

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

יום רביעי 18 נובמבר 2015

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה - רישוי עסקים - סדר יום מס' 2015-0019

ביום רביעי בתאריך 25.11.2015

הנך מוזמן בזאת לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה בנושא שימושים חורגים לעסקים טעוני רישיון עסק, הדיון ייערך בבניין העירייה ברחוב אבן 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
רישוי עסקים לשימושים
חורגים ופרגודים.

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 0019-2015 ליום 25.11.2015

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור הפרוטוקול מתאריך 11.11.2015 מספר ישיבה 2015-0018				
.1	1	66411	ייצור ארטיקים	רזיאל דוד 7
.2	3	66257	מכירת כריכים ודברי מאפה	הכישור 4
.3	5	65732	דיסקוטק	יגאל אלון 126
.4	8	28507	חניון	הירקון 154
.5	12	14134	בית דפוס	יהודה הלוי 94
.6	19	61779	מסעדה	הברזל 32



שם וכתובת: תמרה ארטיק - רחוב וזיאל 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

ייצור ארטיקים

- ראשי

שימוש חורג מחנות בהיתר לעסק של ייצור ארטיקים.

תוכן הבקשה:

תאור המבנה

גוש 7017 חלקה 44.
המבנה בו 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 תכנון ערים (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 הנדס
לעסקים, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מהא אב
רומאנה - ע' מרכזת וועדות.

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

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם בינה יעקב.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חוו"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 0015-0018 סעיף 6 מ - 11/11/2015):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאתר בדיקה הבקשה האם כוללת גם מכירה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ניר סביליה, אהרון מדואל, עו"ד ראובן לדיאנסקי.

דיון חוזר

דיון חוזר:

לאחר בדיקה נמצא כי מדובר בבקשה לייצור ארטיקים בלבד ולא במכירה.

סעיף 6 מ -

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

שם וכתובת: רחוב הכישור 4
 שכונה: ג. הרצל, יפו-מלאכה
 בקשה מתאריך: 22/12/2014
 בעלים: אסטלה כיתת אומן ללימוד קונדטוריה בע"מ
 נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
 מהות העסק:

מקום אחר למכירת כריכים ודברי מאפה מוכנים ממקור - ראשי
 מאושר כחוק ומכירת תה וקפה בכלים חד פעמיים. ללא
 ישיבה במקום

תוכן הבקשה:
 שימוש חורג ממחסן קירור לעסק של מקום אחר למכירת כריכים
 ודברי מאפה מוכנים ממקור מאושר כחוק ומכירת תה וקפה בכלי
 חד פעמיים, ללא ישיבה במקום.

תאור המבנה
 המבנה בן 2 קומות המיועד ממחסני קירור על פי היתרי בניה
 מס' 5/38 מ-20/06/90 ו-920256-5 מ-30/03/92.

השימוש המבוקש.

גוש 7087 חלקה 81.
 מקום אחר למכירת כריכים ודברי מאפה מוכנים ממקור מאושר
 כחוק ומכירת תה וקפה בכלים חד פעמיים, ללא ישיבה במקום
 במחסן קירור בהיתר בקומת קרקע בשטח של 34.4 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1125 ש"ח.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס: סג פר בע"מ ח.פ. 511365033 הכישואה
 4 ת"א טל' 0546668044.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2577

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם-עפ"י סעיף 9.1 א' - בקומת הקרקע תעשייה מלאכה, אולמות
 תצוגה, מסחר ומשרדים נילוויים לתעשייה ומלאכה, בתי אוכל
 וחניה.

ייעוד עיקרי:

תעשייה ומלאכה.

מדיניות התכנון:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג 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 פסול מוצקה, מירי אתרון - מרכזת ועדות לרישוי עסקים, מריה קהו - עוזרת מרכז ועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2015-0003 מתאריך 25/02/2015)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 08.11.2015.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2025.

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

שם וכתובת: הוואנה מיוזיק קלאב - רחוב אלון יגאל 126
שכונה: נחלת יצחק
בקשה מתאריך: 15/04/2015
בעלים: הזירה דאנס-בר בע"מ
נכתב ע"י: אביטל יעקב
מהות העסק:

ת.ב. 644-126/0
 ת.ר. 065732
 טל': 050-5206406

ראשי - דיסקוטק (תפוסת קהל מקסימאלית 666 איש).
הופעת אומן/זמר (עד רביעיה) בבית אוכל.
מסעדה + אפיה מבצק מוכן ומוקפא + דגים (מנוקה ממקור
מאושר בחוק)-לרבות צריכת משקאות משכרים

תוכן הבקשה: שימוש חורג מתעשיה עתירת ידע לדיסקוטק (תפוסת קהל מקסימאלית 540 איש). מסעדה + אפיה מבצק מוכן ומוקפא + דגים (מנוקה ממקור מאושר בחוק)

משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם .
 הופעת אומן/זמר (עד רביעיה) בבית אוכל.

תאור המבנה:

גוש 7093 חלקה 526
 בנין בן 6 קומות המשמש לתעשיה עתירת ידע ע"פ היתר בנייה מס' 220187 מיום 4.3.02.

תאור הבקשה:

דיסקוטק + מסעדה בקומת הקרקע של המבנה בחדרי אחסנה, אשפה ותעשיה ע"פ היתר הבנייה בשטח של 940 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין כי העסק קיים משנת 2013 וביום 23.7.2014 החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד לשנת 2020 בתנאי שלא יעשה שימוש "במרפסת" הפונה לתחנת הדלק. (התנאי לבקשת מנהלי תחנת הדלק לאחר וועדת התנגדויות) יובהר, כי תכנית העסק אינה כוללת בתוכה את "המרפסת" האמורה ונראה כ זהו אזור הפתוח לכל באי המבנה.
 כיום הוגשה בקשה לתוספת שטח וסיפוח תדר האשפה של הבניין לטובת הדיסקוטק.

יצוין כי נתקבל אישור כיבוי אש.

סכום אגרת שימוש חורג 25479 ש"ח
 מדיניות פעילות לילה עד תצות.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1043 א'

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם עפ"י סעיף 8.3.10 - למעט במגרש הגובל באזור מגורים ו/או בכביש הגובל באיזור מגורים.

ייעוד עיקרי:

אזור תעסוקה א' תחנת דלק.

מדיניות התכנון:

בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 כפי שאושר בוועדה מקומית מיום 23.7.2014. בנוסף מאושר השטח שהתבקש (מחסנים) בכפוף לבדיקה נוספת שמדובר בשטח עיקרי, ללא חדר האשפה המהווה חדר שירות (40 מ"ר).

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 אטיא - השרות המשפטי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדס לעסקים, מירי אידלסון - הרשות 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 בדיקת מהנדס:

מבדיקה שנערכה לבקשת הוועדה המייעצת עולה כי שטחי המחסנים הינם שטחים עיקריים ע"פ היתר הבניה. שטח חדר האשפה הינו שטח שרות.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס, "הזירה" דאנס סר בע"מ, ח.פ.: 3069968.

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

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 23.07.2015.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2020.

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

חוו"ד בדיקת מהנדס:

בנוסף, מובא לדיון בוועדה באם לאשר שימוש של אולם לקהל ומשרד בחדר אשפה אשר מהווה שטח שירות ומתפרש על שטח של 4 מ"ר.

שם וכתובת: חניון החוף - רחוב הירקון 154 פינת עם ישראל חי 2
שכונה: צפון ישן-דרום מע.
בקשה מתאריך: 03/03/2013
בעלים: רבי בנימין
נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
מהות העסק:

ת.ב. 27-154/0
ת.ר. 028507
טל': 054-5400721

חניון פתוח ל39 רכבים כולל 3 מקומות לנכים 2 לרכב - ראשי
רגיל ו1 לרכב גבוה

תוכן הבקשה : שימוש חורג ממגרש רייק לעסק של חניון פתוח ל39 רכבים כולל 3 מקומות לנכים 2 לרכב רגיל ו1 לרכב גבוה.

תאור המבנה

גוש 6968 חלקות 10,26.

2 חלקות רייקות (חלקה מס' 26 אחרי הריסת בנין מגורים).

השימוש המבוקש
חניון פתוח ל39 רכבים כולל 3 מקומות לנכים 2 לרכב רגיל ו1 לרכב גבוה ב-2 חלקות רייקות בשטח של 1137.23 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
יש לציין שמשנת-1998 בחלק מהמקום הני"ל (בחלקה 10) התנהל חניון בשטח של 486 מ"ר עם רישיון ללא שימוש חורג. כעת הוגשה בקשה להוספת שטח של חלקה 26 ושטח העסק הוגדל עד-1137.23.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש 36539 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מרכז):
מטפל:

שולי דידי

מספר תב"ע:

58

התאמת השימוש לתב"ע:

אינו תואם

ייעוד עיקרי:

אזור מגורים אי

מדיניות התכנון:

חוו"ד המבקשים:

לפני שלקחתי לרשותי את המגרש פניתי למתאמות רישוי במחלקת רישוי עסקים ובדקתי אם יש שימוש חורג על המגרש הני"ל ונענתי בשלילה שאין שימוש חורג, המקום משמש יותר מעשרים שנה כחניון בתשלום ועל סמך זה לקחתי את המגרש שבנידון.

אבקש לאשר לי את הבקשה ללא שימוש חורג.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018 שכן היעוד איזור מגורים ולא חניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, נתן שירר - פיקוח על הבניה, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי עו"ד עידית קצבוי - השרות המשפטי, שולי דידי - מדור מידע מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2013-0008 מתאריך 06/08/2013)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 31.10.2013.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2018.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס הירקון 54 בע"מ.

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

רבי בנימין - רחוב בובר שלמה 39 תל אביב - יפו. טל. 5400721-054

פרטי בעלי העסק:

רבי נתנאל - רחוב בובר שלמה 39 תל אביב - יפו. טל. 5400721-054

רחוב הירקון 154 תל אביב - יפו. טל. 5400721 054

כתובת העסק:

ראובן ועירית פלד תל אביב - יפו עם ישראל חי 63455 . טל: 5661922 - 054

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 23/12/2013 בהשתתפות: יו"ר ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, קרנית גולדווסר - חברת מועצה, אלחנן משי - מ. אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מח' רישוי הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית ליועץ המשפטי, משה זילברבלט - אחראי פיקוח בקרה ורישוי, מירי אהרון - מרכזת ועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי - עוזר מרכז ועדות לרישוי עסקים.

חו"ד המתנגדים:

ראובן פלד: החניון שהיה נמצא על חצי מגרש, מזרחית לחניון היה מלון "עמי" הקונה רכש את המגרש ואיחד את שניהם, התכנן היה להקים בניין מגורים, לנו הייתה הסכמה עם המלון שלא יהיה גדר, וכך אני יכול להחנות וגם גיסי שגר במקום, הגענו להסכמות עם נציג הבעלים הקודמים שתהיה לנו חנייה אחת ליד השני ולא תהיה גדר. אנשים מגיעים ומשתינים במגרש, אם נגיע להסכמה עם החנייה אני מסיר התנגדותי. מבקש שיתנו לי אפשרות להכנס לחנייה שלי דרך המגרש שלו כפי שהיה כל הזמן.

חו"ד המבקשים:

בעלי העסק - החניון קיים כמעט 25 שנה, בעל הנכס הוא צרפתי אני מפעיל את העסק ונציג שלו.

המלצת צ. התנגדויות:

ההמלצה היא לאשר את הבקשה לארכת שימוש חורג עד ליום 31.12.2018 ולדחות את ההתנגדות שכן המבקש מאפשר למתנגד להשתמש בחנייה בתחומי המגרש שלו ללא הצבת גדר שתפריע לכניסה ויציאה נוחה לחניון המתנגד.

כמו כן מבקש לויז' לבינוי (דרך אגף תב"ע).

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0002 סעיף 20 מ - 29/01/2014):
הועדה המקומית*:**

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לארכת שימוש חורג עד ליום 31.12.2018 שכן המבקש מאפשר למתנגד להשתמש בחנייה בתחומי המגרש שלו ללא הצבת גדר שתפריע לכניסה ויציאה נוח לחניון המתנגד.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, איתי פנקס, מיכאל גיצין, קרנית גולדווסר, ארנון גלעדי, שמואל גפן.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הועדה המקומית נשלחה לצדדים באמצעות דואר רשום ביום
.04.02.2014

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

מבקשים לקצר את מועד השימוש החורג עד לתאריך 31.12.2016
מכיון והבניה מתקרבת וקיבלו היתר בניה.

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

שם וכתובת: כתר יום טוב - רחוב יהודה הלוי 94

שכונה: רח לינקולן, סביבתו

ת.ב. 6-094/0

ת.ר. 014134

טל': 03-5612165

בקשה מתאריך: 11/06/2014

בעלים: כתר יום טוב בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

-ראשי

בית דפוס

שימוש חורג מת.ב.ע מגרז' ומחסן לעסק של בית דפוס .

תוכן הבקשה :

תאור המיבנה.

בגוש 7103 חלקה 52 קיים בנין בן 3 קומות מעל מרתף המכיל : במרתף גרז' ומחסן ובקומות העליונות דירות מגורים על פ היתר בניה מ"ס 2104.

יש לציין שלקומות העליונות הוצא היתר בניה לשימוש חורג ממגורים למישרדים. היתר מ"ס 4/76 מ-1.8.1991 לתקופה של 1 שנים. כלומר תוקף השימוש החורג פג.

השימוש המבוקש.

את העסק רוצים לסדר במרתף במקום גרז' ומחסן בשטח של 77 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שאת הבנין קנה יום שרוצה להפוך אותו לבנין מגורים. היזם הגיש התנגדות לעסק. בעקבות ההתנגדות העסק נדון בועדת ערר שמצאה שהעסק נוגד לת.בע והחזירה אתו לדיו חוזר בועדת המישנה. ועדת המישנה החליטה לאשר שימוש חורג בתוקף עד 31.6.2014 , והעסק קיבל בשימוש חורג בתוקף הנ"ל.

כעת מבקשים חידוש השימוש חורג.

היזם של הבנין הגיש בקשה לתוספת קומות בבנין הנ"ל, עדיין לא יצא היתר בניה. הגיש התנגדות חדשה להארכת תוקף השימוש החורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 2519 שקלים.

חוו"ד אישור בעל הנכס :

תצהיר דייר מוגן.

חוו"ד המבקשים :

אני דייר מוגן בדמי מפתח. קומת מרתף עליון המשמש כית דפוס בשימוש חורג. אני בן 60 רכשתי את חלקי במקום משנת 1980 הדפוס היה קיים עוד שנים לפני שקניתי.

אני מנהל עסק נקי ומסודר למופת בעבר היה דפוס של שיטות מיושנות והיום משמש ברובו כדפוס דיגיטלי משרדי עם מכונות

צילום מגוונות וחדישות מכון שכפול וללא ריחות.

לאחרונה היתה ביקורת של מחלקת חומרים מסוכנים.

המוניטין שרכשתי בתקופת עבודתי והמקום הגאוגרפי של הדפוס מאפשר לי לתת שירות מהיר וטוב ללקוחות רדיוס סביבתיים הקורבים אלי מאוד. אני מתפרנס מהלקוחות הקרובים אלי שדרישתם היא שירות מהיר איכות וטיב.

כל שינוי או מעבר/עקירה שעלול להתבצע יפגע בי וב-4 משפחות המתפרנסות מבית העסק. הגשתי בעבר בקשות לשימוש חורג והן אושרו ללא סייג עד שהגיעו בעלים חדשים שפועלים בכל דרך בכדי לנשלני ומתנגדים בכל דרך לקיומו של עסקים. הבעלים ממלאים את הבטחתם ותפקידם "תפקידי כבעל בית הוא להציק לך".

הבקשה הקודמת שהגשתי אושרה עד לשנת 2020, ולאחר ערר שהגישו הבעלים קוצרה עד ל-30.4.2014 מיום אישור השימוש החורג "המקורצרי" ועוד היום הבעלים לא פנו אלי בשום הצעה כספית בכדי שאנסה לחשוב על העתקת העסק למקום אחר בסביבה.

אבקש שלא תקבלו את דרישת הבעלים החדשה שלא לחדש לי את רשיון העסק והשימוש החורג אבקש לא לעזור לקבוצת הבעלים להפעיל נגדי לחצים וכמובן אבקש שלא לאשר ולא לתת להם הית בניה לתמ"38 T.

אודה לכם מאוד באם תתיחסו ותכבדו את בקשתי זו בכובד ראש.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג בהתאם לחו"ד היועץ המשפטי עו"ד עוזי סלמן, שכן מדובר מדובר בחידוש שימוש חורג, לתקופה מוגבלת עד ליום 31.12.2016 או עד להוצאת היתר בניה במגרש, המוקדם מבין השניים.

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

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 21.09.2014.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2024.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד תיאור הדין:

אהרון מדואל: האם חוק התכנון והבניה אוסר עלינו להוציא לו היתר?

עו"ד הראלה אברהם אוזן: יצא היתר בניה, החלטת ועדת המשנה הקודמת היא שיש לאשר עד לתום התקופה או עד להוצאת היתר, לא ניתן לאשר היתר בניה, ומנגד להוציא היתר לשימוש חורג.

אהרון מדואל, ארנון גלעדי: בעד לאשר.

דורון ספיר: יש לבדוק מה החלטת ועדת הערר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0016 סעיף 9 מ - 29/10/2014):
הועדה המקומית:

עקב ההתנגדות שהתקבלה להעביר לועדת התנגדויות כ"כ יש לקבל חו"ד היועמ"ש לעניין החלטת ועדת ערר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר הועדה דורון ספיר - סגן וממלא מקום ראש העירייה, ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, איתי פנקס - חבר מועצה, יהודה המאירי - חבר מועצה, שמואל גפן - חבר מועצה, אלון סולר - חבר מועצה, אהרון מדואל - חבר מועצה, גל שרעבי - חבר מועצה.

חו"ד רישוי עסקים:

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1ע-ו G 617

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם עפ"י תב"ע ע"1 מרתפים לא ניתן שטח עיקרי התב"ע מאפשרת שטחי שרות בלבד. עפ"י תב"ע 617 קיימת הפקעה להרחב הדרך, חלק מהמבנה מיועד להריסה.

ייעוד עיקרי:

מגורים ג'.

מדיניות התכנון:

לא תואם למדיניות התכנון שכן הבית דפוס במרתף מהווה שטח עיקרי.

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בוועדת התנגדויות:

פרטי בעלי העסק:

כתר יוס טוב בע"מ - רחוב יהודה הלוי 94 תל אביב - יפו. טל.
5612165-03

כתובת העסק:

רחוב יהודה הלוי 94 תל אביב - יפו טל. 03 5612165

פרטי המתנגדים:

מרכוס את מרכוס משרד עו"ד ונוטריון תל אביב - יפו בגין
מנחם 132 67011 ת.ד. 157. טל:
2100168 - 073

שחר מזרחי תל אביב - יפו אסתר המלכה
64371. טל: 8835555 - 052

עו"ד תום סטרוגו תל אביב - יפו ברקוביץ
4 64238 ת.ד. 33111. טל: 6935200 - 03

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 21/04/2015 בהשתתפות: עו"ד דן להט
- יו"ר הועדה, איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ר
לירון רותם - השרות המשפטי, מירי אידלסון - השרות לאיכות
הסביבה, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי,
רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, מירי
אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי - ע'
מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מהא אבו רומאנה - מ"מ מרכזת
מזכירות.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד רם מוסרי - מייצג את קבוצת הרכישה, צריך לעשות
הפרדה בין הבחינה התכנונית ובין הבחינה הקניינית, השימוש
החורג הוא מתב"ע על כן השימוש צריך להיות מוגבל בשנים.

מדובר במשפחות שקנו דירות בבניין, הם לא רוצים את רעש שיש כתוצאה מהעסק.

המלצת הועדה המייעצת וחוד משפטית שקובעות חד משמעית שמרגע שיש היתר בניה לתמ"א 38 יש לסגור את העסק. הציעו סכומים לבעל העסק שיפנה את המקום.

כל הטענות הקנייניות לא רלוונטיות לועדה, שיקול הועדה אמור להיות שיקול תכנוני בלבד. מהות העסק היא זו שמפריעה לדיירים מבחינתנו שבעל העסק ישאר במקום אך הרעש שישנו מפריע לדיירים.

חו"ד המבקשים:

יום טוב סבן - בעל העסק: אני נמצא בעסק משנת 80 כבית דפוס, העסק עצמו קיים כ-40 שנה.

עו"ד דני אטיאס: הועדה המליצה לאשר עד 2020, בועדת ערר ההחלטה הייתה שהיזום ובעל העסק יגיעו להסכמות, וזה לא נעשה, הם לא דיברו איתו ולא פנו לעניין פינוי בהסכמה. קבוצת הרכישה ידעה כי קיים במקום בית עסק, זה לא חדש. המקום מפרנס כ-7 משפחות. בעל העסק הוא כבן 60, בשלב מסווי הוא יפרוש לפנסיה.

עו"ד עדי פורת: הייזמים משתמשים בעירייה ככלי משחק, העסק קיים שנים וכולם ידעו שהוא נמצא ונתנו לו. בכל השנים שהייתה התנהלות וגבייה על הנכס לא הוזכר כי עליו לפנות את העסק.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה שמעה את הצדדים, המדובר בעסק שפועל כ-45 שנה אין ספק כי מדובר בשימוש חורג מהתב"ע, דבר המצמצם את שיקול הועדה. אולם, לאור העובדה כי מדובר בעסק שעובד שנים רבות הועדה ממליצה לתת ארכה אחרונה למבקש כדי להפסיק את פעילו העסק במתכונתו הנוכחית במקום וזאת עד לתאריך 31.12.2016.

הועדה מבקשת להדגיש בפני הועדה המקומית כי בתום מועד זה לא ניתן יהיה להאריך את רישיון העסק במתכונתו הנוכחית.

חו"ד תיאור הדין:

נתן אל נתן - ישנם בעלים חדש שרוצה לבנות במקום.

ארנון גלעדי - היה דיון בהתנגדויות שמעו את הצדדים והתרשמו כי יש לתת אורכה נוספת לבעל העסק. העסק קיים 45 שנה. מדובר בדייר מוגן אי אפשר להוציא אותו ככה.

דורון ספיר - אנחנו ועדה תיכנונית ואין לנו עניין להיכנס לעניינים קניינים.

אהרון מדואל - העסק קיים כ 45 שנה לא ניתן כך לפגוע בו.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0007 סעיף 4 מ - 06/05/2015):
הועדה המקומית*:**

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 או עד אישור הועדה להוצאת היתר בניה, המוקדם מבין השניים, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - מ"מ וסגן ראש העיר, גבי לסקי - חברת מועצה, נתן אלנתן - סגן ראש העיר, ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, אהרון מדואל - חבר מועצה, גל שרעבי - חבר מועצה, שלמה מסלאווי - חבר מועצה, ראובן לדיאנסקי - חבר מועצה.

חו"ד רישוי עסקים:

נשלחה החלטת ועדה מקומית בדואר רשום בתאריך 14/05/2015

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

לירון שחר - בהחלטת ועדת המשנה מיום 6.5.15 התקבלה המלצת צוות התנגדויות ואושר המשך השימוש החורג לתקופה מוגבלת ע ליום 31.12.16 או עד אישור הועדה להוצאת היתר בניה, המוקדם מבין השניים.

החלטה זו התקבלה בהתבסס על האמור בדרפט הבקשה ולפיו לבניין הוגשה בקשה לתוספת קומות אך טרם יצא היתר בניה.

נוכח העובדה כי מאז הוגשה הבקשה להמשך השימוש החורג כבר הוצא ביום 1.7.14 היתר בניה מס 14-0289 לשינויים ותוספת בניה גם מכח תמ"א 38 ונתון זה לא עמד לנגד עיני הוועדה עת קיבלה החלטתה, יש לשבץ את הבקשה לדיון חוזר על מנת שתתקבל החלטה חדשה המתבססת על תשתית עובדתית מלאה. משמעות החלטת ועדת המשנה כפי שניתנה ביום 6.5.15 הינה כי על אף ואושר המשך השימוש החורג לתקופה מוגבלת, בפועל לא ניתן להוציא היתר שכן התנאי המוקדם, הוצאת היתר, כבר התקיים.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0010 סעיף 3 מ - 17/06/2015):
הועדה המקומית*:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 או עד לקבלת טופס האיכלוס, המוקדם מבין השניים, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

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

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת ועדה מקומית נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך 22.06.2015

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

מאחר והנני עוזב את המקום בו ממוקם עסקי אני מבקש לקצר לי את תוקף השימוש החורג עד ליום 31.12.2015.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף 3 מ -
הועדה המקומית*:**

שם וכתובת: ג'פניקה - רחוב הברזל 32
 שכונה: א.ז.תעשיה-ע.הירקון
 בקשה מתאריך: 02/09/2015
 בעלים: שושי הברזל בע"מ
 נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
 מהות העסק:

ת.ב. 902-032/0
 ת.ר. 061779
 טל': 050-5558488

מסעדה כולל הכנת והגשת סושי מדגים נקיים ומפולטים
 מיצרן מאושר (ללא אפיה), לרבות צריכת משקאות משכרי
 במקום. - ראשי

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מתעשיה עתירת ידע (שטח תצוגה) בהיתר לעסק של
 מסעדה כולל הכנת והגשת סושי מדגים נקיים ומפולטים מיצרן
 מאושר (ללא אפיה), לרבות צריכת משקאות משכרים במקום.

תאור המבנה

גוש 6639 חלקה 81.
 הבנין בן 7 קומות מעל 3 מרתפים המכיל: ב-2 קומות מרתף
 תחתון- חניון ומחסנים, בקומת קרקע- שטחי תעשיה עתירת ידע
 (תצוגה) ובקומות העליונות- שטחי תעשיה עתירת ידע על פי
 היתר בניה מס' 200602-2 מ-24/02/2000.

השימוש המבוקש
 מסעדה כולל הכנת והגשת סושי מדגים נקיים ומפולטים מיצרן
 מאושר (ללא אפיה), לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בשטח
 תעשיה עתירת ידע (תצוגה) בהיתר בקומת קרקע בשטח של 129
 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
 יש לציים לשעסק קיים מחסן במרתף שמתנהל בשטח המיועד
 למחסנים בשטח של 22 מ"ר (לא מהווה שימוש חורג). סה"כ שטח
 העסק 151 מ"ר.
 משנת-2009 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג
 בתוקף עד-31/12/2013.

כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 4220 מ"ר.
 על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד אור הבוקר.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

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

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום
 31.12.2020 או עד לכניסת התוכנית 3561 לתוקף המוקדם מבין
 השניים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהל אגף רישוי

עסקים, נתן שירר - אגף פיקוח על הבניה, שלמה שטיין - אגף פיקוח עירוני, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדס לעסקים, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, לובה דבוייריס מחלקת רישוי הנדסי, אביטל שמחי - מחלקת רישוי הנדסי, אילנה בורבן - מחלקת רישוי הנדסי, משה זילברבלט - הרשות לאי"ס, מירי אידלסון - הרשות לאי"ס, גליה בא-כח - מחלקת מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות, מריה קהוגי - ע' מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2015-0001 מתאריך 22/01/2015)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס פרסידא בע"מ גני בן צבי.

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: 14.10.2015.

פרסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

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