

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

21.10.2015

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה – סדר יום מס' 2015-0018

ביום רביעי 28.10.2015

הנך מוזמן בזאת לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה בנושא שימושים חורגים לעסקים טעוני רישיון עסק, הדיון ייערך באבן גבירול 69, אולם מועצה קומה 12.

ייתכן ותהיינה תוספות אשר תופצנה בנפרד.

חברי הועדה מתבקשים להוציא את סדר היום להדפסה ולהביא לוועדה.


בברכה,
מירי אהרון
מרכזת וועדות
לרישוי עסקים

בקשות לשימוש חורג – ועדה משנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום 0018-2015 ליום 28.10.2015

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור פרוטוקול מתאריך 14.10.2015 מספר ישיבה 2015-0017				
.1	1	66393	מכלת	שדי הר ציון 65
.2	3	64669	מסעדה	דרך בגין מנחם 53
.3	5	63586	כלי נשק ותחמושת – אחסנתם	בצרון 49
.4	9	54063	השמעת מוסיקה והופעת אומנים	אילת 13
.5	11	66511	מכירת דגים	קדם 63
.6	13	66411	ייצור ארטיקים	רזיאל דוד 7
.7	15	62024	בית אוכל	בר לב חיים 216
.8	31	966	מכלת	וילון 34
.9	34	3810	מכירת מוצרי מזון	דיזנגוף 66
.10	39	64900	מסעדה	הנגב 10
.11	42	7493	דיסקוטק	קומפורט 13

שם וכתובת: שדרות הר ציון 65 פינת חיוג יהודה 2

ת.ב. 400-065/0
 ת.ר. 066393
 טל': 054-6259198

שכונה: שפירא והסביבה

בקשה מתאריך: 19/05/2015

בעלים: אדם אלנזיר

נכתב ע"י: אביטל יעקב

מהות העסק:

- ראשי

מכולת.

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכולת.

תוכן הבקשה :

תאור המבנה
 גוש 6972 חלקה 182
 מבנה חד קומתי אשר לא נמצא לגביו היתר בניה בתיק הבניין
 ולא ידוע ייעודו.

השימוש המבוקש
 מכולת בנכס אשר לא ידוע ייעודו. שטח העסק כ- 32 מ"ר.

סכום אגרת שימוש חורג 1028 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (מידע):

מספר תב"ע:

2472, 2707

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

דרך קיימת ואזור מגורים מיוחד.

מדיניות התכנון:

חוו"ד אגף הנכסים:

העסק ממוקם על חלק מחלקה 182 גוש 6972.
 יתכן וחלק מהעסק חורג לתחום זכות הדרך.
 זכות הדרך טרם הופקעה ועל כן מבחינת אגף הנכסים ניתן לאשר
 לתקופה מוגבלת.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום
 31.12.2018.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי
 עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה
 גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה
 דבוייריס - מהנדס רישוי בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות
 המשפטי, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי
 אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת
 וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו
 רומאנה - ע' מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים

ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0009 מתאריך 21/07/2015)חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם יוסי מרדכי.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 7.10.2015.

פרסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2018.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ -
הועדה המקומית*:

שם וכתובת:	ג'אנג'י בר - דרך בגין מנחם 53
שכונה:	הקרית וסביבתה
בקשה מתאריך:	27/05/2014
בעלים:	רונית כ.ה שיווק וסחר בע"מ
נכתב ע"י:	אילנה בורבן
מהות העסק:	
ת.ב.	54-053/0
ת.ר.	064669
טל':	052-2532192

מסעדה (עם מטבח קצה להגשת אוכל מוכן מסופק ממקור מאושר) - ראשי
הופעת אומן/זמר (עד רביעיה) במסעדה.
משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מאולם לעסק של הופעת אומן/זמר (עד רביעיה) במסעדה.
מסעדה (עם מטבח קצה להגשת אוכל מוכן מסופק ממקור מאושר) משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תאור המבנה.
בגוש 7104 חלקה 227 קיים בנין משרדים בן 7 קומות מעל 2 מרתפים המכיל : במרתף תחתון מקלט, במרתף עליון מרתפים בקומת קרקע אולמות ושטח פתוח, בק. ביניים אולמות, ובקומות א', ב', ג', ד', ה', משרדים בכל הקומות עפ"י היתר בניה מ"ס 220 מ-29.6.1972.

השימוש המבוקש.
את העסק רוצים לסדר בק. קרקע באולם בשטח 153 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
יש לציין שהעסק של מסעדה וצריכת משקאות משכרים אושר ע"י הנדסה, כעת מבקשים תוספת פריט של ההופעת אומנים/זמר עד רביעיה במסעדה.

לפי מדיניות היתרי לילה ניתן לעבוד באזור הנ"ל עד אור הבוקר לתקופה מוגבלת.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 5006 שקלים.

חוו"ד אגף תב"ע (מידע):

מספר תב"ע:

1057,307

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם

ייעוד עיקרי:

אזור מסחרי מיוחד.

מדיניות התכנון:

תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י סעיף 14 בתקנון התוכנית.

פירוט חוות דעת:

תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י סעיף 14 בתקנון התוכנית.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה אשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה קמפוס - השרות המשפטי, אמיל

פרידמן - פיקוח על הבניה, נדיה קסלמן - ס' מנהל אגף ומנהל מחלקת ביקורת עסקים, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, משה זילברבלט - השרות לאיכות הסביבה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שולמית דידי - ס' מנהל מחלקת שרותי בנין ערים, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2014-0008 מתאריך 12/08/2014)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש צדוק מועלם, טלפון: 0505352367

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 6.10.2015.

פרסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ - הועדה המקומית*:

שם וכתובת: רשת ביטחון - רחוב בצרון 49 פינת השלום 20
 שכונה: בצרון
 בקשה מתאריך: 27/04/2015
 בעלים: רשת ביטחון בע"מ
 נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר
 מהות העסק:

ת.ב. 730-020/0
 ת.ר. 063586
 טל': 050-2777001

כלי נשק ותחמושת - אחסנתם. - ראשי

תוכן הבקשה:

כלי נשק ותחמושת - אחסנתם. בקשה לשימוש חורג מחדר מוגן של דירת מגורים בקומת קרקע מהיתר בניה לעסק של אחסנת כלי נשק.

תאור המבנה. (גוש 6150 חלקה 406)
 על מגרש הפינתי קיים בנין טורי הבנין בן 2 קומות, המכיל 12 יח"ד לפי היתרי בניה משנת 1964, מס' 940297 מ-13.4.94, היתר בניה לבניית חדר יציאה על הגג משנת 1999, היתר בניה מס' 990745 מ-28.07.1999: לשימוש חורג ממגורים בקומת הקרקע ובקומת עליונה למשרד למקצוע חופשי בלבד לתקופה של 5 שנים. (שימוש חורג פג תוקף).

השימוש המבוקש.
 אחסנת כלי נשק בקומת קרקע בממ"ד של דירת מגורים לפי היתר בניה משנת 1994 בשטח של 6.60 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
 סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 213.5 ש"ח.

הערות מהנדס לבקשה:
 יש לציין שלפי חוות הדעת ממחלקת לביקורת עסקים (אלי קטן) העסק נימצא במשרדים של חברת "רשת ביטחון" שלא טעון רישיון עסק. משנת-2009 לעסק הני"ל היה רישיון כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2015. כעת מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג.

חוו"ד אגף תב"ע (מידע):

מספר תב"ע:

2104

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

מגורים ב'.

מדיניות התכנון:

לא ניתן.

המלצת הועדה המייעצת:

להוציא מסדר היום, לשוב ולדון לאחר קבלת חוו"ד משטרה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - פיקוח על הבניה, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, שולי דידי - מנהלת יחידת מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מהא אבו רומאנה - ע" מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2015-0007 מתאריך 28/05/2015)

חו"ד אישור בעל הנכס:

בבעלות המבקש.

דיון חוזרחו"ד מיטרה:

מיום 16.4.2015 - אין התנגדות.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה

המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018, בתנאי קבלת אישור כיבוי אש.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מהנדס רישוי בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו רומאנה - ע' מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0009 מתאריך 21/07/2015)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 8.10.2015.

פרסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2018.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ - הוועדה המקומית):

שם וכתובת: מסעדת חיים נלו - רחוב אילת 13
 שכונה: שבזי ונוה צדק
 בקשה מתאריך: 11/05/2015
 בעלים: הרשקוביץ עופר
 נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
 מהות העסק:

ראשי-

מסעדה

השמעת מוסיקה והופעת אומנים

תוכן הבקשה :

שימוש חורג ממוסד בהיתר לעסק של מסעדה, צריכת משקאות משכרים במקום, השמעת מוסיקה והופעת אומנים.

תאור המבנה

גוש 7011 חלקה 51.

הבנין בן קומה אחת המיועד למוסד על פי היתר בניה להחלפת גג מס' 3/7 מ-02/04/81. לא נמצא בתיק בנין היתר מקורי למבנה.

השימוש המבוקש

מסעדה, צריכת משקאות משכרים במקום, השמעת מוסיקה והופעת אומנים במוסד בהיתר בשטח של 440 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שמשנת-1978 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד- 31/12/2015.
 כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד לשעה : 1:00 בלילה.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 14352 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (מידע):

מספר תב"ע:

1200

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם, יהיה בהליך של שימוש חורג לתב"ע.

ייעוד עיקרי:

אזור לתכנון בעתיד.

מדיניות התכנון:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מהנדס רישוי בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו רומאנה - ע' מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0009 מתאריך 21/07/2015)

חו"ד אישור בעל הנכס:

המקום בדמי מפתח הוגש תצהיר וכן אישור חברת עמידר.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 6.9.2015.

פרסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול
הועדה המקומית*:

סעיף מ -

שם וכתובת: רחוב קדם 63 פינת אזוב 2
 שכונה: עג'מי וגבעת עליה
 בקשה מתאריך: 03/06/2015
 בעלים: בטשון אדי
 נכתב ע"י: רוני דיין
 מהות העסק:

ת.ב. 3060-063/0
 ת.ר. 066511
 טל': 054-5295407

מכירת דגים מצוננים ופירות ים קפואים. - ראשי

תוכן הבקשה: שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מכירת דגים מצוננים ופירות ים קפואים.

תאור המבנה
 גוש 9018 חלקה 21.
 המבנה בן קומה אחת ע"פ תוכנית העסק שהוגשה. לא נמצא בתיק
 בנין היתר בניה ותוכניות סנטריות למבנה הנ"ל.
 לא ידוע היעוד. ע"פ עיון במערכת GIS המבנה ישן מאוד.

השימוש המבוקש
 מכירת דגים מצוננים ופירות ים קפואים במבנה שלא נמצא
 לגביו היתר בניה (בחזית רחוב קדם) בשטח של 18.13 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
 סכום חיוב אגרת אתר שימוש חורג 591.0 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (מידע):

מספר תב"ע:

2660

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם

ייעוד עיקרי:

מגורים + חזית מסחרית

מדיניות התכנון:

סעיף 3.7 - השימושים המותרים למסחר בקומת הקרקע בלבד יהיו
 מסחר קמעונאי לצריכה ביתית, בתי אוכל ומסחר קמעונאי
 במוצרים המיוצרים בשטח העסק במלאכה זעירה ומעשה אומנות
 לבין שרותים אישיים זאת אם הועדה שוכנעה כי השימוש המוצע
 משתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופן
 השימוש ואון פעולתו.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום
 31.12.2025.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי
 עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה
 גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה
 דבוייריס - מהנדס רישוי בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות
 המשפטי, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי
 אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת
 וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו
 רומאנה - ע' מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים
 ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0009 מתאריך 21/07/2015)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם א.ו.מ. נופי יפו בע"מ.

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: 6.10.2015.

פרסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2025.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול
הועדה המקומית*:

סעיף מ -

שם וכתובת: תמרה ארטיק - רחוב רזיאל דוד 7
 שכונה: צפון יפו
 בקשה מתאריך: 20/04/2015
 בעלים: תמרה יוגורט בע"מ
 נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
 מהות העסק:

ת.ב. 3002-003/0
 ת.ר. 066411
 טל': 054-5564647

- ראשי

ייצור ארטיקים

שימוש חורג מחנות בהיתר לעסק של ייצור ארטיקים.

תוכן הבקשה:

תאור המבנה
 גוש 7017 חלקה 44.
 המבנה בן קומה אחת עם גלריה המיועד לחנויות על פי היתרי
 בניה לשינויים בבנין משנות-67, 97 ו-2003. בתיק בנין לא
 נמצא היתר בניה מקורי למבנה.

השימוש המבוקש
 ייצור ארטיקים בחנות בהיתר בשטח של 58.44 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1906 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (מידע):

מספר תב"ע:

2572

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

אזור מגורים א', חזית מסחרית, זיקת הנאה להולכי רגל.

מדיניות התכנון:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום
 31.12.2025.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי
 עסקים, עו"ד לירון שחר - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל
 מחלקת פיקוח על הבניה, שולי דידי - אגף תב"ע, שלמה שטיין
 - פיקוח עירוני, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי
 לעסקים, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מהא אבו
 רומאנה - ע' מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2015-0008 מתאריך 11/06/2015)

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם בינה יעקב.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה לזכאי: 16.08.2015.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2025.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ -
הועדה המקומית*:

שם וכתובת: קפה בר לב - דרך בר-לב חיים 216

ת.ב. 3671-216/0

שכונה: ליבנה

ת.ר. 062024

בקשה מתאריך: 17/09/2014

טל': 050-5063692

בעלים: שי אהוד

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

בית אוכל אחר למכירת לחמים עוגות ועוגיות כולל
אפיית דברי מאפה מבצק מוכן קפוא.

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מפיצוחיה + שתיה + מכירת פירות לעסק של בית
אוכל אחר למכירת לחמים עוגות ועוגיות מיצרן מאושר כולל
אפיית דברי מאפה מבצק מוכן קפוא מיצרן מאושר, הכנה ומכירת
טוסטים, כריכים, סלטים, מיצים, שתיה חמה וקרה בכוסות חד
פעמי בלבד (ללא ישיבה במקום).

תאור המבנה

גוש 6139 חלקה 59. שכונת ידידיה (כתובת העסק דרך בר לב
216 א').

המבנה בן קומה אחת נבנה צמוד לבנין מגורים בן 2 קומות.
למבנה קיימים היתרי בניה ממשרד הפנים וועדה המחוזית מס'
171 מ-07/02/2021/ ומס' 132/30 מ-07/03/2021.
על פי ההיתרי המבנה מיועד לפיצוחיה + שתיה + מכירת פירות
בשטח עיקרי 80 מ"ר + מחסן של 15 מ"ר.
רשום על גבי ההיתרים: "היתר זה אינו ניתן להעברה אלא
באישור הוועדה מחוזית".

השימוש המבוקש

בית אוכל אחר למכירת לחמים עוגות ועוגיות מיצרן מאושר
כולל אפיית דברי מאפה מבצק מוכן קפוא מיצרן מאושר, הכנה
ומכירת טוסטים, כריכים, סלטים, מיצים, שתיה חמה וקרה
בכוסות חד פעמי בלבד (ללא ישיבה במקום) בחלק מהמבנה
המיועד לפיצוחיה + שתיה + מכירת פירות בשטח של 64.5 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

בתיק בנין נמצא תכנית משנת-1998 בקשה לרישיון עסק/ שימוש
חורג לעסק של פיצוחיה בשטח של 48 מ"ר.

בשנת-2013 הוגשה בקשה לכל שטח של פיצוחיה לעסק של הכנת
ומכירת כריכים מיסלטים מוכנים בלבד ללא ישיבה במקום,
אפיית דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לצרכי מכירה במקום.
ח"ד פיקוח על הבניה לבקשה:

נתן שירר מ-17/12/2013 - "אין התנגדות, קיים היתר בניה
לשימוש ממשרד הפנים מ-07/03/2002. לאשר שימוש לפיצוחיה +
שתיה + מכירת פירות".

כעת הוגשה בקשה להפחתת שטח ושינוי מהות.
כעת במקום הוגשו 2 בקשות לרישיון עסק. בקשה נוספת הוגשה
למכירת פירות וירקות בתיק רישוי מס' 66175.

קיימות התנגדויות שכנים לעסק.

יש לציין כי עפ"י המתנגדת הוגש צו מניעה נגד פתיחת העסקים
בבנין.

על פי מפת מדיניות פעילות במקום עד לשעה-00:24.
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2110 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (מידע):

מספר תב"ע:

תג"פ 1/577 מגרש א'

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

איזור מגורים.

מדיניות התכנון:

לא לאשר.

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

נתן שירר מיום- 09/09/2014:
"האישור שלי לבקשה הוא אך ורק לפיצוחיה+שתיה+ פרות. כל שימוש אחר הוא בניגוד לחוות דעת שלי".

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת משפטית באשר להחלטת בית המשפט שהתקבלה לפניית המתנגדת.

כ"כ יש לקבל חוות דעת המחלקה לביקורת עסקים בעקבות התלונה כי גם בחלקו הדרומי האחורי של העסק מוקם עסק מסחרי נוסף.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבני, עו"ד יעל חכמוב - השרות המשפטי, משה זילברבלט - השרות לאיכות הסביבה, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2014-0009 מתאריך 22/09/2014)

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד יעל חכמוב - לנכס קיים היתר משנת 2002 שניתן על ידי הוועדה המחוזית למר דוד בן צדוק בלבד לשימוש קבוע לעסק של פיצוחיה + שתיה + מכירת פירות, תוך התניית העברת הבעלות באישור הוועדה המחוזית.
העסק הועבר לידי בעלים אחרים ועל כן בטל ההיתר שניתן למר דוד בן צדוק המאפשר שימוש של פיצוחיה, משקאות ומכירת פירות במקום.
במידה ובעלי העסק החדשים היו מבקשים את אותו פריט הרישוי שהותר למר דוד בן צדוק, היה עליהם לפנות תחילה לוועדה המחוזית לקבלת אישור להעברת הבעלות, כאמור בגוף ההיתר.

בבקשה להיתר דין מבוקש רישיון עסק רק על חלק מן הנכס בפרטי רישוי כמפורט במהות העסק, במקביל הוגשה בקשה נפרדת על יתרת שטח הנכס למכירת פירות וירקות, בבעלות שונה.

ביום 16.9.2014 נתן בית המשפט השלום בת"א בהליך ת"א 39645-09-14 בן צדוק ואח' נ' שי ואח', צו מניעה זמני במעמד צד אחד שיעמוד בתוקפו עד למתן החלטה אחרת, האוסר על משיבים להפעיל מאפיה ו/או קפה ו/או מזנון/מסעדה ו/או כל עסק מסחרי אחר בבית המגורים הצמוד לנכס הנדון (בית המגורים אינו שייך לבקשה להיתר דנן).

וכן צו המונע מהמשיבים מלהקים ולהפעיל את שתי החנויות בנכס הנדון, האחת - חנות לאפיה ומכירת מוצרי מאפה ומשקאות משכרים והשנייה - חנות למכירת פירות וירקות.

בהמשך לכך, התקיים דיון בבית המשפט ביום 26.10.2014 במעמד הצדדים.

בית המשפט קבע כי צו המניעה הנ"ל ייעמוד בתוקפו עד להשלמת בירור התובענה ו/או עד שיינתנו כל ההיתרים הדרושים לפתיחת העסקים הדרושים במקום, לרבות היתר לשימוש חורג הכל לפי המקודם."

עוד הוסיף בית המשפט בהחלטתו במפורש "למען הסר ספק מובהר כי ההיתר לשימוש חורג צריך שיאפשר למשיבים עצמם את פתיחת העסק, להבדיל מההיתר לשימוש חורג שניתן בשעתו על שמו של דוד בן צדוק ואשר בו נקבע כי לא יהיה ניתן להעברה אלא ברשות הוועדה המחוזית"

לאור כל האמור, לצורך הפעלת פריט הרישוי המבוקש על ידי הבעלים החדשים קיים צורך בהליך של שימוש חורג מתב"ע.

חוו"ד בדיקת מהנדס:

על פי היתר בניה המקום מיועד לפיצוחיה+שתיה. העם העסק מהווה שימוש חורג?

חוו"ד ביקורת עסקים:

בביקור במקום בתאריך 17.11.2014 בחזית הבנין נמצאו 2 עסקים משופצים אך עדיין לא פעילים.

לא קיים שום עסק בחלק האחורי של הבנין, נמצא חלל ריק.

חוו"ד המבקשים:

ברשותי שטח של כ-100 מ' שחולק לשתי חנויות שהיו עתידות להיפתח בחודשים האחרונים, האחת לממכר של פירות וירקות והשניה לבית מאפה וקפה.

שתי החנויות שופצו מתחילת יולי ועד אוקטובר, כאשר במקביל הוגשו בקשות לרישוי עסקים לפתיחת שני העסקים הנ"ל.

בסוף עבודות השיפוץ שבוע לקראת פתיחת שתי החנויות ואחרי הגשת הבקשות לעירייה, הגישה אחת השכנות התנגדות והציאה בצו בית משפט, צו מניעה כנגדנו.

בהחלטת בית משפט השלום נקבע שיש להוציא רישיון עסק לפני פתיחתם של שתי החנויות.

התדרוך שקיבלנו מרישוי עסקים הוא כזה שניתן יהיה לקבל את רישיון העסק לפני פתיחתו רק כאשר החנויות יהיו מוכנות לקבל הסחורה ותחילת מכירה במקום.

מה שכרוך בדר ונעשה כבר הוא שהכנסנו את כל המכונות והציוד לחנויות והתחייבנו במאות אפלי שקלים לספקים, מבעלי מקצוע וכו'.

מה גם שאנו משלמים משכנתא ושכירות מאוד גבוהה. המצב יצר אצל שני בעלי העסק גירעון עצום ואי יכולת לעמוד בתשלומים עקב ההתנגדות וצו המניעה.

אני מבהיר בזאת שאנו ומדים בפני קריסה כלילית עם כל המשתמש מכך, ועלולים לאבד את רכושנו וכל זאת בגלל תדרוך לקוי ובירוקרטיה מסולפת וארוכה שאינה מאפשרת להקים עסק פוטנציאלי בישראל.

אבקש מתחברי הועדה שיתנו את דעתם ההגיונית למקרה שלנו ותוותר לבעלי העסקים תשובה חד משמעית כדי שלא נמשיך לגשש באפלה.

אבקש להבהיר דבר נוסף, כל מה שעשינו, עבדנו והשקענו את מיטב כספנו ואת חיינו נעשה לפי החוק ולא על דעת עצמנו בשום שלב בהקמת עסקנו שנועדו כדי לפתח ולטפח את הסביבה שבה אנו חיים. יש לציין שקיבלנו את האישורים הרלוונטים בכדי לעמוד בתקן ולקבל רישיון עסק לו אנו מייחלים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה המייעצת מבקשת להעביר הבקשה לשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום ודיון בועדת התנגדויות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד הילה קמפוס - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, שולי זידי - סי' מנהלת מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי - ע' מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2014-0011 מתאריך 19/11/2014)

חו"ד תיאור הדין:

עו"ד הילה קמפוס: בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יעל חכמוב עולה כי ההיתר ניתן בשנת 2002 לבן צדוק דוד לאשר לשימוש קבוע לפיצוחיה שתיה פירות, בהתאם ללשון ההיתר ההיתר אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המחוזית. נכון להיום אין

מדובר על באותם מבקשים, לפיכך, ההיתר אינו חל עליהם.

שולי דידי: מציעה שלא לאשר, לא תואם תב"ע.

עו"ד הילה קמפוס: 26.10.2014 ניתנה החלטת בית המשפט השלום בהליך 69645-09-14 כי צו המניעה האוסר על המשיבים להפעיל עסק במקום יעמוד בתוקפו עד להשלמת בירור התובענה או עד למתן היתר לרבות היתר לשימוש חורג. בית המשפט אף הוסיף חשוב שהיתר לשימוש חורג יאפשר למשיבים עצמם את פתיחת העסק להבדיל מהיתר שניתן בשעתו לבן צדוק דוד אשר נקבע כי לא ניתן להעבירו אלא בהחלטת ועדה מחוזית.

חו"ד אגף תב"ע (מידע):

מספר תב"ע:

577/1 - שכונת ידידיה.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם לרשימת השימושים בהתאם לסעיף 13.5: בחלקה ד' ניתן יהיה לקיים קיוסק ופיצוחיה בשטח עיקרי 80 מ"ר + מחסן של 15 מ"ר. על גג המבנה ניתן להקים שלטי ו/או אמצעי פרסום שלא יעלו בגובהם על קו 8 מ' מפני הקרקע.

ייעוד עיקרי:

מגורים + חזית מסחרית - (מגרש ד').

מדיניות התכנון:

במגרש ד' ניתן יהיה לקיים קיוסק ופיצוחיה בלבד בהתאם לסעיף 13.5 בתקנון התכנית.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 8.1.2015.

מבקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2020.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות המבקש.

התנגדות

=====
התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בועדת התנגדויות:

פרטי בעלי העסק:

שי אהוד - בצלאל 65 ירושלים. טל 5063692-050

כתובת העסק:

דרך בר-לב חיים 216 תל אביב - יפו טל. 5063692 050

פרטי המתנגדים:

עו"ד הניה בן צדוק תל אביב - יפו בר-לב חיים

216 67537 . טל: 6315799 - 03

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 29/01/2015 בהשתתפות: ארנון גלעדי
- משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, איילת וסרמן
- מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל רישוי ותכנון
הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי
לעסקים, עו"ד הדר חתוכה - השרות המשפטי, מירי אידלסון -
הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי
עסקים, מריה קהוגי - ע.מרכזת ועדות רישוי עסקים.

המלצת צ. התנגדויות:

סיוור במקום.

חו"ד המתנגדים:

נוכחת בדיון מרים בן צדוק, עו"ד הניה בן צדוק מייצגת את
המשפחה המורחבת, את תושבי השכונה (כ20 משפחות)

מדובר בבקשה של שימוש חורג מפיצוחייה, ישנם צוי בתי משפט.
בתביעה היחידה המסחרית היא יחידה אחת 80 מ"ר ומחסן בשטח של
15 מ"ר, העסק ניתן בעבר לאחי כשיקום תעסוקתי.
אנחנו לא מעוניינים שתהיה במקום אפיה או בית מאפה ולא
פירות וירקות.

בעל העסק הצהיר בפני שהוא לא מתכוון לגור במקום. מבחינה
תכנונית לא ניתן לאשר בקשה לבית מאפה או אפייה בין דירות
מגורים. בעל העסק הגיש תחילה על כל שטח העסק, לאחר
שהגשנו צוי מניעה בבתי משפט הוא שינה את הבקשה ופיצל את
העסק.

על פי החוק לא ניתן אישור לשימוש חורג במידה וישנה סטייה
ניכרת. העסק משנה את אופיה של הסביבה. הקירבה לבית
המגורים וכן גודל העסק הוא המהווה לסטייה ניכרת. אישור
העסק יהווה מטרד.
בכל הבקשה שלו לא כתוב בית קפה, ישנו משחק מילים בכוונה,
השכן הגיש בקשה אחר בקשה למאפייה ובית מאפה. נראה שיש
כוונה לעסק מסוג זה.

חו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור מייצג את בעל העסק שי אהוד : בשנת 91 הייתה תוכנית תפג 577 קבעה כי ניתן יהיה לקיים קיוסק ופצוחיה, יישום התוכנית הזו היא על מבנה זו שלעולם לא היה מגורים. מדובר על שימוש מסחרי, הנכס היה שייך לאח המתנגדת שנקנה כנכס מסחרי. מאחורי המבנה קיבלנו היתר על אותו מהות עסק.

מדובר על בית קפה ומאפה ולא אפייה לא תהיה במקום אפייה, לא יהיה במקום קמח, מדובר על מאפים מוכנים. לעניין החניה ישנו פארק שאין בו כלום כך שבאי המקום יכול להחנות ולהכנס לבית קפה, לא מדובר בקיוסק שהלקוח יורד מהרכב וגורם למטרד תנועת.

שי אהוד: יש לי קשר עם המשפחה של המתנגדת, עשיתי את כל העניין בשיתוף עם הניה בן צדוק, אני בנאדם שעובד 35 בבטחון ועדיין אני שכיר, קניתי את הנכס עבור הילדים שלי, אחרי שקיבלתי את כל האישורים ועשיתי את כל הנדרש ואחרי הכל היא הגישה צו מניעה ולא יכולתי לפתוח את המקום. לא מעוניין לפתוח פיצוץיה מבקש לפתוח בית קפה סוליד.

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הדר ברנט מיום 3.2.2015 - בהמשך לדיון בהתנגדויות רישוי עסקים שהתקיים בתאריך 29.1.15, רצ"ב חוות דעת השירות המשפטי לבקשה שבנדון:

מבירור נוסף מול אגף תב"ע עולה, כי תגפ 577/1 משנת 2001 מהווה שינוי לתגפ 577 משנת 1990 ועל כן בהתאם להוראות התכנית המשנה, תגפ 577/1, בחלקה ד' הנדונה ניתן יהיה להפעיל:

"...קיוסק ופיצוחיה בשטח עיקרי של 80 מ"ר+מחסן של 15 מ"ר. ללא נגישות ברכב מכביש 416. על גג המבנה ניתן להקים שלטי ו/או אמצעי פירסום שלא יעלו בגובהם על קו 8 מ' מפני הקרקע. הנ"ל יהוו גם אמצעי בידוד אקוסטי מצומת הטייסים ודרך 461".

בהתייחס לטענת המתנגדת כי המבוקש עומד בניגוד להגדרת בית אוכל בצו רישוי עסקים, הרי שבית אוכל הינו מקום הכנה או הגשה של מזון לצריכה במקום או מחוצה לו בין היתר, מזון/בית קפה, ואכן, הבקשה הינה עבור שימוש חורג מהשימוש שהותר בתכנית 577/1 (פיצוחיה+שתייה+מכירת פירות), לעסק של בית אוכל למכירת לחמים, עוגות וכד' כולל אפייה מבצק מוכן, הכנה ומכירת טוסטים וכד' ושתייה קלה, הכל ללא ישיבה במקום.

בהמשך לחוות דעתן של עו"ד יעל חכמוב ועו"ד הילה קמפוס, בתאריך 26.10.14 ניתן צו מניעה האוסר על המשיבים (המבקש בענייננו) להפעיל בית עסק במקום עד להשלמת בירור התובענה ו/או עד שיינתנו כל ההיתרים הדרושים לפתיחת בית עסק במקום, לרבות היתר לשימוש חורג.

בית המשפט אף הוסיף, כי חשוב שההיתר לשימוש חורג יאפשר למשיבים עצמם להפעיל את בית העסק, זאת להבדיל מההיתר הספציפי שניתן בשעתו ע"י הועדה המחוזית למר בן צדוק דוד, אשר קבע כי לא ניתן להעבירו לאחר אלא בהחלטת הועדה

המחוזית.

משהיתר הבניה שניתן ע"י הועדה המחוזית פג ואינו רלבנטי עוד למבקש החדש, הרי שבפנינו בקשה חדשה לשימוש חורג.

לאחר שמיעת הצדדים (המבקש והמתנגדת) בתאריך 29.1.15 ע"י ועדת ההתנגדויות, הוחלט לקיים סיור במקום שלאחריו תינתן המלצת צוות ההתנגדויות, בהתאם לשיקול דעתה, האם לאשר את השימוש החורג המבוקש או לאו.

חוו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום על ידי עו"ד דן להט ביום 4.2.2015 - המדובר במבנה מגורים שבחזית שלו על דרך חיים בר לב שתי חנויות כאשר הבקשה מתייחסת לחנות אחת אשר היא מיועדת להיות בית קפה כמבוקש (כולל אפיית דברי מאפה מבצק מוכן קפוא). על פניו, אין תשתית למאפיה החזית מרוחקת מרחק רב מהבית הצמוד לגב המבנה, מההתרשמות של הועדה אין כל הפרעה לסיבה מקיום בית קפה במתכונתו בחנות המדוברת, בפרט נוכח השימוש שהותר בתכנית 577/1. לפיכך הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר את העסק המבוקש, עד ליום 31.12.2020.

חוו"ד תיאור הדיון:

אהרון מדואל: מדובר בשתי חנויות בצומת בר לב חיים, העסק מיותר לחלוטין, העסק יגרום לבעיות קשות במקום. הוא צמוד לבית מאפה, אין תשתית למאפיה.

עו"ד דן להט: בדיון בוועדת התנגדויות שמענו את המתנגדים באריכות, ישנם שתי חנויות, הבקשה היא לחנות אחת. בחוו"ד ציינתי כי הבית של המבקש הוא מרוחק מהבית של המתנגדת. העסק הקודם היה שוק ולא היה כדין ונסגר, כיום מדובר בבעלים חדשים העסק הוא למכירת קפה ולא מאפיה, אין ישיבה במקום ולא דבר מהחששות של המתנגדת. אני ממליץ לאשר את הבקשה לבית קפה.

אהרון מדואל: אני מעוניין לסייר במקום.

דורון ספיר: היה סיור של חברי ועדת התנגדויות, באם אהרון מדואל מעוניין אז לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0004 סעיף 4 מ - 04/03/2015):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום בהשתתפות: דורון ספיר, אהרון מדואל, דן להט ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר דורון ספיר, אסף זמיר, נתן אלנתן, שלמה מסלאוי, ראובן לדיאנסקי, קרנית גולדווסר, אהרון מדואל, שמואל גפן.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת ועדה מקומית נשלחה בתאריך: 09.03.2015 באמצעות דואר רשום.

דיון חוזר

דיון חוזר:

נערך סיור במקום - דיווח יימסר בועדה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0006 סעיף 10 מ - 15/04/2015):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד אגף התנועה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר דורון ספיר, נתן אלנתן, שלמה מסלאוי, מיקי גיצין, ניר סיביליה, ראובן לדיאנסקי, קרנית גולדווסר, שמואל גפן.

חו"ד תיאור הדיון:

ראובן לדיאנסקי: ביקשתי לדעת לגבי סוג העסק של "האופה מבגדד", כדי להשוות לעסק זה.

איילת וסרמן: לגבי "האופה מבגדד" מדובר בעסק לבית אוכל ואפיית פיתות ועוגות, זה אחר לגמרי מהעסק הנדון. המתנגדת טוענת שמדובר באפייה לכל דבר ועניין. אין אישור אגף התנועה מאחר ועסק מסוג זה לא צריך את אישורם.

ראובן לדיאנסקי: יש צורך להתנות בהיתר הצבת עמודים כדי שלא יהיה ניתן להחנות על המדרכות. כמו כן באחריותו לשמור על השארית העמודים.

דורון ספיר: מדובר בצומת של דרך לוד והטייסים, מדובר בצומת בעייתית, אין אפשרות לעצור ואין רחובות פנימיים להכנס אליהם כדי להחנות כי יש את הפארק. אולי העמודים שנציב לו שם תהווה בעיה מכשול לעסק.

ראובן לדיאנסקי: יש חנייה בקרבת מקום למי שרוצה ניתן

להחנות וללכת קצת ברגל.

דורון ספיר: זה לא עסק שנמצא על כביש ראשי רגיל מדובר בעסק שנמצא על הצומת.

ראובן לדיאנסקי: לדעתי צריך לאשר לתקופה של שנתיים כדי להיות במעקב אחר העסק שהוא עומד בתנאים.

דורון ספיר: לדעתי צריך לקבל חו"ד אגף התנועה.

איילת וסרמן: לקוחות העסק הם הולכי רגל, ובמידה ורכבים יגיעו למקום יחנו בחנייה שנמצאת בקרבת מקום.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת ועדה מקומית מתאריך 15.4.15 נשלחה באמצעות דואר רשום

דיון חוזר

חו"ד אגף התנועה:

עינת פלדמן - אגף התנועה - מדובר בצומת שרומזר נדרש חוות דעת מ' רמזורים באגף התנועה.

דרישה ממחלקת ניהול בבקרת תנועה - אינג' אלכס גירשמן - למנוע כניסה ויציאה מהמגרש לתוך צומת מרומזר (בר לב-הטייסים).

חו"ד תיאור הדיון:

דורון ספיר - עלתה טענה ע"י המתנגדת שבמקום נפתחה פיצוחיה בנכס המזרחי על דרך בר לב חיים בניגוד להיתר בניה ולתביע הקובעת יחידה מסחרית אחת. רשיון העסק צריך להיות תואם היתר הבניה. מדובר בפצול ל-2 יחידות.

נתן אלנתן - במגורים יש פיצול דירות לא במסחר.

הראלה - התביע אומרת שמותר לו פיצוחיה וקיוסק.

ראובן לדיאנסקי - יש לזרז את הטיפול בבקשה היות והתקיים כבר סיור וטרם התקבלה החלטה בנושא, זה לא הוגן כלפי המבקש.

החלטת הועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך
16/07/2015.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0009 סעיף 9 מ - 03/06/2015):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת משפטית בשאלה האם התב"ע
הגבילה יחידה מסחרית אחת במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן
אלנתן, שלמה מסלאווי, ראובן לדיאנסקי, איתי פנקס.

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

לירון שחר - התבקשתי לחוות דעתי בשאלה האם תג"פ 1/577
אשר פורסמה למתן תוקף ביום 30.9.2001 (להלן: "התכנית")
הגבילה יחידה מסחרית אחת במגרש די עפ"י התכנית.

לאחר בחינת הוראות התכנית ומטרתה, כמו גם היתרי הבניה אשר
ניתנו לשימוש במבנה, להלן חוות דעתי:

1. בהתאם לסעיף 9 לתכנית עולה כי בין מטרותיה, יישום
החלטת בית המשפט מימים 21.6.00 ו-24.9.00 ולאפשר מיקום 5
יחידות דיור בחלקה המקורית (חלקה 59 בגוש 6139) עפ"י תת
חלוקה אשר אושרה ע"י בית המשפט בשונה לתכנית הבינוי
המקורית (2 יח"ד במגרש 109 ע"פ תג"פ 577).
2. בסעיף 13.1 לתכנית נקבע כי מספר היחידות בכל המגרשים
יהיה סה"כ 5, כן נקבעה החלוקה בכל אחד מארבעת המגרשים:
במגרש א' - 2 יח"ד בקיר משותף, במגרש ב' יח"ד אחת, במגרש
ג' יח"ד אחת וכך גם במגרש ד' - יח"ד אחת.
3. בסעיף 13.5 נקבעו זכויות הבניה בכל אחת מחמשת היחידות
המפורט לעיל.
4. בסעיף 13.6 נקבעה ההוראה ביחס למבנה מושא חוות דעתי זו
כדלקמן:
"בחלקה ד' ניתן יהיה לקיים קיוסק ופיצוחיה בשטח עיקרי 80
מ"ר+ מחסן 15 מ"ר, ללא נגישות ברכב מכביש 461...".
5. עיון בתשריט התכנית מלמד כי במצב הקיים מוצג מבנה
במידות 8X10 בקצה המגרש בסמוך לדרך בר לב כאשר אותו המבנה
מוצג במצב המוצע אליו הוצמדה יחידת הדיור המוצעת במגרש
ד'.
6. היינו, בכל הנוגע למספר יחידות למגורים, התכנית אכן

קבעה במפורש מספר יחידות המותר בכל אחד מארבעת המגרשים בעוד ביחס ליחידה המסחרית התכנית אפשרה לקיים ביחידה קיימת מסי שימושים, כל זאת בשטח עיקרי של 80 מ"ר.

7. יצוין, כי לאחר אישור התכנית ופרסומה למתן תוקף אושר במקום על ידי הוועדה המחוזית מחוז תל אביב בישיבתה מיום 4.3.02 שימוש קבוע לפיצוחיה + שתיה + מכירת פירות לאחר קבלת הקלה בקווי בנין מתמ"א 3 ועפ"י תג"פ 577/1. הכניסה לפיצוחיה תהיה מאחורי" (היתר מסי 1/132/30). ההיתר נמסר למר דוד בן צדוק וצוין במפורש כי "היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הוועדה המחוזית".

היינו, עוד לאחר אישור התכנית אושרו במקום מסי שימושים ואף שימושים נוספים על אלא שאושרו בתכנית.
8. נוכח האמור, מסקנתי הינה כי התכנית אינה מגבילה יחידה מסחרית אחת במקום אלא מסי שימושים בשטח עיקרי של 80 מ"ר.

חוו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור - בשם המבקשים - התיק הנ"ל נגרר בוועדה פעם אחר פעם בין דיון לביקור לחוו"ד וחוזר חלילה.

גם הפעם הצליחה המתנגדת לבלבל אף את חברי הוועדה בטענה שהנכס המסחרי "פוצל".

מדובר ביחידה מסחרית אשר ניתן להקים בה גם בית קפה וגם פיצוחיה ואין האחד סותר את השני. הדבר דומה לחנות אחת אשר מתקיימים בה 2 פריטי רישוי שונים ואף יכול ותהיה הפרדה פנימית בין סוגי הפעילות.

לדעתי גם אם היו שני מבקשי בקשות שונים היה הדבר אפשרי משום שאין איסור על כך בחוק אלא שכאן אותם בעלים מבקש לקיים שני סוגי פעילות בתחום המזון ומכאן שאין כל ספק שהדבר אפשרי.

המתנגדת אשר להזכיר לחברי הוועדה מכרה למבקש את הנכס עליו שילם לה במיטב כספו למטרה מסחרית לא חדלה מלתקוף את המבקש וכל האמצעים כשרים.

אבקש איפוא להביא מכתבי זה בפני כל אחד מחברי הוועדה הנכבדה לרבות השירות המשפטי ולאשר באופן סופי את הבקשה לשימוש חרוג אשר הדיון בה הופך להיות עינוי דין ופגיעה קשה בזכות הקניין של המבקש.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0010 סעיף 10 מ - 17/06/2015):
הוועדה המקומית*:

לשוב ולדון בעוד שבועיים בצרוף תגובת המתנגדת והמבקשים
בנוגע לפיצול היחידה המסתרת.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן, אסף זמיר, איתי פנקס,
יהודה המאירי, מיכאל גיצין, אהרון מדואל, דן להט, ראובן
לדיאנסקי.

דיון חוזר

דיון חוזר:

בהמשך להחלטת הועדה מצ"ב פניית המתנגדת עו"ד הניה בן
צדוק.

חו"ד תיאור הדיון:

דן להט - התיק הני"ל עבר המון ועדות, הייתי שם באופן אישי
מטעם הוועדה לאחר ועדת התנגדויות נכון להיום המקום ניתן
לתפעול, המקום מאוד נחמד שרפו להם את המקום פעמיים.

(לאחר הפסקה, עו"ד דן להט יצא מאולם הדיונים).

עו"ד לירון רותם - אין למתנגדת זכות מותנת להגיב, אין
הצדקה, יש חוות דעת משפטית בפרוטוקול. מבחינה משפטית לא
רואה בעיה להחליט היום.

דורון - לא ניתן למנוע דיון על צוים מנהליים וגם לא לדחות
את הדיון. היועצת המשפטית מוסרת שהטענות נמסרו ע"י עו"ד
הניה במכתב הקודם.

עו"ד לירון שחר - התבי"ע לא מגבילה יחידה מסחרית אלא קובעת
מס' שימושים בשטח עיקרי של 80 מ"ר.

אהרון מדואל - איי אפשר להגדיר קיוסק כמס' שימושים. התבי"ע
קובעת שהאיזור למגורים, מדובר באיזור מגורים מובהק, אין
סיבה בהתייחס לפרמטרים לאשר שימוש חורג.

ארנון גלעדי - בתבי"ע היה שימוש מסחרי, ההיתר ניתן פרסונלי
לאדם מסויים, התבי"ע מדברת על מגורים ומסחר עפ"י מה
שהמתנגדת הגישה. המבנה קיים משנות ה-90 עד לאישור התבי"ע
שהכתירה את המצב הקיים, גם לאחר אישור התבי"ע הועדה
המחוזית נתנה היתר בשנת 2002 לשימוש קבוע לפיצוחיה על
שמו.

דורון ספיר - מצטרף לחוות דעת היועמ"ש לאשר את הבקשה.

אהרון מדואל - אם יש כוונה לאשר אז ללא אפיה.

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018, בכפוף
לדרישות מהנדס העיר וללא אפיה במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ארנון גלעד, מיקי
גיציץ, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי.

אהרון מדואל - מתנגד לבקשה.
שמואל גפן - נמנע.

דיון חוזר

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר לבקשת עו"ד קרני מור בהסכמת יו"ר הועדה
והיועצת המשפטית לועדה עו"ד הראלה אוזן - "אין מניעה
להחזיר הבקשה לדיון להבהרת ההחלטה לעניין נושא האפיה, כך
שיותר לאפות בצקים מוכנים קפואים".

סיבת פניית ב"כ בעלי העסק עו"ד קרני מור - בימים אלה קיבל
מרשי את החלטת הועדה בענין בקשתו לשימוש חורג לעסק של
"בית אוכל אחר למכירת לחמים עוגות ועוגיות כולל אפיית
דברי מאפה מבצק מוכן קפוא" ובהחלטה קיימת הסתייגות "ללא
אפיה".

"אפיה" - מוגדרת במילון כ-"שיטת הכנת מזון ע"י חימום תא
תנור האפיה כשהמזון בתוכו "וגם אפיית בצק לשם הכשרתו
לאכילה".

בקשתו של מרשי לשימוש חורג לעסק של ביתק פה כוללת את כל
הפעולות הרגילות אותן נוהגים לבצע בבית קפה.

מרשי לא מתכוון להכין במקום עוגות ולחמים כפי שנהוג להכין
בקונדיטוריות או במאפיות אולם חלק מהמאפים אשר מוגשים
בבתי קפה כגון גרואסונים בורקס וכד', מתקבלים ממפעלים
כגון בונג'ור, פילסבורי ואח' כשהם מוכנים ומוקפאים ובבית
הקפה הם מוכנסים לקונוקטור לצורך הפשרתם וחימומם על מנת
שניתן יהיה להגישם לקהל.

אודה לך על הבאת תוכן מכתבי זה לועדה לצורך הבהרה דבר אשר
עשוי למנוע דבר הגשת ערר על החלטת הועדה אשר הגבילה את
מרשי הגבלה משמעותית ללא כל תכלית וללא כל סמכות שכן
החלטת הועדה בענין השימוש החורג הינה החטה אשר צריכה
להתייחס להיבטים תכנוניים ולא מעבר לכך.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול
הועדה המקומית):

סעיף מ -

שם וכתובת: מכלת משה - רחוב וילון 34 פינת מושיע 12
שכונה: התקוה
בקשה מתאריך: 04/11/2014
בעלים: מטטוב משה
נכתב ע"י: אביטל יעקב
מהות העסק:

ת.ב. 4063-034/0
 ת.ר. 000966
 טל': 03-6397174

- ראשי

מכולת.

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למכולת.

תוכן הבקשה:

תאור המבנה
 גוש 6135 חלקה 108
 מבנה בן 3 קומות ע"פ רישומים (פנייה משנות ה-50 של בעל
 הנכס) בתיק בנין המכיל : בקומת קרקע חנות ובקומות מעל
 מגורים.
 יודגש כי אין היתר בנין ולא ידוע ייעוד המבנה.

השימוש המבוקש

מכלת בקומת הקרקע בנכס שלא ידוע ייעודו ומשתרע בשטח של 41 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה
 במקום ישנו עסק משנת 1980 של מכירת גזוז עם רישיון
 לצמיתות. החל משנת 96 התנהלה במקום מכלת עם רישיון
 לצמיתות שפג תוקפו בשנת 98.
 החל משנת 98 העסק מתנהל בהליך שימוש חורג. תוקף היתר
 לשימוש חורג הינו עד ליום 31.12.14. כעת מבקשים הארכת
 שימוש חורג.

מדיניות לילה במקום עד חצות.
 סכום אגרת שימוש חורג 1348 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (מידע):

מספר תב"ע:

2215, 2215א

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

מגורים ב', דרך קיימת - המבנה יושב בחלקו על תחום דרך.

מדיניות התכנון:

לא תואם, המבנה נמצא בחלקו בתחום הדרך.

פירוט חוות דעת:

לא תואם

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוו"ד אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי
 עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי
 לעסקים, עו"ד הילה קמפוס - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר
 - מנהלת תחום רישוי הנדסי, שלמה שטיין - פיקוח עירוני,
 מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שולי דידי - ס'
 מנהלת מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי
 עסקים, מריה קהוגי - ע' מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2014-0011 מתאריך 19/11/2014)

דיון חוזר

חו"ד אגף הנכסים:

גלעד טבת - לאור חוות דעת צוות מזרח - לא ניתן לאשר
הבקשה.

חו"ד אגף תב"ע (מזרח):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

מדיניות צוות התכנון היא לא להמליץ על שימושים חורגים
מעבר למסומן בתוכנית התקפה 2215 ביעוד חזית מסחרית.
המרחב הציבורי מרוצף מחזית לחזית ללא מדרכות, טיפולוגית
הבניה והמחסור החמור בשטחי ציבור יוצרים צפיפות נתפסת
גבוהה.

רתוב מושיע אינו מסומן כרחוב עם חזית מסחרית ולכן לא
נמליץ על השימוש המבוקש.

המלצת הועדה המייעצת:

מהנדס הרישוי יפנה לצוות מזרח ואגף הנכסים לבירור נוסף
בנושא.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי
עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה, שולמית
דידי - סגנית מנהל מח מידע תכנוני, רעיה גוטלויבר - מנהלת
תחום רישוי הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית
ליועץ המשפטי, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש
עסק, מירי אהרון - מרכזת ועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי
- עוזרת מרכז ועדות לרישוי עסקים

(פרוטוקול 2015-0004 מתאריך 19/03/2015)

דיון חוזר

חו"ד אגף הנכסים:

מבחינת אגף הנכסים, אין כוונה מיידית להפקיע חלקים מהבניין ועל כן אנו מסירים את התנגדותנו לבקשה לשימוש החורג המבוקש.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות - איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד לירון שחר - השרות המשפטי, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, שולי דידי - מחלקת מידע, זכר נחין - פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מהא אבו רומאנה - ע' מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2015-0006 מתאריך 05/05/2015)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם סיובני רובן.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

לא חתום על ידי עו"ד.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 21.07.2015.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2020.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ - הועדה המקומית*):

שם וכתובת:	ג'וניאור - רחוב דיזנגוף 66 פינת בר גיורא 1
שכונה:	צפון ישן-דרום מז.
בקשה מתאריך:	04/11/2014
בעלים:	צעירי עמרם-עמי
נכתב ע"י:	ליובוב דבוייריס
מהות העסק:	
ת.ב.	22-001/0
ת.ר.	003810
טל':	054-6460608

מקום אחר למכירת מוצרי מזון ארוזים - ראשי

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מחלק מדירת מגורים במרתף בהיתר למחסן, שירותים ומעבר עבור עסק של מקום אחר למכירת מוצרי מזון ארוזים - שלגונים, סיגריות, עוגיות ודברי מאפה באריזרות סגורות, מכי משקאות משכרים שלא לצריכה במקום, מכירת פיצוחים במשקל.

תאור המבנה.
גוש 7092 חלקה 79.
הבנין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף- 2 מחסנים ודירת מגורים; בקומת קרקע- 2 חנויות בחזית ודירת מגורים מאחור על פי היתרי בניה מס' 551 מ-24/03/35 ומס' 806 מ-27/10/50.

השימוש המבוקש
מחסן, שירותים ומעבר עבור עסק של מקום אחר למכירת מוצרי מזון ארוזים - שלגונים, סיגריות, עוגיות ודברי מאפה באריזרות סגורות, מכי משקאות משכרים שלא לצריכה במקום, מכירת פיצוחים במשקל בחלק מדירת מגורים במרתף (כניסה מאחור) בשטח של 14.9 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
יש לציין שרוב שטח העסק מתנהל בחנויות בחזית בהיתר בשטח של 40.90 מ"ר (שטח זה לא מהווה שימוש חורג). סה"כ שטח העסק 55.80 מ"ר.
משנת-2009 העסק מתנהל במקום הנ"ל (בקומת מרתף) עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2014.
כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 486 ש"ח.

חו"ד אגף תב"ע (מידע):

מספר תב"ע:

1, 58, 2052 א' - קטע 3

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם לתכנית 2052 א' עפ"י סעיף 9.3.

ייעוד עיקרי:

איזור מסחרי.

מדיניות התכנון:

לא תואם לתכנית ע' 1 אשר מאפשרת שטחי שרות במרתף.

המלצת הועדה המייעצת:

במידה ומדובר בשטח עיקרי שהינו דירת מגורים המהווה שטח עיקרי אין מניעה להפיכת חלק מן הדירה למחסן ושירותים עד ליום 31.12.2025.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, שולי דידי -

מדור מידע, שלמה שטיין - מנהל מידע רישוי ותביעות, עו"ד
לירון שחר - עוזרת ראשית, מירי אידלסון - אח' מחזור פסולת
מוצקה, מירי אהרון - מרכזת ועדות לרישוי עסקים, מריה
קהוגי - עוזרת מרכז ועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2015-0003 מתאריך 25/02/2015)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס: א.ש.א.ש. נכסים ובניין בע"מ, כתובת:
צמרות הרצליה, טלפון: 0543373838, ח.פ-513830794.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 29.4.2015.

פרסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2025.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0008 סעיף 1 מ - 20/05/2015):
הועדה המקומית*:

להוציא מסדר היום ולהעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אהרון מזואל - יו"ר, עו"ד ראובן
לדיאנסקי, יהודה המאירי, קרנית גולדווסר, מיכאל גיצין.

התנגדות

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

צעירי עמרם-עמי - רחוב דימונה 5 תל אביב - יפו. טל.

6460608-054

כהן צעירי שרון - הר הצופים 31 רחובות. טל 3437501-052

פרקש אריק - אבנר 8 אור יהודה. טל 5442670-052

פרטי בעלי העסק:

פרקש שלומי - הגפן 306 יגל. טל 054-2002135

לחוב דיזנגוף 66 תל אביב - יפו טל. 054 6460608

עו"ד ארנון לנדה תל אביב - יפו מונטיפיורי

41 65201 . טל: 03 - 5663551

עו"ד רויטל מגל רמת גן זיבוטינסקי

7 52520 . טל: 03 - 5759889

כתובת העסק :

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 25/06/2015 בהשתתפות: ה"ה ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, אסף זמיר - סגן וממ ראש העירייה, גל שרעבי דמאיו - חבר מועצה, עו"ד רויטל אטיאס - ממ עוזרת ראשית מהשירות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, מירי אהרון - מרכזת ועדות רעס לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות לרישוי עסקים.

חוו"ד המתנגדים:

עו"ד ורד עובדיה מייצגת עו"ד מגל רויטל - הוצג יפוי כח מייצגת את הגב' דליה מור בעלת נכס בבנין.

המתנגדת משותקת נמצאת במוסד. דמי השכירות ממנים אותה, כל הדירות בבנין שייכות לבעל בית אחד, לא מוסכם כי חצר הבנין וכל חלק משותף יהא חלק מעסק מסחרי והעברת סחורה פרטית מדובר בשטח משותף. לא מוסכם להפוך את פתח היציאה האחורי של חצר הבנין לפתחו הפרטי או שימוש הפרטי של אף דייר, פתח החצר משמשת את כלל דיירי הבנין. בשעות תרום המרתף יכול לשמש דרך מילוט לרחוב.

חוו"ד המבקשים:

אריק פרקש- המתנגד מסוכסך עם הבעלים. אני מאחסן במקום שתייה בלבד, האספקה מגיע פעם בשבוע. הכניסה משער פרטי ולא מהבנין. מתחת לבנין במרתף יש מחסן. הקיוסק עצמו לא מהווה שימוש חורג אלא רק המחסן במרתף.

מדובר על שימוש חורג מדירת מגורים במרתף למחסן של הקיוסק,

לשוב ולדון לאחר בדיקה וקבלת חוות דעת לגבי מהות השימוש או מהות היעוד של המחסן בחלק התחתון.

במידה ומדובר במחסן יש לאשר ואם מדובר בפיצול יש לקבל חו"ד משפטית בנדון.

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד רויטל אטיאס - בהמשך לוועדת התנגדויות שהתקיימה בנושא שבנדון ולאחר בחינת המחלקה המשפטית את הנושא, ניתן לאשר את השימוש החורג המבוקש.

ע"פ תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת) - אין המדובר בסטייה ניכרת מאחר והמרתף הינו שטח עיקרי ולפיכך הבקשה הינה בשיקול דעת הוועדה המקומית.

מאחר ואין המדובר בתוספת דירה כי אם בהסבת חלק משטחה של דירה לצרכי מחסן כי אז אין המדובר בתוספת צפיפות וניתן לאשר למען הסר ספק לא ניתן לאשר כניסה נוספת ונפרדת לשירותים מכוח בקשה זו.

יחד עם זאת ונוכח אי ההתאמה בין המבוקש להיתר הבניה בתיק, מומלץ על הוספת תנאי להיתר על רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, בדבר אי ההתאמה להיתר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0014 סעיף 3 מ - 12/08/2015):
הועדה המקומית*:

להוציא מסדר היום לבקשת השרות המשפטי לצורך בדיקה חוזרת של עו"ד הראלה אברהם אוזן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ניר סיבילה, יהודה המאירי, כרמלה עוזרי ראובן לדיאנסקי.

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הראלה אברהם אוזן - חוה"ד של עו"ד רויטל אטיאס
שעמדה בפני הועדה תואמה איתי ומקובלת עלי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ -
הועדה המקומית* :

שם וכתובת: מסעדת חבש - רחוב הנגב 10
 שכונה: נוה שאנן, ת.מרכזית
 בקשה מתאריך: 25/10/2011
 בעלים: אתיו ישראל בע"מ
 נכתב ע"י: אביטל יעקב
 מהות העסק:

ת.ב. 385-008/0
 ת.ר. 064900
 טל': 054-4696076

מסעדה (ללא אפיה ודגים) - לרבות צריכת משקאות משכרים - ראשי במקום

תוכן הבקשה :

שימוש חורג ממלאכה ע"פ היתר בניה מילולי מס' 599 מיום 9.1.65 לעסק של מסעדה (ללא אפיה ודגים). משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תאור המבנה (גוש 6942 חלקה 20) המבנה בן 3 קומות מעל מרתף. ע"פ היתר בניה מס' 599 מתאריך 19.01.65. ע"פ היתר כל המבנה משמש כבית מלאכה.

השימוש המבוקש מסעדה (ללא אפיה ודגים). משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה. בבית מלאכה לפי היתר בניה מס' 599 בקומת הקרקע בשטח של כ-92 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה מדיניות פעילות לילה במקום - עד חצות . סכום גובה תשלום אגרת שימוש חורג 3001 ש"ח

חוו"ד אגף תב"ע (מידע):

מספר תב"ע:

F 44

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם

ייעוד עיקרי:

תעסוקה.

מדיניות התכנון:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בתנאי הוצאת היתר לארובה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד הילה קמפוס - השרות המשפטי, לובה זבויריס - מהנדסת רישוי, שרון טרייגר - מדור מידע, נתן שירר - מנהל מח' פיקוח על הבניה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, ענבר ינאי לוי - מהנדסת רישוי, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי - ע' מרכזת וועדות לרישוי, מהא אבו רומאנה.
 (פרוטוקול 2015-0005 מתאריך 16/04/2015)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס צוק בזלת בע"מ.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור הנדסה קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך הודעה מסירה אחרונה לזכאי: 10.06.2015.

פרסום שימוש חורג לצמיתות.

חו"ד בדיקת מהנדס:

הוצא היתר בניה לארובה במסעדה קיימת שמספרו 15-0231 מיום 7.1.15. בתכנית הבקשה להיתר מצוין על גבי התכנית השימוש מסעדה בזמן ששאר קומת הקרקע מוגדרת כלא שייכת לבקשה. בניגוד למצוין בהיתר הנ"ל קיים בתיק בנין היתר בניה קודם משנת 65 אשר מציין בפירוש כי כל הבניין משמש למלאכה. עוד יובהר כי לא נמצאו בתיק הבניין היתרים נוספים פרט לנ"ל. יצוין כי, ניתן פטור היטל השבחה להיתר המאוחר שסיבתו: "היתר לארובה בלבד". חשוב לציין כי במקביל להליך זה ישנם 2 בתי אוכל באותה הכתובת ת.ר. 18864 ו- 66424 בהליך שימוש חורג.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0012 סעיף 8 מ - 15/07/2015):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום של ארנון גלעדי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, אהרון מדואל, ארנון גלעדי, נתן אלנתן, אלון סולר.

דיון חוזר

חו"ד ביקור במקום:

נערך סיור במקום ע"י ארנון גלעדי - אין מניעה לאשר את
הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0014 סעיף 1 מ - 12/08/2015):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות, בכפוף לדרישות מהנדס
העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ניר סיבילה, יהודה
המאירי, כרמלה עוזרי.

דין חוזר

דין חוזר:

מובא לדיון חוזר בהנחיית אילן רוזנבלום ע' סגן ראש העיר
וזאת לאחר בדיקה בשנית של צוות התכנון כי נפלה טעות
והשימוש המבוקש אינו תואם את התכליות המותרות ומהווה
שימוש חורג לתכנית.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול
סעיף מ -
הועדה המקומית*:

שם וכתובת: קומפרט 13 - רחוב קומפרט 13 פינת 1253 7

שכונה: צפון יפו

ת.ב. 3360-013/0

ת.ר. 007493

טל': 054-6323132

בקשה מתאריך: 10/08/2015

בעלים: קומפרט 13 בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

דיסקוטק - השמעת מוזיקה וריקודים והופעת אומנים. -ראשי
בר - משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של- בר משקאות משכרים-הגשתם לצורך
צריכה במקום ההגשה.
דיסקוטק - השמעת מוזיקה וריקודים והופעת אומנים.

תוכן הבקשה :

תאור המיבנה.
על מיגרש גדול בגוש 7083 חלקה 33 קיימות סככות שונות שבהן
התנהלו עיסקי מלאכה. אין בתיק בנין היתר בניה לסככות
הנ"ל.

השימוש המבוקש.
את העסק רוצים לסדר בשתי סככות צמודות בשטח של 514 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
יש לציין שלעסק אושר שימוש חורג בתוקף עד 30.3.2011. במיה
והבעלים מביעים הסכמה לשנה נוספת, ניתן לאשר שימוש חורג
ללא בצום פרסומים. לאחר שנה לעסק הוארך תוקף השימוש החורג
עד 30.3.2011.
כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג. בעל העסק הציג הסכמת
בעלי הנכס - אירומנטל בע"מ מ-29.5.2012.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 16222 שקלים
חדשים.

חוו"ד אגף תב"ע (מידע):

מספר תב"ע:

2902

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים ג.

מדיניות התכנון:

מדובר בתכנית חדשה שאושרה ב-2010 להתחדשות עירונית.

לאשר לתקופה מוגבלת בהתחשב בעובדה שמדובר בעסק קיים
והתכנית שונתה לאחרונה.

פירוט חוות דעת:

ההמלצה היא בכפוף למתן התחייבות לא לדרוש פיצוי בגין
אישור הבקשה והתחייבות להפסקת השימוש על פי דרישת העיריה
או היזמים למימוש התכנית החדשה.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 3.10.2012.

פרסום לשימוש חורג עד ליום : 31.12.2018.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות : אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, דניאל לס - מנהל מדור מידע, עו"ד מאיה הוד - השרות המשפטי, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, זיו פרנסיס - איכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2012-0006 מתאריך 25/06/2012)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

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

קומפורט 13 בע"מ - רחוב קומפרט 13 תל אביב - יפו. טל. 7737237-054

פרטי בעלי העסק:

רחוב קומפרט 13 תל אביב - יפו. טל. 054 6323132

כתובת העסק :

דבורה קוסטינור בני ברק אבני נור
6 51394 . טל: 5792162 - 03

פרטי המתנגדים:

שרה רוכמלר . טל: 5379057 - 02 . טל: 5379057 - 02
ברכה שטינברג אלעזר יוחנן
8 . טל: 6932094 - 054

דורין קורן אזור אחד העם
15 58014 . טל: 2081107 - 054

חן רביזודה אזור אחד העם
15 58014 . טל: 4600006 - 054

רן קורן אזור אחד העם 15
58014 . טל: -

שמואל מושל תל אביב - יפו הרבי מבכרן
2 66849 . טל: 5504210 - 052

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 26/11/2012 בהשתתפות עו"ד דן להט, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד אילן רוזנבלום - ע"י סגן ראש העיר, עו"ד יודפת כהן - השרות המשפטי, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי - ע"י מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

חו"ד המתנגדים:

דבורה קוסטינר - לא ידעתי שהעסק קיים 13 שנה, עדיין מתנגדת לאישור הבקשה לשימוש חורג שכן זה יוריד מערך הנכסים באזור.

חו"ד המבקשים:

הבקשה הינה חידוש שימוש חורג, אין בסביבת העסק מגורים, מדובר באזור תעשייה. חלק מהבעלים באזור התעשייה הפך את הנגריות למגורים ואנחנו מאוד רגישים לתלונות. כמו כן השקענו באקוסטיקה אלפי שקלים.

חו"ד הרשות לאי"ס:

קיבלנו תלונות בעבר, אך לאחרונה ישנה רגיעה.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג עד 31.12.2017 או עד להוצאת טופס 4 בגין בנייה במגרשים הסמוכים במקום, המוקדם מביניהם.

חו"ד תיאור הדין:

אלחנן משי - מדובר באחד המועדונים הוותיקים, מבקש חידוש שימוש חורג. הועדה המליצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ - הועדה המקומית):

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג עד
31.12.2017 או עד להוצאת טופס 4 בגין בנייה במגרשים
הסמוכים במקום, המוקדם מביניהם, בכפוף לדרישות מהנדס
העיר. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, שמואל גפן,
כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ארנון גלעדי.

חו"ד רישוי עסקים:

נשלחו מכתבים לצדדים באמצעות דואר רשום ביום 13.12.2012.

דיון חוזר

דיון חוזר:

אלחנן משי - מבקש להעלות לועדה המקומית לדיון חוזר בבקשה
לפצל את תקופת השימוש לחלקים שנתיים שיחודשו ללא צורך
בבקשה חדשה ופרסום מחדש.

חו"ד תיאור הדיון:

אלחנן משי: אושר בועדה עד 31.12.2017, בעל העסק מבקש
לפצל את ההיתר לכל שנה בכדי שיוכל לשלם היטל השבתה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0013-0016 סעיף 17 מ - 07/08/2013):
הועדה המקומית*:

השימוש החורג הינו ל-5 שנים, במהלך תקופה זו יתחדש השימוש
החורג מדי שנה באופן אוטומטי אלא אם כן יובא לדיון בועדת
המשנה על ידי האגף לרישוי עסקים.

תוקף השימוש החורג עד 31.12.2014.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר דורון ספיר, אסף זמיר,
ארנון גלעדי, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, ערן
לב, יעל דיין.

חו"ד רישוי עסקים:

נשלחו מכתבים לצדדים באמצעות דואר רשום ביום 13.08.2013.

דיון חוזר

בעלי העסק - מבקשים לקצר את תקופת השימוש החורג על מנת לקבל החזר של היטל השבחה ולקבל את יתרת השיקים.

עוזבים את העסק בתאריך 30.3.2016 בהתאם להחלטת בית משפט.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ -
הועדה המקומית*: