

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

05 יולי 2010

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה  
פרוטוקול 2010-0009 מיום 30.6.2010

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 30.6.2010 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 2010-0009**

**ישיבה : מיום 30.6.2010**

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
	אהרון מדואל	חבר מועצה
	עומר סיקסיק	חבר מועצה
<b>לא נכחו:</b>	שמוליק מזרחי	חבר מועצה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
	שלמה זעפרני	חבר מועצה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	נתן וולך	חבר מועצה
	כרמלה עוזרי	חברת 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 שרי אורן	משנה ליועמש עניני תכנון
	אלחנן משי	מנהל אגף רישוי עסקים
	ראובן מגל	מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים
<b>מרכזת הועדה:</b>	מירי אהרון	מרכזת וועדות

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה – רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0009-2010 ליום 30.6.2010

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
<b>אישור פרוטוקול מס' 0008-2010 מיום 2.6.2010 - אושר</b>				
.1	1	63883	מחסן	מסילת העולים 1
.2	4	15645	טחינה ועיבוד בשר	ישכון 37
.3	6	62363	מוסך	שרירא גאון 12
.4	8	22585	מסעדה	פרי אליעזר 14
.5	10	25822	מינימרקט	פרישמן 57
.6	14	60177	פדיקור ומניקור	ארלוזורוב 79
.7	18	63473	מזנון	סמטת פלונית 3
.8	21	61089	מסעדה	לילנבלום 3
.9	25	15922	אולם ארועים	בני אפריים 228
.10	30	53687	בית מאפה	בן צבי 34
.11	32	20461	בית אוכל	בוגרשוב 70
.12	42	63785	בית אוכל	בן יהודה 1
.13	49	63467	חניון	רוזנבלום הרצל 9
.14	53	61841	מכירת ממתקים	מכירת ממתקים
.15		61969	מסעדה	הברזל 7

**שם וכתובת:** אומגה - רחוב מסילת העולים 1 פינת העליה 47  
**שכונה:** נוה שאנן, ת.מרכזית  
**בקשה מתאריך:** 11/06/2009  
**בעלים:** אומגה מיסבים בע"מ  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

**מחסן - איחסון מסבים וחלקי הנעה לשימוש ברכב (חדשים) - ראשי**

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג במרתף מתניה לעסק של מחסן - איחסון מסבים וחלקי הנעה לשימוש ברכב (חדשים). ובקומת גג מחדר מכונות וחצר עבודה למחסן חלפים.

תאור המבנה.  
 בגוש 6947 חלקות 90,177 קיים בנין בן 4 קומות מעל שני מרתפים, המכיל : בשני מרתפים מקומות חניה ופריקה, בק.קרקע חנות עם יציע, בקומות א,ב - 2 אולמות לא רשום יעודם בקומת גג ח.מכונות, אולם וחצר עבודה פתוחה, עפ"י היתר בניה מ"ס 3/33 מ-18.11.05, היתר 3/40 מ-18.7.1983, והיתר בניה מ"ס 190 מ-8.7.1979.

השימוש המבוקש.  
 את העסק רוצים לסדר בכל המיבנה לפי הפרוט הבא:

- 1) במרתף תחתון (4.95-): במקום חניה ופריקה מחסן ברקסים בשטח 248 מ"ר
  - 2) במרתף עליון (1.95-): חניה ופריקה עבור רכבי החברה, בשטח 266 מ"ר.
  - 3) בק.קרקע חנות ויציע עפ"י היתר - מבקשים אולם אריזה וחנות
  - 4) בקומה ב'- משרדים ומחסן
  - 5) בקומה ג'- מחסני תושבות
  - 6) בקומה ד' (קומת גג 12.4 +) - במקום חדר מכונות וחצר עבודה -מחסן חלפים שטח 53 מ"ר. חצר העבודה מקורה בגג איסכורית. לא ידוע מועד הסגירה. סה"כ שטח העסק 1160 מ"ר
- עפ"י חו"ד מירה ירקוני מפענחת תצ"א - לפי תצלומי אוויר המצויים ברשותי וכן הגדלה מ-7.9.1994 המבנה כמסומן ע"י תצלום היה קיים גם בשנת 1994.

הערות המהנדס לבקשה.  
 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 8762 שקלים.

**חו"ד אגף תב"ע (יפו): מטפל:**

טליה מרגלית

**מספר תב"ע:**

F,156,44

**התאמת השימוש לתב"ע:**

חלקית.

**ייעוד עיקרי:**

מסחרי ומגורים.

**מדיניות התכנון:**

עידוד מגורים.

יש סיכוי להפרעה למגורים כדאי לקבל חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.

פירוט חוות דעת:

חו"ד אגף התנועה:

מרק אפשטיין : על המדרכה קים תמרור המקצה מקום לפריקה וטעינה אושר ע"י רשות תמרור מקומית פרי 12/07 סעיף 12 .

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, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, שלמה שטיין-אגף הפקוח העירוני, שולי דידי-אגף תב"ע, מירי אהרון-מרכזת וועדות.

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

דיון חוזר

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016. שכן מדובר באחסנה של ציוד שאין בו כל מטרד לסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה : אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' 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)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 8.6.2010.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם סולפרדבע"מ רחוג עליה 47 ת"א  
6870962.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 1 מ - 30/06/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות  
מהנדס העיר.

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

**שם וכתובת:** לחוב ישכון 37  
**שכונה:** כ.התימנים, ש.הכרמל  
**בקשה מתאריך:** 29/12/2009  
**בעלים:** נחום אבינוע  
**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר  
**מהות העסק:**

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

**תוכן הבקשה :**

גוש-7001, חלקה-69.  
 חידוש שימוש חורג לעסק של טחינה ועיבוד בשר (קבב והמבורגר), מכירת בשר קפוא.

תאור המבנה:  
 הבנין בן קומה אחת ששימש כעסקי בשר על פי רישומים. אין בתיק בנין היתר בניה למבנה הנ"ל.

השימוש המבוקש:  
 את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בשטח של 145 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה:  
 יש לציין שלעסק היה רישיון בשימוש חורג לצורך הערכות לשם חיסול העסק בתוקף עד 31.12.1996 והחלטת ועדה המקומית (פרי'02-2005 סעיף 63 מ-10.02.99-לא לאשר שכן מדיניות הועדה היא שלא לאשר עסקים של תעשייה וייצור בשר באזור. ועדה המשנה לתכנון ולבניה פרי'0002-0007 מ-14.2.2007 החליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2009 לעסק של עיבוד קבב והמבורגר בלבד באיטליז. כעת מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג. האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-4345.5 ש"ח.

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

דניאל לס

**מספר תב"ע:**

2510

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

אי שיקום.

**מדיניות התכנון:**

לא לאשר.

**פירוט חוות דעת:**

לא לאשר.

**המלצת הועדה המייעצת:**

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

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

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

חו"ד פירסום עפ"י סעיף 149:

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

חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות המבקש.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

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

להוציא מסדר היום בעקבות מכתב שהוגש על ידי המבקשים.

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

**שם וכתובת:** מוסד פרפקט - רחוב שרידא גאון 12  
**שכונה:** מ.יפ-מז.לשד.י-ם  
**בקשה מתאריך:** 03/03/2010  
**בעלים:** אבו שאדה חוסם  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

ת.ב. 3246-016/0  
 ת.ר. 062363  
 טל': 03-5189334

**מוסד למכונאות רכב כללית.** -ראשי

**תוכן הבקשה:** חידוש שימוש חורג - שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של מוסד למכונאות רכב כללית.

תאור המיבנה.  
 על מיגרש בגוש 7054 בחלקה 11,9 קיימים מוסכים שונים המתנהלים בסככות. בתיק בנין קיים היתר בניה לסככה אחת בלבד למוסד מ"ס 121 מ-25.5.1978. וכן הוצא היתר בניה לבנית גדר מסביב למיגרש מ"ס 3/75 מ-7.12.1986.

השימוש המבוקש.  
 את העסק רוצים לסדר : (1) באחת הסככות הנ"ל בשטח של 135 מ"ר (2) בקונטיינר - מחסן בשטח 15 מ"ר (3) בחצר לא מקורה בשטח של 165 מ"ר. סה"כ שטח העסק 300 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין שלעסק היה רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2009. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג. בשרירא גאון מ"ס 6, 4,8 אושרו חידוש שימוש חורג לתישעה עסקים של מוסכים בתוקף עד 31.12.2013, ולחלקם יצאו רישיונות עסק.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 4010 שקלים.

**חו"ד אגף תב"ע (יפו):**  
**מטפל:**

אדר' איתן בן צב

**מספר תב"ע:**

במקום קיימת תב"ע - מתחם נס לגויים המייעדת המקום לשימושי מגורים. כ"כ אמור להערך תכנון מחדש לשימושי מגורים ותעסוקה.

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

ניתן לאפשר המשך שימוש חורג בתנאים המקובלים לתקופה של 3 שנים.

**פירוט חוות דעת:**

**חו"ד פיקוח על הבניה:**  
**מטפל:**

אילנה

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

חו"ד אינג' רבינוביץ מ-20.5.2010 : אין הערות.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013 בכפוף להתחייבות לפינוי.

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

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

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 9.8.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם שאול מאיר טל' 03-5182082.

חו"ד אגף התנועה:

אין מניעה לאשר שימוש חורג לתקופה של 3 שנים בהתאם להמלצת צוות יפו.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 3 מ - 30/06/2010):  
הועדה המקומית:

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

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

**שם וכתובת:** אופל - רחוב פרי אליעזר 14  
**שכונה:** כ.נמיר, מרינה, ג.עצ  
**בקשה מתאריך:** 17/11/2008  
**בעלים:** א.מ.ש תיירות ונכסים בע"מ  
**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר  
**מהות העסק:**

מסעדה ( חימום והגשה אוכל מוכן המתקבל ממקור מאושר , -ראשי  
הכנה והגשת כריכים + אפייה מבצק מוכן ומוקפא והאוכל  
מגיע ממלון קרלטון).  
הופעת אומן/זמר (עד רביעיה) בבית אוכל.  
צריכת משקאות משכרים במקום

**תוכן הבקשה :**

גוש-7403, חלקה-3.  
שימוש חורג לעסק של מסעדה ( חימום והגשה אוכל מוכן המתקבל  
ממקור מאושר , הכנה והגשת כריכים + אפייה מבצק מוכן  
ומוקפא והאוכל מגיע ממלון קרלטון).  
צריכת משקאות משכרים במקום  
הופעת אומן/זמר (עד רביעיה) בבית אוכל.

תאור המבנה :

הבנין מועדון השייטים חלק בן קומה אחת וחלק בן שתי קומות.

המכיל בקומת קרקע משרדים, מחסנים, חנות מזנון וחדרי שרות,  
ובקומה אי-מסעדה ומרפסת פתוחה, מועדון, מחסן, מטבח, מלתחות,  
על הגג-מצפה וחדר מעלית לפי היתר בניה מס' 1138 מ-20.3.78.

השימוש המבוקש :

את העסק מבקשים לסדר :  
בקומת קרקע שירותים בשטח של 22 מ"ר,  
בקומה אי-אולם ישיבה, מטבח, מחסן חדרי שרות בשטח של 421 מ"ר

ובמרפסת פתוחה בשטח של 386.35 מ"ר (סה"כ שטח של  
העסק-829.35 מ"ר).

הערות המהנדס לבקשה :

יש לציין שבמקום הנ"ל היה עסק של מסעדה, צריכת משקאות  
משכרים במקום, השמעת מוסיקה והופעת אומנים (בתוך המבנה  
בקומה אי בלבד) בשטח של 320 מ"ר ברישיון עד לתאריך  
31.12.2002. קיים אישור ממחלקת לפיקוח על הבניה. היה במקום  
הנ"ל רישיון זמני לעסק של השמאת מוזיקה וריקודים, אולם  
שמחות עד לתאריך 19.7.2006.  
האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ 24134.08 ש"ח.

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

דניאל לס

**מספר תב"ע:**

1211 א', תמ"א 13.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

מתקני חוף ושיט.

**מדיניות התכנון:**

לאשר כשימוש חורג כפוף לאישור הוולחוו"ף.

פירוט חוות דעת: לאשר בתנאים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013 בכפוף לכך שבמקום לא יתקיים כאולם שמחות ועמידה בדרישות מחמירות של אי"ס וכן אישור הוולחוי"ף.

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

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 3.6.2010.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור חברת אתרים.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 4 מ - 30/06/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי ללא השמעת מוסיקה מחוץ למבנה הסגור, בלא שיתקיים במקום אולם שמחות וארועים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, ארנון גלעדי, עומר סיקסיק.  
ללא השמעת מוסיקה מחוץ למבנה הסגור, בלא שיתקיים במקום אולם שמחות וארועים.

תנאים לרישיון:

**שם וכתובת:** הצרכניה - רחוב פרישמן 57 פינת כהן הרמן 1  
**שכונה:** צפון ישן-דרום מז.  
**בקשה מתאריך:** 28/01/2010  
**בעלים:** הצרכניה בע"מ  
**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר  
**מהות העסק:**

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

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

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

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

הערות המהנדס לבקשה :  
 יש לציין שבמקום הנ"ל היה עסק של הגשת תה וקפה, מכירת עוגות, מכירת בגדים משומשים ברישיון לצמיתות בשנת 1983. האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ 4675 ש"ח. העסק דרושים 4 מקומות חנייה נוספים.

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

**מספר תב"ע:**

58

**התאמת השימוש לתב"ע:**

תואם.

**ייעוד עיקרי:**

מגורים א'.

**מדיניות התכנון:**

לאשר.

**פירוט חוות דעת:**

לאשר.

**המלצת הועדה המייעצת:**

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

התקבל אישור בעל הנכס על שם אוה סלעי טל' 0544335820.

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 28.3.2010.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**התנגדות**

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

<u>פרטי בעלי העסק:</u>	הצרכניה בע"מ -
<u>כתובת העסק:</u>	רחוב פרישמן 57 תל אביב - יפו טל. 03 6046777
<u>פרטי המתנגדים:</u>	גב' סוזן בן אברהם רמת גן רוקח 86 52582 . טל: 8433631 - 052
	יעקב הומינר, גבאי ראשי תל אביב - יפו לוריא 7 63142 . טל: 7616425 - 052
	אורי קורט תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	אייל בן אברהם תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	אפרת בן אברהם תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	גב' לימור אילון תל אביב - יפו כהן הרמן 3 64385 . טל: -
	גב' נעמי דואק תל אביב - יפו כהן הרמן 3 64385 . טל: 9101140 - 054
	גיא שצ'רבקוב תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	יובל ארנפרוינב כהן תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	מר אלברט סואד תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	מר סבעון זיקי תל אביב - יפו כהן הרמן 3 64385 . טל: 6674285 - 054
	עופר גינברגר תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	עינב קריב תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	פרידה ויורי רוסמן תל אביב - יפו פרישמן 59 64383 . טל: 5246029 - 03
	שגית מזרחי תל אביב - יפו פרישמן

**ועדת התנגדויות:**

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

**חו"ד המתנגדים:**

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

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

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

**חו"ד המבקשים:**

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

כמו שהיא נוהגת עם עסקים אחרים.

**המלצת צ. התנגדויות:**

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

שלמה זעפרני מתנגד.

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

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

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

שם וכתובת:	רחוב ארלוזורוב 79	ת.ב.	193-079/0
שכונה:	צפון ישן-ח.מרכזי	ת.ר.	060177
בקשה מתאריך:	28/02/2008	טל':	03-5234477
בעלים:	טייבר עמוס		
נכתב ע"י:	אולגה אוצ'יטל		
מהות העסק:			

פדיקור ומניקור. ראשי-

תוכן הבקשה : חידוש שימוש חורג ממחסן מהיתר בניה לעסק של מניקור ופדיקור.

תאור המבנה. (גוש 6214, חלקה 179)

הבנין בן 3 קומות וקומת עמודים. המכיל בקומת עמודים שטח פתוח, חדר הסקה, מחסן ודירות מגורים, בקומות העליונות דירות מגורים על פי היתר מס' 519 מ-31.1.46.

השימוש המבוקש :

את העסק מבקשים לסדר בקומת עמודים במחסן לשעבר בשטח של 12 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה :

יש לציין שעסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג משנת 1998 בתוקף עד 31.12.2007.

כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.

סכום תשלום אגרת בקשה 324 ש"ח

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

מספר תב"ע:

58.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים א'.

מדיניות התכנון:

לא לאשר בתחום שטח שרות.

פירוט חוות דעת:

מאחר ואושר בעבר כשימוש חורג להתיר לתקופה מוגבלת.

המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות שכן מדובר בשימוש במחסן שאינו מיועד למגורים ואין כל מטרה בקיומו של העסק לרווחת הנשים הגרות בסביבה.

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

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם טיבר עמוס רחוב מלכי ישראל 11  
03-5241732.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

בעל העסק פנה לעירייה בבקשה לפטור אותנו מפרסומים מהסיבות:  
מנהל את העסק מזה 11 שנה, לא מהווה מטרד לסביבה, הנני  
בגיל 69 ולא יכול לעמוד כלכלית בסכום הנדרש. עובד מספר  
שעות ביום ולא כל יום.

מבקש בכל לשון של בקשה לפטור אותי מפרסומים.

המלצת הועדה המייעצת:

ממליצים על פטור מפרסום בעיתון ובחלקות הגובלות אך יש  
לחייב לפרסם בבנין עצמו.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה אלחנן משי, עו"ד רוני רכס,  
דניאל לס, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2008-0010 מתאריך 24/09/2008)

חו"ד דורון ספיר:

מיום 29.12.08 - מומלץ, העסק נמצא בקומת קרקע במקום סואן  
- שטח קטן. יש במקום מרפאה. לא נראה כי צפוי מטרד.

חו"ד החלטת ועדה מחוזית:

מיום 11.1.09 - ניתן לפטור את ההקלה/שימוש חורג מחובת פרסום בעיתון, וממסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין גובלים. אך יש לחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה.

**חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 29.4.2010.

### התנגדות

#### התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

**פרטי בעלי העסק:** טייבר עמוס - רחוב באר טוביה 24 תל אביב - יפו. טל.

5220105-03

**כתובת העסק:** רחוב ארלוזורוב 79 תל אביב - יפו. טל. 03 5234477

**פרטי המתנגדים:** גבי רגינה לובל תל אביב - יפו קרית ספר

15 65277 . טל: 03 - 5613873

כפיר אנדה ובנימין תל אביב - יפו שמעון התרסי

40 62492 . טל: 052 - 2756085

**ועדת התנגדויות:**

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

**חוו"ד המתנגדים:**

ד"ר כפיר בנימין - אנחנו שכנים שנים רבות בעד המשך המצב הקיים ואי פגיעה בפרנסתו של בעל העסק. חנות נוספת שינתה את חזית הבנין (הוקרא המכתב). מתנגדים שימוש חורג לצמיתות אלא לאפשר במתכונתו הנוכחית. לשימוש שלו כיום אני לא מתנגד.

**חוו"ד המבקשים:**

יוסי זרניצקי - שמאי מקרקעין - החלופה לשימוש היא לחזור להיות מחסן עם פריקה וטעינה כפי שמופיעה בהיתר שהוא לא בריא לבנין הזה ולכן השימוש כסלון נקי ומסודר.

**המלצת צ. התנגדויות:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה:** (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 6 מ - 30/06/2010):  
**הועדה המקומית:**

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

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

שם וכתובת: הנסיך הקטן - סמטת פלונית 3 פינת אלמונית 4  
 שכונה: לב ת"א-חלק צפוני  
 בקשה מתאריך: 15/02/2010  
 בעלים: זמיר צחי יצחק  
 נכתב ע"י: אילנה בורבן  
 מהות העסק:

מזנון בחנות ספרים  
 -ראשי משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תוכן הבקשה: שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של מזנון בחנות ספרים משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תאור המבנה.  
 בגוש 6932 חלקה 175 קיים בנין בן 2 קומות. אין בתיק בנין היתר בניה למיבנה, אך לפי רישומים בתיק בנין המיבנה שימוש למגורים.

השימוש המבוקש.  
 את העסק רוצים לסדר במיבנה הנ"ל בק. קרקע בשטח 76 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 לפי רישומים באגף רישוי עסקים מעולם לא התנהל עסק במקום.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 2212 שקלים.

לפי מפת מדיניות להיתרי לילה לבתי אוכל העסק כלול באזור לבן כלומר מותר לעבוד עד השעה 24:00 בלבד.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):  
 מטפל: נילי פוך

מספר תב"ע:

2331 מבנה לשימור א'.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד.

מדיניות התכנון:

לאפשר שימושים מסחריים באזורים בהם קיים בפועל מסחר במגבלות להגנת המגורים.

לאפשר את השימוש החורג כולל מכירת משקאות בתנאי שהמקום ייסגר ב-24:00. יש לתאם כל שימוש ושינוי בנכס עם צוות השימור.

פירוט חוות דעת:

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 22.3.2010.

חו"ד אישור בעל הנכס:

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013.

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

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

### התנגדות

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

זמיר צחי יצחק - רחוב אלנבי 114 תל אביב - יפו

פרטי בעלי העסק:

סמטת פלונית 3 תל אביב - יפו

כתובת העסק:

עו"ד גבע חביב תל אביב - יפו יעב"ץ

פרטי המתנגדים:

33 65258 . טל: 7961000 - 03

ועדת התנגדויות:

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

חו"ד המתנגדים:

עו"ד עופר טויסטר - מדובר ברחוב משולב זה לא פעילות עסקית  
ברגע שמאשרים שימוש חורג עושים עוול לבעלי עסקים. החצר  
האחורית לא נזכרת בבקשה, עפ"י התב"ע האיזור משולב בחוק.  
העירייה כתבה כי מדובר במצב תברואי ירוד. שימוש חורג  
מתב"ע זה למה כן ולא למה לא. באנו לאיזור מגורים החצר של  
הפאב 3 מ' מהקיר של הבנין שלנו.

לא הופיעו.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לא לאשר השימוש החורג היות והרחוב עפ"י תב"ע מוגדר כרחוב משולב ללא שימושים מסחריים כל שהם מדובר ברחוב צר וקטן וחדירה של עסקים עתירי קהל ומזון ברחובות צדדים הם בניגוד לתב"ע יפגע במרקם החיים. כ"כ הועדה התרשמה שמדובר בשימוש עיקרי כפאב ושימוש נילוה לחנות ספרים לכל האמור הועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 7 מ - 30/06/2010):  
הועדה המקומית:

לקבל המלצת ועדת התנגדויות לא לאשר השימוש החורג היות והרחוב עפ"י התב"ע מוגדר כרחוב משולב ללא שימושים מסחריים כל שהם מדובר ברחוב צר וקטן וחדירה של עסקים עתירי קהל ומזון ברחובות צדדיים הם בניגוד לתב"ע יפגע במרקם החיים. כ"כ הועדה התרשמה שמדובר בשימוש עיקרי כפאב ושימוש נילוה לחנות ספרים. לכל האמור הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה.

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



**פירוט חוות דעת:**

לאשר בתנאים.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר עד ליום 31.12.2015 אך עם תחנת בדיקת מטרדים לאחר כשנתיים כך שבמידה והעסק גורם למטרדים מוכחים ידרש לאחר שלוש שנים אישור חוזר של הועדה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורגי 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.  
בתנאי הוצאת היתר בניה לארובה.

**תנאים מוקדמים:**

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

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ונתקבלו להתנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 10.5.2010.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס על שם אמיר לוסקוג רחוב חורשה נח 7  
ת"א 0544590014.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**התנגדות**

**התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בועדת התנגדויות:**

**פרטי בעלי העסק:**

בריגה בני - רחוב תחכמוני 14 תל אביב - יפו  
גרונגליק אמיר - חורשה נח 7 תל אביב - יפו

**כתובת העסק:**

רחוב לילינבלום 3 תל אביב - יפו טל. 077 5448004

**פרטי המתנגדים:**

עדי הגר תל אביב - יפו לילינבלום 3  
65131 . טל: 054 - 747498

רות ורפאל יעקובי תל אביב - יפו לילינבלום  
65131 . טל: 03 - 5173021 3

**ועדת התנגדויות:**

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

**חו"ד המתנגדים:**

עו"ד אבי דוביש - יש רעש מחריש אוזניים של האורחים הם  
יושבים ועומדים בחוף גם אחרי שעות הסגירה יש רעש של עבודת  
המטבח הדלתות פתוחות, רעש מוסיקה החודרים לבתים, לכלוך,  
אשפה, תיקנים שמסתובבים בחצר, ריחות בישולים בחדר  
המדרגות. עד שהפיקוח מגיע המסעדה נסגרת. מיכלי גז כמעט כל  
יום מחליפים אותם לא מאוחר מחמש וחצי שש בבוקר. הועדה ערה  
לכך שהמקום מועד למטרדים. נאמר בפרוטוקול כי מותקנת ארובה  
שרואים אותה מתחדר השינה. ועדה מקומית וועדת ערר אישרו את  
הבקשה אל זה לא נכון ועדת ערר כתבה כי אין לה סמכות לדון  
בערר והיא מחזירה את הדיון בארובה לועדה המקומית בגלל שלא  
יתקיים התנאי השלישי של שיפוץ הבנין שלא מולא. יש כ-6  
דיירים בבנין. אנו בדמי מפתח ואנשים מפחדים להתלונן בגלל  
חסדיו של בעל הבית.

**חו"ד המבקשים:**

עו"ד הראל קינן בשם המבקשים - עניין הארובה נסגר ועדת  
הערר החזירה לועדה המקומית והיא אישרה בתנאים. על החלטת  
הועדה המקומית לא הוגש ערר ואנו ממתנינים להוצאת היתר.  
שכרנו איש מקצוע כדי לעמוד בתנאים. הדרישות שיהיה שיפוץ  
של העסק ובעלי העסק התחייבו לכך. נושא הארובה מאחורינו.  
ניבנתה ארובה על ידי הבעלים הקודמים. עיקר ההתנגדות היתה  
הפרעה אסטטית ופוגע בחדר השינה של המתנגדים. ניתנו למסעדה  
כל האישורים הדבר היחידי שמונע לתת היתר זמני זאת ההחלטה  
לגבי השימוש החורג אין דוחות על רעש, מדובר על מסעדה קטנה  
לא פתוחה בשבתות וחגים בעלי העסק נמצאים שם כל שעות היום.  
מדובר על חידוש שימוש חורג מדובר על תביע של עסקים.

מדובר על הארכת השימוש החורג לעסק שקיים משנת 2004 לכן  
הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016  
בתנאי עמידה בדרישות הרשות לאיכות הסביבה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 8 מ - 30/06/2010):  
הועדה המקומית\*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר בהארכת השימוש החורג  
לעסק שקיים משנת 2004 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי  
עמידה בדרישות הרשות לאיכות הסביבה.

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

שם וכתובת: אקסודיה - בני אפרים - רחוב בני אפרים 228  
 שכונה: נאות אפקה א'  
 בקשה מתאריך: 09/09/2008  
 בעלים: אקסודיה בע"מ  
 נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס  
 מהות העסק: תוכן הבקשה:

ת.ב. 801-228/0  
 ת.ר. 015922  
 טל': 054-4588917

אולם אירועים (כולל מטבח קצה ללא בישול במקום הבאת אוכל מקור מאושר בחוק) כינוסים, תערוכות ותצוגות. השמעת מוסיקה, רקודים והופעת אומנים צריכת משקאות משכרים במקום

שימוש חורג מאולם הרצאות בהיתר לעסק של צריכת משקאות משכרים במקום, השמעת מוסיקה, רקודים והופעת אומנים, אולם אירועים (כולל מטבח קצה ללא בישול במקום הבאת אוכל מקור מאושר בחוק) כינוסים, תערוכות ותצוגות ומשטח שלא נמצא לגביו היתר בניה לחלק מהמטבח עבור העסק בגוש 6625 חלקה 602.

תאור המבנה  
 הבנין - בית יהודי בסרביה בן 4 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף- מקלט וחנייה ו בקומות העליונות- אולמות ו משרדים על פי היתר בניה מסי 708 מ-1967. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה לחלק מהבנין. קיים היתר בניה ללא מספר וללא תכניות לשינויים והוספת בניה בכל הקומות מתאריך-72/03/16.

השימוש המבוקש  
 צריכת משקאות משכרים במקום, השמעת מוסיקה, רקודים והופעת אומנים, אולם אירועים (כולל מטבח קצה ללא בישול במקום הבאת אוכל מקור מאושר בחוק) כינוסים, תערוכות ותצוגות באולם הרצאות בהיתר בקומת קרקע בשטח של 350 מ"ר ומשטח שלא נמצא לגביו היתר בניה לחלק מהמטבח עבור העסק בקומת קרקע בשטח של 61 מ"ר. סה"כ שטח של שימוש חורג 411 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
 יש לציין שלעסק קיים שטח נוסף בקומות קרקע ו-א' בשטח של 285 מ"ר שלא מהווה שימוש חורג. סה"כ שטח העסק 696 מ"ר. על פי ח"ד פיקוח על הבניה משנת-2002: " בקומת קרקע במקום המבוקש לאולם שמחות לא היו תביעות. לאור זה אין התנגדות לרישיון לעסק".  
 משנת-1978 התנהל במקום עסק של אולם מסיבות, מכירת משקאות קלים עם רישיון לצמיתות.  
 בשנת-2004 יצא רישיון לצמיתות לעסק של אולם שמחות, השמעת מוסיקה, רקודים והופעת אומנים, צריכת משקאות משכרים במקום. בשנת-2006 התקבל התנגדות אגף הנכסי העירייה לשימוש במקום ועל פי ח"ד המשפטית וגם מבקר המדינה קבעו כי העסק מהווה שימוש חורג. לאור זאת נדרש להגיש בקשה לשימוש חורג לרבות הסכמת בעלים.  
 כעת מבקשים החלפת בעלים.  
 יש לציין שבקומת מרתף במקלט וחנייה בהיתר מתנהל עסק של מכון כושר (ההיתר בניה לסגירת שטח למכון כושר עוד לא יצא).  
 דרושים 35 מקומות ישיבה.  
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 11097 מ"ר.

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

מספר תב"ע:

2301

התאמת השימוש לתב"ע:

שטח לבניין ציבורי.

עפ"י התב"ע.

יש לבדוק מול אגף נכסי העירייה והחוזים שיש לו בנושא.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה כי השימוש המבוקש יוכר כשימוש ללא שימוש חורג שכן האולם משמש כאולם מסיבות ושמחות וכנסים עשרות שנים ומדובר בשימוש מתמשך שהיה ברשיון עסק שנים רבות ללא שימוש חורג, עפ"י תכנית ל' 3 השימוש של אולמות ארועים מותרים רק באישור הועדה המחוזית אך בתכנית זאת לא התייחסו לשימושים הקיימים ולא נקצב להם זמן עפ"י חוק התכנון והבניה.

החלטה זאת בכפוף לבדיקה של היועמ"ש באשר להמלצה זו ובהתחשב בכך שהעירייה ניהלה הליך משפטי עם האולם באשר לזכויות השימוש והאפשרות של מחזיקי הנכס להשכירו ללא אישור אגף הנכסים.

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

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

**דיון חוזר**

**חו"ד עו"ד רונה רכס-השרות המשפט:**

התבקשנו במסגרת הועדה המייעצת לשימושים חורגים, ליתן חוות דעת לענין היתכנות הליכי שימוש חורג בעסק שבנדון ותשובתנו הינה כדלקמן:

1. לגבי העסק שבנדון לא נמצא בתיק הבנין כל היתר המתייחס לאולם שמחות.

2. בתיק רישוי עסקים נמצא העתק היתר מילולי שאינו ממוספר, לשינויים ותוספת בניה בקומות, וכן העתק תשריט היתר מס' 708 שאינו נושא תאריך, לבנית בנין ציבורי ולפיו אושר בבנין "אולם הרצאות" (ואין אולם אחר בלתו).

3. משבהיתר היחיד שנמצא לבנין קבוע, אם כן, מפורשות, כי הוא מתיר "אולם הרצאות" ולא כל אולם- הרי שלא ניתן לומר שניתן לעשות בו כל שימוש, אלא שימוש של אולם הרצאות בלבד.

4. היתר מס' 708 כאמור לעיל ניתן ככל הנראה מכוחה של תכנית בנין העיר שהיתה תקפה באותה העת- תכנית מתאר "ל".

5. יצוין כי תכנית ל' וההיתר שניתן לפיה עוסקים בבנין ציבורי כאשר השימוש המותר בו הינו שימוש לטובת הציבור - זאת בשונה מאולם שמחות שהינו שימוש בעל אופי עסקי השונה בתכלית השינוי משימוש ציבורי, הן מבחינת מהותו והן מבחינת המטרדים להם הוא עשוי לגרום.

למעלה מן הצורך יצוין כי הגדרת בנין ציבורי בתכנית ל' הינה:

"א. בנין המשמש לצורך בית חולים, בית ספר, בית מדרש, ספריה ציבורית, אולם תערוכה או משרדי בנק או בנין שנבנה או הוכשר לצורך כזה ואשר משמש לכך.

ב. בנין המשמש לצורך בית מלון, מסעדה, אכסניה, או בית יתומים או בנין שנבנה או הוכשר לצורך כזה ואשר משמש לכך בתנאי שחללו המעוקב של הבנין עולה על 13000 מטרים מעוקבים או יותר".

אין חולק כי אולם שמחות אינו נמנה על השימושים הנכללים בהגדרה זו כאמור לעיל.

6. לפיכך השימוש המבוקש ל"אולם שמחות" נוגד את ההיתר שנמצא ומכאן שהינו שימוש חורג להיתר בהתאם לסעיף 148 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

7. טענה לפיה העסק קיבל רשיון עסק ל"אולם שמחות" וכי הוא עובד כך בפועל כל השנים איננה טענה רלבנטית שכן אין בכך כדי להעיד על אשר הותר מבחינה תכנונית- דהיינו בהיתר הבניה.

8. לא למותר לציין כי בהתאם לתכנית 2301 התקפה אשר מייעדת את הנכס למבנה ציבורי- כפי שהוגדר בתכנית ל', כך שלמעשה מבוקש שימוש שאינו חורג להיתר בלבד אלא גם לתב"ע.

9. לפיכך, מסקנתנו היא כי העסק מחויב בהליכי שימוש חורג בהתאם לדין.

העסק מהווה שימוש חורג עפ"י חוות דעת השרות המשפטי, הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג בכפוף להסכמת בעלי הנכס (אגף הנכסים) שכן מדובר באולם שמחות הפועל עשרות שנים, עד ליום 31.12.2013.

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 רישוי עסקים:**

בדיון שנערך עצל היועמ"ש לעירייה בהתשתתפות עו"ד בורסי ב"כ העסק מיום 19.5.09 סוכם כי בעלי העסק חייבים בהוצאת היתר שימוש חורג.

עפ"י החלטת היועמ"ש לעירייה ועפ"י פסק הדין אין צורך בהסכמת אגף הנכסים. "על פי ספק דין של כב' השופטת א. חיות תא 51781/89 רשאים החוכרים של המבנה להשכירה לשימושים מסחריים ללא הסכמת העירייה.

לכן אין צורך בהסכמת אגף הנכסים".

**חו"ד פירסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפירסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 11.5.2010.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

אין צורך בהסכמת בעלים.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

**התנגדות**

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

**פרטי בעלי העסק:**

אקסודיה בע"מ - רחוב בני אפרים 228 תל אביב - יפו. טל.  
6449989-03

**כתובת העסק:**

רחוב בני אפרים 228 תל אביב - יפו טל. 054 4588917

**פרטי המתנגדים:**

אגף הנכסים. טל: -  
עו"ד דן אבישר רמת גן דרך בגין מנחם  
12 52700. טל: 6122111 - 03

**ועדת התנגדויות:**

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

**חו"ד המתנגדים:**

עו"ד דן אבישר - הגענו לידי הסכמה נחתם כתב התחייבות  
שיבטיח מניעת מטרדים שפרטנו במכתב ולכן אנו מסירים את  
ההתנגדות.

אגף הנכסים - יודע שקיימת חוות דעת היועצת המשפטית בנושא  
הסכמת בעלים.

**חו"ד המבקשים:**

**המלצת צ. התנגדויות:**

המתנגדים הגיעו להסכמה עם המבקשים והסירו את ההתנגדות כ"כ  
עפ"י חוות דעת היועמ"ש אין צורך בהסכמת אגף הנכסים לאור  
זאת מאשרים שימוש חורג עד ליום 31.12.2015.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה:** (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 9 מ - 30/06/2010):  
**הועדה המקומית:**

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

בתום התקופה אגף הנכסים יתייחס לכך שמדובר בתביע לשימוש  
למבנה ציבורי שהוסב לשימושים מסחריים נילווים, לאור צרכים  
או אי צרכים באיזור.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל

להבי, ארנון גלעד, עומר סיקסיק.

**שם וכתובת:** בייגלה חם - דרך בן צבי 34  
**שכונה:** מ.יפו-מז.לשד.י-ם  
**בקשה מתאריך:** 10/06/2010  
**בעלים:** לחמניה טריה ג'וני בכרם בע"מ  
**נכתב ע"י:** אולגה אוצ'יטל  
**מהות העסק:**

ת.ב. 3000-034/0  
 ת.ר. 053687  
 טל': 03-6823688

**ראשי -** בית מאפה - מאפים, כעכים כולל הכנת בצק במקום מכירת משקאות קלים ודברי מאפה.

**תוכן הבקשה:** בקשה לחידוש שימוש חורג ממבנים שלא נמצא להבים היתרי בניה לעסק של בית מאפה - מאפים, כעכים כולל הכנת בצק במקום מכירת משקאות קלים ודברי מאפה.

תאור המבנה. (גוש 7054 חלקה 1).  
 על המגרש קיימים מבנים (סככות עם גג פח) בשטח כ' 211 מ"ר. אין בתיק בנין היתרי בניה לסככות. קיימת תכנית סניטרית מס' 309 משנת 1991 לסככות בשטח כ' 110 מ"ר לעסק הנ"ל.

השימוש המבוקש.  
 את העסק מבקשים לסדר ממבנים (סככות עם גג פח) שלא נמצא להבים היתרי בניה בשטח כ' 211 מ"ר ובחצר בשטח כ' 144 מ"ר. סה"כ שטח העסק 355 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין שעל פי סיכום צוות לבחינת מתן היתר זמני לעסקים בהם חריגות בניה מיום: 10.12 בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רע"ס, דוד רבינוביץ, מנהל מחלקת פקוח על הבניה שלי עו"ד שלי וייל - המשנה ליועמ"ש (פלילית), ראובן מגל - מנהל מחלקת הנדסה לעסקים - ניתן להמשיך את תהליך הרישוי ולעלות לועדה המקומית.

לעסק הנ"ל (בשטח קטן יותר כ' 110 מ"ר) הוצא רישיון לצמיתות בתנאי שימוש חורג בשנת 1989, שפג תוקף בשנת 1994.

כאת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג. סכום תשלום אגרת בקשה הינו 6142 ש"ח.

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

**מספר תב"ע:**

2523 (מתחם נס לגויים).

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם (הבנין להריסה).

**ייעוד עיקרי:**

שצ"פ+דרך+מגורים מיוחד.

**מדיניות התכנון:**

לאשר זמנית לתקופה מוגבלת.

**פירוט חוות דעת:**

לאשר זמנית לתקופה מוגבלת.

**חוו"ד ועדת חריגים:**

סיכום צוות לבחינת מתן היתר זמני לעסקים בהם חריגות בניה מיום: 10.12 בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רע"ס, דוד רבינוביץ, - מנהל מחלקת פקוח על הבניה שלי עו"ד שלי וייל - המשנה ליועמ"ש (פלילית), ראובן מגל - מנהל מחלקת הנדסה לעסקים -  
- ניתן להמשיך את תהליך הרישוי ולעלות לועדה המקומית.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר בקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, שלמה שטיין-אגף הפקוח העירוני, שולי דידי-אגף תב"ע, מירי אהרון-מרכזת וועדות.  
(פרוטוקול 2010-0002 מתאריך 24/02/2010)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.5.2010.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם קונפורטי שרה רחוב העצמאות 42  
בת ים 03-5077182.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 10 מ - 30/06/2010):  
הועדה המקומית:

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

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

**שם וכתובת:** 70 פילים - רחוב בוגרשוב 70  
**שכונה:** לב ת"א-חלק צפוני  
**בקשה מתאריך:** 19/02/2009  
**בעלים:** הכל מאלכוהול בע"מ  
**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס  
**מהות העסק:**

**ת.ב.** 26-070/0  
**ת.ר.** 020461  
**טל':** 052-6291777  
**ראשי** - בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, הכנה ומכירת כריכים. משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה. מקום אחר למכירת משקאות משכרים - יינות (בקבוקים סגורים)

**תוכן הבקשה:** שימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לעסק של בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, הכנה ומכירת כריכים, מקום אחר למכירת משקאות משכרים - יינות (בקבוקים סגורים) משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה בגוש 6911 חלקה 21.

תאור המבנה:

הבנין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף- מחסן ומקלט; בקומת קרקע- חנויות בחזית ודירת מגורים מאחור ובקומות העליונות -מגורים על פי היתר בניה מס' 239 מ-24/06/71. בתיק בנין קיים היתר בניה מס' 513 מ-12/09/73 "לשינויים בקומות החנויות והוספת מדרגות למרתף ושינוי בתזית הבנין ע"י ביטול חלון ראוה והנמכת הרצפה במרתף" (בהיתר אין שינוי יועד של קומת מרתף).

השימוש המבוקש

בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, הכנה ומכירת כריכים, מקום אחר למכירת משקאות משכרים - יינות (בקבוקים סגורים) משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה במחסן במרתף בהיתר בשטח של 132.5 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שלעסק יש חלק נוסף בחנות בקומת קרקע (לא מהווה שימוש חורג) בשטח של 49.4 מ"ר (החנות והמרתף מחוברים על ידי מדרגות פנימיות בהתאם להיתר משנת-1973). סה"כ שטח העסק 181.9 מ"ר.

בתיק בנין נמצא תכנית סניטרית מאושרת מס' 78 מ-18/12/78 לעסק של עיבוד ומכירת תכשיטים בקומות קרקע ומרתף. על פי התכנית במרתף התנהל בית מלאכה לעיבוד תכשיטים.

קיימות התנגדויות מדיירים שכנים כי העסק גורם למטרדי רעש חמורים.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3857 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד לשעה 1:00 בלילה. חסרים 7 מקומות חנייה.

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

דניאל לס

**מספר תב"ע:**

2363 ע"1

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

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

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 ראוה 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 מתנות 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.

#### חו"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 התביע לא נדרש שימוש חורג לתביע.

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

מכל האמור לעיל למבקש לבחון מחדש את בקשת מרשי.

#### חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ביום 15.7.09 ע"י מנהל אגף רישוי עסקים ונציגי 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 למגון 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 ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי  
עסקים, עו"ד גיורגי 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 לדין בועדת 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: 5423793 - 052	
אורית ציטרון תל אביב - יפו בוגרשוב	
68 63429 . טל: 5282682 - 03	
בוקסויילר חסידה בארי . טל: 6608567 - 054 . טל: 6608567	
054 -	
בלה מורגנשטיין תל אביב - יפו בר כוכבא	
7 63426 . טל: 5285536 - 077	
גבי אסתר נבו תל אביב - יפו בוגרשוב	
70 63429 . טל: 8878820 - 057	
גבי נאווה פרנקל רעננה הל"ה	
4 43341 . טל: 7715489 - 09	
גבי רחל בן משה הוד השרון דרך מגדילאל	
60 45342 . טל: 7412250 - 09	
חניתה מיומן ירושלים שחר	
15 96263 . טל: 6536770 - 02	
טוביה נאווה תל אביב - יפו בוגרשוב	
70 63429 . טל: 2836318 - 054	
י. בויס תל אביב - יפו בוגרשוב	
68 63429 . טל: -	
יעקב אברמוביץ תל אביב - יפו בוגרשוב	
70 63429 . טל: 6209306 - 03	
מדלין פת תל אביב - יפו בוגרשוב	
72 63429 . טל: 5289726 - 03	
מר אריה בר יחיעם . טל: 3750100 - 052 . טל: 3750100 -	
052	
מר גריט אנגל תל אביב - יפו בבלי	
24 62917 . טל: 6059987 - 03	
נועה ויסברג תל אביב - יפו בוגרשוב	
70 63429 . טל: 8114581 - 057	
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: 5669939 - 03	
עו"ד קרן הלפרן-מוסרי תל אביב - יפו לילינבלום	
41 65134 . טל: -	
ה"ה בינה וישעיהו בורשטיין תל אביב - יפו טשרניחובסקי	
39 63428 . טל: -	
מר ביטון רפאלי נתניה המרגניות	
4 42652 . טל: 8651188 - 09	

ועדת התנגדויות בתאריך 17/11/2009 בהשתתפות הי"ה: ארנון גלעדי, עו"ד דן להט, עו"ד ג'ורג' 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 לתבי"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 התבי"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 בסטיה ניכרת.

שלי לב - מדובר בסטיה ניכרת לתכנית, חשוב להדגיש כי ישנם הרבה תלונות של תושבים. הבעיה העיקרית היא של צריכת משקאות המשכרים במקום. יש כאן שימוש מנוגד לתבי"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. הגרטור 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 לחיות בצורה כזאת כל המשפחה נפגעה מזה, כמות אופנועים גדולה על שטח מדרכה קטן. העסק פתוח עד 4:00 לפנות בוקר. בכניסה לבית שלי מתקיימים מעשים מגוונים.

ביטון רפאל - מסכים עם גב' 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 הסיגריות  
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  
מאיי"ס 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 גרים

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  
בחדר 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.

#### חוו"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.

דיון חוזר

## חו"ד ביקור במקום:

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

## 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.

## דיון חוזר

## חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום בהשתתפות מיטל להבי - ס/ראש העיר וסגנית יו"ר ועדת המישנה, כרמלה עוזרי - חברת מועצה, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ביום 29.4.2010, בשעה 24:00 בנוכחות בעלי העסק, ומתנגדים הגרים בבנין ובבניין הסמוך.

העסק מתנהל במבנה בו יש מגורים מעל חזית מסחרית. העסק נמצא במרתף שהכניסה אליו היא מחנות משקאות בחזית בוגרשוב, מחוץ לעסק לא נשמע כל רעש של מוסיקה ולקוחות. על המדרכה נמצאו מספר קטנועים מול העסק. בשיחה עם שכנים מתנגדים עלו טענות בדבר ריח סיגריות עולה לדירות, רעש של מבלים המתגודדים בחוץ לאחר שיוצאים מהעסק חניית קטנועים ואופנועים על המדרכה בחוץ.

משתתפות הסיור יוסיפו דיווח אישי במידת הצורך במהלך הדיון.

### חוו"ד תוכן הדיון:

כרמלה עוזרי - ביקרנו במקום בהשתתפות המתנגדים ובעלי העסק, מדובר בפאב ברחוב מסחרי. עובד כל שעות היום עד הלילה, היות ומדובר בפאב ראשון שנפתח ברחוב ולא רוצים שיהיה תקדים, לא ניתן לאשר. ניראה היה כי הדיירים סובלים מאוד.

אסף זמיר - בשעות היום העסק מתנהל כחנות יין, ביקרו במקום שלושה חברי מועצה נוספים שלא מצאו בעיה למעט חניית הקטנועים בחוץ.

מיטל להבי - כל ההמלצות בדברפט הן לא לאשר, ירדנו למרתף מאחור ונמצא כי קיימת ארובה אשר מגיעה למרפסת של דיירת הסובלת מריחות. גם בסיור מצאנו הרבה קטנועים על המזדרכה מול העסק. עובד מעבר לשעות המותרות. צריך להגביל אותו עד 21:00 כמו בכל חנות משקאות.

פאר ויסנר - ביקרתי במקום במקרה, לפני כן היה במקום עסק של טקסטיל מאוד גדול. למטה במרתף היה מחסן. זה מרתף בגובה 6-7 מטר. משוכנע שרעש מתוך המרתף לא יוצא. אפשר להציב שומר במקום בלילה ולבדוק את המקום מדי מס' חודשים. אסף זמיר - עומד בדרישות הרשות לאיכות הסביבה. דורון ספיר - רוצה לדעת איך איכות הסביבה מאשר עסק המהווה מטרד לדיירים.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0008 סעיף 2 מ - 02/06/2010):  
הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון בהשתתפות אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים ומשה בלסנהיים - מנהל הרשות לאיכות הסביבה תוך התייחסות לתלונות השכנים, הארובה, והמטרדים.

נערכה הצבעה:

בעד: 5 (דורון ספיר, שמואל גפן, מיטל להבי, נתן וולך, אסף זמיר).

נגד: 4 (שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, שלמה זעפרני).

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

דיון חוזר

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 11 מ - 30/06/2010):  
הועדה המקומית:

לשוב ולדון.

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

**שם וכתובת:** 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 בקרקע + 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) במיפולס +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 בניני 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)

#### דיון חוזר

#### 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. בערייה 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 פוליטה בתוך הבנין ולא קשורה פרטנית אלינו אלא לאדם אשר משכיר לנו את הנכס. ואחת ההתנגדויות, לאחר שיחה עמנו, 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.

חו"ד אגף תב"ע (מרכז):  
מטפל:

אורלי הראל

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

כעיר שמאופיינת בערוב שימושים עמדתי היא שבבנין 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.

**המלצת הועדה המייעצת:**

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

עו"ד ג'ורג' 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 ג'ורג'  
מנצור, דניאל לס, רעיה גוטלוייבר, 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:**

**פרטי בעלי העסק:**

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

**כתובת העסק :**

רחוב בן יהודה 1 תל אביב - יפו

**פרטי המתנגדים:**

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  
גב' אילנה הראל תל אביב - יפו אלנבי  
17 63321 . טל: 03 - 5171978  
עו"ד אברהם שרים תל אביב - יפו ויצמן  
2 64239 . טל: 03 - 6931990

**ועדת התנגדויות:**

ועדת התנגדויות בתאריך 20/10/2009 בהשתתפות ה"ה: ארנון  
גלעדי, עו"ד דן להט, שלמה זעפרני, אילן רוזנבלום, אסף  
אדלשטיין, רעיה גוטלוייבר, 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.

**חו"ד המבקשים:**

עו"ד קרני מור - מדובר על באר עם אוכל, אין רחבת ריקודים  
במקום. צורך חוזה רכישה שהמתנגד רכש מחברת אזורים כתוב  
שהקונה לא יוכל לנהל במקום עסקים מסוג זה אך לא מצויין  
השוכרים 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 חגי' - 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 דן מה גם שייעוד 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 לועדה המקומית לשקול מחדש את מדיניותה בכל הנוגע לעסקים הממוקמים בקומות העליונות באזורי תעשייה, מלאכה ומסחר.

### חו"ד תוכן הדיון:

אסף זמיר - בעל העסק פותח עסק והמלצה של הועדה 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 הועדה 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.

## דיון חוזר

## חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום בהשתתפות מיטל להבי - ס/ראש העיר וסגנית יו"ר ועדת המשנה, כרמלה עוזרי - חברת מועצה, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ביום 29.4.2010, בשעה 01:00.

במהלך הביקור הובהר כי הכניסה לעסק היא מתוך מעבר פנימי של המבנה הכניסה הראשית למשרדים אליה יש גישה גם מחניון הבנין הפתוח עבור מבלי המקום.

במהלך הביקור בעסק התרשם הצוות שאין כל מטרד לסביבה, הוצגו פתרונות האקוסטיקה שבוצעו כדי ל לאטום את המבנה וגם הוצגו הבעיות שגרמו בעבר לדליפת רעש מהמקום. התרשמות הצוות שהעסק יכל לפעול במקום ללא כל מטרד ותוך מתן מענה מצויין למקומות חניה למבלים.

משתתפות הסיור יוסיפו דיווח אישי במידת הצורך במהלך הדיון.

## חו"ד תוכן הדיון:

כרמלה - היינו במקום ואין מניעה לאשר.

חזי יהורם - כיבוי אש - עשיתי ביקורת לשגרירות צרפת חדר המדרגות לחרום כל אחד משתמש בכל העולה על רוחו. חדר המדרגות צריך להיות נקו, אין גישה לחדר מדרגות מה שמסכן את תושבי אותה קומה. מבקש לבדוק את הנושא לעומק. שיפרק את כל המזגנים. מי שנמצא בקומת השגרירות יש לו נקודת מילוט אחד. גם בדיקה לגבי כמות האנשים שניתן להכיל בקומה כזו.

פיליפ - נמצא בגובה שהחוק לא מאפשר לקיים ארועים מעל 27 מ'.

ארנון גלעדי - גם בעזראלי יש עסקים בקומות הגבוהות. מיטל להבי - היינו בסיור ראינו מקום שיש לו חניה לכאורה מהווה שרות נכון במקום שהוא נמצא. לגבי הארועים בגובה צריך לבדוק הנושא. מעוניינת לקבל חוות דעת בנושא האקוסטיקה.

דורון ספיר - מבקש לקיים את הדיון בנוכחות אלחנן משי בנוגע לקיום עסקים מעל גובה של 27 מ'. ארנון גלעדי - התקנה היא בדיקת יציבות המבנה. יש הרבה עסקים שמתנהלים על הגג.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0008 סעיף 12 מ - 02/06/2010):**  
**הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון בנוכחות מנהל אגף רישוי עסקים ובדיקה מהם דרישות החוק לגבי קיום ארועים בגובה מעל 27 מ'. כ"כ בדיקה לגבי עסקים הפועלים כיום מעל הגובה הזה, באם הם קיימים בהיתר או לא, וכן בדיקת נושא הקונסטרוקציה.

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

#### דיון חוזר

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 12 מ - 30/06/2010):**  
**הועדה המקומית\*:**

לשוב ולדון.

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

שם וכתובת: חניון סי אנד סאן - רחוב רוזנבלום הרצ 9  
שכונה: צפ. לתכנית ל-א.חן  
בקשה מתאריך: 03/03/2008  
בעלים: הרנט יזמות והשקעות בע"מ  
נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס  
מהות העסק:

חניון במגרש ששטחו 2000 מ"ר ל-79 כלי רכב (מהם 4 - ראשי לנכים).

תוכן הבקשה: שימוש חורג משטח שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של חניון במגרש ששטחו 2000 מ"ר ל-79 כלי רכב (מהם 4 לנכים) בגוש 6621 חלקה 8.

תאור המבנה  
 מגרש רייק נמצא מול מתחם סי אנד סאן בגוש 6621 חלקה 8 (חלקית).

השימוש המבוקש  
 שימוש חורג משטח שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של חניון במגרש ששטחו 2000 מ"ר ל-79 כלי רכב (מהם 4 לנכים) במגרש רייק (נמצא מול מתחם סי אנד סאן) שלא נמצא לגביו היתר בניה.

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

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

מס' תב"ע - 1170.

ייעוד עיקרי - מלונאות ונופש.

התאמת השימוש לתב"ע - לא תואם.

מדיניות התכנון - לאשר כשימוש חורג.

חוות דעת - לאשר כפוף לפרסום היות וחלקה ע היא חלקה עם בעלויות רבות.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013, כ"כ ממליצה הועדה למחלקה הפלילית לבדוק מדוע החניון שיועד למרכז המסחרי בתוך קומפלקס סי אנד סאן, אינו פתוח לציבור.

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

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

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם הרנט יזמות והשקעות בע"מ רחוב צמרות 10 הרצליה 0505332832.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור בשם המבקשים - מרשתי השלימה את כל הליכי הרישוי ולצורך הסדרת השימוש החורג פרסמה בעיתונות את דבר השימוש החורג אולם היא נדרשה למסור הודעות לכל דיירי פרויקט סי.אנד.סאן (מאות דיירים) אשר חלק ניכר מהם אינו מתגורר כלל בפרויקט ונדרשת גם פעולת איתור על מנת למסור להם את ההודעה. אומדן עלות אותן פעילות איתור ומסירה מגיע לכמה עשרות אלפי שקלים, סכום כסף עצום הנדרש לצורך הפרסום בלבד.

בנסיבות העניין אבקשך להמליץ על פטור ממסירות כל דיירי הפרויקט ולהסתפק במסירות לדיירי הקומה המסחרית ו/או עוד הבית דבר שהיה נכון לעשות לאור הנסיבות שצויינו לעיל.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לפטור מפרסום שכן החניון בו מדובר מהווה תחליף לחניון הבנוי שהיה אמור לספק 200 מקומות חניה למשתמשים במרכז המסחרי.

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:

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

הועדה המייעצת המליצה שלא לפטור מפרסום. מרשתי הינה חברה פרטית המנוהלת על ידי יזם פרטי אשר שכר והכשיר שטח ששימש חניה בלתי מוסדרת לכל דיכפין לחניון מסודר בתשלום המכוון לקהל הפוקד את חוף הצוק הדרומי ואח, חניון המצוי בעברה השני של הדרך המובילה לפרויקט הידוע בשם סי.אנד.סאן. יצויין כי אין לחניון או לבעליו כל קשר לפרויקט סי.אנד.סאן ואין הוא בא להחליף חניון אחר כלשהו שהיה אמור להבנות בתחום הפרויקט. כל בקשת מרשתי היתה לפטור אותה מפרסום פרטני לכל דיירי הפרויקט פרסום שעלותו עשרות אלפי שקלים. לפיכך, הוצע למרשתי לבקש מהועדה הקלה בפרסום ולפרסם רק לדיירי הקומה המסחרית בפרויקט או לועד הבית דבר שיפחית משמעותית את עלות הפרסום.

יתכן שמעצם בקשת הפרסום המצומצם הובן בטעות כי מדובר בחניון הקשור לקומה המסחרית שבפרויקט אולם הדבר אינו כך שפי שהוסבר במכתבי זה לעיל.

מרשתי תקווה כי לאור הבהרת מעמדה והעדר כל קשר בינה לבין הפרויקט תשוב הועדה ותדון בבקשת מרשתי באופן אוהד.

#### המלצת הועדה המייעצת:

לאחר שיקול נוסף ממליצה הועדה לפטור את העסק מפרסום לדיירים בבנין אך לחייב פרסום לכל החנויות והשימושים המסחריים בבנין ולהנהלת חברת הניהול וכן פרסום בעתון.

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 דורון ספיר:

מומלץ לקבל את המלצת הועדה המייעצת ולפטור מפרסום לדיירים בבנין בלבד.

#### חו"ד החלטת ועדה מחוזית:

מיום 23.3.2010 - לחייב מחובת פרסום בעתון ומסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה. לחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין גובלים בקומת הקרקע בשימושים מסחריים.

#### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.5.2010.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 13 מ - 30/06/2010):  
הועדה המקומית\*:

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

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

**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:**

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).

גוש-6994,חלקה-33.

**תוכן הבקשה:**

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-  
מ-9.4.92.

השימוש המבוקש:

את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בחדרי שרות, במזנון ומחסן  
במקלט(שטח המחסן-6,5 מ"ר) בשטח של 39 מ"ר להגדלת 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):**

מס' תב"ע - 1940 אי תמ"א 18181.

**פירוט חוות דעת:**

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 הדין:

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.

דין 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 0017-0008 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 ה"ה - דורון ספיר, שמוליק מזרחי,  
דוד עזרא, יפה כחלון, אריה שומר, יעל דיין.

דיון חוזר

דיון חוזר:

אהרון שטרול - אחראי קרקע ומים:

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

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 14 מ - 30/06/2010):  
הועדה המקומית:

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 גלעד, עומר סיקסיק.

**שם וכתובת:** גוצ'ה - רחוב הברזל 7  
**שכונה:** א.ז.תעשיה-ע.הירקון  
**בקשה מתאריך:** 20/10/2009  
**בעלים:** ים של פירות בע"מ  
**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס  
**מהות העסק:**

מסעדה כולל הכנת דגים מנוקים מסופקים ממקור מאושר - ראשי  
 ללא אפיה.  
 משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

**תוכן הבקשה:**  
 שימוש חורג מתעשיה בהיתר לעסק של מסעדה כולל הכנת דגים מנוקים מסופקים ממקור מאושר ללא אפיה, משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה בגוש 6638 חלקה 302.

תאור המבנה  
 הבנין בן 5 קומות מעל מרתף חנייה המיועד לתעשיה קלה על פי היתרי בניה מס' 2-960604 מ-30/06/96 ומס' 980971 מ-11/08/98.

השימוש המבוקש  
 מסעדה כולל הכנת דגים מנוקים מסופקים ממקור מאושר ללא אפיה, משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה באולם תעשיה קלה בהיתר בקומת קרקע בשטח של 249.4 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
 יש לציין שמשנת-2004 במקום הנ"ל התנהל עסק של מסעדה פנימית במקום העבודה לעובדים בלבד (קומברס בע"מ) עם רישיון ללא שימוש חורג (על פי המלצת עו"ד שרי אורן מ-16/10/00) (אם מדובר בבית אוכל לשימוש פנימי בלבד לבעלי המשרדים ולהן בלבד- אין זה שימוש חורג. אלא שימוש נלווה למשרדים- רש"61242).  
 כעת מבקשים החלפת בעלים ושינוי מהות. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 7475 ש"ח. מותרת פעילות באזור עד אור הבוקר. אין צורך במקומות חנייה נוספים.

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

**מספר תב"ע:** 1043 א', 738  
**התאמת השימוש לתב"ע:** תואם.  
**ייעוד עיקרי:** תעסוקה.  
**מדיניות התכנון:** לאשר כשימוש חורג.  
**פירוט חוות דעת:** לאשר.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 אך אם הבעלים יבקשו מטעמים של היטל השבחה ניתן לקצר את תקופת האישור עד 31.12.2016.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה : אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' 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)**

**חו"ד פירסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.5.2010.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס ריט 1 בע"מ - רחוב הברזל 34 טל' 0549001023.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 15 מ - 30/06/2010): הועדה המקומית:**

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

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