

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

24.03.2011

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

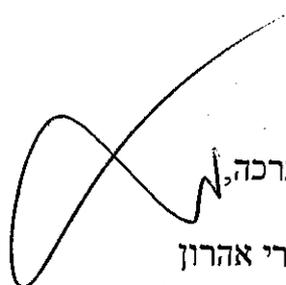
נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה  
פרוטוקול 2011-0005 מיום 23.03.2011

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 23.3.2011 שהתקיים באולם המועצה, שדרות בן גוריון 68, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הועדה.

הפרוטוקול יובא לאישור ועדת המשנה הקרובה.

ייתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה.

  
בברכה,

מירי אהרון  
מרכזת וועדות  
לרישוי עסקים

**פרוטוקול ועדת המשיגה לתכנון ובניה 2011-0005**  
**ישיבה: מיום 23.3.2011**

השתתפו ה"ה:	יו"ר נתן וולך	סגן ממלא מקום ראש העיר
<b>חברי הועדה:</b>		
	אסף זמיר	ס/ראש העיר
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
	אהרון מזואל	חבר מועצה
	שלמה זעפרני	חבר מועצה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	תמר זנדברג	חברת מועצה
לא נכחו:	ארנון גלעדי	חבר מועצה
	שמוליק מזרחי	חבר מועצה
	פאר ויסנר	ס/ראש עיר
נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ	מהנדס העיר
	אינג' שוטה חובל	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
	עו"ד הראלה אוזן	סגן בכיר ליועמ"ש
	ראובן מגל	מנהל מח' רישוי הנדסי לעסקים
מרכזת הועדה:	מירי אהרון	מרכזת וועדות לרישוי עסקים

## אישור פרוטוקול קודם 0004-2011 מיום 9.3.2011 - אושר

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה – רישוי עסקים

סדר יום מס' 0004-2011 ליום 9.3.2011

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור פרוטוקול מס' 0003-2011 מיום 9.2.2011				
.1	1	25004	מסעדה	שוקן זלמן 27
.2	3	11935	פאב	דיזנגוף 122
.3	12	64267	מספרה	שבזי 67
.4	14	53532	בית אוכל	אמץ 15
.5	16	15595	מתפרה	דרך שלמה 66
.6	18	4483	מסעדה	אחד העם 3א'
.7	20	63890	מסגריה	דרך שלמה 40
.8	25	63946	בית מלון	ירמיהו 4
.9	32	52978	מסעדה	אילת 8
.10	37	64192	מספרה	שדרות נורדאו 43
.11	42	61571	מזנון	ארלזורוב 23
.12	47	61726	פיסול במתכת נגריה	מעפילי סלואד 17
.13	51	54384	מכירת מצרכי מזון	בן צבי 54
.14	55	17760	ייצור מכירת ריהוט רפואי ואורטופדי – בית מלאכה	הרבי מבכרך 4
.15	61	61631	סופרמרקט	שדרות ירושלים 78
.16	68	13140	בית אוכל	המלך ג'ורג' 4
.17	70	63993	מכירת רהיטים	גולדמן נחום 8
.18	73	2304	פאב	סלומון 3
.19	77	27224	מזנון	לח"י 91

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה – רישוי עסקים

סדר יום מס' 0005-2011 ליום 23.3.2011

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור פרוטוקול מס' 0004-2011 מיום 9.3.2011				
.1	1	64320	בית אוכל	אבן גבירול 76
.2	5	17705	מסעדה	קארו יוסף 10
.3	7	11935	פאב	דיזנגוף 122
.4	16	61794	מכירת מצרכי מזון באריזות סגורות	י"ב 25
.5	21	61631	סופרמרקט	שדרות ירושלים 78
.6	28	11148	מסעדה	הרצל 188
.7	31	61841	מכירת ממתקים חנות יללו מויאל	הלוחמים 11
.8	37	64466	בית אוכל	שבזי 42

**שם וכתובת:** אוטו - רחוב אבן גבירול 76  
**שכונה:** צפון חדש-ח.דרומי  
**בקשה מתאריך:** 08/11/2010  
**בעלים:** אוטו אבן גבירול 76 בע"מ  
**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר  
**מהות העסק:**

**ת.ב.** 496-076/0  
**ת.ר.** 064320  
**טל':** 052-8852222  
**ראשי -** בית אוכל להכנת כריכים (תפוסת קהל מותרת 152 איש).  
 עריכת משחקי ביליארד או סנוקר משחקים אלקטרוניים.  
 משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג ממרתף לעסק של בית אוכל להכנת כריכים (תפוסת קהל מותרת 152 איש).  
 קהל מותרת 152 איש).  
 משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.  
 עריכת משחקי ביליארד או סנוקר משחקים אלקטרוניים.  
 גוש-6217, חלקה-179.

**תאור המבנה:**  
 הבנין בן 5 קומות מיועד למגורים מעל קומת קרקע לחנויות ומרתף לפי היתר בניה מס' 964 מ-24.3.66. לא סומן יועד המרתף בהיתר בניה.

**השימוש המבוקש:**  
 את העסק מבקשים לסדר במרתף בשטח של 284 מ"ר ומואה בקומת קרקע בשטח של 21 מ"ר.

**הערות מהנדס לבקשה:**  
 יש לציין שלפי תוכנית לא חתומה במרתף היה עסק של מועדון ולפי רישומים שימוש של המרתף היה מסחרי.  
 האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-8511 ש"ח.  
 העסקדרושים 11 מקומות חנייה נוספים.

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

**מספר תב"ע:**

200 א', ע' 1, 570.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

מסחרי מיוחד.

**מדיניות התכנון:**

לא לאשר השימוש במרתף.

**פירוט חוות דעת:**

לא לאשר.

**המלצת הועדה המייעצת:**

בהעדר היתר המגדיר את יעוד המרתף יש להתייחס לשימושים עפ"י תכנית ע' בכפוף לחוות דעת היועץ המשפטי לעירייה לשימוש במרתפים ושטחי שרות.

לשוב ולדון לאחר בדיקה בארנונה מה היו השימושים המותרים שאושרו בעבר.

אין התנגדות כי בעלי העסק יגישו בקשה לשימוש חורג ויבצעו פרסומים מלאים אך עליהם לדעת כי טרם ניתנה המלצת הועדה המייעצת וכי קיימת האפשרות כי השימוש המבוקש לא ניתן לאישור עפ"י חוות דעת משפטית.

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

#### דיון חוזר

#### חו"ד מחלקת ארנונה:

מיום 8.7.2010 - בדיקה ברישומינו העלתה כי קומת המרתף שימשה משנות ה-70 למטרות מסחריות/משרד.

#### המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, דניאל לס - מנהל מדור מידע, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, דוד רבינוביץ - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, עו"ד גורג' מנצור - השרות המשפטי, מירי אהרון - מרכזת וועדות.  
(פרוטוקול 2010-0007 מתאריך 19/07/2010)

#### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 9.11.2011.

#### חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס משה לזר טל' 0546552211.

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**התנגדות**

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

אוטו אבן גבירול 76 בע"מ - רחוב אבן גבירול 76 תל אביב -  
יפו. טל. 8852222-052

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב אבן גבירול 76 תל אביב - יפו טל. 8852222 052

**כתובת העסק:**

ארמנה קריגר תל אביב - יפו שילה  
7 64688 .טל: -

**פרטי המתנגדים:**

גבי סעד צביה רמת גן נץ  
4 52586 .טל: 03 - 7519290

דוד ורחל ברונפלד צפת .טל: -

יוסף דלומי תל אביב - יפו שילה  
7 64688 .טל: -

שעיה חנינה תל אביב - יפו ויצמן  
47 64230 .טל: -

מר אלי חזאם חולון ברץ יוסף  
14 58310 .טל: 052 - 3300734

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 25/01/2011 ה"ה: ארנון גלעדי -  
משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, שלמה זעפרני -  
חבר מועצה, עו"ד אילן רוזנבלום - עוזר סגן ראש העיר,  
אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורגי מנצור -  
השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי הנדסי, משה  
זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת  
וועדות לרישוי עסקים.

**חו"ד המתנגדים:**

עו"ד יוסף דלומי ב"כ דוד ורחל ברונפלד - המרתף שימש בעבר  
את הסופרמרקט שנמצא באותו כמקום לאיחסון ופעילויות של  
הסופר שגרמו לרעש גדול. בעקבות הדבר הזה כל זה עבר לחצר  
על רחוב שילה 7. הפכנו להיות איזור מזוהם עם בעיות חניה  
גדולות. ואין פתרון לבעיה הזאת אני מתקשה למצוא חניה. עסק  
מסוג זה מכביד על הבעיות ויש לו השפעה. אנשים שיוצאים  
מהבאר מקיאים בחצר שלנו. החיים של המבוגרים בעיר הזאת  
הפכו לגהינום.

## חו"ד המבקשים:

עו"ד אסף קוסטיקה - מדברים על קטע מסחרי סואן ביותר בעיר ת"א, על כיכר העיר ישנם הרבה עסקים שענינם שרותי הסעדה במקום. שוחחתי עם המתנגד הוא לא סובל ממטרדי ריח. משנות ה-70 היו במקום שימושים מסחריים היה גם מועדון, יש במקום שתי מכוונות משחק אלקטרוניים. האיזור מוגדר כאיזור מסחרי מיוחד. ישנם עסקים במקום הפתוחים 24 שעות. העסק מוכן יהיה להוציא את המכוונות של המשחקים האלקטרוניים. בעל העסק שי לוי - לעסק יש שם מקום ש"חנונים" מגיעים אליו. באים מוקדם ויוצאים מוקדם לענין ההקאות בחוץ, מדובר במקרה אחד שקרה. המקום מתרוקן בין 01:00-24:00 מעבר לזה העובדים נמצאים לנקות את המקום. עפ"י המדיניות מותר לפתוח עד 02:00.

## המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2017 בכפוף לביטול הבקשה למשחקים אלקטרוניים האסורים עפ"י החלטת רשות הרישוי בעניין משחקים אלקטרוניים.

## חו"ד רישוי עסקים:

מר אלחנן משי הדגיש בפני הועדה כי עסק של משחקים אלקטרוניים לא ניתן לשילוב עם עסק אחר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0003 סעיף 9 מ - 09/02/2011):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום בהשתתפות דורון ספיר וכרמלה עוזרי במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג, אהרון מדואל.

## דיון חוזר

## חו"ד ביקור במקום:

ייערך סיור במקום בתאריך 21.3.2011. דיווח יימסר בוועדה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0005 סעיף 1 מ - 23/03/2011):  
הועדה המקומית\*:

להוציא מסדר היום, לשוב ולדון לאתר ביקור במקום וכן קבלת  
חוות דעת עו"ד אראלה אוזן לגבי השימוש במרתף.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: נתן וולך, אסף זמיר, שלמה  
זעפרני, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדזואל, תמר  
זנדברג.

שם וכתובת: קפה שרגא - רחוב קארו יוסף 10 פינת הנצי"ב 31  
 שכונה: מונטיפיורי, והרכבת  
 בקשה מתאריך: 18/10/2010  
 בעלים: רבינוביץ שרגא  
 נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר  
 מהות העסק: מסעדה (ללא אפיה ללא הכנת דגים).

ת.ב. 512-010/0  
 ת.ר. 017705  
 טל': 03-5626691

ראשי

תוכן הבקשה :

גוש-7109, חלקה-63.  
 בקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לו היתר בניה לעסק של מסעדה (ללא אפיה ללא הכנת דגים).  
 מזנון.  
 משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.  
 תאור המבנה:  
 המבנה בן קומה אחת עם סככה על פי תכנית סניטרית המאושרת משנת 1996.

השימוש המבוקש:  
 מסעדה (ללא אפיה ללא הכנת דגים), משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.  
 את העסק רוצים לסדר במבנה שלא נמצא לו היתר בניה בשטח של 43.10 מ"ר עם סככה בשטח של 19.40 מ"ר ובחצר פתוחה בשטח של 43.20 מ"ר. סה"כ שטח העסק 105.7 מ"ר.  
 כניסה מרח' יוסף קארו ורח' הנצי"ב  
 הערות המהנדס לבקשה:  
 יש לציין שמשנת 1996 העסק של מזנון, משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה, התנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31/12/2010.  
 אין צורך במקומות חנייה נוספים.  
 האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-1876 ש"ח.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 שכן מדובר בהארכת השימוש החורג שאושר בעבר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת תיאום הנדסי, דניאל לס - מחלקת מידע ויעודי קרקע, שלמה שטיין - אגף הפקוח העירוני, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, דוד רבינוביץ - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2010-0011 מתאריך 22/11/2010)

חו"ד אגף תב"ע (מידע):  
מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

1602

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מעורב מיוחד.

מדיניות התכנון:

האיזור מתפתח כאיזור מגורים והשימוש יכול להוות מטרדי  
לסביבה. יש לפרט השימושים במגרשים הסמוכים.

פירוט חוות דעת:

לאשר בתנאים.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 23.12.2010.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם רבינוביץ אברהם טל'  
052865586.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0002 סעיף 1 מ - 26/01/2011):  
הועדה המקומית:

לשוב ולדון לאחר סיוור של דורון ספיר במקום.

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

דיון חוזר

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום בתאריך 21.3.2011 בהשתתפות ה"ה דורון  
ספיר, כרמלה עוזרי, אלחנן משי בנוכחות בעל העסק - בביקור  
נמצא שמדובר במסעדה שפועלת שנים רבות בבית ששימש בעבר  
למגורים. העסק מצוי באיזור תעסוקה ומסביבו בעיקר משרדים  
אין מניעה לאשר הבקשה לתקופה ארוכה.

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הייה: נתן וולך, אסף זמיר, שלמה זעפרני, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל, תמר זנדברג.

**שם וכתובת:** סקס בוטיק - רחוב דיזנגוף 122  
**שכונה:** צפון ישן-דרום מז.  
**בקשה מתאריך:** 22/02/2009  
**בעלים:** נעמן רפאל  
**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר  
**מהות העסק:**

ת.ב. 187-122/0  
ת.ר. 011935  
טל': -5236363

**פאב-צריכת משקאות משכרים במקום הגשתם - בקומת קרקע - ראשי מכירת אביזרי מין - בקומת מרת**

**תוכן הבקשה :**

גוש-7113, חלקה-84.  
שימוש חורג ממחסן במרתף ומחנות בקומת קרקע לעסק של פאב-צריכת משקאות משכרים במקום הגשתם.  
מכירת אביזרי מין.

תאור המבנה:  
הבנין בן 3 קומות, קומת יציע מעל מרתף. המכיל מרתף-מחסנים בקומת קרקע-חנויות בחזית עם יציעות ודירות מגורים מאחור, ובקומות העליונות-דירות מגורים לפי היתרי בניה מס'506 מ-18.1.46 ומס'286 מ-9.7.68.

השימוש המבוקש:  
את העסק מבקשים לסדר במרתף במחסן לשעבר-חנות אביזרי מין (אולם מכירה בשטח של 42 מ"ר) ומחסנים (סה"כ שטח במרתף-91 מ"ר), ובקומת קרקע בחנות-פאב, אולם ישבה ואזור הגשה בשטח של 50 מ"ר. סה"כ שטח העסק-141 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה:  
האגרת שימוש חורג בסה"כ-4225.7 ש"ח.

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

דניאל לס

**מספר תב"ע:**

2052 א', 58, 346 ע

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם במרתף.

**ייעוץ עיקרי:**

איזור מסחרי.

**מדיניות התכנון:**

לא לאשר שימושים בשטח כאלה במרתף בניגוד לתכנית ע' 1.  
לא לאשר.

**פירוט חוות דעת:**

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר בשימוש בשטח שרות במרתף לעסק בניגוד לתכנית ע' 1 וכן מדובר בהגשת משקאות משכרים בניגוד לתב"ע 2052 א'.

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

חוו"ד אישור בעל הנכס:

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

דיון חוזר

חוו"ד רישוי עסקים:

נערכה ישיבה אצל היועמ"ש נקבע: כי נוכח העובדה שישנם בניינים 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 שימוש עיקרי בקומת המרתף יהיה ניתן להתיר בהם שימוש חורג לשימושים עיקריים זאת בין אם קיבלו בעבר היר לשימוש חורג ובין אם לאו.

עפ"י בדיקה נמצא כי במקום התנהל עסק של מכירת נעליים משנת 1986 עם רשיון לצמיתות ועסק של מכירת חפצי אומנות (עפ"י דברי בעל העסק).

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה שכן עפ"י תב"ע 2052 א' אין לאשר מכירת אלכוהול במזנונים או כפאבים עצמאיים ולכן אין אפשרות לאשר את הקמתו של הפאב במקום חנות.

לגבי חנות לאביזרי המין ניתן לאשר אותה במרתף שכן במקום פעל בעבר עסק עם רשיון. לסיכום הועדה ממליצה שלא לאשר את העסק במתכונתו הנוכחית.

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)

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 24.3.2010.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס על שם וילנאי אורן רחוב בריכת המים  
5 עתלית 04-9841619.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

**התנגדות**

=====

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

נעמן רפאל - רחוב דיזנגוף 122 תל אביב - יפו. טל.  
4957426-054

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב דיזנגוף 122 תל אביב - יפו. טל. 5236363

**כתובת העסק:**

גב' אליסה איסחקוב תל אביב - יפו דיזנגוף  
120 64397. טל: 5949402 - 052

**פרטי המתנגדים:**

122 משפחת בדש תל אביב - יפו דיזנגוף  
64397. טל: 4613787 - 054

מר יוסף רבין תל אביב - יפו שרון אריה אדר  
6 69553. טל: 4896165 - 054

עו"ד אביים ברקאי תל אביב - יפו אלון יגאל  
53 67062. טל: 5377040 -

גב' ניצה רוזנבלום תל אביב - יפו 0. טל: 9219549 - 03  
טל: 9219549 - 03.

עו"ד נתן כץ תל אביב - יפו הנביאים  
84 64072. טל: 5282781 - 03

ניצנה רוזנבלום תל אביב - יפו מנדלסון  
11 64517. טל: 9219549 - 03

שמעון צפורה תל אביב - יפו דיזנגוף  
120 64397. טל: 6664424 - 054

**ועדת התנגדויות:**

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

אביים ברקאי - מציג את צביה סלוצקי ולבון משפחת מגדל - מדובר בדיירים מבוגרים שגרים שנים רבות במקום. יש בקשה לניהול חנות ובקשה לפאב ונדהמתי לראות שהמשטרה אישרה את הבקשה. מי שרוצה להגיע לחנות הסקס עובר דרך הפאב למטה ואין שום הפרדה. העסק ממרר את חיי השכנים. פועלים כבר מספר חודשים. חנות הסקס נפתחה לפני כשלוש שנים ולא היתה בעיה הפאב נפתח לפני כשנה. המקום גורם למטרד לשכנים בדיזנגוף 120 שמו מזגן אין הפרדה בחצר חוץ מגדר בין דיזנגוף 122 לדיזנגוף 120. אם זה בית עסק אחד אפשר לאשר 30% מכלל השטח אם זה נפרד גם כן לא מדובר בשלושים אחוז. אסור עפ"י ע' 1 לאשר במרתפים וגם אי אפשר לאשר פאב באיזור דיזנגוף.

עו"ד נתן כץ מייצג את הבית הצמוד בנין 124 - חוזר על כל הטענות של עו"ד אביים ברקאי. מודגש כי לא ניתן לאשר את העסק שכן מדובר בעסק אחד. זה טרגדיה לאשר עסק מסוג כזה במקום גם במקרה של שריפה. צריכה להיות מדיניות לפאבים שנמצאים באיזור מגורים. עסק מהווה מטרד כל הבית מושכר יש דיירים שעזבו את המקום בגלל הרעש יש קיאה ולכלוך במקום. אליסה אלצחקוב - כל פעם שאני עוברת אני ממש נפגעת אני אמא לשני ילדים העסק לא מתאים למקום מגורים מדובר באיכות החיים שלנו.

**חו"ד המשך מתנגדים:**

ידוע לנו שדיזנגוף עם עסקים אבל חנות סקס זה משהו אחר לפחות שיאשרו לנו גדר במקום.

יש רעש באמצע הלילה.

**חו"ד המבקשים:**

עו"ד שירי מלכין - בחלק התחתון ממוקמת חנות הסקס ובחלק העליון הפאב. המרתף היה מחסן שהיה שייך לבעל העסק. אין קשר בין החנות לבין הפאב. הערה לגבי 2 עסקים - מכירת משקאות בחנות סקס המבקש שכר את כל החנות אם היה אפשר להגיש 2 בקשות הוא היה עושה את זה. יש 2 עסקים שפועלים בנפרד. לגבי תב"ע 2052 א' היא לבתי אוכל ולא רלוונטית לפאבים. יש הגדרה לפאב. הבקשה שהוגשה רק לחנות הסקס במרתף ועל זה צריך לדון. מבקשים להגיש בקשות נפרדות לשני העסקים. הבקשה היא לחנות סקס במרתף. בעל העסק הונחה על ידי העירייה אם העירייה תדרוש לפצל את העסקים נעשה את זה. ההתנגדות של הדיירים לפאב בקומת הכניסה לא רלוונטית שכן הגשנו בקשה לחנות מין. ההתנגדויות צריכות להיות לגבי השימוש החורג בלבד והחנות לא יוצרת מטרדי רעש. אם בעל העסק פעל בניגוד לחוק זה לא המקום לטעון לגבי הרעש. דיזנגוף 120 המתנגד להסבת המרתף לפאב וזה ההפיך ממה שקורה בפועל ולא תואם את המצב העובדתי. נתקן את הבקשה בהתייעצות עם אדריכל. ב"כ המבקש עו"ד שירי מלכין מודיע לועדה כי היא

מושכת את הבקשה לשימוש חורג שהוגשה.  
בעל העסק - עניתי על כל הדרישות של העירייה פניתי לעירייה  
ולא נמסר לי שיש הגבלה במקום הזה. כל האיזור מלא בפאבים.

### המלצת צ. התנגדויות:

מאחר וב"כ המבקש הודיע לועדה כי היא מושכת את הבקשה להיתר  
לשימוש חורג שהוגשה על ידי מבקש ההיתר, מתייטר הדין  
בוועדת התנגדויות.

### התנגדות

### חו"ד רישוי עסקים:

מובא לדיון חוזר בהתנגדויות עפ"י בקשת עו"ד מאיה ורשבסקי  
ב"כ המבקשים.

---

### התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

נעמן רפאל - רחוב דיזנגוף 122 תל אביב - יפו. טל.  
4957426-054

פרטי בעלי העסק:

רחוב דיזנגוף 122 תל אביב - יפו טל. 5236363

כתובת העסק:

גב' אליסה איסחקוב תל אביב - יפו דיזנגוף  
120 64397 . טל: 5949402 - 052

פרטי המתנגדים:

122 משפחת בדש תל אביב - יפו דיזנגוף  
64397 . טל: 4613787 - 054

מר יוסף רבין תל אביב - יפו שרון אריה אדר  
6 69553 . טל: 4896165 - 054

עו"ד אביים ברקאי תל אביב - יפו אלון יגאל  
53 67062 . טל: 5377040 -

גב' ניצה רוזנבלום תל אביב - יפו 0 . טל: 9219549 - 03  
. טל: 9219549 - 03

עו"ד נתן כץ תל אביב - יפו הנביאים  
84 64072 . טל: 5282781 - 03

ניצנה רוזנבלום תל אביב - יפו מנדלסון  
11 64517 . טל: 9219549 - 03

שמעון צפורה תל אביב - יפו דיזנגוף  
120 64397 . טל: 6664424 - 054

ועדת התנגדויות:

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

נכון לעכשיו העסק פועל. בספטמבר יש צו סגירה לא מבינים  
למה העסק לא נסגר.

חוזרים על כל ההתנגדויות שנאמרו.

חו"ד המבקשים:

עו"ד מאיה ורשבסקי בשם המבקשים - עירוב של שימושים קיימים  
בכל מקום, בסופרארס במשביר וכדומה. השימוש העיקרי זה חנות  
וזה מותר וזה לא שימוש חורג מעל 90 מ'. הפאב הוא החלק  
הקטן למטה. כאשר יש שימוש זניח השימוש העיקרי הוא בחנות.  
מותר למכור גם משקאות אף אחד לא אמר שאסור. שימוש חורג  
יכול להיות חורג גם לתב"ע לא רק להיתר. תמיד היו חנויות  
בשתי הקומות. מבקשים שימוש חורג לתב"ע. תב"ע 2052 היא  
מאוד ישנה ולא מתאימה לקצב התקדמות של העיר ת"א בזמנו  
בצפון ת"א היו עולים לקומות למעלה ועשו מסעדות. כיום יש  
שם חנויות ריקות. זכות בעל העסק לבקש שימוש חורג לתב"ע.  
זה לא חנות מין אלא מכירת אביזרי מין. גם בפיפ שואו יש  
עירוב של אלכוהול ומין. בעל העסק קיבל מידע שהכל בסדר  
וניתן לפתוח שם עסק.

המלצת צ. התנגדויות:

הצוות ממליץ לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה:

הוראות תב"ע 2052 אוסרות מכירת משקאות משכרים במזנונים  
בעסקים חדשים בתחום התב"ע.

בנוסף, אופי העסק – מכירת אביזרי מין ומכירת משקאות  
אלכוהוליים- הוא כזה שיש בו משום פגיעה ברגשות הציבור,  
ויצירת מטרדי רעש, ריחות ומראות לא נעימים – זאת כפי שאף  
עולה מן ההתנגדויות שהוגשו על ידי השכנים לרבות הדיירים  
בבנין.

לשוב ולדון בנוכחות ארנון גלעדי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, נתן וולך, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, פאר ויסנר, אסף זמיר.

#### דיון חוזר

#### חו"ד תוכן הדיון:

אסף זמיר - כל העיר הולכת לקראת עירוב שימושים פנימיים.

עו"ד שרי אורן - אם כל חלק מהעסק עומד בדרישות אז אין בעיה, הפאב צריך לעמוד בכל הדרישות של אותו הפריט, אך זה לא פותר את עניין של הגבלת מס' הפאבים ברחוב. אם אסור פאבים ברחוב אז אי אפשר לאשר.

אלחנן משי - העסק נוגד לתב"ע 2052 האוסרת הגשת משקאות משכרים.

פאר ויסנר - בעל העסק השקיע הרבה כסף במקום, האם בזמן הגשת הבקשה נמסר לו כי יש מגבלה במקום?

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0016 סעיף 7 מ - 15/12/2010):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר בדיקה האם בעלי העסק הוזהרו כי חל איסור במקום להקים עסק של פאב.

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

#### דיון חוזר

#### דיון חוזר:

ביום 28.10.2008 הוגשה בקשה וניתנו הנחיות להגשת בקשה לרשיון לעסק של פאב בקומת קרקע ומכירת אביזרי מין בקומת מרתף עבור עסק ששמו "סקס בוטיק" במידע נקבע כמפורט: "באשר להתאמת העסק המבוקש לדיני תכנון ובניה - באחריותך לבדוק במרכז מידע חדש במינהל ההנדסה, אגף רישוי ופיקוח על הבניה, שד' בן גוריון 68, תל אביב יפו, קומת כניסה, קבלת

קהל: ימים א, ב, ג, ה, בשעות 08:00-13:00 קבלת מידע בטלפון 5217080 שלוחה 1,4 (מחלקת מידע) ימים א-ה' בשעות 08:00-15:00. מידע על היתר בניה מתוך תיק בנין ניתן לקבל בגנזך מינהל הנדסה האגף לרישוי ופיקוח בניה הכניסה מרחוב שד' בן גוריון 68 קומת מרתף, יש להזמין את החומר המבוקש מראש בטלפון 5217080 או בפנייה ישירות לגנזך אם את/ה נמצא בבניין מינהל ההנדסה".

כ"כ הבקשה לרשיון עצמה הוגשה ב-22.2.2009.

#### חו"ד תוכן הדיון:

תמר זנדברג - מדובר במקום יפה ושקט, מקום ייחודי, צבר מונטין וכן מוניטין וכן משתלב באיזור. התבי"ע נועדה לתת ציביון והעסק הינו חלק מאותו ציביון.

דורון ספיר - ישנה תבי"ע שמגבילה את מסי עסקים במקום לכן לא ניתן לאשר.

ארנון גלעדי - במסגרת הדיון בוועדת התנגדויות עו"ד ג'ורג' מנצור הביע את חוות דעתו לבקשה אך חוות דעת לא נרשמה בפרוטוקול.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0001-0011 סעיף 6 מ - 12/01/2011):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת עו"ד ג'ורג' מנצור מהשרות המשפטי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, נתן וולך, שמואל גפן, שלמה זעפרני, תמר זנדברג, ארנון גלעדי, פאר ויסנר.

#### דין חוזר

חו"ד עו"ד ג'ורג' מנצור- השרות ה:

בהתאם לבקשת חברי ועדת המשנה להלן חוות הדעת שניתנה בעל פה במהלך הדיון בוועדת התנגדויות בתאריך 15/6/2010:

המדובר בעירוב שימושים של פאב וחנות סקס ברח' דיזינגוף 122. בהתאם לתבי"ע 2052א' שחלה על המקום חל איסור על מכירת אלכוהול במזוננים ומאחר שהעסק בו מדובר הינו פאב בו נמכרים משקאות משכרים הרי שהשימוש אינו תואם את הוראות התבי"ע ולא ניתן לאשר אותו. יצוין כי תכלית תבי"ע 2052א' הינה לאסור פאבים באיזורים עליהם היא חלה.

אי לכך, הצעתי בנסיבות העניין להפריד את הבקשה לשימושים

מעורבים לשתי בקשות נפרדות לפאב ולמכירת אביזרי מין שכן בעבר התנהל במקום עסק ברשיון למכירת אביזרי מין. ב"כ מבקש ההיתר הודיעה כי היא מקבלת את המלצת הצוות למשוך את הבקשה מהטעמים שהוזכרו לעיל.

לאור האמור לעיל, לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה המשלבת עירוב שימושים כאשר אחד מהם נוגד את הוראות התב"ע.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0004 סעיף 2 מ - 09/03/2011):  
הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, נתן וולך, אסף זמיר, מיטל להבי, אהרון מדואל, שמואל גפן, יעל דיין, כרמלה עוזרי, שלמה זעפרני.

**דיון חוזר**

**תו"ד ביקור במקום:**

ייערך סיור במקום בתאריך 21.3.2011. דיווח יימסר בוועדה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0005 סעיף 3 מ - 23/03/2011):  
הועדה המקומית\*:**

להוציא מסדר היום, לשוב ולדון לאחר ביקור במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: נתן וולך, אסף זמיר, שלמה זעפרני, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל, תמר זנדברג.

**שם וכתובת:** מפגש שלנו - רחוב י"ב 25  
**שכונה:** נוה ברבור וכפיר  
**בקשה מתאריך:** 17/08/2008  
**בעלים:** מזר שרית  
**נכתב ע"י:** ליובוב זבוייריס  
**מהות העסק:**

**ראשי - מכירת מצרכי מזון באריזות סגורות, מכירת משקאות שלא לצריכה במקום, מכירת שלגונים וממתקים.**

**תוכן הבקשה:**

חידוש שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2008 ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מכירת מצרכי מזון באריזות סגורות, מכירת משקאות שלא לצריכה במקום, מכירת שלגונים וממתקים בגוש 6130 חלקה 296. תאור המבנה האזור- כפר שלם. המבנה בן קומה אחת על פי תכנית העסק שהוגשה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרות המתייחסות למנה, לא ידוע יעוד. השימוש המבוקש מכירת מצרכי מזון באריזות סגורות, מכירת משקאות שלא לצריכה במקום, מכירת שלגונים וממתקים במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בשטח של 49 מ"ר. הערות המהנדס לבקשה יש לציין שמשנת-1982 במקום הני"ל התנהל עסק של קיוסק-מכולת (רשי' 22741) ללא רישיון. העסק מתנהל במקום משנת-2002. על פי ח"יד פיקוח על הבניה מ-7/11/02 "במקום לא קיימים היתרי בניה, במתחם היו בעבר הרבה תביעות שלא ניתן לשייך למבנה ספציפי המבוקש." החלטת ועדת ערר מיום 31/07/03: "לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה קצרה שבמהלכה תבחן הועדה המקומית את כוונותיה התכנוניות ותגבש אותן". החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה (פר' 0006-0028 סעיף 4 מ-27/12/2006) לבקשה לחידוש שימוש חורג: "הואיל וועדת ערר אישרה בשנת 2003 את הבקשה לתקופה של שנתיים עד לגיבוש מדיניות הועדה המקומית, מחליטה הועדה לאחר שהתרשמה כי טרם סוכמו מגמות התכנון ופינוי העסקים למקום לאשר לשנתיים נוספות למטרת חיסול העסק וזאת במידה ומגמות התכנון יסודרו בנתיים ויקבעו פינוי העסקים במתחם, לאור זאת מחליטה הועדה לאשר עד ליום 31.12.2008, בכפוף לדרישות מהנדס העיר". כעת מבקשים חידוש שימוש חורג. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1426.29 ש"ח. על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד לשעה 12:00 בלילה.

**חו"ד אגף תב"ע (מזרח): מטפל:**

אורית ברנדר

**מספר תב"ע:**

810

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוץ עיקרי:**

דרך

**מדיניות התכנון:**

לא לאשר שימוש חורג שאינו תואם תב"ע ושאינו למבנה היתר בניה.

אין רחוב בשם רחוב י"ב המבוקש יושב על רחוב אל נקווה.

פירוט חוות דעת:

חו"ד אגף הנכסים:

מדובר בקרקע עירונית - לא לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד חלמיש.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, ראובן מגל, משה זילברבלט, דניאל לס, מירי אהרון.  
(פרוטוקול 2009-0005 מתאריך 19/05/2009)

דיון חוזר

חו"ד חברת חלמיש:

מיום 14.7.09 - בהמשך לישיבה מיום 26.1.05 שהתקיימה בלשכת משנה למנכ"ל העירייה מר שלום אלקיים, התבקשתי לתת נימוקים להתנגדותי לחידוש העסק, הריני להודיעך כי חלמיש מתנגדת להפעלת עסקים לא חוקיים.

על פי הידוע לנו העסק שמחזיקה הני"ל הוקם ללא היתר בניה ובהמשך לתב"ע המבנה מיועד לפינוי והריסה והשטח לאחר פינוי מיועד לשטחי ציבור לרווחת תושבי הסביבה.

כיום לא חל שינוי בעמדתה של חברת חלמיש בנושא.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג עפ"י המלצת חברת חלמיש כבעלי הנכס וכן אגף תב"ע שכן הבניה אינה מוסדרת ונוגדת תב"ע והאיזור כולו נמצא בתהליך שיקום.

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:

הוגשה בקשה לשימוש חורג חברת חלמיש מתנגדת לבקשה.

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

עקב מצב כלכלי קשה נבקש לפטור אותנו מפרסום בעתונות. יצויין כי בעבר ביצענו פרסומים בתיק זה ולא היו התנגדויות.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג וגם לא הקלות בפרסומים. בעל העסק יוכל לבצע פרסומים כדי להביא את הבקשה לדיון בועדה המקומית. יצויין כי בעבר הומלץ על ידי אגף תביע שלא לאשר הבקשה וכי בעלי הנכס - חברת חלמיש מתנגדים לאישור הבקשה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורג' 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:דיון חוזרחו"ד המבקשים:

הנני לבקש מהוועדה לפטור אותי מתנאי הפרסומים המיוחדים וזאת מן הטעמים המפורטים להלן: הקיוסק פועל עפ"י היתר בניה ורשיון כדין מזה מספר שנים בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית. בעסק לא חלו שינויים. כל התנאים לקבלת רשיון עסק מולאו בטרם קבלת הרשיון לרבות ביצוע פרסומים ללא התנגדויות. כ"כ העסק נבדק לאחרונה ע"י הרשויות ונמצא ללא כל דופי. בהחלטת ועדת הערר שהתקבלה פה אחד נאמר "העוררים פרסמו את הבקשה לשימוש חורג בהתאם לסעיף 149 ולא הוגשו התנגדויות. לאור האמור לעיל אנו סבורים כי מן הצדק לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה קצרה שבמהלכה תבחן הוועדה המקומית את כוונותיה התכנוניות ותגבש אותן". יצויין כי במשך כל זמן קיומו של העסק בכלל ומאז הפרסומים האחרונים בפרט לא היו כל תלונות או התנגדויות מצד תושבים שכנים וכו'. לפיכך אין כל עילה לביצוע פרסומים מיוחדים עבור עסק קטן העומד לשרותם ולרווחתם של תושבי האיזור. עלות ביצוע פרסומים המיוחדים מהווה נטל כלכלי כבד על העסק המבוקש אשר הוא בסך הכל קיוסק קטן ולא רווחי במיוחד.

על כן אבקשכם לפטור אותי מבצוע פרסומים מיוחדים ולחדש את תוקפו של רשיון העסק.

#### המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לפטור מפרסום בעתון בלבד אך לדרוש פרסום לחלקות הסמוכות ולבעלי הזכויות בנכס. כ"כ חוזרת הוועדה על חוות דעתה כי אין היא ממליצה לאשר השימוש המבוקש עקב המלצת אגף תב"ע והתנגדות אגף נכסי העירייה וחברת חלמיש.

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

#### חו"ד דורון ספיר:

ממליץ לקבל את המלצת הוועדה המייעצת מיום 19.7.2010 ולפטור מפרסום בעתון בלבד ולחייב פרסום לחלקות גובלות ובחלקה עצמה, מדובר בעסק קטן - קיוסק שאין בו פוטנציאל מטרד סביבתי.

#### חו"ד החלטת ועדה מחוזית:

מיום 20.12.2010 - לפטור מפרסום בעתון אך לחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה ולכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין גובלים.

חו"ד פירסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפירסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 20.2.2011.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד תוכן הדיון:

אהרון מדואל - לא רואה סיבה מדוע לא לאשר, חברת חלמיש לא רשומה בטאבו, היה להם יפוי כח עד 2007 שפג תוקפו. כ"כ אין התקדמות בתביעה.

כרמלה עוזרי - בעבר הוצא להם רשיון. מדובר בתקופה של עוד חמש שנים עד שתתגבשנה התכניות העתידיות של כפר שלם. מציעה לאשר להם לעוד תקופה של חמש שנים מאחר ובעבר ועדת ערר אישרה להם.

עו"ד הראלה אוזן - ועדת ערר משנת 2003 החליטה לאשר את הבקשה לתקופה קצרה שבמהלכה תבחן הועדה המקומית את כוונותיה התכנוניות ותגבש אותן. הועדה המקומית החליטה לאשר לשנתיים נוספות. יש לבחון האם אישור השימוש החורג אינו פוגע בתכנון המיועד למקום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0005 סעיף 4 מ - 23/03/2011):  
הועדה המקומית:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי קבלת התחייבות ממבקש ההיתר כי אין באישור השימוש החורג כדי לפגוע בהליך הפינוי וכדי לזכותו בפיצוי בגין הפסקת השימוש החורג טרם מועד סיומו.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: נתן וולך, אסף זמיר, שלמה זעפרני, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל, תמר זנדברג.

קבלת התחייבות ממבקש ההיתר כי אין באישור השימוש החורג כדי לפגוע בהליך הפינוי וכדי לזכותו בפיצוי בגין הפסקת השימוש החורג טרם מועד סיומו.

תנאים מוקדמים:

שם וכתובת: סופר שוק אבי יפה - שדרות ירושלים 78  
 שכונה: מ.יפו-מע.לשד.י-ם  
 בקשה מתאריך: 19/12/2010  
 בעלים: סופר שוק אבי יפו בע"מ  
 נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס  
 מהות העסק:

סופרמרקט (מכלת + מכירת מצרכי מזון קפואים).  
 מכירת בשר עופות ודגים קפואים + ירוקות קפואים.

-ראשי

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של סופרמרקט (מכלת + מכירת מצרכי מזון קפואים), מכירת בשר עופות ודגים קפואים + ירוקות קפואים בגוש 7024 חלקות 107, 108, 109.

תאור המבנה  
 מבנה לשימור בן 3 קומות על פי היתרי בניה משנות 1932, 1933, 1937 (לא מופיע בהיתרים יעוד הבנין). צמוד לבנין בחלק האחורי סככה עד גבול המגרש ברח' ויקטור הוגו 27, 29 (לא נמצא בתיק בנין היתר בניה לסככה, לא ידוע יעוד). צמוד לבנין בחלק הצפוני בחלקה 107 מבנה חד-קומתי ללא היתר בניה המשמש כחדר טכני למנועים. כניסה לעסק משד' ירושלים.

השימוש המבוקש  
 סופרמרקט (מכלת + מכירת מצרכי מזון קפואים), מכירת בשר עופות ודגים קפואים + ירוקות קפואים בשטח שלא נמצא לגביו היתר בניה בבנין בקומת קרקע בשטח של 236.5 מ"ר, בגלריה (משרדים) בשטח של 81 מ"ר, בסככה בשטח של 312 מ"ר ובחדר למנועים בשטח של 8 מ"ר. סה"כ 637.5 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
 יש לציין שמשנת-2002 באחת מחנויות בבנין בחזית שד' ירושלים התנהל עסק של אטליז עם רישיון לצמיתות. שמשנת-1995 בחלק מהמקום הני"ל התנהל ללא רישיון עסק של מכלת בשטח של 290 מ"ר (רש' 54166) שאושר ע"י ועדה המייעצת בתוקף עד-31/12/1998. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 16580 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (יפו):  
מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

2570

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים ד + חזית מסחרית + בנין לשימור ב' לפי 2570.

מדיניות התכנון:

לאשר בכפוף למגבלות השימור לאחר תיאום.

לאשר בתנאים.

פירוט חוות דעת:

חוו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

אין הערות. 14/12/09 - (בית ישן. תכנית הגשה תואמת את מצב בשטח; בית מלפני קום המדינה. בת.ב. 3001-078 ומס' 3067-027) השייך למבנה המבוקש לא נמצא כל היתר בניה; על הגבהת קירות ב-40 ס"מ ועל בניית גג חדש קיימת תביעה משפ' (לפי כתובת ירושלים 74) ת.פ. 0011545/08/01-06/12/09

**המלצת הוועדה המייעצת:**

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 יחד עם זאת מובהר כי הגדרת השימוש החורג נקבעת עקב קיומה של הסככה בחלקו האחורי של המבנה המצורפת לבנין לשימור. האישור מותנה בתיאום והסדרת הדרישות לשימור המבנה עם צוות יפו.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורגי מנצור - השרות המשפטי, דניאל לס - מנהל מדור מידע, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, שלמה שטיין - אגף הפיקוח העירוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2010-0003 מתאריך 22/03/2010)

**חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.5.2010.

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס על שם א.ש. מטס השקעות ונדל"ן בע"מ  
03-6821904.

**חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**דיון חוזר**

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

**פרטי בעלי העסק:**

**כתובת העסק:**

**פרטי המתנגדים:**

סופר שוק אבי יפו בע"מ -

שדרות ירושלים 78 תל אביב - יפו טל. 03 5182213

משפחת אל חנפה תל אביב - יפו ירושלים  
76 68090 . טל: -

משפחת בוכארי תל אביב - יפו ירושלים  
76 68090 . טל: -

אביאב נקדם תל אביב - יפו ירושלים  
78 68090 . טל: 6834684 - 03

אגבריה שירין תל אביב - יפו ירושלים  
78 68090 . טל: -

אלקלעי זני תל אביב - יפו ירושלים  
78 68090 . טל: 6823981 - 03

דמראני דוניה תל אביב - יפו ירושלים  
78 68090 . טל: 3993557 - 050

חורי נאסר וגיקלין תל אביב - יפו ירושלים  
5 68114 . טל: 6824802 - 03

78 נגלר אורה תל אביב - יפו ירושלים  
68090 . טל: 6822959 - 03

קלבוני יוסרא תל אביב - יפו ירושלים  
78 68090 . טל: 6823981 - 03

עו"ד קלר אשכנזי חיפה פינסקי דוד  
22 34353 . טל: 8383436 - 04

מעשר רסמייה תל אביב - יפו ויקטור הוגו  
23 68092 . טל: 2230234 - 052

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 25/07/2010 בהשתתפות ה"ה - ארנון גלעדי - חבר מועצה, עו"ד דן להט - חבר מועצה, שלמה זעפרני - חבר מועצה, עו"ד גיורגי מנצור - השרות המשפטי, אילן רוזנבלום - ע/סגן ראש העיר, ראובן מגל - מנהל המחלקה לביקורת תכניות ושימושים חורגים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

**חו"ד המתנגדים:**

עו"ד קלר אשכנזי דוד פינסקי 22 חיפה - (הוצגו תמונות של המבנה). הסופרמרקט ממוקם ב-76 ו-78 כאשר הבקשה היא גם על המבנה של חדר מנועים שהוא נמצא בחלקה 107 שזה שדרות ירושלים 74.

דמראני דוניה - מדובר במתחם שהוא חלל מקיף את שני הבלוקים של שדרות ירושלים 78 כניסה אי בעלי הסופר בנו גג בחלל הנ"ל והשתמשו בחלק התחתון של החלל ששימש להם כמשרדים וזה המיקום המיועד לבניית מעלית בעתיד. כך שאם אני ירצה לעשות מעלית אני צריך לעלות 40 מדרגות.

בעלי העסק - לגבי חדר מנועים רכשנו את הדירה ויש לנו את החדר שנבנה לפני 30 שנה אף פעם אף אחד לא העיר על זה הצו הריסה בוצע וזה חזר לקדמותו. קניתי את המקום במצב כזה . רק אחרי שלקחתי את המקום הם התחילו להתנגד.

המלצת צ. התנגדויות:

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג היות ובנכס יש בניה בלתי חוקית צירוף של חלק מחדר המדרגות לעסק מיקום חדר שנאים נמצא על חלקה שלא שייכת למבקש.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0016 סעיף 11 מ - 15/12/2010):  
הועדה המקומית\*:

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג היות ובנכס יש בניה בלתי חוקית צירוף של חלק מחדר המדרגות לעסק מיקום חדר שנאים נמצא על חלקה שלא שייכת למבקש.

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

דיון חוזר

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר וזאת לאחר שהוגשה בקשה עם תכניות חדשות להפחתת שטח של חדר שנאים משטח העסק. סה"כ שטח העסק 634.4 מ"ר.

הוגש תצהיר מבעל העסק כי חדר הטרנספורמציה המצוי לצידו של בית העסק הני"ל אינו משמש בכל דרך ואופן את בית העסק.

התקבלה חו"ד פיקוח על הבניה מתאריך 25.11.2010: "נמצא כי העסק לא פלש ולא משתמש בחדר המדרגות השייך לבית".

הוגש תצהיר ממר חאלד דמראני כי הוא מסיר את התנגדותו.

לאור הנסיבות והשינויים הני"ל בעלי העסק מבקשים לשוב ולדון בבקשתם.

מאחר ואין היתר בניה למקום ועפ"י תב"ע 2570 האיזור מיועד למגורים ד' + חזית מסחרית, חלק מהעסק שנמצא בחזית שדרות ירושלים בשטח של 236 מ"ר ניראה כי אינו מהווה שימוש חורג. להחלטת הועדה.

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2017 בכפוף לזימון המתנגדים לדיון חוזר בוועדת התנגדויות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות הי"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, שלומי שטיין - פיקוח עירוני, דניאל לס - מנהל מדור מידע, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.  
(פרוטוקול 2010-0012 מתאריך 20/12/2010)

התנגדות

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

סופר שוק אבי יפו בע"מ -	<u>פרטי בעלי העסק:</u>
שדרות ירושלים 78 תל אביב - יפו טל. 03 5182213	<u>כתובת העסק:</u>
משפחת אל חנפה תל אביב - יפו ירושלים 76 68090 . טל: -	<u>פרטי המתנגדים:</u>
משפחת בוכארי תל אביב - יפו ירושלים 76 68090 . טל: -	
אביאב נקדם תל אביב - יפו ירושלים 78 68090 . טל: 03 - 6834684	
אגבריה שירין תל אביב - יפו ירושלים 78 68090 . טל: -	
אלקלעי זני תל אביב - יפו ירושלים 78 68090 . טל: 03 - 6823981	
דמראני דוניא תל אביב - יפו ירושלים 78 68090 . טל: 050 - 3993557	
חורי נאסר וגיקלין תל אביב - יפו ירושלים 5 68114 . טל: 03 - 6824802	
78 נגלר אורה תל אביב - יפו ירושלים 03 - 6822959 . טל:	
קלבוני יוסרא תל אביב - יפו ירושלים 78 68090 . טל: 03 - 6823981	
עו"ד קלר אשכנזי חיפה פינסקי דוד 22 34353 . טל: 04 - 8383436	
מעשר רסמייה תל אביב - יפו ויקטור הוגו 23 68092 . טל: 052 - 2230234	

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 01/03/2011 בהשתתפות הי"ה: עו"ד דן להט - חבר מועצה, ארנון גלעדי - חבר מועצה, שלמה זעפרני - חבר מועצה, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי הנדסי, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, משה זילברבלט - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

עו"ד קלר אשכנזי - בהנחיה לפיקוח נאמר לבדוק כי חדר הטרנספורמטור לא כלול בעסק שבחדר המדרגות אין פלישה לבית מספר 78 הדגשתי כי המדובר בחדר טרנספורמטור בחצר בית 74 וזה בכלל לא נבדק. הבאתי צילומים מ-2008 ומאתמול. מ-2008 יש הרחבה נוספת. ישנו קיר שמבדיל בין 74 ל-76 ישנם שני שווקים: שוק ירקות מתחת לבית של 74 ויש סופר שוק של דברי מאכל במס' 76 ו-78 המבנה הזה שבו יש את המנועים משרת את 76 ו-78 והוא נמצא בחצר בית של 74 והם משתמשים בזה בכתובת זאת יש לנו דירה והוא משתמש ברכוש המשותף. זה לא נבדק על ידי פיקוח (בצילומים ניתן לראות זאת). מדובר בבניה לא חוקית.

דומרי יוליה גרה ב-78 - יש לנו חלל שמיועד למעלית. הוא עדיין משתמש בו בתוך החלל. (הוצגו תמונות). חברת החשמל התקינה את העמודים בתוך חדר המדרגות מה שגורם לנפילת החשמל בבית.

**חו"ד המבקשים:**

עו"ד רוה גיל - שדרת שאול המלך 8 ת"א - העסק נשוא הבקשה נמצא בכתובות 76 78 בעוד שהעסק שנמצא ב-74 זה עסק אחר שיש לו רשיון. בשני המבנים גם ב-74 76 78 יש מבנים שבנויים ללא היתר עשרות שנים. הוא לא בנה אף אחת מהן, כעת נמצאים בהליך של שימוש חורג חלק גדול מהבנין ב-76 78 שנמצאת מאחור הוא מבנה עתיק הבנוי ללא היתר. קומה ראשונה היא מסחרית, ואין היתר בניה למקום. גם המתנגדת אשכנזי נמצאת במס' 74 שם יש עסק של ירקות עם רשיון העסק הזה משתמש באותו חדר טרנספורמציה. הוגשה תכנית מתוקנת שלא כוללת חלק זה. אכן זה נכון שהעסק ב-76 השתמש בחדר טרנספורמציה אך כיום אין את השימוש הזה. גם 4 המנועים של המזגנים שנמצאים שם יוסרו עד לשבוע הבא. יש שם פיר שכאשר יעשו מעלית אנחנו נפנה אותו. אנחנו מחזיקים את הפיר הזה, אם אנחנו שם במקום לא ניתן לעשות את המעלית, בשעתו הוגשה התנגדות בעניין הזה ע"י בעלה של הגב' והגענו איתנו להסכמה. הועדה בעבר קיבלה החלטה שאומרת שלא יעשה שימוש באותו חדר טרנספורמציה מבקש להמתין עד שהפיקוח יגיע המבנה ב-74 לא קשור לבקשה הזוה היועמ"ש רצו להכשיר עסקים ללא היתר. מבקש לדחות את הדיון לעוד כחודש ולראות שביצענו את זה בעוד חודש.

**המלצת צ. התנגדויות:**

הועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2017 בכפוף לפיניו חדר המדרגות ולפיר המעלית ברכוש המשותף וכן פיניו השימוש בחדר הטרנספורמציה. אי עמידה באחד מהדרישות הנ"ל יבוטל ההיתר לאלתר.

לשוב ולדון לאחר דיווח לוועדה לענין כל חריגות הבניה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, נתן וולך, שמואל גפן, יעל דיין, שלמה זעפרני, כרמלה עוזרי.

דיון חוזר

חו"ד בדיקת מהנדס:

הוגשה בקשה עם תכניות חדשות להפחתת שטח של חדר שנאים משטח העסק. סה"כ שטח העסק 634.4 מ"ר.

הוגש תצהיר מבעל העסק כי חדר הטראנספורמציה המצוי לצידו של בית העסק הנ"ל אינו משמש בכל דרך ואופן את בית העסק.

הוגש תצהיר ממר חאלד דמראני כי הוא מסיר את התנגדותו.

מאחר ואין היתר בניה למקום ועפ"י תב"ע 2570 האיזור מיועד למגורים ד' + חזית מסחרית, חלק מהעסק שנמצא בחזית שדרות ירושלים בשטח של 236 מ"ר ניראה כי אינו מהווה שימוש חורג. להחלטת הועדה.

כ"כ עפ"י חוות דעת פיקוח על הבניה אין חריגות בניה במקום.

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים-בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

התקבלה חו"ד פיקוח על הבניה מתאריך 25.11.2010: "נמצא כי העסק לא פלש ולא משתמש בחדר המדרגות השייך לבית".

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת אינגי שוטה חובל בנוגע לחריגות הבניה במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: נתן וולך, אסף זמיר, שלמה זעפרני, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל, תמר זנדברג.

שם וכתובת: מסעדת יונס - רחוב הרצל 188 פינת בן צבי 61  
 שכונה: ג.הרצל, יפו-מלאכה  
 בקשה מתאריך: 21/10/2010  
 בעלים: קורמן צבי  
 נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר  
 מהות העסק:

מסעדה  
 צריכת משקאות משכרים במקום

ראשי

תוכן הבקשה :

גוש-7063.חלקה-1.  
 חידוש שימוש חורג ממשרד ומיטבח לעסק של מסעדה, צריכת משקאות משכרים במקום.

תאור המבנה:

בתחנת דלק קיים מיבנה בן שתי קומות. המכיל בקומת קרקע מישרד, מיטבח, תחנת סיכה ורחיצה, ובקומה א' מישרד על פי היתר בניה מ"ס 499 מ-4.9.1964.

השימוש המבוקש:  
 את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע במישרד ומיטבח (מרפסת בשימוש כאזור ישיבה) בשטח של 95 מ"ר ובחצר בשטח של 22 מ"ר. סה"כ שטח העסק 117 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה:  
 יש לציין, שלעסק היה רישיון בשימוש חורג מתוקף עד 31.12.2010. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג. האגרת שימוש חורג בסה"כ-2847 ש"ח. חסרים 4 מקומות חניה.

חוו"ד אגף תב"ע (יפו):  
מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

502

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

אחסנה ושרותי מסחר.

מדיניות התכנון:

לאשר זמנית כפוף לאישור בעלים (הצגת חוזה) והתחייבות לפינוי בהתחשב בתכנית החדשה.

לאשר בתנאים.

פירוט חוות דעת:

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם תחנת שרות לאוטומובילים טלי 6823020.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**חו"ד הרשות לא"ס:**

אין התנגדות למתן רשיון עסק.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה שכן מדובר בהארכת השימוש החורג,  
עד ליום 31.12.2016.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי  
עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת תיאום הנדסי, דניאל לס -  
מחלקת מידע ויעודי קרקע, שלמה שטיין - אגף הפקוח העירוני,  
משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, דוד רבינוביץ - מנהל  
מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי  
עסקים.

**(פרוטוקול 2010-0011 מתאריך 22/11/2010)**

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 6.1.2011.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0002 סעיף 3 מ - 26/01/2011):**  
**הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת איכות הסביבה כי טופל  
הזיהום קרקע וכיום אין במקום זיהום וכן יש לקבל חוות דעת  
אגף תב"ע בדבר השתלבות התחנה ומועד הפיננסי בתכנית החדשה  
לצומת.

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

**חו"ד מינהל מקרקעי ישראל:**

הנכס בניהול המינהל. לצורך מתן היתר יש לקבל את אישורנו  
למבוקש. במידה ולא ניתן אישור המינהל יש להפנות הפונה  
אלינו לקבלת אישור בצרף התכנית נשוא הבקשה.

**דיון חוזר**

אהרון שטרול - בתחנת הדלק פז אבו-כביר יש זיהום קרקע.

יש לבצע במסעדה בדיקות של חומרים אורגניים נדיפים שהם הפרציות הנדיפות של הדלקים.

מצ"ב חב' המאושרות ע"י המשרד להגנת הסביבה לביצוע המדידות.

לאחר ביצוע המדידות יישקל המשך פעילות על פי התנאים במקום.

חו"ד מינהל מקרקעי ישראל:

הננו מסירים התנגדותנו לבקשת השימוש החורג שהתקבל ע"ש מסעדת יונס בררוב הרצל 188.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0005 סעיף 6 מ - 23/03/2011):  
הועדה המקומית:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי אישור הרשות לאיכות הסביבה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: נתן וולך, אסף זמיר, שלמה זעפרני, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל, תמר זנדברג.

קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה.

תנאים מוקדמים:

**שם וכתובת:** ילו מויאל - רחוב הלוחמים 11  
**שכונה:** תל-כביר(נוה עופר)  
**בקשה מתאריך:** 29/05/2007  
**בעלים:** ילו רשת חנויות נוחות בע"מ  
**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר  
**מהות העסק:**

**ראשי -** מכירת ממתקים, משקאות קלים ללא אלכהול, שלגונים  
 ודברי מאפה באריזות סגורות

מכירת משקאות משכרים(בירה בלבד) ללא ישיבה במקום  
 מכירת כריכים מוכנים, מסופקים ממקור מאושר .  
 הכנת ומכירת תה וקפה בכוסות חד פעמיים ( ללא ישיבה  
 במקום).

**תוכן הבקשה :**

גוש-6994, חלקה-33.  
 שימוש חורג ממקלט למחסן של עסק הכנת ומכירת תה וקפה  
 בכוסות חד פעמיים ( ללא ישיבה במקום).  
 מכירת ממתקים, משקאות קלים ללא אלכהול, שלגונים ודברי  
 מאפה באריזות סגורות

מכירת כריכים מוכנים, מסופקים ממקור מאושר .  
 מכירת משקאות משכרים(בירה בלבד) ללא ישיבה במקום.

תאור המבנה :  
 המבנה חד קומתי נמצא בתחנת דלק "פז" מיעד למזנון, חדר  
 מתדלקים, מקלט וחדרי שרות לפי היתר בניה מס' 5-920577-9.  
 מ-9.4.92.

השימוש המבוקש :  
 את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בחדרי שרות ובמזנון בשטח  
 של 32.5 מ"ר ומחסן במקלט(שטח המחסן-5,6 מ"ר) סה"כ שטח  
 העסק 39 מ"ר. מדובר בהגדלת שטח לעסק הקודם של בית אוכל  
 שאושר ללא שימוש חורג.

האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-175.5 ש"ח.

**חוו"ד אגף תב"ע (יפו):**

**פירוט חוות דעת:**

מס' תב"ע - 1940 א' תמ"א 18181.

יעוד עיקרי - מגרש מיוחד למסחר משרדים תחנת דלק ועוד.

התאמת השימוש לתב"ע - מתאים.

מדיניות התכנון - לפתח אזור מסחרי.

חוות דעת - אין מניעה לבקשה בתנאי אישור הג"ע ושרותי  
 איכות הסביבה .

**המלצת הועדה המייעצת:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2012 וזאת לאחר שהוצג על ידי המבקשים אישור הג"א כי הם מאשרים את הבקשה לשימוש דו תכליתי במקלט.  
(ההמלצה תוקנה לאחר שהוגש אישור הג"א).

**תנאים לרישיון:**

בשעת חירום הציוד שבמחסן יפונה תוך 3 שעות.  
אין לאחסן חומרים דליקים, חומרים רעילים, תנורי חימום, תנורי אפייה וכיוצא באלה בשטח הממ"מ.

**(פרוטוקול 2007-0010 מתאריך 30/07/2007)**

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס.

**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: 19.2.08.

**חו"ד תוכן הדיון:**

ארנון גלעדי - להעביר לבדיקה של דורון ספיר.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0008-0008 סעיף 5 מ - 26/03/2008):**  
**הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון לאחר בדיקה של דורון ספיר - יו"ר הועדה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, ארנון גלעדי, שלמה זערפני, פאר ויסנר, דוד עזרא.

**דיון חוזר**

מר דורון ספיר מבקש לצרף חוות דעת איכות הסביבה.

חו"ד הרשות לאי"ס:

הנושא הועבר לבדיקתי בתאריך 22/06/08  
בביקורת שערכתי במקום בתאריך 24/06/08  
מצאתי כי המקלט הממוקם בתוך מתחם תחנת הדלק פז  
הוסב למחסן של חנות "ילו"

אין מניעה מצידנו לאשר את השימוש המבוקש.

חו"ד תוכן הדיון:

דורון ספיר - מבקש לבדוק אם הקרקע מזוהמת במקום, עד אז לא  
ניתן לאשר הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0008-0017 סעיף 3 מ - 02/07/2008):  
הועדה המקומית:

לשוב ולדון לאחר בדיקה אם הקרקע מזוהמת במקום, עד אז לא  
ניתן לאשר הבקשה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה - דורון ספיר, שמוליק מזרחי,  
דוד עזרא, יפה כחלון, אריה שומר, יעל דיין.

דיון חוזר

דיון חוזר:

אהרון שטרול - אחראי קרקע ומיס:

1. בוצע סקר קרקע בשנת 2008
2. באחד הקידוחים (מסי 6) נמצא זיהום קרקע רדוד.
3. במסגרת ההתחייבות של חב' פז לשוב אידים stage 2 והעבודות שיבוצעו בתחנה, תפונה הקרקע המזוהמת עד אוקטובר 2010.
4. פינוי הקרקע המזוהמת באחריות המשרד להגנת הסביבה ורשות המיס.
5. לפיכך התחנה עומדת בדרישות הרשות לאיכות הסביבה.

לשוב ולדון לאחר קבלת דיווח בעניין לוח זמנים לביצוע העבודות, כפי שדווח על ידי איכות הסביבה.

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

### דיון חוזר

### חו"ד המבקשים:

עו"ד יריב פקטה ב"כ חברת פז - בהמשך להסדר שנחתם ביום 8.2.2010 בין פז חברת נפט לבין עת"א הריני להפנות אליך כדלקמן: במסגרת ההסדר התחייבה פז להתקין את המערכת בשש תחנות תחנות תדלוק הנזכרות בסעיף 1 להסדר עד לסוף שנת 2010. עד כה פז סיימה להתקין את המערכות בתחנות סלמה ובין צבי מתוך התחנות המותקנות וזאת בנוסף ל-10 תחנות תדלוק בת"א שבהן כבר פועלת מערכת כזו. ביתר ארבעת התחנות, לצערנו נמנע מאיתנו בשלב זה להתקין את המערכת (למרות שבוצעו עבודות תשתית הנדרשות) שכן המשרד להגנת הסביבה חזר בו מהאישור שניתן למערכות שהותקנו עד כה ועד להבהרת הנושא אין אפשרות לבצע התקנה של המערכת כמוסבר בפירוט להלן. התקנת המערכת המדוברת הינה יקרה מאוד (בין 200,000 עד 250,000 ש"ח לתחנה). לאחר בדיקות טכנולוגיות בעולם המערבי, התקשרה פז עם ספק של מערכות שנועדו לפעל בהתאם לתקנין המחמירים באירופה כדי לוודא התאמתן לדרישות המשרד להגנת הסביבה, פנה ספק המערכות (נציג היצרן בישראל) חברת מיגן בע"מ לאגף איכות אויר במשרד להגנת הסביבה והציג לו נתונים אודות ביצועי המערכת כפי שנתקבלו מבדיקות גוף התקינה העוסק בכך בגרמניה. במענה לפניית הספק, השיב מר אבי מושל במכתבו מפברואר 2008:

### חו"ד המשד:

י"על פי המסמכים שהעברת אלינו לגבי מערכת מישוב אדים עולה כי התקנת המערכת כפי שנבדקה מתאימה לדרישות מישוב האדים stage 2 מתוצרת חברת opw עולה כי התקנת המערכת כפי שנבדקה מתאימה לדרישות מישוב האדם stage 2 בתחנות התדלוק".  
פז הסתמכה על אישור זה ובעקבותיו רכשה מספר רב של מערכות מסוג זה כאשר חלק ניכר מהמערכות שנרכשו הותקנו כבר בתחנות והשאר ממתנינים להתקנה. לפני כחצי שנה למעלה משנתיים לאחר ששלח את מכתבו הני"ל ציין מר מושל כי לדעתו המערכות אותן אישר בתחילה אינן עונות לדרישות, לא ברור על שום מה חזר בו מר מושל מהצהרתו הראשונה עליה הסתמכה פז. פז ניסתה במשך מספר חודשים להסדיר ולהבהיר את הנושא אך ללא הוציא תוך שהבהירה שהמערכות שהותקנו על פי אישורו של מר מושל תואמות את דרישות התקן פז אף הדגישה את הנזק שתאלץ לשאת

בו עקב אי אישור המערכות שנרכשו ואת העיכוב שייגרם בהשלמת התקנת המערכות. אי הבהירות בהצהרותיו של מר מושך מונעת מפז להשלים את הצטיידות וההתקנה של המערכת בתחנות התדלוק המיועדות לכך ואשר על כן פנה איגוד חברות הנפט למשרד להגנת הסביבה וביקש לקיים דיון דחוף להסדרת הנושא. במצב דברים זה נבקש דחייה של שישה חודשים עד להבהרת הנושא אל מול המשרד להגנת הסביבה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0001 סעיף 5 מ - 12/01/2011):  
הועדה המקומית:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 30.8.2011 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי פינוי הקרקע המזוהמת בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה. כ"כ תופקד ערבות בנקאית על סך 1,000,000 ש"ח לצורך הבטחת פינוי הקרקע המזוהמת. במידה ובעלי העסק לא יעמדו בתנאי זה הערבות תחולט והרשיון יבוטל.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, נתן וולך, שמואל גפן, שלמה זעפרני, תמר זנדברג, ארנון גלעדי, פאר ויסנר.

פינוי הקרקע המזוהמת בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה. כ"כ תופקד ערבות בנקאית על סך 1,000,000 ש"ח לצורך הבטחת פינוי הקרקע המזוהמת. במידה ובעלי העסק לא יעמדו בתנאי זה הערבות תחולט והרשיון יבוטל.

**תנאים מוקדמים:**

**דיון חוזר**

**דיון חוזר:**

מובא לדיון חוזר עפ"י בקשת בעל העסק בהסכמת יו"ר הועדה - מצ"ב אישור חברת הליווי הסביבתי אשר ליוותה את העבודות שבוצעו והמאשרת כי הקרקע המזוהמת נחפרה ופונתה ע"י פז בהשגחתם לרמת חובב. כ"כ מצ"ב תעודות השקלה המענינות על קליטת הקרקע ברמת חובב. במצב דברים זה לאחר ביצוע החפירה והפינוי כאמור מתייתר התנאי בהחלטה הדורש ערבות בנקאית להבטחת פינוי הקרקע. נבקש לקבל אישור סופי לבקשה ללא צורך בערבות בנקאית להבטחת הביצוע. לנוכח הזמן שחלף ולאור העובדה שכל תנאי ההיתר מולאו, נבקש שהאישור ינתן לתקופה של שלוש שנים מהיום - קרי עד ליום 27.1.2014 ולא עד ליום 30.8.2011 בלבד. בשולי הדברים, נציין כי כידוע לכם פז מקיימת בשנים האחרונות הסדר וולונטרי עם המשרד להגנת הסביבה שבמסגרתו פז מטפלת באיתור ושיקום זיהומים שנגרמו בעבר בתחנותיה הוותיקות בתאום ושקיפות מלאים עם המשרד להגנת הסביבה ואפילו שרוב הזיהומים נוצרו בתקופות בהן לא היו תקנים ו/או בתקופה בה פז היתה חברה ממשלתית ו/או בתקופה בה התחנות הופעלו על ידי מפעילים פרטיים תוך שפז השקיעה ומשקיעה לצורך כך מידי שנה מילוני ש"ח. לכן, מלכתחילה ההתנייה הנ"ל היתה מיותרת.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0003 סעיף 11 מ - 09/02/2011):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון לאחר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג, אהרון מדזאל.

#### דיון חוזר

חוו"ד עו"ד שרי אורן - ס/היוה"מש:

לא ניתן לגבות ערבות מעבר למאה אלף שח.

#### חוו"ד המבקשים:

עו"ד יריב פקטה - מצ"ב אישור חברת הליווי הסביבתי אשר ליוותה את העבודות שבוצעו והמאשרת כי כל הקרקע המזוהמת שנחפרה במהלך התקנת התשתיות של סטייג' 2.

מצ"ב אישור חברת הליווי הסביבתי אשר ליוותה את העבודות שבוצעו והמאשרת כ"כ מצ"ב תעודות השקילה המעידות על קליטת הקרקע ברמת חובב.

במצב דברים זה נבקש לקבל אישור סופי לבקשה ללא ערבות בנקאית להבטחת הביצוע. לנוכח הזמן שחלף נבקש שהאישור ינתן עד לסוף שנת 2012, ולא עד ליום 30.8.2011 בלבד.

בעקרון אין להתקנות אישור לחנות הנוחות בביצוע דרישה הקשורה לתחנת-התדלוק. פז הגיעה להסדר וולונטרי עם המשרד להגנת הסביבה שבמסגרתו התחייבה לשקם את כל הזיהומים הקיימים בתחנותיה הוותיקות בתאום ושקיפות מלאים עם המשרד להגנת הסביבה תום שפז השקיעה מדי שנה עד 12 מליון ש"ח בשיקום זיהומים אין ולא יכול להיות חולק שפז עומדת באופן מלא בהסדר אם כן פז פועלת לשיקום זיהומים קיימים עם המשרד להגנת הסביבה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0005 סעיף 7 מ - 23/03/2011):  
הועדה המקומית\*:

לשוב ולדון בנוכחות יו"ר ועדת המשנה דורון ספיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: נתן וולך, אסף זמיר, שלמה  
זעפרני, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל, תמר  
זנדברג.

---

	<b>שם וכתובת:</b>	אניטה גלידה בע"מ - רחוב שבזי 42 פינת פינס 21
	<b>שכונה:</b>	שבזי ונוה צדק
ת.ב. 141-021/0	<b>בקשה מתאריך:</b>	09/08/2010
ת.ר. 064466	<b>בעלים:</b>	אניטה גלידה בע"מ
טל': 050-6839929	<b>נכתב ע"י:</b>	ליובוב דבוייריס
	<b>מהות העסק:</b>	

**ראשי -** בית אוכל להכנה והגשת גלידה מוכנה ומפוסטרת והקפאתה במכונה אוטומטית, ופל בלגי מבלילה מוכנה, מילקשייק, הגשת תה קפה בכלים חד פעמיים

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג מדירת מגורים בהיתר לחלק מהעסק של בית אוכל להכנה והגשת גלידה מוכנה ומפוסטרת והקפאתה במכונה אוטומטית, ופל בלגי מבלילה מוכנה, מילקשייק, הגשת תה קפה בכלים חד פעמיים בגוש 7422 חלקה 1.

תאור המבנה  
הבנין בן 2 קומות עם קומת גג בחלל גג רעפים המכיל: בקומת קרקע - 3 חנויות בחזית לרח' שבזי ומגורים מאחור ובקומות העליונות- מגורים על פי היתרי בניה מס' 5-250133 מ-16/02/2005 (להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש) ומס' 07-0276 מ-06/05/2007 (לשינויים בחזיתות וחלוקת דירות).

השימוש במבוקש  
בית אוכל להכנה והגשת גלידה מוכנה ומפוסטרת והקפאתה במכונה אוטומטית, ופל בלגי מבלילה מוכנה, מילקשייק, הגשת תה קפה בכלים חד פעמיים בדירת מגורים (כל שטח של דירה) בהיתר בשטח של 29 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
יש לציין שהמבוקש- זה רק חלק מהעסק. קיים חלק נוסף שמתנהל בחזית רח' זבזי בחנות בהיתר בשטח של 26.5 מ"ר (חלק זה לא מהווה שימוש חורג). סה"כ שטח העסק 55.5 מ"ר.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 869 ש"ח.  
על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד לשעה 24:00.

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

דניאל לס

**מספר תב"ע:**

2277

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואם.

**ייעוד עיקרי:**

מגורים ב' וחזית מסחרית.

**מדיניות התכנון:**

לאשר כפוף לבדיקת אי"ס.

**פירוט חוות דעת:**

לאשר בתנאים.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2017.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי הנדסי, עו"ד גיורג מנצור - השרות המשפטי, שלמה שטיין - אגף הפיקוח העירוני, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2011-0001 מתאריך 18/01/2011)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 3.3.2011.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם שלמה דהן רחוב שבזי 42  
03-5121285.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0005 סעיף 8 מ - 23/03/2011):  
הועדה המקומית:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2017 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: נתן זולך, אסף זמיר, שלמה זעפרני, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אהרון מדואל, תמר זנדברג.