



15.04.2010

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

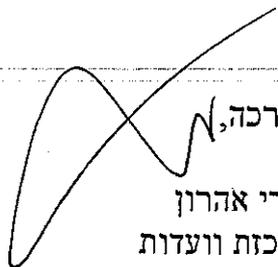
נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה  
פרוטוקול 2010-0006 מיום 14.4.2010

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 14.4.2010 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 2010-0006**

**ישיבה : מיום 14.4.2010**

השתתפו ה"ה:	יו"ר דורון ספיר	ס/ראש העיר	
<b>חברי הועדה:</b>	פאר ויסנר	ס/ראש העיר	
	אסף זמיר	ס/ראש העיר	
	מיטל להבי	סגנית ראש עיר	
	ארנון גלעדי	חבר מועצה	
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה	
	אהרון מדואל	חבר מועצה	
	נתן וולך	חבר מועצה	
	<b>לא נכחו:</b>	שמוליק מזרחי	חבר מועצה
שלמה זעפרני		חבר מועצה	
שמואל גפן		חבר מועצה	
<b>נכחו ה"ה:</b>	עודד גבולי	מנהל אגף תב"ע	
	אינג' שוטה חובל	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אילן רוזנבלום	ע.ס/ראש העיר	
	עו"ד הראלה און	ס/בכיר ליועמ"ש	
	אלחנן משי	מנהל אגף רישוי עסקים	
	ראובן מגל	מנהל המחלקה לביקורת תכניות ושימושים חורגים	
	<b>מרכזת הועדה:</b>	מירי אהרון	מרכזת וועדות

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה – רישוי עסקים

סדר יום מס' 2010-0006 מיום 14.4.2010

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
<b>אישור פרוטוקול מס' 2010-0005 מיום 10.3.2010</b>				
.1	1	60917	מסעדה	אחד העם 70
.2	3	18308	מכירת בשר בקר טרי וקפוא	מל"ן 39 פי' יום טוב 26
.3	5	63785	בית אוכל	בן יהודה 1
.4	11	20461	בית אוכל	בוגרשוב 70
.5	20	62174	בית קפה	בן יהודה 128
.6	23	61912	מכלת	חבי"ד 29
.7	27	63638	פאב	סעדיה גאון 24
.8	32	63996	טיפולים לא רפואיים בגוף האדם	החשמונאים 105
.9	35	28441	חניון	הרכבת 3
.10	40	63720	בית אוכל	יפת 18
.11		24871	סופרמרקט	דרך נמיר 170
.12		54529	נגריה	אשדוד 3
.13	49	63402	כלי רכב	רחבה 1285 מס' 13
.14	53	51335	תקון ומכירת צמיגים	שדרות ירושלים 127
.15	56	63185	אולם שמחות	דרך התערוכה 5

**שם וכתובת:** שניצל עד הבית - רחוב אחד העם 70  
**שכונה:** לב ת"א-דר. למ. שלום  
**בקשה מתאריך:** 22/12/2009  
**בעלים:** הקומה הרביעית בע"מ  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:** מסעדה ללא הכנת דגים ללא אפיה, משלוחים על-ידי -ראשי  
 3 קטנועיים. עד 50 מנות

**תוכן הבקשה:** חידוש שימוש חורג - שימוש חורג ממשרדים לעסק של מסעדה ללא הכנת דגים ללא אפיה, משלוחים על-ידי 3 קטנועיים. עד 50 מנות.

תאור המבנה.  
 בגוש 7455 חלקה 6 קיים בנין בן 3 קומות המכיל בקומת קרקע משרדים ובקומות עליונות דירות מגורים על פי היתר בניה מ"ס 684 מ-20.10.63 והיתר מ"ס 308 מ-23.7.1952.  
 השימוש המבוקש.  
 את העסק רוצים לסדר בק.קרקע במקום משרדים בשטח של 100 מ"ר ושטח לא מקורה 17 מ"ר, סה"כ שטח העסק 117 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין שהועדה המקומית אישרה במקום מסעדה מצומצמת עם משקאות משכרים בתוקף עד 31.12.2003. כעת מבקשים שינוי מהות למסעדה והארכת תוקף השימוש החורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 2911 שקלים.

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

שולי דידי

**מספר תב"ע:**

44

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואם - ניתן שימוש של בית אוכל בהתאם לשימושים המותרים לאיזור זה.

**ייעוץ עיקרי:**

מגורים ב'.

**מדיניות התכנון:**

השימוש יהיה בהליך של שימוש חורג ויונתנה בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה למניעת מטריד של רעש וריחות. לאשר בתנאים.

**פירוט חוות דעת:**

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס על שם תמר גוזנסקי רחוב הס 5 ת"א 0505200791.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, ראובן מגל, עו"ד  
גיורגי מנצור, משה זילברבלט, אולגה קגנוב, שולי דידי,  
מירי אהרון.  
(פרוטוקול 2010-0001 מתאריך 19/01/2010)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 4.3.2010.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 1 מ - 14/04/2010):  
הועדה המקומית:

לאשר הבקשה לחידוש השימוש החורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף  
לדרישות מהנדס העיר.

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

**שם וכתובת:** רחוב מל"ן 39 פינת יום טוב 26  
**שכונה:** כ.התימנים, ש.הכרמל  
**בקשה מתאריך:** 14/08/2008  
**בעלים:** פרדר יעקב  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

ת.ב. 304-026/0  
 ת.ר. 018308  
 טל': 03-659023

-ראשי

מכירת בשר בקר טרי וקפוא.

**תוכן הבקשה:** חידוש שימוש חורג שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של מכירת בשר בקר טרי וקפוא.

תאור המבנה.  
 בגוש 7001 חלקה 101 קיים בנין בן קומה אחת על פי תכנית סניטרית משנת 1980, ששימש לחנויות ומחסנים עפ"י רישומים. אין בתיק בנין היתר בניה למבנה.

השימוש המבוקש.  
 את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בשטח של 20 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין, שהעסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31/12/2008. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.

עפ"י החלטת ועדת ערר לפני 6 שנים המהווה תקדים, אין מקום להגדיר עסקים ברחוב יום טוב כשימוש חורג.

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

דניאל לס

**מספר תב"ע:**

1200

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוץ עיקרי:**

תכנון בעתיד.

**מדיניות התכנון:**

לא לאשר.

**פירוט חוות דעת:**

לא לאשר.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת צוות מרכז.

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)

דיון חוזר

חו"ד אגף תב"ע (מרכז):  
מטפל:

צבי לוי

מספר תב"ע:

1200

התאמת השימוש לתב"ע:  
ייעוד עיקרי:

שטח לתכנון בעתיד.

מדיניות התכנון:

החלקה נמצאת בתחום הקו הכול של תכנית בהכנה לתחום שוק הכרמל ושוק עזה.

לאור החלטת ועדת ערר לשימוש חורג ברחוב יוס טוב משנת 1999 ועד להכנה ואישור תכנית כני"ל ממליצים לאשר הבקשה ולהגבילה לחמש שנים ללא הארכה (אלא אם כן תתיר זאת התכנית).

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015.

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

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

חו"ד פירסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 6.5.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם כהן דוד 0524696499.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 2 מ - 14/04/2010):  
הועדה המקומית\*:

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ח: דורון ספיר, ארנון גלעד, פרמלה עוזרי, אהרון מדואל, פארה ויסנר, נתן וולך, אסף

מיום 24/02/2009

פרוטוקול מס' 2009-0002

זמיר, מיטל להבי.

**שם ופתיבת:** מגדלור - רחוב בן יהודה 1 פינת אלנבי 23  
**שכונה:** לב ת"א-חלק צפוני  
**בקשה מתאריך:** 05/02/2009  
**בעלים:** מנדוזה 16 השקעות בע"מ  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

**ראשי -** בית אוכל להכנת והגשת סלטים מירקות טריים, כריכים וטוסטים, פיצות ובורקסים מוכנים ממקור מאושר כחוק ( תפוסת קהל מקסימלית לפי בטיחות 191 ).  
 משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג משרדים בקומה ליפני האחרונה בבית המגדלור לעסק של - בית אוכל להכנת והגשת סלטים מירקות טריים, כריכים וטוסטים, פיצות ובורקסים מוכנים ממקור מאושר כחוק ( תפוסת קהל מקסימלית לפי בטיחות 191 ).  
 משקאות משכרים הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תאור המבנה.  
 בגוש 6909 חלקה 105 קיים מיבנה " בית המגדלור". המכיל חניון במרתף בק. קרקע + קומות א', ב', ג' שטח מסחרי, קומת ביניים ומיגדל בן 10 קומות המכיל ב- 9 הקומות משרדים והקומה האחרונה קומה טכנית עפ"י היתר בניה מ"ס 43/מ' מ-13.8.1982, והיתר בניה מ"ס 2/108 מ-13.12.1985.

השימוש המבוקש.  
 את העסק רוצים לסדר במקום משרדים, בקומה אחת ליפני האחרונה( מתחת לקומה הטכנית) במיפס +56.47 בשטח 351 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 9286 שקלים.

לפי מדיניות ניתן לעבוד באזור זה עד השעה 02:00 בלילה.

לעסק הוגשו התנגדויות ע"י שכנים על מיטרדי רעש.

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

**מספר תב"ע:**

909 ב'

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

מסחרי מיוחד

**מדיניות התכנון:**

לא לאשר בקומות העליונות המיועדות למשרדים בלבד.

לא לאשר.

**פירוט חוות דעת:**

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן היא מנוגדת לתב"ע ויש בה כדי לשנות את אופי מבנה המשרדים ולכן אין מקום לאשר הפיכת בנייני משרדים לעסקי בילוי בקומות העליונות.

יחד עם זאת אין מניעה שהעסק יחליט לפרסם ולהביא את הבקשה לועדת המשנה.

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 פרסום עפ"י סעיף 149:

חו"ד אישור בעל הנכס:

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

דיון חוזר

חו"ד אגף תב"ע (מרכז):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

כעיר שמאופיינת בערוב שימושים עמדתי היא שבבניין שהוא משמש למשרדים ומסחר ומוגן היטב מרעש לסביבה,

אנו ממליצים על שימושים נוספים כגון מסעדות, בארים, תיאטראות או בתי קולנוע בכל הקומות כולל קומות מרתף.

ברצוני לציין כי בביקור פרטי שערכתי במגדלור אכן יש מעלית ישירות לקומה ה- 16, אין רעש מהבר-עצמו,

יש לודא כי הבדיקה הביטחונית תתבצע בתוך הבניין.

חו"ד המבקשים:

התקבל מכתב מאת ניר קוטף מנכ"ל - הרעיון של עסק מסוג זה בקומה עליונה של בנין הוא חלק ממגמה נפוצה בערים מרכזיות בעולם כולו, כשהקמנו את העסק הערכנו כי מעצם כך שאנו ממקמים את העסק בקומה כה גבוהה לא יהיו לנו בעיות של הפרעה לסביבה לאחר מספר חודשים גילינו כי יש תלונות על רעש מהעסק. בעירייה צויין כי תלונות אלו מגיעות מאזור כיכר ביאליק. הושקע במקום מעל חמישים אלף ש"ח לאיטום המקום ואכן לאחר בדיקה נמצא כי הבעיה נפתרה. לפני כניסתנו העלנו לועד הבנין ולאסיפה הכללית את רצוננו להקים את העסק בקומה ה-16, הן הועדה והאסיפה אישרו ברוב גדול עפ"י תקנון הבנין את הנושא. בתחילת הדרך היו לנו שני מתנגדים בבנין ולאחר שיחה עם האנשים הבנו כי הסיבה להתנגדות היא עניין של פוליטיקה בתוך הבנין ולא קשורה פרטנית אלינו אלא לאדם אשר משכיר לנו את הנכס. ואחת ההתנגדויות, לאחר שיחה עמו, הוסרה. כ"כ התחייבנו בפני הבנין לבצע מספר דברים שמנעו מהפעילות שלנו להכביד עליו - חברת אבטחה, חברת נקיון, הותקנו על חשבוננו מנגנוני בהלה בכל הבנין וכמו כן בימים הקרובים יותקנו בכל המעליות על חשבוננו מנגנונים אשר אינם מאפשרים ללחוץ על כל קומה אחרת פרט לקומה ה-16. אנו מתחייבים לשיתף פעולה עם העירייה בכל פניה או טענה ונשמח להדדיות ושותף פעולה.

#### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג, עד ליום 31.12.2013, לאור המידע הנוסף שהתקבל מבעלי העסק וזמנהלת צוות מרכז, הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות שבה ניתן לשקול את רמת המטרדים לבנין ולדיירים באזור.

עו"ד גיורגי מנצור מסתייג שכן הוא חושב שאין מקום לאשר עיסקי בילוי בקומות העליונות של בנינים, ואי"ס דורשים שכל שימוש יעמוד בדרישותיהם.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד גיורגי מנצור, דניאל לס, רעיה גוטלויבר, דוד רבינוביץ, משה זילברבלט, אולגה קגנוב, מירי אהרון.  
(פרוטוקול 2009-0004 מתאריך 23/04/2009)

#### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 23.6.09.

#### חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם יואל מדר טל' 0522404369.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**התנגדות**

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

מנדוזה 16 השקעות בע"מ - רחוב בן יהודה 1 תל אביב - יפו  
טל 03-5105881

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב בן יהודה 1 תל אביב - יפו

**כתובת העסק:**

מר יצחק פנחס תל אביב - יפו בן יהודה  
1 63801 . טל: 03 - 5161576  
מר שמעון דנאי תל אביב - יפו בן יהודה  
1 63801 . טל: 03 - 7951010  
גבי אילנה הראל תל אביב - יפו אלנבי  
17 63321 . טל: 03 - 5171978  
עו"ד אברהם שרים תל אביב - יפו ויצמן  
2 64239 . טל: 03 - 6931990

**פרטי המתנגדים:**

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 20/10/2009 בהשתתפות ה"ה: ארנון  
גלעד, עו"ד דן להט, שלמה זעפרני, אילן רוזנבלום, אסף  
אדלשטיין, רעיה גוטלויבר, משה זילברלבט, מירי אהרון.

**חו"ד המתנגדים:**

יצחק פנחס - החלק התחתון של הבנין מסחרי. בהסכמי הרכישה  
היו רק משרדים והיו סעיפים בהסכם כתוב כי אסורים לעשות  
עסק של מצרכי מזון וכד'. הבנין מיועד למשרדים בלבד ושם  
מופעל מועדון לילה שעובד בערבים. את המשרדים בקומה 10  
רכשתי מאזורים. בעלי העסק פועלים בניגוד לתקנון הבנין.

נערכה ישיבה עם דיירי הבנין ובאותה ישיבה הביאו את ההסכם  
הזה ודובר במסעדה ועל ארוחות מסובסדות שינתנו לדיירים  
ולזה הסכמנו. והתננו את זה באישור כל הגורמים. הבעלים  
השתלט על הבנין.

הראל אילנה - אלנבי 17 - יש מועדון לילה בקומה 16 . לא  
מליחה לישון בלילות ובסופי שבוע. זה יוצא לצד האחורי של  
הבנין. כל הבנין מלא דיירים. יש במקום צריכה גדולה של  
אלכוהול ובירות ויש רעש של שבירת בקבוקים. גרה במקום 60  
שנה.

## חוו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור - מדובר על באר עם אוכל, אין רחבת ריקודים במקום. צורף חוזה רכישה שהמתנגד רכש מחברת אזורים כתוב שהקונה לא יוכל לנהל במקום עסקים מסוג זה אך לא מצוין שהשוכרים ממנו יוכלו לעשות זאת או לא. לפני כן בעלי העסק פנו לוועד הבית וקיבלו את ההסכמה יש לנו את רשימת הדיירים בבנין מתוך כל הדיירים מתנגד רק אחד. בעלי העסק - ערן חגיגי - כבעלים של העסק חשוב שלא יפריע לאף אחד ועשינו כל שנידרשנו כדי להבטיח שהדבר לא יעשה. פנינו לאקוסטיקאי שביקש לבצע אטימות וכל מה שצריך וביצענו אותם. אין שעה קבועה שהעסק נסגר. החוות דעת האקוסטית נשלחה לאיכות הסביבה. ההסכם בענין הארוחות המסובסדות לא התקיים מאחר וזה לא השתלם ולא פתחנו את המסעדה בצהריים.

## המלצת צ. התנגדויות:

הבקשה להיתר לשימוש חורג הוגשה לגבי עסק של פאב המתנהל בקומה ה - 16 של בנין "המגדלור", אשר ייעודו בקומת הקרקע הינו לצרכי מסחר וייעודו בקומות העליונות למשרדים בלבד ולפי מפת מדיניות היתרי לילה העסק יכול לפעול עד השעה 02:00.

המתנגד, מר פנחס, טען בפנינו כי בהתאם להסכמי הרכישה ולתקנון הבנין לא ניתן לנהל עסק כפי שמבוקש בבקשה דנן מה גם שיעוד הבנין הינו לשימוש משרדים.

עמדת השירות המשפטי הינה כי יש להמשיך במדיניות לפיה לא ניתן לאשר עסקים בקומות העליונות לרבות עסקים הומי אדם או מועדונים באזורי מגורים.

לפיכך ממליצים שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג.

יחד עם זאת, ממליץ צוות ההתנגדויות לוועדה המקומית לשקול מחדש את מדיניותה בכל הנוגע לעסקים הממוקמים בקומות העליונות באזורי תעשייה, מלאכה ומסחר.

## חוו"ד תוכן הדיון:

אסף זמיר - בעל העסק פותח עסק והמלצה של הוועדה היא לאשר את זה הוא עובד שנה וחצי ובסוף אומרים לו שזה נוגד את המדיניות מלכתחילה.

פאר ויסנר - לשוב ולדון בהשתתפות אלחנן משי וצוות התכנון וכן סיור של הוועדה למקום.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0019 סעיף 9 מ - 02/12/2009):**  
**הועדה המקומית:**

לשוב ולדון בהשתתפות מנהל אגף רישוי עסקים וצוות התכנון.  
כ"כ ייערך סיור במקום.

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

**דיון חוזר**

**חו"ד ביקור במקום:**

נערך סיור במקום ע"י פאר ויסנר - ס/ראש העיר, דיווח יינתן  
בועדה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 3 מ - 14/04/2010):**  
**הועדה המקומית:**

במהלך הדיון נמסר על ידי פאר ויסנר כי לא ביקר במקום, על  
כן ההחלטה היא לשוב ולדון לאחר ביקור במקום בהשתתפות ה"ה  
פאר ויסנר, מיטל להבי וכרמלה עוזרי ומי מחברי הועדה אשר  
מעוניין להצטרף.

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



לא לאשר על פי הוראות תכנית 2363 ניתן לאשר שימוש מסחרי רק במקום שהיה שימוש מסחרי במרתף בהיתר כדין.

**המלצת הועדה המייעצת:**

מדובר בעסק שבקומת המסחר יש חנות משקאות משכרים ובמרתף המחובר במדרגות לחנות יש פאב. הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר בעסק המצוי במרתף מתחת לבית מגורים כנגדו התקבלו תלונות והתנגדויות רבות כ"כ מפת המדיניות מאפשרת במקום פעילות עד לשעה 01:00 בלילה ומאחר ומדובר בשכונת מגורים נראה כי עסק מסוג זה לא יוכל לפעול עפ"י המדיניות.

יחד עם זאת אין מניעה שהעסק יפרסם את הבקשה ובקשתו תובא להחלטת ועדת המשנה.

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 פרסום עפ"י סעיף 149:

חו"ד אישור בעל הנכס:

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

דין חוזר

חו"ד בדיקת מהנדס:

עפ"י בדיקה נוספת בתיק בנין ובהתייחס למכתבו של עו"ד זאב גאי, יש לציין שקיים היתר בניה לשינויים בבנין מס' 239 משנת 71 שבו יעוד של המרתף מחסן ובהיתר בניה מס' 513 משנת 75 לשינויים בקומה התחתונה ותוספת מדרגות למרתף (עליו התייחס עו"ד גיא במכתבו) לא רשום יעוד של קומת המרתף.

לשיקול דעת הועדה.

חו"ד המבקשים:

עו"ד זאב גיא בשם המבקשים - לגבי הקביעה כי מדובר בשימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לעסק של בית אוכל הריני להפנות אתכם להיתר בניה מיום 12.9.73 בו אישרה הועדה המקומית אר ענינה: "עבור שינויים בקומת החנויות והוספת מדרגות למרתף ושינוי בחזית הבנין ע"י ביטול חלון ראווה והנמכת הרצפה למרתף. בעיון בתכנית 736 מיום 15.7.73 עולה כי התכנית משקפת נאמנה את מצבו של העסק כיום קרי ישנו חיבור באמצעות גרם המדרגות מחנות בקומת החנויות מהווה יעוד מסחרי לקומת המרתף שמהווה חלק בלתי נפרד מהיעוד המסחרי ולא מחסן במרתף. יוצא כי הפרדה של המרתף מקומת הקרקע אינה נכונה ואינה מתארת נאמנה את המצב התכנוני עפ"י היתר הבניה ויובהר כי המרתף מעולם לא הוגדר עפ"י היתר בניה 513 כמחסן. מהאמור לעיל למדים אנו כי יעוד המרתף עפ"י ההיתר אינו מחסן כפי שדווח בתוכן הבקשה אלא מדובר בחלק בלתי נפרד מהחנות קרי שטח מסחרי הרי לא רק שעפ"י התכנית אין כל רישום או עדות לקביעה כי המרתף מהווה מחסן אלא טרחו לציין ע"ג התכנית את איור ההחסנה דבר המלמד כי המרתף לא נועד לשמש כמחסן אלא חלק מסחרי בלתי נפרד מהחנות.

#### חוו"ד המשד:

לא זו אף זו כי המרתף כולל עפ"י ההיתר שירותים מחיצת זכוכית כמו כן עפ"י ההיתר קיים גרם מדרגות נפרד מחדר המדרגות המשותף למקלט הבית דבר המעיד כי בוצעה הפרדה מוחלטת בין השטחים המשותפים השייכים לכלל הבנין לבין המרתף המהווה יחידה מסחרית אחת. ניתוח היתר הבניה הרי ברור כי עפ"י היתר הבניה המרתף מהווה חלק בלתי נפרד מקומת החנות ולא מהווה שימוש חורג להיתר.

עפ"י היתר הבניה קיים שימוש מסחרי בקומת הקרקע ובקומת המרתף וכן חלק מהעסק נמצא בחזית הבנין בקומת הקרקע בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים ולכן גם עפ"י התב"ע לא נדרש שימוש חורג לתב"ע.

במקום נעשו שיפורים מהותיים וננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים למגורים וראייה לכך שעניין התלונות וההתנגדויות הופחת עד כשי שלא היה הוא מתן אישור זמני לעסק מאת הרשות לאיכות הסביבה.

מכל האמור לעיל למבקש לבחון מחדש את בקשת מרשי.

#### חוו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ביום 15.7.09 ע"י מנהל אגף רישוי עסקים ונציג הרשות לאיכות הסביבה. הביקור היה ביום כאשר רק חנות היינות פעלה ולא הבר.

מהביקור עולה כי העסק של הפאב נמצא במרתף מוגן ללא חלונות למעט דלת חירום ליציאה.

מדובר בעסק לא גדול שמיקומו נותן אפשרות למגוון אקוסטי

טוב.

**חו"ד אגף תב"ע (מידע):**

**מספר תב"ע:**

2363 ע' 1

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

מגורים עם חזית מסחרית.

**מדיניות התכנון:**

השימוש תואם הנחיות היועץ המשפטי של העירייה בהתחשב שבמקום התנהל עסק (שימוש עיקרי) במרתף.

**פירוט חוות דעת:**

המדיניות בהתחשב שבמקום התנהל שימוש עיקרי כחלק מקומת החנויות שמעל מומלץ לאשר הבקשה לשימוש החורג לבית אוכל והגשת תה וקפה הכנת ומכירת כריכים ומשקאות משכרים.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג שכן נמצא שבעבר פעלה במקום חנות ועסק לעיבוד ומכירת תכשיטים כך שאין מדובר בשימוש חדש במרתף לשימושים מסחריים דבר התואם הנחיות היועמ"ש לעירייה בכפוף לכך כי העסק יקפיד על שעות הפעילות המותרות באיזור עד 01:00 ופרסום מלא ושמיעת המתנגדים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות הי"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורג' 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 פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 22.9.09.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס על שם בית אחזקות בע"מ רחוב ישראל גלילי 9 ת"א 03-6996586.

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

הכל מאלכוהול בע"מ - רחוב בוגרשוב 70 תל אביב - יפו	<u>פרטי בעלי העסק:</u>
רחוב בוגרשוב 70 תל אביב - יפו טל. 052 6291777	<u>כתובת העסק:</u>
מר רוני רימר- מנהל ועד הבנין רמת השרון שד ויצמן	<u>פרטי המתנגדים:</u>
6 47211 . טל: 052 - 5423793	
אורית ציטרון תל אביב - יפו בוגרשוב	
68 63429 . טל: 03 - 5282682	
בוקסוילר חסידה בארי . טל: 6608567 - 054 . טל: 6608567	
054 -	
בלה מורגנשטיין תל אביב - יפו בר כוכבא	
7 63426 . טל: 077 - 5285536	
גב' אסתר נבו תל אביב - יפו בוגרשוב	
70 63429 . טל: 057 - 8878820	
גב' נאוה פרנקל רעננה הל"ה	
4 43341 . טל: 09 - 7715489	
גב' רחל בן משה הוד השרון דרך מגדיל	
60 45342 . טל: 09 - 7412250	
חניתה מיומן ירושלים שחר	
15 96263 . טל: 02 - 6536770	
טוביה נאוה תל אביב - יפו בוגרשוב	
70 63429 . טל: 054 - 2836318	
י. בויס תל אביב - יפו בוגרשוב	
68 63429 . טל: -	
יעקב אברמוביץ תל אביב - יפו בוגרשוב	
70 63429 . טל: 03 - 6209306	
מדלין פת תל אביב - יפו בוגרשוב	
72 63429 . טל: 03 - 5289726	
מר אריה בר יחיעם . טל: 3750100 - 052 . טל: 3750100 -	
052	
מרגריט אנגל תל אביב - יפו בבלי	
24 62917 . טל: 03 - 6059987	
נועה ויסברג תל אביב - יפו בוגרשוב	
70 63429 . טל: 057 - 8114581	
רוני רימר- חברת ניהול והנהלת ועד הבית תל אביב - יפו	
בוגרשוב 68 63429 . טל:	
052 - 5423793	
אדם טבע ודין תל אביב - יפו לילינבלום	
41 65134 . טל: 03 - 5669939	
עו"ד קרן הלפרן-מוסרי תל אביב - יפו לילינבלום	
41 65134 . טל: -	
ח"ה בינה וישעיהו בורשטיין תל אביב - יפו טשרניחובסקי	
39 63428 . טל: -	
מר ביטון הפאלינתניה המרגניות	
4 42652 . טל: 09 - 8651188	

ועדת התנגדויות בתאריך 17/11/2009 בהשתתפות ה"ה: ארנון גלעד, עו"ד דן להט, עו"ד גורג' מנצור - השרות המשפטי, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת שימושים חורגים, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

**חו"ד המתנגדים:**

שלי לב - מחלקה המשפטית יעל דורי - אדם טבע ודין - התנגדות לשימוש חורג לתב"ע מאושרת 2363, הפיכת המקום לפאב נוגד השימושים במקום. העסק ממוקם בקומת כניסה ומרתף. מקבלים הרבה מאוד פניות של תושבים המתנגדים לבקשה. מדובר באישור בדיעבד של שימושים שכן העסק פועל כבר שנה. מדברים על מרכז ת"א. מעודדים עירוב שימושים אך כרגע התב"ע מאפשרת מגורים ומסחר בקומת הקרקע. הפאב משפיע על איכות החיים של הדיירים, התגודדות רעש שימוש במדרגות וכו'. העסק פועל כבר כיום כך שהעסק כבר מהווה מטרד. נישה של פחי אשפה שהיתה מיועדת לשימוש דיירי הבנין בעלי העסק השתלטו עליה ונעלו אותה. שימוש של פאב מותר רק בתנאי שהוא לא מהווה מטרד למגורים, לכן מדובר בסטייה ניכרת. שלי לב - מדובר בסטייה ניכרת לתכנית, חשוב להדגיש כי ישנם הרבה תלונות של תושבים. הבעיה העיקרית היא של צריכת משקאות המשכרים במקום. יש כאן שימוש מנוגד לתב"ע. העסק מתפרס על שתי הקומות, מדובר על הכשרת בניה בדיעבד. אם הועדה תאשר מבקשים לאשר בתנאים שתאושר לזמן קצוב של שנה ולא חמש שנים ואם בסוף השנה יהיו עדיין תלונות הבקשה לא תאושר שוב.

**חו"ד המשך מתנגדים:**

מרגריט אנגל - בשם האם בעלת נכס בבנין - הפאב מהווה מטרד רציני לדיירים החצר והחדר מדרגות הופך לשטח ציבורי ללקוחות הבאר, נעשים צרכים בחצר, דיבורים בלילות עד לפנות בוקר. בעלי הפאב השתלטו על השטח. יש במקום 11 יחידות דיור. מדובר בחדר האשפה שהפכו למחסן וסגרו עם מנעול. הגנרטור שבחצר - נמסר לנו כי כיבוי אש דרשו להציב אותו במקום. בעל הנכס גם אשם לכל המטרד. עת"א צריכה לדאוג לרווחת התושבים, זה לא היעוד של העסק במקום, מדובר במחסן. גם מינהל מקרקעי ישראל צריך להיות מעורב. כבר שהעסק נפתח כתבתנו מכתבים לרישוי עסקים והתרענו על מה שעומד להיות ולא קיבלנו שום התייחסות. נאווה טוביה גרה מעל הבאר - מהשעה 22:00 חווה התעללות במשך שנה כמויות של אנשים, שיכורים וצרחות באופן טיבעי זה רחוב שקט. אין תנועה כמעט, הפסדתי ימי עבודה אי אפשר להיות בצורה כזאת כל המשפחה נפגעה מזה, כמות אופנועים גדולה על שטח מדרכה קטן. העסק פתוח עד 4:00 לפנות בוקר. בכניסה לפתח שלי מתקיימים מעשים מגונים.

ביטון רפאל - מסכים עם גבי נאוה בכל מה שנאמר.  
אסתר נבו - במרתף הם בנו שרותים ומטבח יש בניה בלתי חוקית  
בתוך העסק. קניתי את הבית לפני חמש שנים ובדקתי בעירייה  
דירה עורפית.

#### חו"ד המשך מתנגדים:1

לא הייתי קונה את הדירה אם הייתי יודעת שיפתח במקום דבר  
כזה. במשך חודשים סבלתי בצורה מחרידה מעשן של סיגריות  
מהארובה כל הלילה הבית מלא עשן של סיגריות הם עשו מערכת  
אחרת והמשכתי לסבול עד שהם למדו להפעיל את זה. בלילה ישנם  
גלים של ריחות.

#### חו"ד המבקשים:

עו"ד עידן גאי ב"כ החברה - ריב"ל 7 ת"א - מתייחס לכל  
ההיבט התכנוני ולהתנגדויות - ניסו לתאר שימוש של מדרגות  
בתוך הבנין גם החנות וגם המרתף אין לו שום קישור לבנין.  
יש שומר בקומת הרחוב שתפקידו הוא לדאוג, אין התגודדויות  
במקום. היו תלונות כשהעסק לא היה קיים. העסק נבדק על ידי  
כל הגורמים בקפידה וקיבלו את האישורים רק לאחר שהוצגו כל  
נתוני הרעש מהעסק. לגבי פחי האשפה - אנו מתואמים עם ועד  
הבית ואף ניתן לנו אישור להשתמש בפחים.  
בעל העסק - ישנם דיירים שמבלים באופן קבוע בבר ואין להם  
תלונות. כל נכס שמצאנו ניגשנו לעירייה ובדקנו וההמלצות  
שקיבלתי במידע שבהליך של שימוש חורג נוכל לקבל רשיון עסק.  
הפעילות בו מסתיימת באחת בלילה.

אייל אינגבר - צריך לשקול אם הבקשה מהווה שימוש חורג לפי  
תב"ע 931-2363 יש הפרדה מוחלטת אם מדובר על מקרים שלא  
שימוש חורג וסעיף ב' מפרט את השימושים. בקומת הקרקע ומרתף  
מותר לעשות שימוש מסחרי בתנאי שלא מהווה מטרד למגורים.  
הרשות לאיכות הסביבה מטפלת בנושאים האלה ויש היתר זמני  
מאייס לאחר שביקרה במקום והחליטה לאשר. יש היתר בניה  
למרתף לשימוש מסחרי. בהיתר יש 18 מ"ר לאחסנה בלבד. בסעיף  
ב' נכתב יהווה שימוש חורג לתקופת המעבר המקסימלית כדי  
להסדירה לפי חוק, ולא כתוב לא לאשר.

#### חו"ד המשך המבקשים:

יש כניסה נפרדת, פיקוח על הבניה הוציאו מסמך והחליטו שאין  
שם חריגות בניה והמקום בגדר שיפוץ פנימי בלבד. במרתף היתה  
חנות כל הזמן והיתה תכנית מאושרת לבית מלאכה. שאר גורמי  
הרישוי כבר אישרו את העסק מה שנשאר זה רק אישור הנדסה.  
שמח שישנם נציגים מ"אדם טבע ודין" ושישנו גורם שאפשר  
לפנות אליו.

עו"ד עידן גאי - רוצה להדגיש שישנם מתנגדים שלא גרמים

בנכס, יש לנו מכתבים מדיירים שגרים במקום שתומכים בעסק.  
בקומת הכניסה זה חנות יינות ובמרתף זה להגשה. החנות פתוחה  
מהשעה 10:00 בבוקר.

### המלצת צ. התנגדויות:

לאחר שהצוות שמע באריכות את ההתנגדויות ואת המענה להן  
ממליץ הצוות לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה להיתר  
לשימוש החורג מהטעמים הבאים:

א. המבוקש הינו היתר לשימוש חורג ממחסן במרתף לעסק של בית  
אוכל. בפועל מדובר בעירוב שימושים באותו הנכס – כאשר  
בקומת הקרקע מתנהל עסק של חנות לממכר משקאות משכרים ואילו  
בקומת המרתף מתנהל פאב שהכניסה אליו הינה דרך החנות הנ"ל.

ב. הצוות התרשם מן הטענות שעלו בהתנגדויות כי בפועל  
אופי הפעילות המבוקש הינו פאב ולא בית אוכל. העסק הנ"ל  
מייצר מטרדים לא מעטים כגון התקהלות מחוץ לעסק, חסימת  
המדרכה למעבר הולכי רגל על ידי כלי רכב דו גלגליים ושימוש  
בתדר המדרגות המשותף הגורמים למטרדים. משכך, אופי פעילות  
העסק נוגד את הוראות התב"ע החלה במקום, אשר קובעות כי  
באיזור מגורים מיוחד יותר שימוש מסחרי בבנין קיים בתנאי  
שהשימוש אינו מהווה מטרד למגורים.

### חו"ד המשד:

ג. אף בהתאם למדיניות היתרי לילה, שעות הפעילות  
באיזור בו מבוקש העסק הינן עד השעה 01:00 בלילה – העסק  
המבוקש על פי אופיו ומהותו אינו תואם את המדיניות באיזור  
ומפר את האיזון המתבקש בין מקומות בילוי לסביבת המגורים.

ד. בנוסף, העסק הציב ללא היתר, בשטח הנכס המשותף, גנרטור  
חימוני הטעון היתר בניה ללא הסכמת הבעלים/הדיירים  
להצבתו.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0019 סעיף 9 מ - 02/12/2009):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

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

**חו"ד ביקור במקום:**

נערך סיור במקום ע"י פאר ויסנר - ס/ראש העיר, דיווח יינתן  
בוועדה.

**חו"ד תוכן הדיון:**

פאר ויסנר - ביקרתי במקום, צריך להתייחס לכל נושא חניית  
האופנועים במקום. מדובר על מקום גבוה לא נראה כי יוצר  
רעש החוצה.

ארנון גלעדי - הצות ששמע את ההתנגדויות התרשם כי מבחינת  
הרעש שבוקע מתוך המבנה אין בעיה וניתן לתת לו פיתרון  
אקוסטי. הבעיה היא במטרדי הרעש שנוצרים מחוץ למבנה בעקבות  
פעילות העסק.

מיטל להבי - מעוניינת לצאת לסיור במקום שכן מדובר בבנין  
מגורים אשר פועל בו פאב עם הרבה תלונות כמו כן יש צורך  
לבדוק אם העסק נסגר ב-4 לפנות בוקר.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 4 מ - 14/04/2010):**  
**הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום בהשתתפות מיטל להבי וכרמלה  
עוזרי ומי מחברי הועדה המעוניין להצטרף.

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



**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג במחסן עבור מחסן בית  
קפה עד ליום 31.12.2022. בקומת הקרקע השימוש לבית הקפה  
אינו מהווה שימוש חורג.  
**(פרוטוקול 2009-0002 מתאריך 24/02/2009)**

**חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 6.1.2010.

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס קוליצקי איתן מושב כפר טרומן  
0505290409.

**חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**התנגדות**

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

אנשים טובים בע"מ - שדרות נורדאו 28 תל אביב - יפו. טל.  
4899080-054

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב בן יהודה 128 תל אביב - יפו טל. 054 4899080

**כתובת העסק:**

עו"ד לי-און בן-אדוה תל אביב - יפו . 0 טל: 5885777 -  
054 . טל: 5885777 - 054

**פרטי המתנגדים:**

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 09/03/2010 בהשתתפות ה"ה: ארנון  
גלעדי - חבר מועצה, עו"ד דן להט - חבר מועצה, אילן  
רוזנבלום - ע/סגן ראש העיר, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי  
עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר  
- מהנדסת בכירה, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה,  
מירי אהרון - מרכזת וועדות.

## חוו"ד המתנגדים:

לא הופיעו הוקרא מכתבם - בשם בית הכנסת ברחוב בן יהודה 126 - המבקשת הגישה בקשה לשימוש חורג במרתף הבנין שחלונותיו בפינה הדרומית ומזרחית של הבנין ופינה זו צמודה לכניסה לבית הכנסת להפכו ממחסן למטבח של בית קפה.

אין צורך לתאר את עוגמת הנפש ופגיעה קשה בציבור המתפללים במקום אשר יגיעו בשבתות וחגים ומתחת לאפס ממש (המרתף בנוי במפלס הנמוך ממפלס הכניסה לבית הכנסת) יעסקו בבישולים והכנת פיצות ללקוחות מזדמנים ולמשלוחים.

לא זו בלבד אלא שנקל לראות את המאות הקשים של אנשים אשר יצרכו במקום משקאות אלכוהוליים ויסימו את הבילוי במקום כשהם שתויים וביציאתם מהמרתף יפגשו את מתפללי בית הכנסת.

האם עלינו לחזות בקטטות אלימות ו/או ניתוח בקבוקים בתגרת שיכורים ובהזמנה תדירה של ניידות משטרה למקום, תוך פגיעה חמורה בקדושת השבת והחג.

כמויות האשפה והלכלוך שיערמו בעסק שזוה יפגעו באיכות החיים של כל דיירי הסביבה הקרובה וגם של מתפללי בית הכנסת.

## חוו"ד המבקשים:

בעל העסק - איתי שנהר - אני נמצא במקום שנה וחצי ולפני התנהל עסק דומה אף פעם לא היו התנגדויות למקום מדובר בעסק רגוע ושקט וגרים מעלי אנשים. לא ידעתי שיש לי בעיה עם בית כנסת.

## המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 שכן מבדיקת התלונה מתברר כי בית הכנסת ממוקם בחלק האחורי הרחוק מהעסק המבוקש ולא מהווה פגיעה ברגשות הציבור, עד ליום 31.12.2015.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 5 מ - 14/04/2010):  
הועדה המקומית\*:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 שכן מבדיקת התלונה מתברר כי בית הכנסת ממוקם בחלק האחורי הרחוק מהעסק המבוקש ולא מהווה פגיעה ברגשות הציבור. עד ליום 31.12.2015. בפניו לדרישות מהנדס העיר בכפוף לביקור במקום של פרמל עוזרי

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

שם וכתובת: מינימרקט סעדי - שדרות חב"ד 29  
 שכונה: שיכוני חסכון  
 בקשה מתאריך: 26/04/2009  
 בעלים: אלסעדי גמאל  
 נכתב ע"י: אילנה בורבן  
 מהות העסק:

מכולת. - ראשי

תוכן הבקשה: חידוש שימוש חורג - שימוש חורג ממגורים לעסק של מכולת.

תאור המבנה.  
 בגוש 7047 חלקה 215 היה קיים בנין בן קומה אחת ללא היתר.  
 הבנין נהרס ובמקומו ניבנה בנין חדש בן 3 קומות וקומה  
 רביעית חלקית. המכיל בכל הקומות דירות מגורים עפ"י היתר  
 בניה מ"ס 07-491 מ-2.8.07.

השימוש המבוקש.  
 את העסק רוצים לסדר בק. קרקע במקום חלק מדירת מגורים בשטח  
 48 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין שהבנין הישן בן קומה אחת שהיה קיים ונהרס,  
 התנהל בו עסק של מכולת עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד  
 31.12.2008.

בעל העסק הוא גם בעל הנכס וההיתר החדש לבנין יצא על שמו.  
 כעת מבקש שימוש חורג כפי שהיה לו במיבנה הישן.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1368 שקלים.

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

מספר תב"ע:

2563

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוץ עיקרי:

מגורים.

מדיניות התכנון:

לא לאשר, בקירבת מקום שימושי מסחר לאורך רחוב יפת.

פירוט חוות דעת:

לא לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום.

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 ביקור במקום:**

נערך ביקור בעסק ביום 6.9.09 בהשתתפות מנהל אגף רישוי עסקים והרשות לאיכות הסביבה - החנות נמצאת בבית מגורים בן 3 קומות. החנות שכונתית בהיקף מצומצם נקיה ומסביב לא נראו ערימות לכלוך או אריזות ניראה שהחנות משרתת את דיירי הסביבה ואין בינה לבין רחוב ירושלים כל קשר. ממליץ להאריך השימוש החורג שכבר אושר בעבר.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת המישלמה ליפו העתיקה. 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)

**דיון חוזר**

**חו"ד מישלמה ליפו העתיקה:**

מיום 3.12.2009 - באזור אין מכלת שכונתית. המקום חדש ומסודר.

ממליץ בהתאם לנהלים.

**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, רעיה גוטלוייבר - מהנדסת בכירה, אולגה קגנוב - אחראית חניונים, שולמית דידי - אגף תב"ע, מירי אהרון - מרכזת וועדות.  
(פרוטוקול 2009-0012 מתאריך 15/12/2009)

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 27.1.2010.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס על שם אל סעדי גמאל.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

### **התנגדות**

=====

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

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 09/03/2010 בהשתתפות ה"ה: ארנון גלעדי - חבר מועצה, עו"ד דן להט - חבר מועצה, אילן רוזנבלום - ע/סגן ראש העיר, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורגי מנצור - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מהנדסת בכירה, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

**חו"ד המתנגדים:**

התקבלה התנגדות בעילום שם - המכלת פתוחה ללא הפסקה החל מ-7 בברקר עד 24=22 בלילה שבתות ומועדים. כל המשקאות קוקה קולה, מטאטאים מונחים כתוצוגה על המדרכה קרטונים למינהם זרוקים על הכביש כשהרוח מעיפה.

הזבל על מדשאות השכנים, אין הוא מאפשר הנחת צפרדע להורקת הזבל אינו מאפשר חניית רכב רק לקליינטים שבאים לקנות. מי שבכל זאת מחנה הילדים שלו דואגים לעזות נזקים. משפחות סעדו תושבי רמלה לשעבר, הבן פרץ לדירה של חלמיש ולא רצו להתפנות ואיימו כי יהיו שפיכות דמים אם יפנו אותם. כאשר יש תלונה עליהם מגיעות 3 ניידות ולא אחת זה אומר משהו. אינם יודעים מהו חוק. יש לציין כי מתאריך 24.1.2010 פתאום אין קרטונים ואין משקאות על המדרכה אך זה זמני.

בשדרות חבי"ד נמצאת באמצע כביש גדר הפרדה עם מקומות מסומנים להולכי רגל כמקובל. בעל המכולת על מנת להטיב עם קיצור דרך ללקוחות מבחל בגדר חותך חלק ממנה וזורק כמובן הדבר נעשה בלילה במיוחד כשנורד גשם. ניתן לבדוק זאת במשרד התשתיות כמובן במוסד 106.

**המלצת צ. התנגדויות:**

הועדה ממליצה לקבל את חוות דעת המישלמה והועדה המייעצת  
ולאשר הבקשה לשימוש חורג שכן המכלת משרתת את שכונת  
המגורים, עד ליום 31.12.2015.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה:** (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 6 מ - 14/04/2010):  
**הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום של כרמלה עוזרי ואסף זמיר  
ומתן חוות דעת לגבי שעות פעילות העסק.

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

שם וכתובת: גג - רחוב סעדיה גאון 24  
 שכונה: רח לינקולן, סביבתו  
 בקשה מתאריך: 05/08/2008  
 בעלים: בלום אילן  
 נכתב ע"י: אולגה אוצ'יטל  
 מהות העסק:

פאב-צריכת משקאות משכרים במקום הגשתם תפוסת קהל - ראשי  
 מקסימלית 200 איש

תוכן הבקשה: בקשה לשימוש חורג לעסק על הגג במבנה מסחרי ומשרדים, העסק של פאב-צריכת משקאות משכרים במקום הגשתם. לרבות השמעת מוסיקה. תפוסת קהל מקסימלית 200 איש

תאור המבנה: (גוש 7104 חלקה 237).  
 הבנין מסחרי ומשרדים בן 9 קומות מעל 2 קומות קרקע, קרקע עליונה מסחרית ותחתונה לחניון ומקלט על פי היתרי בני משנת 1983-1988.

השימוש המבוקש:  
 את העסק מבקשים לסדר בקומת גג בשטח כ-309 מ"ר (משטח פתוח כ-139 מ"ר אולם ישיבה; מתדר מכנות-מיזוג אויר, חדר משאבות ושירותים על פי היתרי בניה בשטח כ-169 מ"ר - אולם ישיבה, בר, מחסנים, שירותים).  
 כניסה ממחדר מדרגות

הערות המהנדס לבקשה.  
 סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 8995 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):  
 מטפל: שולי דידי

מספר תב"ע:

2192 א', 2192 ב' - מגרש מיוחד.

התאמת השימוש לתב"ע:

מסחר בקומות הקרקע ומשרדים בקומות העליונות.

ייעוד עיקרי:

בקומת הגג חלקית - ניתן אולם רב תכליתי לתרבות ובידוק משעה 18:00 ואילך, בית קפה משרד הנהלה, שרותי חניון, חדר שרות ומנוחה ומעליה חדר מכונות על הגג.

מדיניות התכנון:

אין מניעה תכנונית לשימוש של פאב בתוך קומת הגג המותרת. שימוש במרפסת הגג אינו תואם לתכנית 2192 ב'. יש לבחון את הנושא.

חוו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

08.11.09 פקוח על הבניה : לא נמצא היתר בניה שמיתייחס לעסק  
הנ"ל, תכנית מתאימה למציאות, יש קבל אישור מהנדסה להשתמש  
בקומה עליונה.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם אילן בלום רחוב פרישמן 3  
רעננה 0542124000.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 2010.1.1.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שהנושא יובא לדיון עקרוני בפני הועדה  
המקומית לאור העובדה כי בפורום אכיפה הומלץ על ידי המנכ"ל  
לתפועל שלא לאשר פאבים על הגגות וכן כי הגג אינו מיועד  
לשימושים מסחריים ויש מקום להחלטה עקרונית של הועדה  
המקומית לאור העובדה שישנם בקשות נוספות והדבר מחייב  
לקבוע מדיניות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות הי"ה : אלחנן משי - מנהל אגף רישוי  
עסקים, דוד רבינוביץ - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה  
גוטלויבר - מהנדסת בכירה, עו"ד רוני רכס - השרות המשפטי,  
אפרת כהן - השרות המשפטי, משה זילברבלט - השרות לאיכות  
הסביבה, שולמית דידי - מחלקת מידע, מירי אהרון - מרכזת  
וועדות.

(פרוטוקול 2009-0011 מתאריך 22/11/2009)

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

**פרטי בעלי העסק:**

בלום אילן - רחוב גריזים 5 תל אביב - יפו. טל 054-2124000

**כתובת העסק:**

רחוב סעדיה גאון 24 תל אביב - יפו טל. 03 6245454

**פרטי המתנגדים:**

"סייט אנד סאונד חנוך בע"מ" תל אביב - יפו סעדיה גאון  
24 67135. טל: -

ב. ירושלמי ושות' - חברת עורכי דין תל אביב - יפו סעדיה  
גאון 24 67135. טל: -

מר אבי מנדלסון תל אביב - יפו סעדיה גאון  
24 67135. טל: -

מר דוד שלסקי תל אביב - יפו סעדיה גאון  
24 67135. טל: -

מר יואל מרקוס (מ.ס. ביט) תל אביב - יפו סעדיה גאון  
24 67135. טל: -

מר נמרוד בריאור תל אביב - יפו סעדיה גאון  
24 67135. טל: -

עדי דיסון תל אביב - יפו סעדיה גאון 24  
67135. טל: -

עו"ד אבי מושינסקי תל אביב - יפו סעדיה גאון  
24 67135. טל: -

עו"ד אהוד שטיין תל אביב - יפו סעדיה גאון  
24 67135. טל: 03 - 5609333

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 09/03/2010 בהשתתפות ה"ה: עו"ד דן  
להט - חבר מועצה, אילן רוזנבלום - ע/סגן ראש העיר, אלחנן  
משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורג' מנצור - השרות  
המשפטי, רעיה גוטלויבר - מהנדסת בכירה, משה זילברבלט -  
הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

**חו"ד המתנגדים:**

אבי מנדלסון - אני דייר ברחוב סעדיה גאון 24 ת"א. מדובר  
בבנין ותיק כיום מאכלס משרדים קטנים ובינוניים. הבנין  
משמש מזה שנים רבות כבנין למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.  
מזה זמן על מפלס הגג מתקיים מקום לארועים שבו מתבצעת  
פעילות. היה באופן בלתי חוקי במשך שנה ועכשיו הוגשה בקשה  
לשימוש חורג. כרגע לא פועלים. רציתי להיות בבנין משרדים  
סולדי אך מתקיים עסק. הכניסה היא מלובי הבנין לא נותנים  
להכניס דיירים אלא רק אם השומר מרשה. לאחר מכן התחילו  
להכניס אנשים דרך מרתף המשמש את הדיירים. אני צריך לעבור  
תחקיר בכניסה. מעלים מוצרי מזון בשעות העבודה דרך הלובי  
הראשי מאחר והמשאית לא נכנסת דרך המרתף. בימי שישי משמונה  
בבוקר עומדים פחים ירוקים מלאים בפחיות ומעבירים אותם דרך  
הלובי. חברת תיזרהר היא הבעלים. יש צריכה גדולה של חשמל,  
יוצר בלאי מואץ למעליות שכן שיפצנו אותם לאחרונה, עומס  
גדול על השירותים. יש 18 מקומות חניה במרתף אם היה שם תקן  
חניה לאולם שמחות אז היו מקומות חניה בהתאם. יש מספיק  
קשיים מהותיים של מחסור בחניה במקום. כתוצאה מסוג הבילוי  
ישנם שיכורים אולם הכניסה היה עם קיא בבוקר ביום שישי. יש  
במשרדים חומר מסווג לא רוצה שתהיה כמות כזאת של אנשים.

## חוו"ד המשך מתנגדים:

עו"ד אבי בושנסקי - הוגשה התנגדות מרוכזת של חלק מהדיירים מצטרף לדבריו של מר מנדלסון. מדברים על בנין קיים שנבנה לפי סטנדרטים של שנים רבות. היבט הבטיחות חשוב במקום זה שכן העסק מתנהל על הגג. הכניסה לבנין היא כניסה יחידה ובודדת לא מיועד לכמות כזאת של אנשים. יש בבנין רק 3 מעליות לא נועדו לפעילות נרחבת. יש מתקן שרותים אחד לשתיה קומות הכמות מזערית. באותם ימים שהיו ארועים שתי המעליות היו תפוסות על ידם זה לא בהתאם לתכנון. עו"ד יעל אייפרמן (שטיין) - מנהלת משרד עורכי דין הבנין נועד להיות בנין משרדים לא סביר לעשות על הגג מועדון מסוג זה. לא מתיישב עם צביון העבודה שלנו. ישנם ימים שכבר בשעה חמש וחצי בערב יש פעילות ואנו עובדים בשעות כאלה. פנינו בנושא לבעלים של הבנין. ניהלנו משא ומתן עם בעלי הבנין פנינו אליו בנושא מספר פעמים, לא יצרנו קשר עם בעלי העסק. אין מעלית משא יש שלוש מעליות. יש שומר מטעם תדהר, לא הצלחתי לאתר את בעלי העסק.

## חוו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור בשם המבקשים - את כל התלונות שנשמעו פה בעלי העסק שומעים בפעם הראשונה, אף אחד לא פנה אליהם עד היום. לא קיבלנו שום תלונה. ארועים לא קיימים לפני 19:00. יש שומר של הבנין ולא שלנו אף אחד לא עוצר אותם בכניסה. לפני שנה העסק התנהל על כל שטח הגג. כיום הוא מתנהל רק על השטח המקורה, צומצם באופן דרסטי ויש פעילות של פאב. לעיתים יש חברות שרוצות להשיק ואז המקום ורק אז העסק נפתח לפני כן. הכניסה למקום היא רק מהמרתף ולא תהיה כניסה ויציאה מהלובי. המקום מנוקה על ידי חברת הנקיון שמנקה את כל הבנין.

אילן בלום - אנחנו מעבירים את שקיות הזבל והפחים דרך מעליות המשא כדי לא ללכלך. משמיעים מוסיקה על הגג בחלק הפנימי. שיפצנו את השרותים על חשבוננו. אפשר לבקר במקום.

## המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לעמידה מלאה בתנאי איכותה סביבה לרבות אי השמעת מוסיקה כל שהיא תחת כיפת השמיים השמעת מוסיקה אך ורק בתחום המבנה האטום בכפוף לקבלת חוות דעת אקוסטיקאי מוסמך שיוגש לרשות לאיכות הסביבה.

הכניסה תהיה אך ורק ממרתף הבנין, אי הפרעה בדרך כל שהיא בכניסה וביציאה.

אין להשתמש כלל בלובי וכל פעילות לרבות הוצאת זבל תעשה רק דרך המרתף. אי עמידה בתנאים אילו יהוות הפרה של תנאי הרשיון.

יש לציין שנושא זה אינו קשור למדיניות בתי אוכל על הגגות  
שכן מדובר על מקום מקורה וסגור בחלקו ואילו המדיניות  
מתייחסת לבתי אוכל על גגות פתוחים, טרם סוכמה ע"י הועדה  
המקומית.

האיזור מוגדר בהתאם למדיניות העירונית כאיזור של 24 שעות  
היינו פעילות בלוי ופנאי.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 7 מ - 14/04/2010):  
הועדה המקומית\*:**

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאשר הבקשה לשימוש חורג עד  
ליום 31.4.2012, בסוף תקופה זו ניתן יהיה להאריך השימוש  
החורג עד ליום 31.12.2015 במידה והעסק לא יהווה מטרד,  
בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי עמידה מלאה בדרישות  
ובתנאי איכות הסביבה לרבות אי השמעת מוסיקה כל שהיא תחת  
כיפת השמיים השמעת מוסיקה אך ורק בתחום המבנה האטום בכפוף  
לקבלת חוות דעת אקוסטיקאי מוסמך שיוגש לרשות לאיכות  
הסביבה.

יש לציין שנושא זה אינו קשור למדיניות בתי אוכל על הגגות  
שכן מדובר על מקום מקורה וסגור בחלקו ואילו המדיניות  
מתייחסת לבתי אוכל על גגות פתוחים, טרם סוכמה ע"י הועדה  
המקומית.

האיזור מוגדר בהתאם למדיניות העירונית כאיזור של 24 שעות  
היינו פעילות בלוי ופנאי.

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

הכניסה תהיה אך ורק ממרתף הבנין, אי הפרעה בדרך כל שהיא בכניסה  
וביציאה.

**תנאים לרישיון:**

אין להשתמש כלל בלובי וכל פעילות לרבות הוצאת זבל תעשה רק דרך  
המרתף. אי עמידה בתנאים אילו יהווה הפרה של תנאי הרישיון.  
עמידה מלאה בדרישות ובתנאי איכות הסביבה לרבות אי השמעת מוסיקה  
כל שהיא תחת כיפת השמיים השמעת מוסיקה אך ורק בתחום המבנה האטום  
בכפוף לקבלת חוות דעת אקוסטיקאי מוסמך שיוגש לרשות לאיכות  
הסביבה.

**תנאים מוקדמים:**

**שם וכתובת:** ספא קפידון - רחוב החשמונאים 105 פינת 1099 2  
**שכונה:** הקריה וסביבתה  
**בקשה מתאריך:** 12/08/2009  
**בעלים:** חן סיון  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

**ראשי-טיפולים לא רפואיים בגוף האדם (מכון עיסוי).**

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג ממחסן במרתף לעסק של טיפולים לא רפואיים בגוף האדם (מכון עיסוי).

תאור המבנה.  
בגוש 7459 חלקה 23 קיים בן 3 קומות עם קומת ביניים ומרתף המכיל במרתף מיקלט ומחסנים, בק. קרקע חנויות ובקומות עליונות משרדים עפ"י היתר בניה מ"ס 500 מ-1.9.1963.

השימוש המבוקש:  
את העסק רוצים לסדר במרתף בשטח 91 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה:  
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 2649 שקלים.

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

**מספר תב"ע:**

2465 א'

**התאמת השימוש לתב"ע:**

במרתף העליון יותרו שטחים עיקריים ולתכליות של מסחר, בתי אוכל ומשקה, משרדים ושימושים ציבוריים וכן יותרו עסקי בידור ובילוי כפוף לחוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.

**ייעוד עיקרי:**

מרכז עסקים ראשי.

**מדיניות התכנון:**

במידה ומכון עיסוי מהווה עסק בידור ובילוי אין מניעה במסגרת המפורט מעלה.

**פירוט חוות דעת:**

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה שלא לאשר את הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר בשימוש מסחרי במרתף וכן עפ"י דיווח מנהל המחלקה לפיקוח על הבניה, לאחר ביקור במקום עם המשטרה נמצא כי במקום פועל עסק שקיים ספק לגבי סוג מהותו בפועל.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, דוד רבינוביץ - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מהנדסת בכירה, עו"ד רונה רכס - השרות המשפטי, אפרת כהן - השרות המשפטי, משה זילברבלט - השרות לאיכות הסביבה, שולמית דידי - מחלקת מידע, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2009-0011 מתאריך 22/11/2009)

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 2.2.2010.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם ליברמן נתנאל (נציג מטעמו)  
רואה חשבון אריה רפפורט 03-6445999.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בועדת התנגדויות:

חן סיון - דרך השלום 39 גבעתיים. טל 5634243-054

פרטי בעלי העסק:

רחוב החשמונאים 105 תל אביב - יפו

כתובת העסק:

עו"ד מאיר כהן תל אביב - יפו החשמונאים

פרטי המתנגדים:

105 67133. טל: 03 - 5614325

גבי מרים לאופר תל אביב - יפו המתנדב

50 69690. טל: 03 - 6429818

נציגות הדיירים תל אביב - יפו החשמונאים

105 67133. טל: -

עו"ד אפרת דואק תל אביב - יפו החשמונאים

90 67133. טל: 03 - 5610644

עו"ד בני כהן תל אביב - יפו החשמונאים

105 67133. טל: 03 - 5613011

עו"ד ישעיהו ריזברג תל אביב - יפו 0. טל: 5280090 -

03. טל: 5280090

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 09/03/2010 בהשתתפות ה"ה: ארנון  
גלעדי - חבר מועצה, עו"ד דן להט - חבר מועצה, אילן  
רוזנבלום - ע/סגן ראש העיר, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי  
עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, רעיה גוטלוייבר  
- מהנדסת בכירה, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה,  
מירי אהרון - מרכזת וועדות.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד עזרא ליאור כדורי בשם מאיר כהן - לפי מה שאנו מבינים מדובר בשימוש חורג ממרתף המיועד למחסנים למכון עיסוי. ההודעה מתייחסת לרחוב חשמונאים 105 בבקשה להיתר מופיע גם פינה. הבנין שלנו הוא בנין משרדים של עורכי דין לא ברור לי היכן זה ממוקם בדיוק. עסק מסוג זה לא מתאים לאופי של המקום המקום עלול לפגוע. בבקשה כתוב שמדובר בטיפולים לא רפואיים. יש במקום גם עורכי דין שומרי מסורת. עו"ד אפרת דואק - מייצגת את עו"ד בני כהן נציגות הדיירים בחשמונאים 105 - מצטרפת להתנגדות של עו"ד מאיר כהן. אין לנו ראייה מוצקה אך יש מידה של סבירות, השם של העסק מעיד על העיסוק וצריך לשים לב לזה. מבקשים לבדוק את הנושא. כל עסק שנפתח במקום הזה חייב לקבל את חוות דעת אי"ס.

#### חו"ד המבקשים:

עו"ד מאיה ורשבסקי - העסק קיים הרבה זמן ולא היתה תלונה אף פעם. במקום מתנהל עסק של מסז'ים רפואיים. יש תחלופה של מסז'יסטים יש בכל משמרת 2-3 עובדים. אין פעילות מינית במקום. המתנגדים נמצאים בבנין שכן היא חוששת מרעש מוסיקה. העסק מתנהל כמכון עיסוי וספא ואין פעילות מינית במקום. העסק נמצא במקום מעל שנה ולא היתה עד היום תלונה יש הזמנה מראש אף אחד לא מתפרץ למקום. במקום ישנם 3 תאי טיפול. בעלת העסק - בצמוד אלינו קיים עסק מטרדי אצלנו אין בכלל הפרעה.

#### המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לביקור של מנהל אגף רישוי עסקים במקום לביקור הטענות המופיע בהמלצת הועדה המייעצת.

#### חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ע"י הגב' נדיה קסלמן - מנהלת המחלקה לביקורת עסקים - עפ"י ההתרשמות מדובר בעסק צנוע שלא אותרה בו כל פעילות חריגה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 8 מ - 14/04/2010):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר בדיקת השימושים שהיו בעבר במקום.

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

**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:**

**ת.ב.** 374-003/0  
**ת.ר.** 028441  
**טל':** 03-7610323

**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 למפלט 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 ו/או 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 ו/או הליכי בקשה לשימוש חורג."

**הערות המהנדס לבקשה:**  
 יש לציין כי הוצא היתר בניה מ-8.7.93 למפלט 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 הדר 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/היוה"מש:

לאחר בדיקה של הוראות התב"ע סוכם 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 הדיון:

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 הועדה לאשר המשך שימוש לחניון דו מפלסי במקום. משך המשך השימוש יהיה 5 שנים או עד לביצוע תכלית התחבורתית עפ"י התכנית המאושרת ובהסכמת הועדה 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 לדיון בוועדת התנגדויות:

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

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 - מזובר 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 מיגון 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.

**חוו"ד רישוי עסקים:**

נשלחו מכתבים ביום 3.2.2010.

**דיון חוזר**

**דיון חוזר:**

מובא לדיון חוזר וזאת לאחר שנערך סיור במקום עפ"י בקשת המבקשים, ע"י ה"ה פאר ויסנר-ס/ראש העיר, ארנון גלעד-חבר מועצה וראובן מגל-מנהל מח' שימושים חורגים, לצורך בדיקה באם ניתן להסיר את תנאי בניית קיר בקומה שניה בגובה המעקה הקיים מפרספקט מול בתי המגורים.

בביקור נמצא כי המתנגדים אינם נמצאים בסמיכות לקיר המיגון לכן אין צורך ביצירת קיר מגן.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 9 מ - 14/04/2010):**  
**הועדה המקומית\***

להוציא מסדר היום מאחר ובוצעו הדרישות עפ"י החלטת ועדת המשנה מיום 13.1.2010 למעט נושא הגינון וזאת מאחר ובביקור במקום של חברי המועצה נמצא כי לא ניתן לבצע את הגינון במקום.

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

18

**שם וכתובת:** יוגורטיס - רחוב יפת 18  
**שכונה:** יפו עתיקה, נמל יפו  
**בקשה מתאריך:** 29/07/2009  
**בעלים:** יפה אייל  
**נכתב ע"י:** אולגה אוצ'יטל  
**מהות העסק:**

ת.ב. 3004-018/0  
 ת.ר. 063720  
 טל': 050-5716969

בית אוכל להגשה ומכירת גלידה מתערובת מפוסטרת ומוכנה - ראשי בתוספת פירות טריים + שייקים + משקאות קלים (הגשת בכלים חד פעמיים).

**תוכן הבקשה:** בקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של

בית אוכל להגשה ומכירת גלידה מתערובת מפוסטרת ומוכנה בתוספת פירות טריים + שייקים + משקאות קלים (הגשת בכלים חד פעמיים).

תאור המבנה. (גוש 7463 חלקה 65). המבנה בן קומה אחת על פי תכנית הגשה. אין בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרות המתייחסות למבנה הנ"ל. השימוש המוקש. את העסק מבקשים לסדר ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, בקומת קרקע בשטח כ' 81 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה. סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך- 2350 ש"ח.

**חוו"ד אגף תב"ע (יפו):**  
**מטפל:**

דניאל לס

**מספר תב"ע:**

606

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואם.

**ייעוד עיקרי:**

איזור לתכנון בעתיד.

**מדיניות התכנון:**

אין התנגדות לאישור השימוש לתקופה מוגבלת. ראוי להוסיף כי כל שינוי במבנה מחייב היתר כדין לרבות שיפוצים טיה שינוי פתחים וכו'.  
 לאשר בתנאים.

**פירוט חוות דעת:**

**חוו"ד פיקוח על הבניה:**  
**מטפל:**

אולגה א

**התאמה למציאות:**

**התייחסות למבנים:**

**התייחסות להיתרים בתיק בניין:**

**פרוט ביקורת:**

**חוו"ד מהנדס אזורי:**

23.02.09 - לא נמצא חומר המתייחס לכתובת הנ"ל. (אין בניה חדשה, לא נמצא תביעות בגין בניה ללא היתר.)

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר ברחוב מסחרי ומהווה חלק ממתחם התיירות של יפו עד ליום 31.12.2020.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, ראובן מגל, עו"ד ג'ורג' מנצור, משה זילברבלט, אולגה קגנוב, שולי דידי, מירי אהרון.  
(פרוטוקול 2010-0001 מתאריך 19/01/2010)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 3.3.2010

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם יפה ניסים רביצקי 81 רעננה.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 10 מ - 14/04/2010):  
הועדה המקומית\*:

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

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

**שם וכתובת:** אי-אם-פי-אם (AM-PM) - דרך נמיר מדדכי 170  
**שכונה:** רמת-אביב  
**בקשה מתאריך:** 29/12/2008  
**בעלים:** אי אם פי אם  
**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר  
**מהות העסק:**

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

**תוכן הבקשה:**

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

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

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

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

**חוו"ד אגף תב"ע (צפון):**

**מטפל:** דניאל לס

**מספר תב"ע:**

18, 406, 524 תמא

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

מגרש מיוחד לתחנת דלק.

**מדיניות התכנון:**

לאשר כשימוש חורג.

**פירוט חוות דעת:**

לאשר

**המלצת הועדה המייעצת:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

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

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 7.6.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס ניהול המינהל - יש צורך לקבל הסכמתם - יש לציין כי  
ממ"י לא התנגדו במסגרת הפרסומים שבוצעו.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

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

לשוב ולדון לאחר המצאת בדיקות קרקע למקום.

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

11 .

ת.ב. 3757-003/0  
 ת.ר. 054529  
 טל': 050-6044441

שם וכתובת: רחוב אשדוד 3  
שכונה: דקר (יפו א')  
בקשה מתאריך: 03/11/2004  
בעלים: פחר אחמד  
נכתב ע"י: אולגה אוציטל  
מהות העסק:

-ראשי

נגריה.  
 חרטות עץ

תוכן הבקשה:

חידוש שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של חרטות עץי נגריה.

תאור המבנה:  
 המבנה סככה בת קומה אחת ששימשה כבית מלאכה על פי רישומים. אין בתיק בנין היתר בניה לסככה.

השימוש המבוקש:  
 חרטות עץ, נגריה -  
 את העסק מבקשים לסדר כפי הנראה בסככה הנ"ל בשטח של 120 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין, שהועדה המקומית לתכנון ולבניה מתאריך 10.07.02 החליטה להתיר לתקופה של שנתיים עד ליום 31.07.04 לצורך הערכת לשם פינוי.

כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.

אין צורך במקומות חניה נוספים.  
 העסק פטור מחובת תשלום אגרת בקשה.

חו"ד אגף תב"ע (יפו):  
מטפל:

דני לס

פירוט חוות דעת:

מסי תב"ע - 2725,432 מוצעת.

יעוד עיקרי - מגורים.

התאמת השימוש לתב"ע - לא תואם לתב"ע.

מדיניות התכנון - לאשר לתקופה של שנתיים נוספות בלבד.

חוות דעת - לאשר לשנתיים.

המלצת הועדה המייעצת:

ניתן לאשר שכן העסק מצוי במתחם נס לגויים לגביו המדיניות התכנון מאפשרת הוצאת שימושים חורגים לתקופות קצרות עד לתחילת שיווק המגרשים עי מנהל מקרקע ישראל.  
 לאחרונה אישרה הועדה מוסכים במתחם לתקופה של 3 שנים.  
 לאשר עד לתאריך 31.12.2007.

(פרוטוקול 2004-0012 מתאריך 27/12/2004)

חו"ד המבקשים:

אני אחמד פחר מבקש הארכת רשיון העסק שלי על מנת שאוכל להמשיך ולעבוד בעסק שלי בנגריה שברחוב אשדוד 3 וכדי שאוכל להמשיך ולפרנס את משפחתי בהתחשב לכך שאני מפרנס יחיד את משפחתי שמורכבת מששה בני אדם ושתי בנותי הגדולות לומדות במוסדות להשכלה גבוהה, האחת לומדת באוניברסיטה הפתוחה במכללת רמת גן והשניה באוניברסיטת ת"א ואני מממן את לימודיהן.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.7.05.

חו"ד אישור בעל הנכס:

חברת עמידר מיום 25.2.2010 - תיק הנכס נמצא בטיפולנו לבדיקה חוזרת לאפשרות הסדרת הזכויות.

אין לנו התנגדות למתן רשיון עסק למשך שנה.

אין באמור במכתב זה משום הכרה בזכות כלשהיא בנכס אשר אינה קיימת עפ"י המסמכים הרשמיים המצויים בתיק זה.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד אגף תב"ע (מידע):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

מיום 23.3.2010 - בדקתי המידע הקודם ולא מצאתי שום שינוי.

התכניות בשלב זה לא התקדמה והיא עדין לא מאושרת.

הייתי בכל זאת ממליץ לאשר ל-3 שנים לכל היותר בשלב זה.

חו"ד רישוי עסקים:

מובא לדיון בוועדת המשנה וזאת מאחר ורק היום התקבל אישור  
חברת עמידר, וכן בעלי העסק נמצאים לפני דיון בבית משפט.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 12 מ - 14/04/2010):**  
**הועדה המקומית:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.4.2011 בהתאם לחוות  
דעת חברת עמידר, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

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

שם וכתובת: רחבה 1285 13  
 שכונה: תחנת רכבת צפון  
 בקשה מתאריך: 07/01/2008  
 בעלים: השכרות רכב שלמה (1987) בע"מ  
 נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס  
 מהות העסק: מהות העסק:

ת.ב. ת.ר. טל':  
 063402 03-9297777

כלי רכב - מכירתם, השכרתם, תווך בהם. - ראשי  
 (אופנועים + אופניים)

תוכן הבקשה:  
 שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של כלי רכב - מכירתם, השכרתם, תווך בהם, (אופנועים + אופניים) בגוש 6110 חלקות 326, 329, 332, 334.

תאור המבנה  
 על שטח מגודר בסמוך לרכבת צפון קיים מבנה בן קומה אחת (בעבר המבנה שימש לשירותי טרום טיסה) על פי תכנית העסק שהוגשה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה, לא ידוע יעוד.

השימוש המבוקש  
 כלי רכב - מכירתם, השכרתם, תווך בהם, (אופנועים + אופניים) במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בשטח של 409 מ"ר, בסככות בשטח של 90 מ"ר ובשטח פתוח (חנייה) בשטח של 2741 מ"ר. סה"כ שטח העסק 3240 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 11043 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):  
מטפל:  
 שולי דידי

מספר תב"ע: 2000

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מרכז עסקים ראשי.

מדיניות התכנון:

בהתאם לאישור מנהלת הרכבת הקלה לענין זמניות השימוש, מוגבל בזמן.

פירוט חוות דעת: מקודמת תכנית חדשה בהתאם לתכנית 2000.

חוו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

23/06/09 - תכנית מתאימה; בתיק בנין לא נמצאו היתרים למקום; קיים גדר לא חוקית עליה הוגש תביעה משפטית; אין לאשר את העסקעד קבלת היתר על גדר- הוגשה בקשה להיתר לבנית גדר ב-14/05/09.

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

נמסר ע"י עורך בקשה החלטת רשות הרישוי מס' 0092-09-1  
מתאריך 02/09/2009 (מס' בקשה להיתר- 0804-09):  
"לאשר את הבקשה בתנאי למילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ  
הנחיות ובתנאי הבא:  
מתן התחייבות באישור השירות המשפטי, אשר תרשם כתנאי  
בהיתר, לפירוק הגדר מיד בעת שתדרש ע"י עריית ת"א- יפו  
ולשביעות רצון מהנדס העיר.  
הערה  
ההיתר לגדר בלבד ואינו בא להכשיר כל בניה או שימוש אחרים  
הקיימים על המגרש".

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015  
בתנאי הוצאת היתר בניה לגדר.

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: 18.11.09.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור אמיר שביט סמנכ"ל כלכלה וכספים רכבת ישראל.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד בדיקת המהנדס:**

בתאריך- 08/02/2010 יצא היתר בניה מס' 09-1074 לגדר בנויה  
להפרדה בין חלקות מס' 332 ו-334.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0004 סעיף 7 מ - 24/02/2010):**  
**הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת אגף התנועה וכן בדיקה כמה  
שנים המבנה קיים.

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

**דיון חוזר**

**חו"ד אגף התנועה:**

התקבל אישור אגף התנועה ע"ג תכנית שהוגשה ב-14.5.2008.

**חו"ד בדיקת מהנדס:**

אין היתר בניה למבנה, לא נמצא שום תכנית של המקום הני"ל.  
המקום שימש בעבר במשך שנים רבות לטרמינל טרום טיסה של  
אלעל.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0005 סעיף 3 מ - 10/03/2010):**  
**הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת מפורטות של אגף התנועה תוך  
התייחסות לשטח הציבורי.

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

**דיון חוזר**

**חו"ד אגף התנועה:**

אין בעיה מבחינה תנועתית.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 13 מ - 14/04/2010):**  
**הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת אגף התנועה באם ניתן להקים  
מפרץ במקום להורדת והעלאת נוסעים.

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

**שם וכתובת:** שדרות ירושלים 127 פינת וכתנוב 1  
**שכונה:** דקר (יפו א')  
**בקשה מתאריך:** 23/09/2008  
**בעלים:** גנדור כריסטו  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

ת.ב. 3001-127/0  
 ת.ר. 051335  
 טל': 03-838895

**תקון ומכירת צמיגים**

**תוכן הבקשה:** חידוש שימוש חורג - שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של תיקון ומכירת צמיגים.

תאור המיבנה.  
 בגוש 7046 חלקה 26 קיים בנין בן קומה אחת המכיל בחזית חנות ומאחור חדר עם חצר עפ"י היתר בניה מ"ס 680 מ-21.1.1957. בתאריך 6.8.1986 יצא היתר בניה לשינוי חזית - התקנת 2 שערים נגדרים.

השימוש המבוקש.  
 את העסק רוצים לסדר בק.קרקע במיבנה הנ"ל תיקון ומכירת צמיגים בשטח של 110 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין שהעסק מיתנהל במקום עם רישיון בשימוש חורג משנת 1975. מאז תוקפו הוארך מידי תקופה עד 31.12.2007. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 2970 שקלים.

**חו"ד אגף תב"ע (יפו):**  
**מטפל:**

דניאל לס

**מספר תב"ע:**

2728

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

מגורים ג'.  
 לא לאשר.

**מדיניות התכנון:**

לא לאשר.

**פירוט חוות דעת:**

לא אלשר.

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר בדיקה של היתרי הבניה.

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

(פרוטוקול 0001-2009 מתאריך 19/01/2009)

**דיון חוזר**

חו"ד בדיקת מהנדס:

לאחר בדיקה חוזרת ובדיקת היתר בניה שהוצא בשנת 1986 נמצא כי ביצעו שינוי חזית על ידי התקנת שני שערים נגריים וסגירת שני חלונות בקיר חיצוני.

בדרפט צויין כי הבנין משמש למוסד, לפי התכנית שנוצרה החלל הפנימי אינו יכול לשמש למגורים ושימש בפועל למוסד.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013, שכן במקום מבנה שאף הוצא לו היתר בניה לשערים עבור עסק לתקרים. הועדה ממליצה שהשימוש יאושר יהיה למבקש בלבד ללא אפשרות להעברת בעלות בשימוש לאחר.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, ג'ורגי מנצור, רעיה גוטלוייבר, דניאל לס, מירי אהרון.  
(פרוטוקול 2009-0002 מתאריך 24/02/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:חו"ד אישור בעל הנכס:

העסק נמצא בבעלות המבקש גנדור כריסטו שדרות ירושלים 127  
טל' 0505280291.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

דיון חוזרחו"ד המבקשים:

לעניין פרסום בעיתונות אין לי יכולת כלכלית לעשות כן כי המצב הכלכלי קשה ביותר ואין לי יכולת לשאת בהוצאה הזאת. יש להוסיף כי תקופה ארוכה העסק כמעט לא פועל וזאת עקב עבודות תשתיות שהעירייה מבצעת בשדרות ירושלים לעניין הרכבת באיזור.

אני פונה אליכם בכדילפתור אותי מהדרישה ובהתחשב במצבי הכלכלי.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לפטור מפרסום בעתון שכן השימוש עסק לתקרים באיזור המיועד למגורים הינו בעל פוטנציאל למטרדים לכן אין מקום לפטור גורף מפרסום אך ניתן לוותר על פרסום בעיתון שכן מדובר בחידוש שימוש חורג ועסק שאין לו השפעה סביבתית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד ג'ורג' מנצור, דניאל לס, רעיה גוטלוייבר, דוד רבינוביץ, משה זילברבלט, אולגה קגנוב, מירי אהרון.  
(פרוטוקול 2009-0004 מתאריך 23/04/2009)

חו"ד דורון ספיר:

ממליץ לקבל את חוות דעת הועדה המייעצת לפיה ניתן פטור מפרסום בעתון בלבד.

חו"ד החלטת ועדה מחוזית:

מיום 21.7.09 - לפטור מחובת פרסום בעתון אך לחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה ולכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין גובלים.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 18.3.2010.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 14 מ - 14/04/2010):

הועדה המקומית\*:

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

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

**שם וכתובת:** נובה ארועים - דרך התערוכה 5  
**שכונה:** נמל תל אביב  
**בקשה מתאריך:** 19/11/2009  
**בעלים:** יורופרי בע"מ  
**נכתב ע"י:** אולגה אוצ'יטל  
**מהות העסק:**

ת.ב. 203-003/0  
 ת.ר. 063185  
 טל': 054-7828288

**ראשי-אולם שמחות עם מטבח חימום בלבד המזון המוגש במקום מגיע ממפעל קיטרינג בעל רשיון יצרן (ללא אפיה הכלים המלוכלכים חוזרים לחברת הקיטרינג). משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.**

**תוכן הבקשה:**  
 בקשה לשימוש חורג מבית קולנוע לעסק של משקאות משכרים - הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה. אולם שמחות עם מטבח קצה מורחב המזון המוגש במקום מגיע ממפעל קיטרינג בעל רשיון יצרן (ללא אפיה הכלים המלוכלכים חוזרים לחברת הקיטרינג).

תאור המבנה (גוש 6964, חלקות 102, 79, 70, 101).  
 המבנה - "ביתן תוצרת חוף" בן קומה אחת שנהפך לבית קולנוע וקונצרטים על פי היתר בניה מס' 273 מ-22.7.38.  
 השימוש המבוקש.  
 את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בשטח כ' 1100 מ"ר בגלריה בשטח כ-292 מ"ר, שטח לא מקורה 505 מ"ר. סה"כ שטח העסק 1897 מ"ר.  
 הערות המהנדס לבקשה.  
 סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 55221 ש"ח.

**חוו"ד אגף תב"ע (מרכז): מטפל:**

שולי דידי

**מספר תב"ע:**

96

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

שרותי נמל מחסנים מועדונים ומסעדות.

**מדיניות התכנון:**

עפ"י מסמך המדיניות שאישרה הועדה יותר אולם שמחות 1 והחלטה מתייחסת לאולם זה.

לאשר.

**פירוט חוות דעת:**

**חוו"ד פיקוח על הבניה:**

**התאמה למציאות:**

**התיחסות למבנים:**

**התיחסות להיתרים בתיק בניין:**

**פרוט ביקורת:**

**חוו"ד מהנדס אזורי:**

21.01.10 - פיקוח על הבניה, חוות דעת לרישיון: אין יערות.  
 (מיבנה הנ"ל שופץ לפי היתר שיפוץ מס' 2321 מ-08.06.09).

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 ובתנאי שבשטח הפתוח שבחזית האולם לא תושמע מוסיקה בכל עוצמה ולא יהיו ריקודים עקב קירבה לבתי המגורים.

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

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

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 18.3.2010.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם חברה לפתוח תל אביב טל' 03-6042457 עו"ד מאיר ליפמן ודוד בסון.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 15 מ - 14/04/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 שכן העסק נכלל ברשימת האולמות שנקבעה במדיניות הועדה לחצי האי ירקונים, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

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