



26/11/2020

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

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

**הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 2020-0018 מיום 25.11.2020**

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 25.11.2020 שהתקיים באולם ההנהלה בקומה 12 בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב-יפו והוא מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הועדה.

הפרוטוקול יובא לאישור הועדה המקומית הקרובה.

בברכה,

מירי אהרון
מרכזת וועדות רישוי עסקים
לשימושים חורגים ופרגודים

פניות בכתב @	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט 🔍
www.tel-aviv.gov.il/service	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il
אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00	



**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
 ישיבה 0018-2020 מיום 25.11.2020**

יו"ר הוועדה	ליאור שפירא	השתתפו ה"ה:
מ"מ וסגנית ראש העיר	אופירה יוחנן וולק	חברי הועדה:
סגן ראש העיר	אסף הראל	
סגנית ראש העיר	חן אריאלי	
סגנית ראש העיר	ציפי ברנד פרנק	
מ"מ וסגן ראש העיר	דורון ספיר	לא נכחו:
סגנית ראש העיר	מיטל להבי	
סגן ראש העיר	ראובן לדיאנסקי	
חבר מועצה	אלחנן זבולון	
חבר מועצה	רועי אלקבץ	
חבר מועצה	נפתלי לוברט	
חבר מועצה	מאיה נורי	
משנה ליועמ"ש	עו"ד הראלה אברהם אוזן	נכחו ה"ה:
ממ.ע.ממ.וס.רהע.ומ.פרוי משולבים	פרדי בן צור	
סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ	הלל הלמן	
מנהלת אגף רישוי עסקים	איילת וסרמן	
מנהלת מחלקה רישוי עסקים	אביטל יעקב	
מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים	רעיה גוטלויבר	
נציגת שר האוצר	מלי פולישוק	נציגים בעלי דעה מייצגת
מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים	מירי אהרון	מרכזת ועדה

פניות בכתב	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service	03-7244600	www.tel-aviv.gov.il
אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה	בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	
פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	לקבלת שידות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני	זימון תורים מראש < התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00



תל אביב יפו
TEL AVIV YAFFO
עיריית תל-אביב-יפו

מינהל הנדסה האגף לרישוי עסקים

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 25.11.2020.

רשאים חברים בוועדה המקומית או הנציגים בעלי הדעה המייעצת (משקיפים) לדרוש שיתקיים דיון נוסף במליאת הועדה, באחד או יותר מהנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות.

מליאת הועדה תהא רשאית לקבל החלטות שונות מההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה.

פניות בכתב @	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט 🔍
www.tel-aviv.gov.il/service	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il
אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00	

בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0018-2020 ליום 25.11.2020

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת
1.	אישור פרוטוקול מס' 0017-2020 מיום 11.11.2020 – מאושר				
2.	1	54347		מסעדה	נחמה 2
3.	5	15849	3232437343-4	מוסך	תל גיבורים 15
4.	9	64667	8747859728-1	חנות נוחות	יצחק שדה 42
5.	11	66549	5685371981-3	בית מלון	יבנה 23
6.	14	24598	4943001935	בית מלאכה	אלפסי יצחק 28
7.	17	67097	5853317241-1	מוסך	שפע טל 6

פניות במכתב	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2020 סעיף 2

07/11/2019	תאריך הגשה:	0000000	מס' בקשה מקוננת:	54347	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	---------	---------------------	-------	--------------------

קרקע + גלריה	קומה:	מסעדה	מהות העסק:
--------------	-------	-------	------------

שטח:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
105 מ"ר	3302-02	גוש 7016 חלקה 35	נחמה 2

כתובת:	שם:	בעל עניין:
נחמה 2 תל אביב	קזינו סנרמו	שם העסק
נחמה 2 תל אביב	השכן מלמעלה בע"מ	מבקש
החלוץ 17 נס ציונה	אלון לוי	בעל זכות בנכס
דרך אבא הלל 108 רמת גן	חיים נברו	עורך בקשה
	חיים נבון	

מהות הבקשה: (ליובוב דבוייריס)

בקשה לפרסום על פי תב"ע 2606 לעסק של מסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע עם גלריה בשטח של 105 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה לשימור. הבניין בן 3 קומות המכיל: בקומת קרקע- חנויות ובקומות העליונות- מגורים על פי תמונות GIS והיתר בניה מס' 5-930717 מ-13/09/1993 "להתקנת יציע באחת מ-5 החנויות בקומת קרקע" - ההיתר מתייחס לחנות הנ"ל. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה מקורי.

הערות המהנדס:

משנת-1997 במקום התנהלו בתי אוכל שונים עם רישיונות ללא שימוש חורג. לא נעשו פרסומים בעבר. כעת הוגשה בקשה להחלפת בעלים ושינויים פנימיים.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2606

עפ"י תב"ע 2606 התכליות המותרות בקומת הקרקע יותרו שימושי מסחר קמעונאי שירותים אישים ומשרדים.

פתיחת בתי אוכל מכוני בריאות וכושר מרפאות וייצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות יותרו בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטריד. פרסום בשני עיתונים ארציים ובעיתון מקומי. פרסום על לוח מודעות ושמיעת התנגדויות, השימוש המבוקש לא יהיה בגדר "שימוש חורג". כעת הוגשה בקשה להחלפת בעלים ושינויים פנימיים.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2020 סעיף 2

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרון לזכאי: 21.07.2020.
פורסם לצמיתות.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 3.9.2020
מתחילת השנה התקבלו 3 פניות על רעש מהעסק וחריגה מהיתר. העסק בחליך רישוי תקין.	פיקוח עירוני מיום 26.7.2020
לעסק ולבניין אין פתרון אשפה ואין ביתן אשפה, אנו בדרישות מולם כבר שנים, גם בבית משפט. לא מאשר.	אגף התברואה מיום 13.10.2020
אין התנגדות בכפוף: לבדיקת התאמה, אישור קונסטרוקטור, אישור יועץ בטיחות ואישורים הנוספים בהתאם לסוג.	פיקוח על הבניה מיום 17.8.2020

המלצת הועדה המייעצת 2020-0014 מיום 20.08.2020:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה בכפוף לשמיעת התנגדויות.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי גילברט, נטלי כהן, מירי אהרון.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
עו"ד יוחאי שלמה	נחמה 2 תל אביב	052-2526605

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 5.11.2020 :

בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, פרדי בן צור, מלי פולישוק, איילת וסרמן, לובה דבוייריס, מירי אהרון, אורפו טרבלסי.

המתנגדים:	עו"ד יוחאי שלמה - אני מתגורר מעל המסעדה, אלון לוי שהוא בעלים של העסק לא מופיע כבעלים של החברה לא ברור מי חתום על ההסכם שכירות. כך שאני כשכן אם ניזוק לא יודע למי לפנות. הבקשה הוגשה על נחמה 2 כאשר השטחים שמופיעים על הבקשה הם בת עמי 1 ו-3 שזה לא אותם מקרקעין.
------------------	--

<p>אם משנים משהו פיזי בבניין שגורם לי נזק חושב שזאת הועדה שאמורה לדון בטיעונים אלה. הייתה התייחסות מטעם איכות הסביבה שעשו בדיקות ומצאו חריגות ברעש בנוגע לעוצמות.</p> <p>הבעיה שלי זה לא המוסיקה אלה הבסיס שמרעידים את הבית, היה להם וילון אויר היו רעידות שהרעידו את כל הבניין. עפ"י ההתנהגות של בעלי העסק לא מבינים שהם לא לבד שם אני חי 20 שנה במקום.</p> <p>אין פתרון לפחי זבל וזאת בעיה של כל הבניין. מבקשים מהעירייה אנחנו זורקים בפחי אשפה אחרים. יש חדר קירור שהתקינו בתוך הנכס שמקרר את כל פינת האוכל וגורם לעיבוי השטחים שמושיבים את האורחים שלהם בשטחים הרבה יותר גדולים ממה שמתירים להם.</p> <p>הבעלים הקודמים היו נחמה בעמי גם בתוך התברות. מערכת הגברה בעוצמה כזו נכנסה לעסק לא לפני הרבה שנים. חדר קירור הוא חדש. יש עיבוי מים. איכות הסביבה הגבילו עם דציבלים שעזר רק למס' ימים מצומצם.</p>	
<p>עו"ד הדס ברוה : לטעמי לא היה מקום לכנס את הוועדה, ראשית אני שמחה שיישרנו קו לגבי זה שלא מהווה שימוש חורג. אך לא היה צורך בפרסומים. מלכתחילה הבניין תוכנן לקומה ראשונה של מסחר, העסק תואם למדיניות העירייה. הבניין קיים משנת 1949 פועלים שורה ארוכה של עסקים לרבות מסחריים, קומת קרקע יועדה למקום הזה זה לא שרוצה לפתוח עסק בפעם הראשונה. אם אושר במשך שנים לטעמי לאור כך שעשרות שנים פעל, מניחה שבדקו וחוקית לא היה צריך לנתב למסלול זה. מדובר בשינויים פנימיים במטבח שנעשו. לנושא הפצת ריחות, המנדף מהווה פתרון לריחות וזה בא לצמצם את הפגיעה ומדוע המתנגד מלין על זה? דואגים לעמוד בכל דרישות הבטיחות, לא משהו מעבר, סברתי שלא היה מקום להעביר להליך של פרסום. כל מטרת תב"ע 2606 הייתה להחיות את האזור. ציינת בסעיף 21 שורה של בתי עסק שפועלים ברישיון עסק כולל תאטראות ובתי אוכל של מסחר ופנאי שמשקפים את המדיניות לילה שמתירה עד 1 בלילה. אין חריגה מהתנאים של העירייה.</p> <p>לגבי איכות הסביבה המטרה של המנדף באה כדי לתת את הפתרון של הסוגיה של המתנגד לא ברור למה מלין דואגים להחליף מסננים. לגבי אשפה יש בעיה בבניין שלא קשורה לבעל העסק, באופן יזום הוא מפנה את הזבל לא הייתה טענה עד היום. ירון הודס מאיכות הסביבה כלפעם שהגיע אישר את הפעילות. יש את האישורים הנדרשים. השינויים שבוצעו אין להם השלכה.</p> <p>אלון לוי בעל העסק - בקשר לתלונות של הרעש אפשר לקרוא לפיקוח בכל רגע. מילאנו אחר דרישות של איכות הסביבה. יש לנו וילון אויר בכניסה לא ניראה לי שדבר כזה יכול להרעיד בנין אנחנו שולחים את העובדים עם עגלות לפנות את האשפה. אין אף שכן שמתלונן. בגלל דרישה של רישוי עסקים יש ערבוב בין שני דברים אני יודע להתמודד מול פקחי העירייה, מפנה אשפה בדרך אילת מוכן להתחייב להביא טכנאי לבדוק את וילון האוויר. עשינו שיפוץ פנימי שלא דורש הוצאת היתר.</p>	<p align="center">המבקשים:</p>
<p align="center">אחרי ששמענו את המתנגדים וקיבלנו את התשובות של המבקשים סבורים שאין בהתנגדות ממש, ממליצים לאשר את ההיתר בכפוף לתנאים של הגורמים המקצועיים ומפצירים מהמבקשים לשמור על השקט בכל שעות הפעילות ויחסי שכונות טובה.</p>	<p align="center">המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

תיאור דיון:

רעיה - מדובר בבקשה לפרסום לפי תב"ע 2606, היה בוועדת התנגדויות ממליצים לאשר.

אופירה יוחנן וולק - בעמוד 2 יש חוות דעת פיקוח על הבניה, האם זה בוצע?

רעיה גוטלויבר - כן.

ליאור שפירא - לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאשר את הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2020 מיום 25.11.2020 סעיף 2:

הועדה המקומית מקבלת את המלצת צוות ההתנגדויות ומאשרת שימוש עבור מסעדה בקומת הקרקע עם גלריה בשטח של 105 מ"ר בהתאם לתכנית 2606 ודוחה את ההתנגדויות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, חן אריאלי, אסף הראל.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2020 סעיף 3

09/08/2020	תאריך הגשה:	3232437343-4	מס' בקשה מקוונת:	15849	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	--------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	מוסד	מהות העסק:
------	-------	------	------------

שטח:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
1000 מ"ר	3384-015	גוש 6989 חלקה 20 ו-17 (חלק)	תל גיבורים 15

כתובת:	שם:	בעל עניין:
תל גיבורים 15 תל אביב	סנטר גיפ	שם העסק
תל גיבורים 15 תל אביב	סנטו גיפ בע"מ	מבקש
תל גיבורים 15 תל אביב	דלק יוסף	בעל זכות בנכס
אבן סינא 72 תל אביב	סחליה ז'אק	עורך בקשה

מהות הבקשה: (ליובוב דבוייריס)

שימוש חורג ממבנים וסככות שלא נמצא לגביהם היתר בניה למוסד כלי רכב ומכ' חלקי חילוף בשטח של 1000 מ"ר. (386 מ"ר שטח מקורה: עמדות עבודה, משרד, מטבחון, מחסן, שירותים, מעברים ו-614 מ"ר שטח לא מקורה: חניות, מעברים).

תיאור המבנה:

מבנים וסככות בתוך שטח מגודר. לא נמצאו בתיק בנין היתרי בניה ותכניות מאושרות. לא ידוע יעוד המקום.

הערות המהנדס:

על פי מערכת רישוי עסקים משנת-1981 במקום התנהל מוסד לתיקון כלי רכב עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/1994. (לא נמצא תכנית סניטרית מאושרת לעסק הקודם, לא ידוע שטחו).

משנת-1999 הוגשו לרישוי עסקים מספר בקשות לרישיון עסק אך כל הבקשות סורבו אחרי קבלת חו"ד פיקוח על הבניה:
"קיים צו הריסה על כל המבנים נשוא הבקשה ת.ב. 01-05-0009657. אין להוציא רישיון עסק.
17/06/2012"

ב-27/02/2020 התקיים דיון בפני בית המשפט העליון בערעור שהגשנו על החלטת בית המשפט המחוזי בעניין יוסף דלק (מוסד דלק) ברח' תל גיבורים 15.

בהמלצת בית המשפט העליון בוטל פסק דינו של בית המשפט המחוזי, תוך שהוסכם כי על דלק לפעול להריסה של כ-500 מ"ר מהמבנה הקיים (מתוך כ-900 מ"ר). בהתאמה, יינתן היתר לשימוש חורג מתכנית לתקופה של 5 שנים ורישיון עסק, הכל בכפוף להגשת בקשה לשימוש חורג ולמילוי התנאים הנדרשים בדין לשם ניהול בית עסק של מוסד.

כעת הוגשה בקשה להפחתת שטח העסק עם תכנית מעודכנת לפי החלטה של בית המשפט.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 32,980 ₪.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2020 סעיף 3

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 432
<p>עפ"י תכנית מתאר יפו - 432 חלקה 20 ו-17 (חלק) בייעוד שטח ציבורי פתוח ושטח מיוחד - שטח שהתוכנית לא חלה עליו.</p> <p>שימוש למוסך לתיקון כלי רכב ומכירת חלקי חילוף אינו תואם להוראות תכנית 432.</p> <p>בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה.</p> <p>השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.</p> <p>תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 30.7.2020.</p> <p>מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2025.</p>

חוות דעת נותני אישור:

<p>אין התנגדות לבקשה.</p>	<p>הרשות לא"ס מיום 30.06.2020</p>
<p>בתאריך ת - 09.07.20 הוגש חוסר רישיון, כנגד העסק לא התקבלו תלונות.</p>	<p>פיקוח עירוני מיום 11.11.2020</p>
<p>הבקשה אושרה.</p>	<p>אגף התנועה מיום 04.02.2020</p>
<p>הבקשה אושרה.</p>	<p>רשות מקרקעי ישראל מיום 25.11.2019</p>
<p>ההיתר שבנדון גובל בתוואי קו המטרו M1 דרומי על פי תת"ל 101 אי שפורסמה להערות הועדות המחוזיות והשגות הציבור ביום 12.6.2020 ההשגות לקו המטרו נידונות בות"ל בימים אלה.</p> <p>בהתאם לתוואי שנקבע לפי ההודעה על 77-78 למטרו, התוואי עבר בקצה החלקות. לעת הפקדה התוואי שונה והוא עובר מערבית לחלקות הנ"ל.</p> <p>ההיתר הינו לשימוש חורג ממבנים וסככות למוסך כלי רכב ומכירת חלקי חילוף בשטח של 1000 מ"ר.</p> <p>בהתאם לכך אין לנת"ע התנגדות להיתר.</p>	<p>חברת נת"ע מיום 30.9.2020</p>
<p>רצ"ב התייחסות לצו הריסה למבנה נשוא בקשה בתל גיבורים 15 :</p> <p>- כל הבניה המסומנת בתרשים של צו הריסה שניתן בפסק דין בתיק 05\0096557 לא נהרסה.</p> <p>- כל המבנים אלא משרתים את העסק.</p> <p>- התשובה זאת רלוונטית להיום. (מצ"ב)</p> <p>המלצת פיקוח על הבניה.</p> <p>לאור ההתייחסות של אולג - אין לאשר עד לביצועה פסק דין במלואו.</p>	<p>פיקוח על הבניה מיום 20.10.2020</p>
<p>מקריאה חוזרת של הפניה ולנוכח העובדה כי בעל העסק הגיש זה מכבר את הבקשה להיתר לשימוש חורג בה סימן את השטח</p>	<p>המחלקה המשפטית מיום 09.11.2020</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2020 סעיף 3

כשטח המיועד להריסה. ניתן להביא את הבקשה לדיון בפני הועדה המקומית כאשר במסגרת ההחלטה נבקש להוסיף כי תנאי למתן היתר לשימוש חורג יהיה: א. הריסת השטח המסומן להריסה ב. הצגת אישור קונסטרוקטור למבנה שיוותר לאחר ההריסה. כמובן שלא יינתן לו ההיתר לשימוש חורג ולא רישיון העסק עד שלא יתקבל אישור מחלקת הפיקוח כי המסומן נהרס בפועל וכי הוצג לכם אישור קונסטרוקטור ליתרת השטח. לא התקבלו תלונות בשנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 15.10.200
--	-------------------------

המלצת הועדה המייעצת 0021-2020 מיום 17.11.2020:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנים וסככות שלא נמצא לגביהם
היתר בניה למוסך, עד ליום 31.12.2025 ובתנאי להריסת המבנים ולפינוי השטח
כפי שנקבע בבית המשפט.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס,
אילנה בורבן, שם משולם, לירון יעקב, נטלי כהן, ברק זאנגי, ירין שריין, אירית בן
דיין, מירי אהרון, מהא מרג'ייה.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור הנימוקים ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממבנים וסככות
שלא נמצא לגביהם היתר בניה למוסך, עד ליום 31.12.2025 ובתנאי להריסת
המבנים ולפינוי השטח כפי שנקבע בבית המשפט.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר במוסך, ממליצים לאשר עד 31.12.2025 בתנאי להריסת המבנים ולפינוי
השטח כפי שנקבע בבית המשפט.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - תנאי למתן היתר לשימוש חורג הוא הריסת השטח המסומן להריסה
והצגת אישור קונסטרוקטור למבנה שיוותר לאחר ההריסה. השטח שצריך להרוס בהתאם לפס"ד
מ-2005, זה ישן.

אביטל יעקב - עכשיו זה התקבל.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - יש צו הריסה שיפוטי ואז היינו בעתירה מנהלית והוסכם על תנאים
לביצוע ההריסה. הבניה מאוד ישנה, אני שואלת מה מצבו של רישיון עסק? יש לו אינטרס לבצע
את ההריסה?

אביטל יעקב – אין לו רישיון עסק זאת הסיבה שהכניסו את התנאי להחלטה.

ליאור שפירא - לאור הנימוקים מקבלים את המלצת הצוות המקצועי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2020 מיום 25.11.2020 סעיף 3:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנים וסככות שלא נמצא לגביהם היתר בניה למוסך, עד ליום 31.12.2025 בכפוף לדרישות מהנדס העיר להריסת המבנים ולפינוי השטח כפי שנקבע בבית המשפט.

תנאי למתן היתר לשימוש חורג:

1. הריסת השטח המסומן להריסה.
2. הצגת אישור קונסטרוקטור למבנה שיוותר לאחר ההריסה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, חן אריאלי, אסף הראל.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2020 סעיף 4

מספר תיק רישוי:	64667	מס' בקשה מקוונת:	8747859728-1	תאריך הגשה:	19/10/2020
-----------------	-------	------------------	--------------	-------------	------------

מהות העסק:	חנות נוחות	קומה:	קרקע + א'
------------	------------	-------	-----------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח:
יצחק שדה 42	גוש 7067 חלקה 54	533-042	46 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	יילו	שדה יצחק 42 תל אביב
מבקש	פז חברות נפט בע"מ	ירופארק, בניו הולנד קיבוץ יקום
בעל זכות בנכס	נכסי תחנות בע"מ	ירופארק, בניו הולנד קיבוץ יקום
עורך בקשה	עמיחי לוי	רחוב יפה 33 הרצליה

מהות הבקשה: (ליובוב דבוייריס)

שימוש חורג ממבנה תחנת דלק פז לחנות נוחות בשטח של 46 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה תחנת דלק פז בן 2 קומות המכיל: בקומת קרקע- מקלט, מחסן, משרד ושירותים ובקומה א'- משרדים על פי היתרי בניה מס' 4/65 מ-26/12/85 ומס' 4/54 מ-05/07/88.

הערות המהנדס:

משנת-2011 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2020. כעת מבקשים הארכת תוקף של שימוש חורג. במסגרת טיפול בשימוש חורג בבקשה הקודמת התקבל אישור לשימוש דו-תכליתי במקלט. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1,514.40 ₪. שולמה מקדמה על סך 304.40 ₪. יתרה לתשלום 1,210 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2029 ו-1043א
החלקה ביעוד אזור תעסוקה עפ"י תכנית 2029 ותכנית 1043א. שימוש לחנות נוחות יהיה בהתאם לתכנית תמ"א 4/18 - "תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק" השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר, כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 02.08.2020
מבקשים שימוש עד ליום 31.12.2025.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2020 סעיף 4

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 2.11.2020	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 2.11.2020	לעסק יש רישיון עד סוף השנה ללא תלונות.
מוקד 106 מיום 2.11.2020	לא התקבלו תלונות בשנה האחרונה.

המלצת הוועדה המייעצת 2020-0020 מיום 9.11.2020:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה תחנת דלק פז לחנות נוחות עד ליום 31.12.2025.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, נטלי כהן, ברק זאנגי, מירי אהרון, מהא מרג'ייה.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור הנימוקים המלצתי לאשר הבקשה לשימוש חורג להיתר ממבנה תחנת דלק לחנות נוחות עד לתאריך 31.12.2025 לפי תאריך הפרסומים.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בחידוש שימוש חורג, היה עם רישיון כעת מבקשים חידוש.
אופירה יוחנן וולק - תחנת הדלק קיימת במקום ומה שמבקשים זה רק על חנות הנוחות?
רעיה גוטלויבר - כן.
ליאור שפירא - לקבל המלצת הצוות המקצועי לאשר הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0018-2020 מיום 25.11.2020 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה תחנת דלק פז לחנות נוחות עד ליום 31.12.2025.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, חן אריאלי, אסף הראל.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2020 סעיף 5

17/09/2019	תאריך הגשה:	5685371981-3	מס' בקשה מקוונת:	66549	מספר תיק רישוי:
קרקע + א + ב + ג	קומה:	בית מלון			מהות העסק:

שטח העסק:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
778 מ"ר	11-046	גוש 7454 חלקה 20	יבנה 23

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	"מלון עלמה"	רחוב יבנה 23 תל אביב
מבקש	עלמה רוטשילד בע"מ	רחוב יבנה 23 תל אביב
בעל זכות בנכס	הראל חברה לביטוח בע"מ	
עורך בקשה	כראל אירמה	משה לוי 11 ראשון לציון

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג בכל המבנה, בבניין לשימור משרדים לבית מלון ל - 14 חדרים (כולל חדר נגיש אחד), ספא - מכון לטיפול יופי, עיסוי בשטח 571 מ"ר, על גג המבנה מרפסת לא מקורה לישיבה ושיזוף, ובר פריק להגשת משקאות משכרים וקלים הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה בשטח 207 מ"ר. סה"כ שטח העסק 778 מ"ר. תפוסת קהל 78 איש.

1) בק. קרקע :
 (א) לובי מלוני, 2 חדרי מלון (ב) חדר טיפולים - ספא בשטח כ- 12 מ"ר.
 סה"כ שטח קומת קרקע 120 מ"ר.

2) קומה א': 6 חדרי מלון מתוכם חדר אחד מונגש סה"כ שטח קומה 214 מ"ר.

3) קומה ב': 6 חדרי מלון. סה"כ שטח קומה 215 מ"ר.

4) קומת גג :
 קיים דק עץ לאזור ישיבה בשטח 107 מ"ר + בניית דלפק פריק להגשת משקאות משכרים להגשה במקום + קימות מערכות טכניות בשטח תואם היתר אחרון. תפוסת קהל בגג 48 איש סה"כ שטח קומה 230 מ"ר.

שטח עסק מקורה 571 מ"ר, שטח גג פתוח 207 מ"ר.
 סה"כ שטח העסק 778 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין פינתי לשימור בן 3 קומות. הבניין ניבנה במקור למגורים בכל הקומות עפ"י היתר בניה מס' 159 מ-15.4.1925.

בתאריך 30.10.2011 יצא היתר מס' 11-0220 לשינוי יעוד מבניין משרדים בן 3 קומות למלונית ל- 12 חדרי מלון בכל הקומות לתקופה של 5 שנים מתאריך 2.12.2010. כלומר תוקף השימוש החורג הסתיים ב-1.12.2015. במסגרת ההיתר נוספו ממ"מים בכל הקומות בצמוד לבניין, וכן נוספה מעלית חיצונית. ההיתר הוצא במסגרת אגף רישוי בניה. בתאריך 18.5.16 הוצא היתר בניה מס' 16-01108 להגדלת מס' החדרים מ-12 ל-15 חדרים, הגבהת מאגר מים + תוספת תעלת מיזוג אויר חיצונית במפלס הגג.

הערות המהנדס:

לעסק יש רישיון לבית מלון עם שימוש חורג בתוקף עד 31.12.2018. כעת מבקשים תוספת פריט של ספא בקומת קרקע במקום אחד החדרים, וכן מבקשים בקומת הגג בניית בר פריק להגשת משקאות משכרים + מרפסת לישיבה ושיזוף.

מדיניות בתי מלון- בתאריך 3.9.2014 נקבעה מדיניות מנהל ההנדסה, בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות וזאת בתנאי שהבקשה תואמת את השימושים המותרים באזור לפי תכניות תקפות:

מבנה תעסוקה - מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה למלונאות.

יש לציין כי במבנה בקומת קרקע קיימת מסעדה - תיק רישוי 67159. למסעדה אושר שימוש חורג בתוקף 31.12.2018, כעת נמצאים בהליך של חידוש שימוש חורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 25,129 ₪

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1881ב

על פי תכנית 1881ב החלקה כלולה במגרש א' ביעוד מגרש מיוחד. בהתאם לתשריט, המבנה (מס' 4) הכלול בה הינו מבנה לשימור.

השימושים המותרים ע"פ תכנית 1881ב סעיף 2.א: בניינים המסומנים בתשריט במספרים 3 ו-4 (בניינים לשימור): בתי אוכל, גלריות לאומנות וכל תכלית דומה שיש בה שימוש לציבור וכן משרדים, מוסדות פיננסיים ומסחר.

השימוש המבוקש למלון, יבחן ע"י דעת מחלקת השימור במסגרת תיאום תכנון בליווי תיק תיעוד המבנה ויותנה באי פגיעה בערכי המבנה ויהיה בהליך של שימוש חורג לתב"ע כפוף לסעיף 149 לחוק.

השימוש המבוקש יותנה בהתאמת המבנה הקיים להיתרי בניה שהוצאו למבנה. יש לציין כי יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובהוראות העיריה כמפורט. מתקני האכסון התיירותי מסווגים בהתאם לסוגים ולרמות כמפורט ב"תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי".

שטחי השירות לשימוש המבוקש יהיה בהתאם לפרוטוקול מס' 212ב-1 מיום 6.5.98

השימוש המבוקש יותנה -
באי פגיעה בחזיתות המבנה והחזרתן למצבן המקורי.
יש להגיש תכנית לתיאום תכנון עם צוות שימור בלוי תיק תיעוד של המבנה.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 09.02.2020
פרסום היתר שימוש חורג לצמיתות אך מבקשים ל-20 שנה.

חוות דעת נותני אישור:

היתר זמני עד 08.01.21	הרשות לא"ס מיום 09.01.2020
קיימת אכיפה מיום 26.08.19	פיקוח עירוני מיום

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2020 סעיף 5

בבדיקה שנערכה מול מערכת משל"ט – נתקבלה פניה אחת בשנה.	:09.07.20
המסעדה נמצאת בתוך המלון וכאשר מזג אוויר מתחמם מתקיימות מסיבות על גג המלון ואז אנו מקבלים פניות.	
<ul style="list-style-type: none"> - תכנית העסק מתאימה למציאות. - קיים היתר בניה לבניין בשימור 16-0108. - לא נמצאו תביעות. 	פיקוח על הבניה מיום :06.07.2020
<p>המלצות: אין התנגדות בכפוף:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אישור ממח' שימור. - אישור יועץ בטיחות. - אישורים נוספים בהתאם לסווג העסק. 	
הבקשה אושרה.	מבנים לשימור מיום :06.07.2020

המלצת הועדה המייעצת 0011-2020 מיום 13.7.2020:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים לבית מלון עד ליום 31.12.2041

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, לירון יעקב, נטלי כהן, עופר ארנון, מירי גילברט, מהא מרג'ייה, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור הנימוקים ההמלצה לאשר הבקשה לארכת תוקף שימוש חורג לתכנית מבניין לשימור המיועד למשרדים לפי היתר בניה לבית מלון עד ליום 31.12.2041 בהתאם לתאריך הפרסום.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בחידוש שימוש חורג, היה היתר בניה עד 2015 הוצא היתר לבית מלון עד 2018, עכשיו מדובר בתוספת פריט של ספא ובקשה לדלפק פריק, ממליצים לאשר עד 31.12.2041. אופירה יוחנן וולק - לקבל המלצת הצוות המקצועי לאשר הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2020 מיום 25.11.2020 סעיף 5:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים לבית מלון עד ליום 31.12.2041.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, חן אריאלי, אסף הראל.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2020 סעיף 6

09/08/2020	תאריך הגשה:	4943001935	מס' בקשה מקוונת:	24598	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	בית מלאכה		מהות העסק:
------	-------	------------------	--	------------

שטח:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
349 מ"ר	3556-28	גוש 7052 חלקה 90,93	אלפסי יצחק 28

בעל עניין :	שם :	כתובת :
שם העסק	אלקו	אלפסי 28 תל אביב
מבקש	אלקו ציוד למכונאות בע"מ יוסף כהן	אלפסי יצחק 28 תל אביב
בעל זכות בנכס	אלקו ציוד למכונאות בע"מ	אלפסי יצחק 28 תל אביב
עורך בקשה	אינגבר אייל	השקד 10 גבעת שמואל

מהות הבקשה: (נטלי כהן)

שימוש חורג מסככות שלחלקן לא נמצאו לגביהן היתרי בניה, ומשטח פתוח לבית מלאכה של חומרי גלם (ייצור, עיבוד, צביעתו, הרכבתו, ציפוי, השחזתו, תיקונו), ואחסנתם, בקומת קרקע בשטח של 349 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיימות מספר סככות על פי היתרי בניה מס' 253 משנת 1948 ומס' 891 משנת 1952 שלא ידוע יעודן (חלקה מס' 93), וסככה ושטח פתוח בחלקה מס' 90 שלא נמצא לגביה היתר בניה.

קיימת תכנית סניטרית מאושרת מס' 146 מ-08/07/1997 עבור מוסך לתיקון כלי רכב.

הערות המהנדס:

מדובר בתיקון ושיפוץ מכונות ואחסנתן.
יש לציין כי חלקה מס' 90 וחלק מחלקה מס' 93 (מגרש 2193) נמצאים בהפקעה, והחלק הנותר בחלקה מס' 93 מיועד למלאכה (מגרש 2400) בשטח של 268 מ"ר שלא מהווה שימוש חורג. (סך כל שטח העסק 617 מ"ר).
יש לציין שמשנת 1981 במקום הנ"ל התנהל מוסך לתיקון רכב עם רישיון לצמיתות.
משנת-1997 התנהל במקום הנ"ל מוסך לתיקון רכב עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד ל-31/12/2010.
כעת מבקשים שינוי מהות והחלפת בעלות.
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 11,520 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 483

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2020 סעיף 6

עפ"י תוכנית 483 - תיקון לתכנית "סי" - יפו :
 -חלקה 90 בגוש 7052 בייעוד חניה.
 -חלקה 93 בגוש 7052 בייעוד מלאכה ב' (מגרש 2400) ובייעוד חניה (מגרש 2193). המבנה הבנוי
 בשטח החניה מסומן להריסה.
 שימוש של מלאכה עבור חומר גלם, מוצר - אחסנה - תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י
 תוכנית במגרש 2400 (חלקה 93) בייעוד מלאכה ב', בחלקה 90 ובמגרש 2193 (חלק מחלקה 93)
 בייעוד חניה השימוש המבוקש אינו תואם לתכליות המותרות.
 בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה.
 השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון
 עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.
 במידה והשימוש יאושר נדרש הליך של הקלה לאי הריסת המבנה בחלקה מס' 93 (מגרש 2193)

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
 תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 14.09.2020
 מבקשים שימוש עד ליום 31.12.2025

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום :10.05.2020
לעסק צו שיפוטי שיכנס לתוקף ב 21.02.21. נכון להיום ללא סירובים.	פיקוח עירוני מיום :01.11.2020
חלקות 90,93 בגוש 7052 בבעלות פרטית. חלקה 90 וחלק מחלקה 93 בגוש 7052 בייעוד חניה לפי תב"ע 483. אין מניעה לאשר את רישיון עסק לשנתיים או עד למימוש ההפקעה המוקדם מבניהם.	אגף הנכסים מיום :21.10.2020
עפ"י המידע הקיים במערכות המידע שלנו לא ננקטו הליכים בכתובת הנ"ל.	המחלקה הפלילית מיום :21.10.2020
אין הליכים פלילים – אין התנגדות בכפוף לבדיקת התאמה ואישורי בטיחות הנדרשים בהתאם לסוג.	פיקוח על הבניה מיום :27.10.20
לא התקבלו תלונות בשנה האחרונה.	מוקד 106 מיום :29.10.2020

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2020 סעיף 6

המלצת הוועדה המייעצת 0021-2020 מיום 17.11.2020:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מסככות ומשטח פתוח לבית מלאכה, עד ליום 31.12.2025 או עד למימוש ההפקעה, המוקדם מבין השניים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, לירון יעקב, נטלי כהן, ברק זאנגי, ירין שריין, אירית בן דיין, מירי אהרון, מהא מרג'ייה.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור הנימוקים ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מסככות ומשטח פתוח לבית מלאכה, עד ליום 31.12.2025 או עד למימוש ההפקעה, המוקדם מבין השניים.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בשימוש חורג מסככות שחלקן בהיתר בניה. העסק של מוסך קיים משנת 81 ועד 2010 מדור בשימוש חורג מתכנית, קיימת הפקעה, ממליצים לאשר עד 31.12.2025 או עד למימוש ההפקעה, המוקדם מבין השניים.

ליאור שפירא - לקבל המלצת הצוות המקצועי לאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0018-2020 מיום 25.11.2020 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מסככות ומשטח פתוח לבית מלאכה, עד ליום 31.12.2025 או עד למימוש ההפקעה, המוקדם מבין השניים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, חן אריאלי, אסף הראל.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2020 סעיף 7

20/03/2018	תאריך הגשה:	5853317241-1	מס' בקשה מקוונת:	67097	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	--------------	------------------	-------	-----------------

קרקע + גלריה	קומה:	מוסך		מהות העסק:
--------------	-------	-------------	--	------------

שטח:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
382 מ"ר	1157-006	גוש 7106 חלקה 19	שפע טל 6

כתובת:	שם:	בעל עניין:
שפע טל 6 תל אביב	מוסך גלית	שם העסק
שפע טל 6 תל אביב	אריק תשובה	מבקש
עוז חיים 2 תל אביב	חוכר: יוסף גרשמן	בעל זכות בנכס
ולנברג ראול 14 תל אביב	פזית שביט	עורך בקשה

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממבנה עם גלריה וסככות בשטח של 302 מ"ר שלא נמצא לגביהם היתר בניה למוסך פחחות וצבע ומחצר לא מקורה בשטח של 80 מ"ר לחצר תפעולית. סה"כ שטח 382 מ"ר.

תיאור המבנה:

על המגרש קיים:
 בחזית- בנין בן 3 קומות המיועד למלאכה עפ"י היתר בניה מס' 1301 מ-12.5.63.
 בעורף- מבנה בן קומה 1 עם גלריה, סככות וחצר. לחלק מהמבנה קיים היתר מס' 837 מ-25.12.77 (מבנה אשפה), ולחלק מהמבנה שבו הוגשה הבקשה לא נמצא היתר בניה ולא ידוע ייעודו.
 יש לציין כי הגישה לעסק היא מחזית רח' שפע טל 6 דרך מעבר מקורה בהיתר.

הערות המהנדס:

העסק פועל משנת 2016 עם רישיון והיתרים זמניים ללא שימוש חורג בתוקף עד 2018 ולא נבדק ע"י מח' רישוי הנדסי.
 כעת הוגשה בקשה להיתר שימוש חורג.
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 12,548 ש"ח.

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 673

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2020 סעיף 7

החלקה בייעוד אזור מלאכה ואחסנה עפ"י תכנית 673 - "תיקון לתב"ע G"

שימוש למוסך אינו כלול ברשימת התכליות המותרות עפ"י תכנית "G"

בחלק העורפי של המגרש קיימים מבנה וסככות שלחלקם לא נמצא היתר בניה בתיק בנין, יש לבחון את השטח המבוקש בהתאם לחו"ד יועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.

השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית, מוגבל בזמן, כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 12.6.2020
מבקשים היתר לצמיתות.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 27.7.2020:
לא קיימת אכיפה.	פיקוח עירוני מיום 2.8.2020:
<ul style="list-style-type: none"> - תכנית מתאימה למציאות. - לא נצא במערכת פיקוח הליך פלילי. - מצ"ב העתקי היתרים 1963, 1967. - מדובר במבנים שנבנו ללא היתר למעלה מ-5 שנים (בתצ"א 1997). - מצ"ב ההיתרים. <p>בבדיקה נמצאה תביעה משפטית מ-1969 ת.פ. 69\155 בגין סככות בשטח של 48 מ"ר.</p> <p>- לא נמצאו הערות בגין צווי הריסה בנסח טאבו. לאור הממצאים מבקש להעביר את ממצאים למחלקה הפלילית לחוות דעת.</p>	פיקוח על הבניה מיום 07.10.2019:
אין צווי הריסה אבל כל המבנים הינם בלתי חוקיים.	המחלקה הפלילית מיום 07.10.2019:
חלקה 19 בגוש 7106 בבעלות עיריית תל אביב- יפו.	אגף הנכסים מיום 10.11.2020:
ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג בנכס זה ללא דרישות מאגף הנכסים. התקבל אישור.	אגף התנועה מיום 11.3.2019:

המלצת הוועדה המייעצת 2020-0021 מיום 17.11.2020:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה עם גלריה וסככות למוסך פחות וצבע, עד ליום 31.12.2030.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, לירון יעקב, נטלי כהן, ברק זאנגי, ירין שריין, אירית בן דיין, מירי אהרון, מהא מרג'ייה.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

המליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממבנה ומסככות שלא נימצא לגביהם היתר בניה ומחצר לא מקורה למוסך פחות וצבע, עד ליום 31.12.2030.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בחידוש שימוש חורג משנת 2016, ממליצים לאשר עד 31.12.2030, פורסם לצמיתות.

אופירה יוחנן וולק - יש תכנית שלמה לאזור שפע טל, כל האזור הולך להתפתח.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - אין התייחסות בחו"ד תכנון לתכנית מקודמת. אם תהיה כוחות השוק יבקשו לפנות.

אופירה יוחנן וולק - אז נאשר לעשר שנים או עד למימוש תכנית, המוקדם מביניהם.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - אמירה זו אפשר להגיד על כל שימוש חורג. יש הרבה מאוד עסקים שהם באזורים כאלה. בעבר היו בקשות שאמרנו מקודמת תכנית, האמירה מחלישה אותנו כי היא לא אומרת כלום.

אופירה יוחנן וולק - זה אומר לבעל העסק שיכול להיות שמקודמת תכנית.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - ואם תאושר תכנית עוד 5 שנים ואז צריך להוציא היתרים וכו', זה לוקח זמן. אם רוצים לאשר לעשר שנים או עד מימוש התכנית, במקרה שזה מופיע בחוות דעת התכנונית אז יודעים להגביל את זה, פה אין כלום.

ליאור שפירא - יש תוכניות,

אופירה יוחנן וולק - אנחנו אישרנו תכניות מטורפות לאזור הזה, זה יכול להגביל.

ליאור שפירא - אין לנו תכניות אבל אנחנו יודעים שאחר כך זה יכול להוות מכשול.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - למנוע מימוש בתכנית מאושרת אתה יכול רק אם פרסמת תנאים מגבילים לפי סי' 78 לגבי תבי'ע 38 יש לך שיקול דעת לא חייב לאשר. אופירה אמרה 10 שנים זה הרבה זמן, אם אתה לא מצביע על משהו קונקרטי זה לא אומר הרבה.

אסף הראל - אולי לאשר חמש שנים + חמש מבלי להביא לוועדה.

אביטל יעקב - זה לא המצב זה הליך מורכב.

ליאור שפירא - אני בדעה אחרת, חושב שרוצים לפתח את האזור לא רוצים לעודד או להקשות על יזמים רק בגלל שיש לו היתר ל-10 שנים. זה פוגע באינטרס שלנו לפתח את האזור. יש לנו אינטרס

תיאור דיון:

עירוני גדול, לא רוצה להוות מכשול בפני היזם.

אופירה יוחנן וולק - מצד שני אגף הנכסים לא מתנגד.

מלי פולישוק - צריך מוסכים בת"א.

אסף הראל - אני בדעה של ליאור, השאיפה להוציא משם מוסכים בעתיד הקרוב גם אם אין תכנית ספציפית לקדם את זה. מציע לאשר לתקופה של 5+5 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ליאור שפירא - מקבל את הערת אסף אך נאשר את הבקשה לשימוש חורג ממבנה עם גלריות וסככות שלא נמצא לגביהם היתר בניה ומחצר לא מקורה למוסך פחחות וצבע, לתקופה של 6 שנים עד ליום 31.12.2026, זאת נוכח קירבת העסק לשדרות יהודית שהינו רחוב מנוהל תנועה. בתום 6 השנים תובא הבקשה לוועדה לבחינה נוספת ואם יימצא שאין מניעה להאריך את תקופת השימוש החורג יאושרו עד שש שנים נוספות ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2020 מיום 25.11.2020 סעיף 7:

הוועדה מאשרת את הבקשה לשימוש חורג ממבנה עם גלריות וסככות שלא נמצא לגביהם היתר בניה ומחצר לא מקורה למוסך פחחות וצבע, לתקופה של 6 שנים עד ליום 31.12.2026, זאת נוכח קירבת העסק לשדרות יהודית שהינו רחוב מנוהל תנועה. בתום 6 השנים תובא הבקשה לוועדה לבחינה נוספת ואם יימצא שאין מניעה להאריך את תקופת השימוש החורג יאושרו עד שש שנים נוספות ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, חן אריאלי, אסף הראל.