 19.10.09 - ממליץ לקבל את המלצת הועדה המייעצת ולהמליץ על פטור מפרסום בעתון בלבד, מדובר בעסק שפועל שנים רבות ולא נרשמו דיווחים על מטרדים המבקש בגיל 62. יש לרשום כי במידה ויתבקש בעתיד שימוש חורג נוסף - יידרש פרסום מלא.

חו"ד החלטת ועדה מחוזית:

מיום 2.11.09 - לפטור מחובת פרסום בעון וממסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בנין גובלים, לחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנים שלגביהם הוגשה הבקשה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים בחלקות הגובלות (פטור מפרסום בעתון) ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 13.12.2009.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 16 מ - 13/01/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, בנימין בביוב.

שם וכתובת:	דרך שלמה 147
שכונה:	שפירא והסביבה
בקשה מתאריך:	14/08/2008
בעלים:	אברהם יוסי
נכתב ע"י:	אולגה אוצ'יטל
מהות העסק:	

נגריה - ראשי

תוכן הבקשה : חידוש שימוש חורג ממחסנים לעסק של נגריה.

תאור המבנה. (גוש 6189 חלקות 2,5,6) הבנין חלק בן קומה אחת וחלק בן 2 קומות, המכיל בקומת קרקע חנויות בחזית ומחסנים מאחור ובקומה א' מחסנים על פי היתר בניה 224 מ-15.6.55.

השימוש המבוקש: את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע במחסנים לשעבר בשטח של 106 מ"ר. כניסה מחצר.

הערות המהנדס לבקשה: יש לציין, שמשנת 1975 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2008. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג. אין צורך במקומות חניה נוספים. סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 3085 ש"ח.

חו"ד אגף תב"ע (יפו):  
מטפל: דניאל לס

מספר תב"ע:

1,375, 3330 (בהכנה).

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

תכנון בעתיד.

מדיניות התכנון:

לאשר לתקופה קצרה בתנאי בדיקת אי"ס (5 שנים).

פירוט חוות דעת:

לאשר בתנאים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2103 בתנאי בדיקת אי"ס.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות הי"ה: אלחנן משי, ג'ורג' מנצור, רעיה גוטלוייבר, דניאל לס, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2009-0002 מתאריך 24/02/2009)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם אהרונה אמיר טל' 0547940594.

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: 15.12.2009.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 17 מ - 13/01/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי אישור הרשות לאיכות הסביבה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעדי,  
שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר,  
בנימין בביוב.  
אישור הרשות לאיכות הסביבה.

תנאים מוקדמים:

שם וכתובת: זיסאלע - רחוב פרישמן 49 פינת ריינס 20  
 שכונה: צפון ישן-דרום מז.  
 בקשה מתאריך: 30/06/2008  
 בעלים: פ.ר גלידה בע"מ  
 נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר  
 מהות העסק:

ראשי - בית אוכל להכנת והגשת גלידה מתערובת מוכנה מפוסטרת ומוכנה ומוקפאת ממקור מאושר מכירה והגשת תה קפה, ועוגות מוכנות ממקור מאושר (חימום בלבד).

תוכן הבקשה: בית אוכל להכנת והגשת גלידה מתערובת מוכנה מפוסטרת ומוכנה ומוקפאת ממקור מאושר מכירה והגשת תה קפה, ועוגות מוכנות ממקור מאושר (חימום בלבד).

גוש 6903, חלקה 21.  
 חידוש שימוש חורג  
 שימוש חורג ממגורים וגר' לעסק של בית אוכל להכנת והגשת גלידה מתערובת מוכנה מפוסטרת ומוכנה ומוקפאת ממקור מאושר מכירה והגשת תה קפה, ועוגות מוכנות ממקור מאושר (חימום בלבד). צמחיים. הכנה והגשת מיץ טבעי.

תאור המבנה:  
 הבנין בן 3 קומות מעל מרתף. המכיל בקומת קרקע מחסן, חדרי שירות, גר' ודירת מגורים לפי היתרי בניה מס' 265 מ-16.2.34 ומס' 452 מ-1.3.45.

השימוש המבוקש:

את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע חלק בדירת מגורים וחלק בגר' בשטח של 46 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה:

יש לציין שלעסק של אטליז - מכירת בשר וטחינת בשר היה אישור כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2006 (החלטת ועדה המקומית לתכנון ולבניה פר' 2062-0002 מ-11.7.2001). כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.

האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ 1242 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):  
 מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

בנין לשימור בינלאומי

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם תב"ע.

ייעוד עיקרי:

מגורים א'.

מדיניות התכנון:

לא לאשר בכל מקרה בגר'.

יש לתאם עם צוות השימור.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום.  
(פרוטוקול 2007-0003 מתאריך 13/02/2007)

דיון חוזר

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ע"י מנהל אגף רישוי עסקים וא"ס - במקום בית אוכל שקיים כבר כשלוש שנים. אין תלונות ולא ניראה שקיימת מניעה לאשר העסק.

המלצת הועדה המייעצת:

העסק מצוי בפינת הרחוב עם חזית לרחוב ריינס ופועל במקום כבר כשלוש שנים וניראה כי כל זמן שמדובר בבית אוכל ולא בפאב יש לו אפשרות לפעול בלא גרימת מטרדים ובכפוף לפרסום ודיון בהתנגדויות, עד ליום 31.12.2012.  
(פרוטוקול 2007-0004 מתאריך 13/03/2007)

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

התקבל מכתב מאת הבעלים של העסק - העסק לא מהווה מטרד לדיירי הבנין, בעסק היו בעבר שימושים שונים כמו יצור נעליים, מכירת בגדי ריקוד, מספרה אטליו ומסעדה יפנית. כל הדירות מעל הגלידריה הן בבעלותנו והשוכרים שלהן היו ביחסים טובים עם הבעלים של העסק, נציין כי כל קומת הקרקע נמצאת בשימוש מסחרי. עלי לציין לטובה את ההשקעה הגדולה של השוכר בחזות האסטטית של הגלידריה. דיירי הבנין שלנו הפכו ללקוחות קבועים של המקום.

נודה לכם מאוד אם תתחשבו בנתונים המיוחדים שהצגנו בפניכם לפיהם אין שום סיבה להתנגדות לשינוי היעוד בדעיבד והעובדה שעד היום לא היתה שום תלונה או התנגדות לא למסעדה היפנית ולא לגלידריה וכמובן לא לשימוש המסחרי במשך יותר מחמישים שנה ותחסכולנו את ההוצאות הגבוהות של הפרסום לשינוי היעוד.

המלצת הועדה המייעצת:

לא ניתן להמליץ על פטור מפרסום לאור העובדה שמדובר בבית אוכל המצוי בבית מגורים.

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:

חו"ד אישור בעל הנכס:

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

#### דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

סוף סוף קבלתי הצעת מחיר מטלנכסים. התברר לי שעל פי הנוהל ולא על פי ההגיון, הם מתכוונים לשלוח הודעות לבית ברחוב פרישמן 51. החנות - הגלידריה שעבורה נעשה כל המהלך הזה נמצאת ברחוב ריינס 20 ואפילו לא בפינת פרישמן ( הבית הוא פינת) ולמעשה המרחק שבינה לבין פרישמן 51 הוא 4מ' עד פינת פרישמן ועוד כ-30 מ' ברחוב פרישמן. כך שהדיירים ברחוב פרישמן 51 לא יכולים להתייחס לגלידריה ברחוב ריינס כיוון שאינם רואים אותה ואינם שומעים אותה ובוודאי שאינם מריחים אותה. יותר הגיוני למסור את ההודעה לבתים שממול ברחוב ריינס עצמו.

ההליך הבירוקרטי של פניה למספר גדול של דיירים ברח' פרישמן 51 שאין מאחוריו שום הגיון וכמוהו כפנייה לדיירים בבית הממוקם ברחוב אחר יעלה לנו מאות שקלים .

בכל שלושת הדירות שמעל הגלידריה, בכוון ריינס, מתגוררים שוכרים שלנו על בסיס שנתי, שהחוזים שלהם מסתיימים בין יולי לספטמבר 2009. כיוון שיש לנו עניין שימשיכו לשכור מאיתנו את הדירות, שוחחנו איתם לפני שקבלנו החלטה. הם העדיפו גלידריה במקום על האופציה של מכבסה. החנויות הסמוכות מוחזקות על ידי דיירים מוגנים שלנו שמאוד נהנים מתנועת הלקוחות של הגלידריה.

חו"ד המשד:

לנו כמובן יש אינטרס לא " לירות לעצמנו ברגל" ולהקים בית עסק שיבריח את השוכרים שלנו או יקשה על השכרת הדירות. נודה לך אם תשיב לנו על השאלה האם על פי דין צריך למסור את ההודעה לשוכרים או לבעלי הדירות המושכרות? במקרה שיש למסור את ההודעות לבעלי הדירות/חנויות ניתן כמובן לחסוך בהוצאות .

כל זאת בנוסף לעצם העובדה שהדירה של סבי וסבתי הפכה לחנות לפני כ-50 שנה ושכונתם היו עסקי מזון ברצף (קצב, מעדניה ובית קפה) במשך כ-7 שנים עד לפתיחת הגלדריה.

כ"כ מבקשת כי השימוש החורג יוארך לתקופה ארוכה לפחות ל-20 שנה יותר מה שיכול לחסוך לנו עלויות בעתיד.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לפטור מפרסום בעיתון בלבד שכן מדובר באיזור מגורים ובעסק שאינו נמצא ביעוד מסחרי, כ"כ הועדה ממליצה לאור פניית בעלת הנכס לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

(פרוטוקול 2009-0004 מתאריך 23/04/2009)

חו"ד דורון ספיר:

מיום 10.5.09 - ממליץ על פטור מפרסום בעיתון, מדובר בגלדריה במקום בו פעל בעבר אטליז.

חו"ד החלטת ועדה מחוזית:

מיום 10.6.09 - לפטור מחובת פרסום בעיתון ולחייב מסירת הודעות לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה ולמחזיקים בקרקע או בבנין גובלים.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 27.7.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם עדנה זמונסקי טל' 04-8387396.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0001 סעיף 18 מ - 13/01/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, אסף זמיר, בנימין בביוב.