

## פרוטוקול

ישיבה: 15-0015-2 תאריך: 10/06/2015 שעה: 10:40  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב - יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

השתתפו ה"ה:  
חברי הועדה:

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| מ"מ וסגן ראש העירייה | דורון ספיר - יו"ר |
| סגן ראש העירייה      | אסף זמיר          |
| חבר מועצה            | נתן אלנתן         |
| חבר מועצה            | מיקי גיצין        |
| חבר מועצה            | שלמה מסלאוי       |
| חבר מועצה            | אלון סולר         |

ע"י מ"מ יהודה המאירי  
ע"י מ"מ שמואל גפן

נעדרו ה"ה:  
חברי הועדה:

|            |                |
|------------|----------------|
| חבר מועצה  | איתי פנקס ארד  |
| חבר מועצה  | ארנון גלעדי    |
| חבר מועצה  | ראובן לדיאנסקי |
| חבר מועצה  | אהרון מדואל    |
| חברת מועצה | קרנית גולדווסר |

מהנדס העיר/מזכיר הועדה  
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה

אדרי' עודד גבולי  
עו"ד הראלה אברהם-  
אוזן

נכחו ה"ה:

מזכיר ועדת בניין עיר

עו"ד אילן רוזנבלום

נעדרו:

מרכזת הועדה  
ע. בכירה למרכזת הועדה  
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה

עו"ד שרון אלזסר  
לימור קנדיל  
רחלי קריספל

מרכז הועדה:



כ"ט סיון תשע"ה  
16 יוני 2015

## פרוטוקול

ישיבה: 2-15-0015 תאריך: 10/06/2015 שעה: 10:40  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

ועדת משנה לתכנון ובניה

| מס' דף | מהות הבקשה            | כתובת הנכס    | מספר תיק בניין | מספר בקשה | מס' החלטה |
|--------|-----------------------|---------------|----------------|-----------|-----------|
| 1      | שינויים/שינוי שם/תנאי | רוקח ישראל 97 | 2051-097       | 15-1050   | 1         |



## פרוטוקול דיון ועדת משנה לתכנון ובניה רוקח ישראל 97

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| גוש: 6645 חלקה: 10           | בקשה מספר: 15-1050         |
| שכונה: מרכז הירידים          | תאריך בקשה: 25/05/2015     |
| סיווג: שינויים/שינוי שם/תנאי | תיק בניין: 2051-097        |
| שטח: 16090 מ"ר               | בקשת מידע: 200902760       |
|                              | תא' מסירת מידע: 05/01/2010 |

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:

אוהל ארעי לאירועים + 3 מבני עזר יבילים, המבנה מיועד לכנסים, יעידות, אירועים, תערוכות ותצוגות.

### חוות דעת מהנדס הועדה:

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל ההיתר, לשיקול דעת הועדה האם לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 10-1019 עד לתאריך 31.12.15, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, תנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים והתחייבות מרכז הירידים. יובהר למבקש כי הארכת התוקף החריגה הינה רק עד סוף השנה כמבוקש ולא יאושרו הארכות תוקף נוספות.

### תיאור הדיון:

דורון ספיר: בהמשך לבקשת מהנדס העיר משבוע שעבר אנו דנים הבקשה בשד' רוקח 97. אני מודיע לפרוטוקול כי ניר סביליה וראובן לדיאנסקי לא משתתפים שכן הם דירקטורים בחברת מרכז הירידים והקונגרסים בישראל. משתתפים בדיון: יהודה המאירי, שמואל גפן, נתן אלנתן, אסף זמיר, מיקי גיצין, עודד גבולי ודורון ספיר. עודד גבולי: בגני התערוכה בשד' רוקח נמצא האוהל הלבן. בזמנו לפני כ-5 שנים הוצא היתר ובתנאים של הוועדה רשום כי תוקפו יפוג בסוף שנת 2015 או בעת הבניין שנמצא ליד האוהל, ביתן מס' 2 יקבל טופס 4. הביתן קיבל לא מזמן טופס אכלוס וגני התערוכה מבקשים ולפי דעתי בצדק כי האוהל יישאר עד סוף השנה כי מתוכננים שם אירועים ונחתמו חוזים עוד קודם.

שמואל גפן: איך הם חתמו מראש אם לא היה להם היתר?

עודד גבולי: אני ער לסוגיה ואני לא מזלזל בה, הוועדה החליטה בזמנו שהאוהל ייהרס בשלב מסוים, אם אתם שואלים אותי אז גם יש איזה סוג של דינמיות בחיים וגם ניתן לשנות דברים רציניים יותר, גם 5 שנים זה זמן סביר שכן אדם יכול לשנות את דעותיו וזה קורה הרבה. אני חושב שיש איכויות לאוהל הזה.

שמואל גפן: יבוא אזרח לאחר 5 שנים והוא בנה באופן חוקי אבל באופן סביר, אנחנו נאשר לו או לא נאשר? לא נאשר. נתן אלנתן: אבל אם עברו 5 שנים, לא יהרסו לו?

עודד גבולי: היה לו היתר בנייה, והדוגמה שלך היא לא ממש טובה. הם רוצים ארכה עד סוף השנה להוריד את התנאי של עד טופס 4 זה כל השינוי בהיתר.

שמואל גפן: פירוש הדבר שהם ימשיכו להפעיל אותו אחרי סוף השנה?



**עודד גבולי:** עד סוף השנה לאירועים שפורטו ברשימה אח"כ, הם יהרסו אותנו.

**שמואל גפן:** אתה מתחייב?

**עודד גבולי:** אני מוכן להתחייב.

**אסף זמיר:** למה?

**עודד גבולי:** כי הוועדה קבעה.

**אסף זמיר:** למה בסוף להרוס את האוהל?

**דורון ספיר:** כי זו ההתחייבות שלהם, מדובר פה באוהל שנבנה ללא תוכנית, אין פה תב"ע שמאפשרת את בניית האוהל הזה, אין פה קווי בניין, אין פה תב"ע, אין כלום, יש פה זכויות אולי כבר אין, אני לא יודע.

**אסף זמיר:** האם יש היתר?

**דורון ספיר:** האם יש זכויות היום?

**אסף זמיר:** איך הם קיבלו היתר?

**דורון ספיר:** קיבלו היתר לאוהל זמני, לכן הוא זמני ל-5 שנים.

**שמואל גפן:** זאת עירייה, לכן קיבלו היתר, האזרח הפשוט לא היה מקבל.

**דורון ספיר:** הואיל והאוהל הזה ניתן ללא תוכנית מסודרת ומתוקנת כחוק הוא ניתן באופן זמני ל-5 שנים כדי לאפשר

למרכז הירידים להפעיל אירועים, כשמדובר על אירועים לא מסוג חתונות ובר מצוות וכו' אלא אירועים הקשורים לסוג

של מרכז הירידים קרי תערוכות, קרי אירועים של חברות וכד', מה שקרה בפועל שהם קיבלו את היתר הבנייה ומשום

מה ניתן להם גם רישיון עסק, כאשר בתוך רישיון העסק נכתב שמותר להם לעשות אירועים ונערכו שם חתונות, בר

מצווה בניגוד להיתר הבנייה וזה הגיע לכאן לוועדה בתום התקופה, הרי נשאר להם עוד 2 אירועים והוועדה תאשר להם

2 אירועים לחיסול – אם אתם זוכרים מתחילת השנה, אלה העובדות, היום הם באים ומבקשים לבטל את התנאי של

אכלוס ולהמשיך להפעיל את האוהל עד סוף השנה בהתאם לתנאי ההיתר המקורי שהיו עד סוף השנה או קבלת טופס 4 המוקדם מבניהם.

**אסף זמיר:** עברו ה-5 שנים?

**דורון ספיר:** לא עברו ה-5 שנים, התקיים התנאי של טופס 4.

**נתן אלנתן:** 5 שנים עוד לא עברו, לפי מה שרשום פה שההיתר יצא ב-26.10.2010.

**דורון ספיר:** הוא קיבל היתר במודע לזה כי מדובר בהיתר זמני ל-5 שנים להתחיל עד שהבניין יתחיל להיבנות, בטעות

הכניסו סעיף מסוים, זה לא קשור לעניין הזה. זה לא קשור למהות הדיון היום, מהות הדיון היום לאפשר את הארכה

לתום שנת 2015.

**אסף זמיר:** אתה אומר שיש אפשרות לרישיון עם אירועים?

**דורון ספיר:** זה לא רלוונטי כרגע.

**אסף זמיר:** לא, אבל אתה רוצה לבטל את זה.

**דורון ספיר:** זה מבוטל בכל מקרה וזה לא קיים כי אי אפשר לתת רישיון עסק כשיש לך תנאי בהיתר הבנייה שאוסר את זה.

**אסף זמיר:** אז מה אנחנו עושים, שאנחנו נותנים רישיונות שאנחנו לא יכולים לתת ואז אנחנו מתקנים בדעיבת שנתנו,

אנחנו לא יכולים לתת.

**דורון ספיר:** אתה לא יכול לתת רישיון עסק למשהו שאין לו היתר.

**אסף זמיר:** זאת התנהלות לא נכונה וראויה.

**דורון ספיר:** מצד מי?



**אסף זמיר:** גם מצד העירייה.

**דורון ספיר:** למה?

**אסף זמיר:** כי כשיו"ר הועדה אומר נתנו בטעות רישיון לאירועים אז הקלות שאנחנו אומרים שאי אפשר יותר היא בעיני התנהלות לא נכונה.

**עודד גבולי:** אתה צודק ואני לוקח על עצמי את האחריות.

**דורון ספיר:** ממש לא צודק.

**אסף זמיר:** אני יכול לתת לך כמה דוגמאות.

**יהודה המאירי:** זה יכול להיות תקדים בהמשך צריך להכניס אפילו אם אנחנו מאשרים את זה להכניס הערה כי להבא לפקח שלא יהיה דבר כזה.

**דורון ספיר:** בהיתר המבוקש כתוב שם שלא ניתן לבצע אירועים מהסוג הזה. הנושא יוגבל בכל מקרה, אם במידה והועדה תאשר את ביטול התנאי של טופס 4 בהמשך ההיתר הזה עד סוף 2015, בודאי שרישיון העסק לא יאסר עליו לכלול לעשות אירועים מכל סוג שהוא הקשורים לשמחות, חתונות בר מצוות וכדומה, בהמשך להתחייבות מרכז הירידים כפי שמונח בפנינו בדרפט, אז זאת לא השאלה כרגע. השאלה היא מהותית, טכנית לגבי הנושא של עצם ביטול התנאי של טופס 4 כתנאי להריסת האוהל הזה. כי התנאי המקורי היה עד סוף השנה או קבלת טופס 4 מוקדם מביניהם זה הזמן שהמועד של האוהל יפסיק לפעול והמוקדם מביניהם הגיע כלומר הם קיבלו טופס 4, השאלה אם להמשיך לבטל את התנאי הזה לפי בקשת מרכז הירידים הואיל ונקבעו מספר אירועים עדיין שרשומים להם בזה, מה שאני ביקשתי רק כשהנושא הזה הגיע לידיעתי, זה דבר אחד, אני ביקשתי לברר, מתי הם חתמו את החוזים לאירועים האלה, עלו כמה טענות לגבי הנושא הזה ויש בדרפט פירוט, יש חוזה אחד שנחתם, ביקשתי לדעת מה הם ההיתרים שנחתמו השנה, כי אנחנו בתחילת השנה אם אתם זוכרים דנו בזה ואישרנו 2 אירועים בלבד, שכבר תוכננו 2 אירועים. אני לא יודע אם הם המשיכו, אין לי מידע כזה, לא בדקתי.

**אסף זמיר:** ההתקשרות נעשתה בפברואר 2015.

**דורון ספיר:** אישרנו 2 אירועים, אחד בינואר והשני בפברואר.

**נתן אלנתן:** מתי קיבלו טופס 4?

**דורון ספיר:** היו אירועים נוספים אבל עדיין לא התקבל טופס 4 ולכן ההיתר היה בתוקף.

**עודד גבולי:** לביתן 2? לפני כחודש ומשהו.

**נתן אלנתן:** אז כל האירועים נחתמו לפני הטופס 4?

**דורון ספיר:** לא, הרי אני שאלתי, אנחנו בתחילת השנה דנו וזה היה ידוע לכולם שאנחנו לא מתכוונים לאשר יותר, אז אמרתי מה נחתם מה-1.1.15. מסתבר שכל האירועים חוץ מאחד נחתמו ב-2014, גם בשנת 2014 הם היו מודעים לזה שאסור להם לעשות חוזים חדשים, כי זה היה אמור להיחרס הם לא ידעו מתי, זה לזכותם יאמר, כלומר הם לא ידעו מתי הם יקבלו טופס 4, אז זה תנאי מקל לכאורה הם לא הפרו את התנאים של ההיתר. עד כמה שאני נוטה להקל במקרה הזה.

**נתן אלנתן:** לי באופן עקרוני אין בעיה עם ההארכה של עוד כמה חודשים, הרי הפה שאסר הוא הפה שהתיר, אנחנו החלטנו בוועדה תנאי כזה ויכולים לשנות את ההחלטה, הבעיה שלי כיוון שאני לא הייתי כאן בשנת 2010 כשאישרו את הדבר, איך אישרו את הדבר הזה מכח מה? אם אתם אומרים שאין תוכנית שמאשרת אז מכח מה אישרו את הבקשה הזאת?

**עודד גבולי:** את מי זה מעניין?

**נתן אלנתן:** בוודאי שזה מעניין.



**עודד גבולי: לא.**

**נתן אלנתן:** אני אסביר את עצמי, אני אומר דבר כזה, אם נעשה דבר שהוא לא חוקי.

**עודד גבולי:** הוא חוקי.

**נתן אלנתן:** אז תסביר לי.

**עודד גבולי:** הוציאו היתר אני לא בודק עכשיו מי הוציא אותו.

**נתן אלנתן:** אתה לא בודק כאשר יש חזקה שהדברים נעשו כחוק. אבל כאשר באים ואומרים לך תשמע, אין תכנית

במקום הזה, אין קוי בניין, ואין ואין ויצא איזשהו היתר, אז אני שואל מכת מה זה יצא?

**עודד גבולי:** היה פה מהנדס עיר אחראי, היה יועץ משפטי אחראי.

**נתן אלנתן:** היועצת המשפטית נמצאת כאן, זאת אותה יוצאת משפטית, לא?

**עודד גבולי:** לא חושב, זאת היתה שרי אורן.

**הראלה אברהם אוזן:** ניסיתי להבין למה התנו את הפתיחה של האחד בהריסה של השני והאם זה נובע כתוצאה מכך שחסרים שטחי בנייה, אני בהחלט לא יכולה להיות במצב שיש לי שני מבנים מתפקדים בעודף שטחים על אותו שטח והתשובה הייתה לאורך כל הדרך שאין פה בעיה של שטחי בנייה, יש פה ים של שטחי בנייה ולכן לא נכנסים כאן לעניין של סטייה ניכרת. אם אין סטייה ניכרת, אז הנושא הזה, כמו שאמרת, הפה שאסר הוא הפה שהתיר.

**נתן אלנתן:** נאמר שאין קוי בניין?

**הראלה אברהם אוזן:** אתה שואל איך הוציאו את ההיתר הקודם?

**נתן אלנתן:** כי לא רק זכויות זה סטייה ניכרת, כי גם קוי בנין זה סטייה ניכרת.

**פרנסיס דוידזי:** קודם כל אני לא מעורבת בבקשה הזאת, לא בהיתר ההוא ולא בבקשה לביטול התנאי בתיק הזה או אחר אבל אני יודעת את הרקע הסטטוטורי. התכנית של מרכז רידינג זה סל זכויות, זה תחום מותר לבנייה ושל זכויות, בזמנו הם ביקשו את ההיתר הזמני לאוהל לעריכת אירועים מקצועיים, כנסים וכו', לזמן הבנייה של ביתן מס' 2, יש רזרבה של שטחי בנייה מפה עד הודעה חדשה, אין שום בעיה, זה בתחום המותר לבנייה.

**נתן אלנתן:** אז אין בעיה של קוי בניין?

**פרנסיס דוידזי:** לדעתי אין בעיה.

**נתן אלנתן:** כי ככה זה נאמר פה.

**דורון ספיר:** אני חוזר מדברך.

**נתן אלנתן:** אם זה בעיה שלא רצו אוהל שישאר שם כי באנו בזמן, אז לתת להם עוד חצי שנה, זה אם במקור הייתה בייה אבל במקור זה היה בעייה חוקית לעשות את זה, אז אני לא יכול להאריך דבר שהוא לא חוקי. ניתן אבל היום להאריך דבר שהוא לא חוקי, זה לא אפשרי.

**דורון ספיר:** אבל לבנות אתה צריך תוכנית.

**שמואל גפן:** למה אין כאן בעיה של קוי בניין?

**הצוות המקצועי:** כי זה בתוך התחום המותר לבנייה.

**שמואל גפן:** אז אתה יכול לבנות איך שאתה רוצה?

**דורון ספיר:** כן, אתה יכול לבנות.

**נתן אלנתן:** בתנאי שתשמור 6 מ' בין בניין לבניין כמו שהחוק מחייב.

**פרנסיס דוידזי:** גם זה לא, כל בנייה מלווה בתוכנית הבינוי והעיצוב, כאן בניין 2 עשו, כאן היות וזה אוהל זמני לא חושבת שעשו, אבל עשו היתר זמני. זה מה שאני יודעת.

**נתן אלנתן:** אז אם ההיתר היה זמני אז אין שום בעייה לתת להם אורכה עד סוף שנת 2015.



**דורון ספיר:** אני לא יודע אם ההיתר הזמני היה חוקי?

**נתן אלנתן:** אם ההיתר לא היה חוקי אתה לא יכול לעשות משהו שהוא לא חוקי.

**דורון ספיר:** אז נאשר בכפוף לבדיקה של היועצת המשפטית שאכן ההיתר הוא חוקי.

**לבקשת היועצת המשפטית ההקלטה הופסקה להתייעצות.**

**הראלה אברהם אוזן:** בהתאם לחזקת תקינות המעשה המינהלי ישנה חזקה שההיתר שניתן הינו חוקי.

**נתן אלנתן:** אני חושב שאין בעיה להאריך עד סוף השנה בתנאי שייכתב בצורה הכי ברורה שב-31 לדצמבר 2015 זה

ארכה אחרונה והאוהל הזה חייב להיות מפונה.

**שמואל גפן:** גם הרב אלנתן יודע שהאחרונה זה לא סופי.

**דורון ספיר:** אז אתה אומר שלסמן את המבנה הזה להריסה בתנאי נדחה בהיתר.

**נתן אלנתן:** לא אמרתי דבר כזה, אמרתי לשנות את התנאי.

**עודד גבולי:** אתה רוצה שאנחנו נתחייב שהמבנה הזה ייהרס בתוך חודש אחרי דצמבר?

**נתן אלנתן:** לא. אמרתי שזה אורכה אחרונה, אנחנו לא מאריכים עוד פעם אחר כך.

**עודד גבולי:** בסדר או קיי, אני גם מתחייב לא לבוא לבקש את זה.

**נתן אלנתן:** זה מספק אותי יותר מהכל.

**אסף זמיר:** אני גם מסתייג מהאמירה, שלא צריך לעשות אירועים פרטיים במרכז הירידים.

**נתן אלנתן:** גם אני מסכים איתך.

**אסף זמיר:** אני חושב שכמה שיותר מקומות בעיר שנתיר לעשות אירועים פרטיים, כך יהיו יותר אלטרנטיבות ויהיה

אפשר לעשות אירועים בעיר יותר בזול.

**דורון ספיר:** כולם בעד ההצעה של אלנתן?

**נתן אלנתן:** לאור הצהרתו של מהנדס העיר שלא תינתן אורכה נוספת מעבר, מציע להאריך להם עד ה-31.12.15.

**דורון ספיר:** לאור הנימוק של בקשת ההיתר ולאור שיקול דעת הוועדה, אם לאשר את הבקשה להארכת תוקף ההיתר

מס' 19-10 עד לתאריך 31.12.15 כפוף להערות ולתנאים המפורטים בהיתר המקורי התאמה לקובץ ההנחיות ולמילוי

דרישות מהנדס העיר תיאום ותכנון ותנאים טכניים והתחייבות מרכז הירידים, תתקבל התחייבות של מרכז הירידים

החתום ע"י עו"ד עירית בכר וצוין בשם מרכז הירידים, הרינו מתחייב בזאת כי מרכז הירידים יימנע מלהתקיים לקיום

שמחות והופעות אומנים, זמרים, להקות מסיבות וכיוצא בזה למעט אירוע קבלת פנים שנחתם לגביו הסכם עם הלקוח

בגינת תוגש בקשה להיתר רשות פרטני לקיום האירוע כפי שהיה נהוג עד היום במסגרת הבקשה. יובהר למבקש כי

הארכת התקוף החריגה הינה עד לסוף השנה 2015 כמבוקש ולא יאושרו הארכות תוקף נוספות יש לתקן את רישיון

העסק בהתאם.

**נתן אלנתן:** תוסיף את ההתחייבות של מהנדס העיר.

**שמואל גפן:** אין שם התחייבות.

**דורון ספיר:** הוועדה רושמת לפנייה את הודעת מהנדס העיר לפיה לא יאפשר ולא ימליץ לוועדה לאשר הארכת תוקף

להיתר זה. יש להבהיר לחברת מרכז הירידים להרוס את המבנה מיד עד לסוף התקופה.



**ההחלטה : החלטה מספר 1**

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-15-2 מתאריך 10/06/2015

לאור הנימוק המובא בבקשת בעל ההיתר ולאור שיקול דעת הועדה אם לאשר את הבקשה להארכת תוקף ההיתר מס' 10-19 עד לתאריך 31.12.15 כפוף להערות ולתנאים המפורטים בהיתר המקורי, התאמה לקובץ ההנחיות ולמילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום ותכנון ותנאים טכניים והתחייבות מרכז הירידים, תתקבל התחייבות של מרכז הירידים החתומה ע"י עו"ד עירית בכר וצוין בשם מרכז הירידים: "הרינו מתחייב בזאת כי מרכז הירידים יימנע מלהתקיים לקיום שמחות והופעות אומנים, זמרים, להקות מסיבות וכיוצא בזה למעט אירוע קבלת פנים שנחתם לגביו הסכם עם הלקוח בגינו תוגש בקשה להיתר רשות פרטני לקיום האירוע כפי שהיה נהוג עד היום במסגרת הבקשה".  
יובהר למבקש כי הארכת התוקף החריגה הינה עד לסוף השנה 2015 כמבוקש ולא יאושרו הארכות תוקף נוספות יש לתקן את רישיון העסק בהתאם.

ההחלטה התקבלה פה אחד.