



סדנה ישומית -

התמודדות עם מקרים מורכבים

עו"ד מיכל בראון – עוסקת בתחום תכנון
ובניה ורישוי עסקים

052-6539636

משרד הפנים



מקומות أماكن Places

ניהול המרחב המוניציפלי



מקרה 1: חריגת בניה גבולית

- בלב פארק עירוני ירוק ופורח, הוקם בית קפה להנאת המבקרים (ולסחיטת ההורים).
- בית הקפה הוקם בסמוך לבריכת הנוי, **במבנה ישן שקיים בפארק שנים רבות, עוד בטרם הוקם הפארק היפיפה.**
- בעל העסק הגיש בקשה לרישיון עסק. שטח מבנה בית הקפה הינו 100 מ"ר.
- שמעון, מפקח תכנון ובניה מסור ויסודי שערך ביקורת במקום, מצא כי בעל הקיוסק הקים בצמידות לבית הקפה, מחסן פח בשטח 18 מ"ר.
- המחסן הוא חלק בלתי נפרד מהעסק ובלעדיו, לא ניתן לקיים את הפעילות.

איך תוכלו להשתמש בכלים שנלמדו היום כדי להבין במה מדובר?

• גוש 4241

• חלקה 139






מקרה 1 - היקף חריגה גבולי - התנסות באיתור בשתי דרכים

The screenshot displays a GIS application interface. The main map shows a parcel highlighted in pink, labeled 'שטח ציבורי פתוח' (Public Open Space) with the number 33. An information icon (i) is placed over the parcel. A popup window is open, displaying details for the selected parcel. The popup title is 'זיהוי 183717,652364 - 1 תוצאות' (Identification 183717,652364 - 1 results). The popup contains a table with the following data:

שדה	ערך
FID	11241
תכנית	
מגרש	
יעוד קרקע	שטח ציבורי פתוח
גוש	4241
חלקה	139
אתר הנדסי	הצג
internet	הצג

The 'אתר הנדסי' (Engineering Site) row is highlighted with a red border. The popup also includes a search bar with the text 'ייעודי קרקע (1)' and a button labeled 'שטח ציבורי פתוח'. At the bottom of the popup, there is a checked checkbox for 'התמקד ליישות בכל הקלקה' (Focus on the location where clicked).

תוכנית 115/22/1 – פארק רובעי – מזרח ראשון לציון

			ארכיב מסמכים (5)
תאריך	נושא	שם המסמך	
25/10/2022	תשריטים	מצב מוצע	
25/10/2022	תשריטים	מצב קיים	
27/05/2014	תקנונים	תקנון	
27/05/2014	ניספחים	תנועה	
27/05/2014	ניספחים	בינוי	

שער תקנון התוכנית

4000013659-1
 תכנית מס' רצ/1/22/115
 מבאיית 2006
 צמ"ק-18

14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	10. 09. 2013
הוראות התוכנית	
תוכנית מס' רצ/1/22/115	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: פארק רובעי - מזרח ראשון לציון	

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

נבדק וניתן להפקיד: אשר
 החלטת הוועדה המחוזית / משנה מ' 9/11/13
 תאריך: 6/9/13
 אדריכל: ד"ר יאיר אהרוניס
 מתכנת מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 וצויה מעודכנים לבניית ראשון-לציון
 10/12/13
 מנהל המחוזי
 מ"מ
 מ"מ

יעוד הקרקע והשימושים המותרים

מבא"ת 2006

תכנית מסי רצ/115/22/1

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.1.1	תכליות ושימושים
א.	<p><u>בשטחים הפתוחים</u> – יותרו תכליות ושימושים להקמת פארק לצרכי נופש ונוי שיכללו: גנים, ספורט, בריכות נוי, חורשות ושדרות, שבילים להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב, שבילי אופניים, רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע מותרים, דרכים וחניה על ותת קרקעית לצורך השימושים המותרים באיזור זה, מקלטים ומחסות צבוריים תת קרקעיים, בתי שימוש צבוריים, ריהוט רחוב, תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות, מתקניי הנדסיים, ותשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול, ביוב וכו'.</p>
ב.	<p><u>במבנים הקיימים</u> –</p> <p>1. בשני המבנים הקיימים באזור בריכת הנוי יותרו שימושים למזנון, בתי קפה ושרותיכ נוספים לשירות המבקרים בפארק. שטח מזנון / מסעדה בתחום מבנים אלו לא יעלה על 130 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>2. במבנים הקיימים (בחלקו הצפוני של הפארק), תותר הקמה והפעלה של אטרקציות יזמיות לבאי הפארק, כגון: מתקני שעשוע לילדים ולפעוטות, גלריות, אולמות לתערוכות וכדומה. השימוש לגלריה יהיה עבור גלריה עירונית לתערוכות ותצוגות ללא מכירה ומסחר.</p>

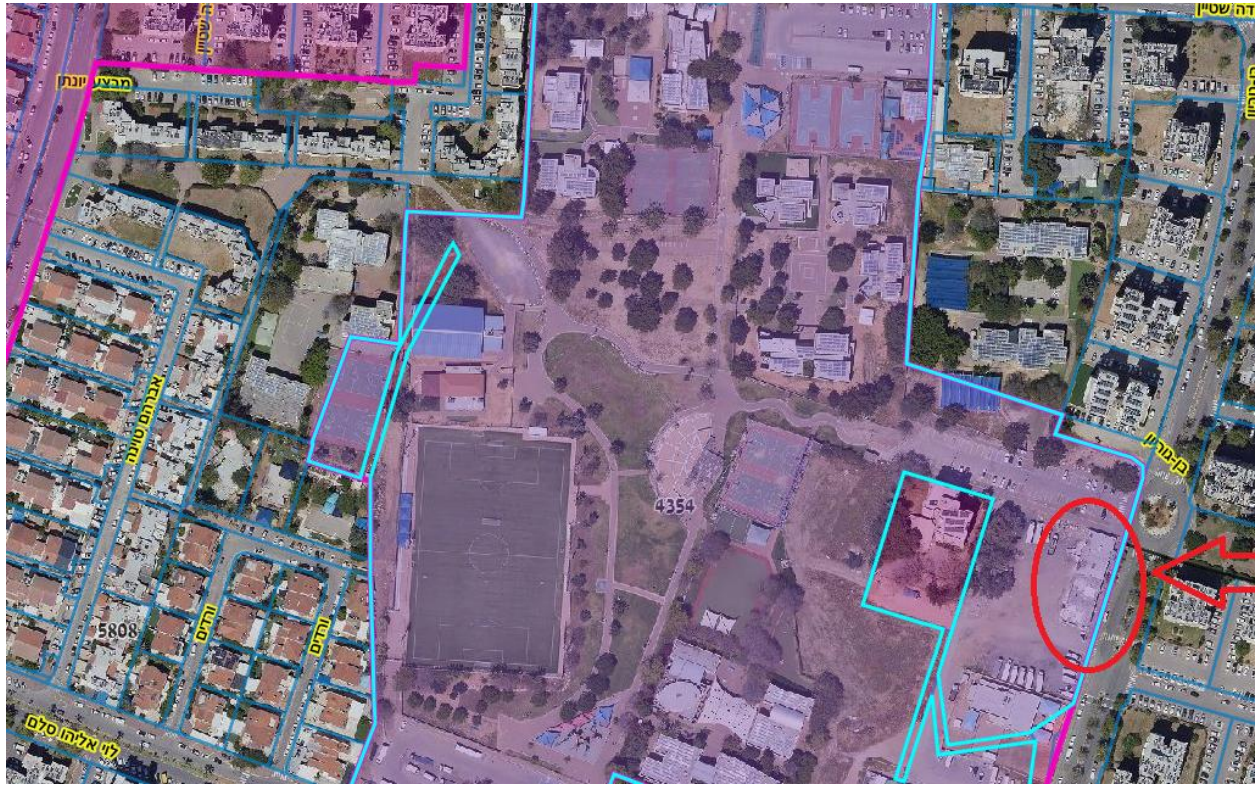
מצאנו שהשימוש המסחרי תואם יעוד.
מה לגבי המחסן החורג?



יש מתנדבים בקהל?..

מקרה 2: היעדר טופס 4 – מבנים ישנים + חריגת בניה קלה

- אתם מקבלים סירוב ממחלקת הנדסה לבקשה לרישיון עסק לאטליז ותיק.
- בנימוק הסירוב כתוב: "חריגה בחזית האחורית של העסק".
- בירור מול מחלקת ההנדסה מעלה שמדובר בתוספת ארונות שקובעו לקרקע.
- איך תוכלו להשתמש בכלים שנלמדו היום כדי להבין במה מדובר?
- גוש: 4353, חלקה: 236



חכו, זה עוד מסתבך...

בנוסף לחריגות - אין למבנה טופס 4..

יש מתנדבים בקהל?..?



תודה רבה על הסבלנות
וההקשבה!

לשאלות בתחום רישוי עסקים/תכנון ובניה מוזמנים

לפנות: 052-6539636, עו"ד מיכל בראון