

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

יום שלישי 16 ינואר 2018

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

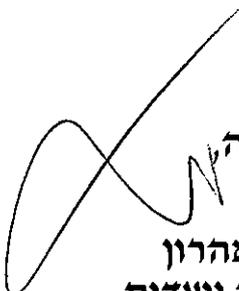
הנדון: דיון בוועדה המשנה – רישוי עסקים - סדר יום מס' 2018-0002

ביום רביעי בתאריך 24.01.2018

הנדן מוזמן בזאת לישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה בנושא שימושים חורגים לעסקים טעוני רישיון עסק, הדיון ייערך בבניין העירייה ברחוב אבן גבירול 69, חדר ההנהלה 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 ומהנדס

 מוקד טלפוני	 אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service	03-7244600
אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פניה ליחידות העירייה	בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00
פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00

7/2017 51970

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 2018-0002 ליום 24.01.2018

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור הפרוטוקול מתאריך 10.01.2018 מספר ישיבה 2018-0001				
1.	1	66344	פאב	פיין 7
2.	6	61663	מעבדת שיניים	שד' בן גוריון 58
3.	8	64706	ייצור ארובות לאיורור	היסוד 8
4.	13	66736	מסעדה	אברבנאל 74

שם וכתובת: בית קפה מארה - רחוב פיין 7

שכונה: נוה שאנן, ת.מרכזית

בקשה מתאריך: 20/06/2016

פעלים: אסנקיי אמורי

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

ת.ב. 392-007/0

ת.ר. 003 / 00 - 066344

טל': 052-5194627

פאב - ראשי

פאב

תוכן הבקשה:

גוש-6894, חלקה-48.

שימוש חורג ממבנה שלא נימצא לגבו היתר בניה לעסק של פאב-משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם. (הגשה בכוסות חד פעמי).

תאור המבנה:

הבנין בן 3 קומות. לפי רישומים המכיל בקומת קרקע עסקים ובקומות העליונות-דירות מגורים. אין בתיק בנין היתר בניה או תוכניות מאושרות למבנה הנ"ל. קיים תוכנית לא חתומה לגבה קומת מרתף בשימוש כבית דפוס.

השימוש המבוקש:

את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בשטח של 54 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה:

יש לציין שבכתובת הנ"ל היה עסק של בית קפה, משקאות משכרים במקום ברישיון כשימוש חורג משנת 1991 ועד לתאריך-31.12.1995.

האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ 1766 ש"ח.

לפי מדיניות לילה במקום הנ"ל מותר פעילויות עד חצות.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

F 44

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם

ייעוד עיקרי:

מגורים + מלאכה + אומנות

מדיניות התכנון:

עפ"י תכנית F - קומת הקרקע תשמש ברובה לצרכי מלאכות ואומנויות כמפורט ברשימה א' בתקנון. רשימה א' - יותרו בתי קפה ומקומות למכירת משקאות חריפים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

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 תביע, 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)

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14.12.2016.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2020.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש גלם חיים.

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

אסנקיי אמרריי - טל 5194627-052

פרטי בעלי העסק:

רחוב פיין 7 תל אביב - יפו טל. 5194627 052

כתובת העסק:

רועי פדל, עו"ד תל אביב - יפו אלון יגאל
98 67891 . טל: 89999 - 036

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 23/11/2017 בהשתתפות: ארנון גלעד, עו"ד דן להט, עו"ד ליאור שפירא, ראובן מגל, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, מירי אידלסון, מירי אהרון, מהא מרגייה.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד המתנגדים:

לא חופיעו הוקרא מכתבם -

עו"ד רועי פדל - כידוע, שכונת התחנה המרכזית הישנה בה ממוקדמים המבנים וויה בפאבים ומקומות בילוי לרבות בתי בוש אל מעלים את רף הפשיעה והאלימות בשכונה, מושכים לאזור אוכלוסייה בעייתית ומורידים את איכות הנכסים בשכונה לעברי פי פחת. בנוסף, נוכח האוכלוסיה הפוקדמת את מקומות בילוי אלו, מרשתי ויתר דיירי ודיירות השכונה חשים חוסר

ביטחון להתהלך בשכונה בעיקר בשעות הערב והלילה.

בנוסף, האזור מיועד להתחדשות עירונית ופתיחתו של עסק זה יעכב ויפריע להתחדשות העירונית.

פתיחתו של פאב כאמור יזיל את ערך הדירות ויפגע באיכות החיים.

לכל הפחות יש להתנות את מתן ההיתר בהתחייבות כתובה ובלתי מותנית מראש של בעל הנכס ומפעיל הפאב המיועד ייתן הסכמתו לתכנית התחדשות עירונית של המבנה או של מבנים או רחובות סמוכים באזור.

חו"ד המבקשים:

עו"ד איתן קבריאן - בשם המבקשים.

כל גורמי הרישוי אישרו את הבקשה למעט המשטרה, נמצא בטיפול בימים אלה. הועדה המייעצת המליצה לאשר נקודת המוצע שגוף מקצועי אישר את הבקשה. לפי התקנון ניתן לעשות באר ומשקאות ניראה שיש כאן עניין גזעני, בעל העסק יודע שאם יהיה פתוח אחרי השעות יקבל קנסות. יש אווירה טובה. ההתנגדות לא משקפת את המציאות. יש עוד הרבה מקומות בילוי מהסוג הזה, כמו פיין 9.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה:

ארנון גלעדי - האיזור נמצא בהתפתחות עסקי הלילה אשר לא מוסיפים לאיזור, לראיה המשטרה והעירייה הגבילו את מספר שעות הפעילות ופאב מטבעו פעיל בשעות הערב והלילה ולכן אין מקום לאשר הבקשה לשימוש חורג.

עו"ד דן להט עו"ד ליאור שפירא - שמענו את המבקש, יש במקום עדיין פאבים מסוג זה והמלצתנו לאשר בהתאם להמלצת הועדה המייעצת עד ליום 31.12.2020 ובכפוף לאישור משטרה.

חו"ד מישטרה:

ירון קלדס - 25.9.2017 - הוצא סרוב מהסיבה - התדרים אינם מתאימים לפתיחת עסק מסוג זה.

חו"ד תיאור הדין:

מירי אהרון- היה בדיון בהתנגדויות, הועדה המליצה המלצות סותרות, ארנון המליץ שלא לאשר, דן להט וליאור שפירא המליצה לאשר בכפוף לקבלת אישור המשטרה. המשטרה סירבה לבקשה.

נתן אלנתן - לצערי ארנון בעניין הזה צודק ואני מסכים איתו.

אסף זמיר - חוות דעת של המשטרה קשורה לרשיון העסק ולא לוועדות התכנון.

נתן אלנתן - מבחינתו המשטרה היא הגוף מוסמך לבדוק באם מדובר במטרד.

דורון ספיר - כתוב הוצא סירוב מהמסיבה שהחדרים אינם מתאימים.

נתן אלנתן - המדיניות לעבוד עד 12 בלילה ופאב עובד לאחר השעה 24:00.

אסף זמיר - יכול להתקיים היות ויש עסקים שפועלים משעות 19:00 בערב ולא מ 24:00.

נתן אלנתן - מבקש דיווח של הפיקוח על שעות פעילות.

אסף זמיר - לא צריך להיות דין אחר לאדם לפי דתו ולא מוצאו, אני מבקש לבצע הצבעה על החלטה.

מלי פולישוק- יש להתחייס לחו"ד המשטרה, היא לא מתייחסת לשעות הפעילות.

נתן אלנתן - זה לא משנה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0023-0017 סעיף 5 מ - 13/12/2017):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון בישיבה הבאה בנוכחות אחד מחברי הועדה שהשתתפו בצוות ההתנגדויות לצורך מתן דיווח וכן קבלת דיווח מפיקוח העירוני לגבי שעות פעילות העסק.

חבר ועדה שרוצה לבקר יוזמן לבקר מבלי שנאפשר זאת בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, עו"ד ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אסף זמיר, אהרון מדואל.

דיון חוזר

חו"ד פיקוח עירוני:

אריה בורה - במספר ביקורות שנערכו במקום לאחר השעה 10:00
העסק נמצא סגור.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - התקבלה חוות דעת של פיקוח עירוני כי
בשעת חצות היה העסק סגור.

דורון ספיר - מה לגבי חוות דעת של המשטרה כי החדרים לא
מתאימים? מישהו בדק את זה, מה הסיבה.

איילת וסרמן - נבקש לבדיקה חוזרת.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0001 סעיף 3 מ - 10/01/2018):
הועדה המקומית*:**

לשוב ולדון לאחר בדיקה של המשטרה ורישוי עסקים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, גל
שרעבי, ניר סביליה, ראובן לדיאנסקי.

דיון חוזר

חו"ד מישטרה:

הפאב נמצא מתחת לבניין גורם לרעש ועבירות איכות חיים וכן
שיכורים.

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

שם וכתובת: אורדנט - שדרות בן גוריון 58 פינת גוטליב 19

שכונה: צפון ישן-דרום מז.

ת.ב. 204-058/0

ת.ר. 004 / 00 - 061663

טל': 050-2242424

בקשה מתאריך: 28/06/2016

בעלים: ליבוביץ ברוך

נכתב ע"י: דורון פריליק

מהות העסק:

- ראשי

מעבדת שיניים.

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למעבדת שיניים.

תאור המבנה:

גוש 6215, חלקה 249.

בניין מגורים בן 4 קומות (קומת גג חלקית) מעל חצי מרתף (עם חלונות).

לא נמצא בתיק בנין היתר בניה מקורי, לא ידוע יעוד קומת המרתף.

ב- 05.02.1992 הופק היתר להקמת פרגולה בצמוד לדירת הגג.

ב- 03.08.2009 הופק היתר לבניית פיר מעלית לאורך הבניין וחדר מכוונות.

השימוש המבוקש:

מעבדת שיניים בחלק מקומת מרתף בהיתר בשטח של 76.31 מ"ר.

הערות המהנדס:

יש לציין שהעסק התנהל במקום הנ"ל בשטח של כ-96 מ"ר משנת 2005 עם רישיון לשימוש חורג עד ליום 31/12/2013. אין מידע

אודות בית העסק והפעלתו מ-2013 עד היום באגף הפיקוח העירוני.

יש לציין שבסמיכות לבית העסק המבוקש באותה קומת חצי-מרתף הופק ב-30.04.2012 היתר לשימוש חורג לצמיתות עבור משרד

בעל מקצוע חופשי בשטח של כ-55 מ"ר (מס' היתר 12-0249 על-פי אישור רשות הרישוי בישיבתה מס' 20120011 מיום

15.02.2012).

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה בדבר יציבות המבנה והתאמתו לשימוש המבוקש ב-13.11.2017.

כעת הוגשה בקשה לרישיון עסק להחלפת בעלים והפתחת שטח.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2,469.4 ש"ח (שולמה מקדמה בגובה כ-20% ע"ס 493 ש"ח).

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

58 - תכנית גדס 1927.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

יעוד עיקרי:

מגורים

מדיניות התכנון:

החלקה ביעוד מגורים אי עפ"י תכנית 58. בהתאם לתכנית ע" 1 יותרו במרתף משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לרבות מרפאות רופאים.

אין מניעה למרפאות שיניים במרתף. מעבדת שיניים תובא לשיקול דעת הועדה לאחר חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0019 מתאריך 13/07/2017)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם ליבוביץ ברוך.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.09.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

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

שם וכתובת: ארובות - רחוב היסוד 8

שכונה: ג. הרצל, יפו-מלאכה

בקשה מתאריך: 28/02/2011

בעלים: אבו שחאדה איוב

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב.

ת.ר. 001 / 00 - 064706

טל': 050-5270146

-ראשי

ייצור ארובות לאיורור.

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מתב"ע של ייצור ארובות לאיורור.

תאור המבנה (גוש 7053 חלקות 9,40)
מבנה חד קומתי הבנוי מקירות פח וגג איסכורית ע"פ תכנית
עסק שהוגשה, לא נמצא היתר בניה או/ו תכניות מאושרות בתיק
בנין.

השימוש המבוקש
ייצור ארובות לאיורור במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה
בשטח של 124 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
גובה אגרת שימוש חורג הינו 3808 ש"ח

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2170, 1092

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

דרך.

מדיניות התכנון:

לא לאשר.

פירוט חוות דעת:

לא לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר בדיקה חוזרת של אגף הנכסים באם ניתן לאשר
לתקופה של שלוש שנים. ממליצים לאגף הפיקוח העירוני להשהות
את ביצוע צו הסגירה בפועל ולעשות שימוש בתביעה בגין אי
קיום כדי לאפשר לעסק למצות את ההליכים התכנוניים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי
עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי
לעסקים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, עו"ד יודפת
כהן - השרות המשפטי, עו"ד עידית קצבוי - השרות המשפטי,
שלמה שטיין - פיקוח עירוני, שולמית דידי - מחלקת מידע
תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 0006-2013 מתאריך 03/06/2013)

חוו"ד אגף תכנון ערים (מזרח):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

למרות שתביעת נמצא בדרך- מומלץ לאשר זמנית ל3 שנים ולהבהיר כי מדובר בהארכה כנראה אחרונה. כל זאת בכפוף לנוהלי רישוי עסק.

חו"ד אגף הנכסים:

מתנגד מאחר והשימוש לא תואם את יעודו על פי התביע, יעודו דרך.

דיון חוזר

חו"ד אגף הנכסים:

העסק המבוקש ממוקם על חלק מחלקות 40 ו-9 בגוש 7053. חלקה 40 בבעלות העירייה וחלקה 9 בבעלות פרטיים והחברה לשיקום המלאכה בתל אביב יפו בע"מ. העסק ממוקם על שטח ביעוד דרך וחניה ציבורית. אגף הנכסים לא יתנגד לאשר שימוש חורג לתקופה מוגבלת בכפוף לכתב התחייבות לפינוי הנכס של המבקש.

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

מדובר במבנה ישן. אין התנגדות לאשר בכפוף לאישור קונסטרוקטור ויועץ בטיחות. 25/06/13.
(בביקור שנערך בכתובת הנייל בתאריך 04/06/13 מצאנו: תכנית מתאימה למציאות; לא נמצא תיק בנין; אין בניה חדשה; במערכת הממוחשבת אין תביעות משפטיות ואין היתרי בניה; מדובר במבנה ישן מפח, מצורף בזה תמונות מיום 04/06/13.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018. הנושא לא יובא לוועדה המקומית לפני שתוגש בקשה חתומה על ידי כל הזכויות בנכס לרבות אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד עידית קצבוי - השרות המשפטי, אמיל פרידמן - פיקוח על הבניה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי

חו"ד אישור בעל הנכס:

משפחת שניר באמצעות עו"ד ויקטור זכאי.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 19.08.2013

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2018.

חו"ד אגף הנכסים:

יש לחתום מול אגף הנכסים.

חו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם:

הנכס בו מבוקש השימוש החורג בנוי על 2 חלקות שיעודן דרך :
על חלק מחלקה 40 בגוש 7053 שהינה בבעלות העיריה.
על חלק מחלקה 9 בגוש 7053 שהינה בבעלות פרטיים + בבעלות
החב' לשיקום המלאכה בת"א יפו בע"מ.

במצב דברים זה נדרשת הסכמת העיריה כבעלים של חלק מחלקה 40
בגוש 7053 לשימוש המבוקש.
באם העיריה לא חתמה על הבקשה להיתר, כלל לא ניתן לדון בה
בהתאם לתקנה 2 ב בתקנות.
לכן נדרשת הסכמת העיריה לבקשה להיתר.

גלעד ציין בפני כי התחייבות דומה ניתנה ביחס לנכס סמוך
ביסוד 18 בו פועל עסק של פלדלת, לפיו הבעלים והשוכר יפנו
את הנכס ע"פ דרישת העיריה או בתום השימוש החורג.

חו"ד אגף הנכסים:

מיום 5.11.2017 - מבדיקת בקשתכם לרישוי עסקים מיום
1.11.2017 נמצא כי הנכס בנוי על חלקה 40 בגוש 7053 בבעלות
עיריית ת"א וחלק מחלקה 9 בגוש 7053 בבעלות פרטית בה עיריית
ת"א ברט זכות לבעלות על חלק מהחלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 5
ו-7 ביעוד דרך מתוקף תב"ע.

אגף הנכסים מאשר את רשיון העסק עד לתאריך 31.12.2020 וזאת
בהתאם לכתב התחייבות והערבות הבנקאית שהופקדו באגף לפינוי
מיידי לכשהעירייה תדרוש את מקרקעי העירייה לפיתוח השטח.

אין בהסכמתנו זו כדי להעניק זכותאו הרשאה מעבר לאמור
ולהתחייבות לפינוי.

אבקש שעד שלא תופקד ערבות חדשה אין לאשר את רשיון העסק,
אנחנו ניידע כשתופקד כזו.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0021 סעיף 4 מ - 15/11/2017):
הועדה המקומית*:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018, בכפוף
לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנטן, כרמלה עוזרי,
אהרון מדואל.

חוו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך 05.12.2017

דיון חוזר

חוו"ד המבקשים:

בעלי העסק ביצעו מחדש את הפרסומים וזאת מאחר ולטענתם לא
ידעו שתוקף השימוש החורג שכביכול ביקשו אמור להגביל אותם
בזמן. לכן מובא לדיון עם תוקף הפרסומים החדש.

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 03.01.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

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

סעיף מ -

שם וכתובת: לנדזור - רחוב אברבנאל 74

שכונה: צפון יפו

בקשה מתאריך: 06/09/2016

בעלים: קפה רביעיה בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 3374-072/0

ת.ר. 003 / 00 - 066736

טל': -

-ראשי

מסעדה

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מבנין מ"ס 9 לשימושים ציבוריים לעסק של מסעדה (ללא דגים) +אפייה פוקאצות מבצק מוכן וקפוא לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.

תאור המבנה.

בגוש 7051 חלקה 155 קיים פרויקט רביית פלורנטין המכיל : 4 בנינים בני 10 קומות מעל מרתפים לחניונים, קרקע מסחרים ובקומות העליונות מגורים . ובנין אחד בן קומה אחת לשימושים ציבוריים, עפ"י היתר בניה מ"ס 13-0407 מ-1.7.2013. והיתר בניה מ"ס 11-1108 מ-8.8.2016.

השימוש המבוקש

את העסק מבקשים במבנה בן קומה אחת :
(1) בק.קרקע במקום שימושים ציבוריים - בר שתיה, מטבח, אולם ישיבה ושרותים בשטח 127 מ"ר
(2) בקומת מרתף עליונה - מחסן של העסק בשטח 17 מ"ר.)
אינו מהווה שימוש חורג עפ"י היתר מ"ס 11-1108 מ-8.8.2016.

סה"כ שטח העסק 144 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

הוצא היתר בניה עדכני לשינויים כך שהמתסן של העסק במרתף אינו מהווה שימוש חורג

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 4102 שקלים.

יש לציין כי בעסק קיימת תעלת מנדפים(ארובה) שעוברת דרך המרתף ועולה בפיר פנימי למיבנה מ"ס 4 (במבנה הזה קיימים שיטחי מסחר בקומת קרקע עפ"י היתר הבניה). הארובה עולה בפיר פנימי לגג הטכני של מיבנה מ"ס 4.

לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד השעה 01:00 בלילה.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2724

התאמת השימוש לתב"ע:

מסעדה תואם לשימושים המותרים במבנה וזאת בהליך של פירסום.

ייעוד עיקרי:

יותרו שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. מסחר ובתי אוכל יותרו לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

במבנה הנדון, מבנה לשיחזור עפ"י תכנית 2724, יותרו שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. מסחר ובתי אוכל יותרו לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש חורג. השימוש המבוקש - מסעדה תואם לשימושים המותרים במבנה וזאת בהליך של פירסום.

מיקום המחסן המבוקש בקומת המרתף העליונה אינו תואם את
היתר הבניה ומהווה תוספת שטח שירות עפ"י התכנית התקפה
2724 ויותנה
באי פגיעה בחניות הקיימות.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס רביעיית פלורנטין בע"מ

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאתר קבלת חוות דעת פיקוח על הבניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי
ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי
הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל
מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות
הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2017-0016 מתאריך 12/06/2017)

דיון חוזר

חו"ד בדיקת מהנדס:

לאחר בדיקה נוספת נימצא שהוצא היתר בניה לשינויים מ"ס
11-1108 מיום 1.8.2016. עפ"י ההיתר הנ"ל חלק מהשטחים
בקומת מרתף עליונה שונו ומשמשים למחסן עבור מסחר. כך
שבפועל המחסן של העסק במרתף חוקי ואינו מהווה שימוש חורג
עפ"י ההיתר הנ"ל.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי
ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר
- מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת
תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי
אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים
ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0019 מתאריך 13/07/2017)

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 19.10.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

חו"ד תיאור הדיון:

נתן אלנתן - כאשר מדברים על שימושים ציבוריים והופכים אותם למסעדה יש לי בעיה עם זה.

רעיה גוטלויבר - אבל זה שימוש חורג מהיתר ולא שימוש שחורג מתוכנית.

נתן אלנתן - לא משנה, זה מיועד לשימוש ציבורי.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - זה מיועד לשימוש ובעל אופי ציבורי.

מלי פולישוק - כתוב בדרכט שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

נתן אלנתן - לדעתי זה בכיוון של סטייה ניכרת.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - על פניו השימוש הזה תואם תב"ע.

נתן אלנתן - התב"ע קובעת מספר שימושים באזור, התב"ע מגדירה לו כמות מסויימת מכל שימושים במינימום, ברביעיית פלורנטין חובה עליהם בתב"ע לעשות שימושים ציבוריים.

עודד גבולי - ישנו יעוד עיקרי. וזה לא ציבורי.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - יש צורך לבדוק האם התב"ע מחייבת איזשהו מינימום שטח ציבורי שלא יהיה מצב שהיא מחייבת ועכשיו עושים שימוש חורג. צריך לפתוח את התכנית ולראות אם יש שטח ציבורי מינימאלי.

לשוב ולדון לאחר בדיקת תוכנית תב"ע והיתר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, כרמלה עוזרי,
אהרון מדואל.

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

בהמשך לדיון שהתקיים ב-15.11.2017, להלן חוות דעת השירות
המשפטי לשאלת חבר המועצה הרב נתן אלנתן בנוגע לשימוש
המוותר במבנה נושא הבקשה.

על המגרש חלה תכנית 2724 "מתחם מעון" שמטרתה, בין היתר,
לתכנן את השטח הכלול בתכנית כמתחם מגורים המשולב עם מסחר,
אשר יהווה המשך וחיזוק לשכונת פלורנטינו, לקבוע שטחים
לבנייני ציבור בסה"כ בשטח של כ-1,900 מ"ר שטח עיקרי
ולקבוע מבנה לשחזור.

בהתאם לאמור בדריפת הבקשה, מבוקש להפעיל עסק של מסעדה
במבנה בן קומה אחת הסמוך ל"רביעיית פלורנטינו" ואשר קבוע
בתכנית כמבנה לשחזור ומסומן בתשריטת התכנית בעיגול שחור.

בהתאם להוראת סעיף 10 שכותרתו "מבנה לשחזור", במבנה זה
יותרו שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. מסחר
ובתי אוכל יותרו לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש
חורג.

לפיכך, השימוש המבוקש למסעדה תואם לשימושים המותרים במבנה
וזאת בכפוף להליך של שימוש חורג.

למען הסר ספק יובהר כי מבנה זה אינו נכלל בבנייני הציבור
הקבועים בתכנית והמסומנים בתשריטת בצבע חום בהם יותרו
שימושים ציבוריים למטרות חינוך, רווחה, קהילה, בריאות, דת
ותרבות.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר: יש חוות דעת של היועצת המשפטית.

נתן אלנתן: לא התייחסת לעניין, כתוב בתב"ע 1900 מ"ר יהיה
לשטחים ציבוריים, האם המבנה הזה הוא מתוך ה-1900 מ"ר או

מחוץ ל-1900 מ"ר.

עו"ד הראלה אברהם אוזן : הפיסקה האחרונה, המבנה הזה אינו נכלל בתכנית.

נתן אלנתן : האם הוא כלול ב-1900 או לא כלול? אנחנו נאשר את השימוש החורג אם הוא מחוץ ל-1900 מ"ר.

עו"ד הילה חכמון : השימוש החורג הוא מחוץ ל-1900 מ"ר. אני אעשה בדיקה חוזרת.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0022 סעיף 8 מ - 29/11/2017):
הועדה המקומית:**

לשוב ולדון לאתר בדיקה חוזרת של השירות המשפטי בנוגע השטחים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, אסף זמיר, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי.

דיון חוזר

דיון חוזר:

הבקשה מובאת לדיון חוזר מחוץ לסדר היום באישור יו"ר הועדה וזאת לאור העובדה שלעסק קיים צו סגירה ולאור העובדה שעניין בדיקת חישוב השטח הציבורי גולה זמן רב.

חוו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

בהמשך לדיון שהתקיים ב-15.11.2017, להלן חוות דעת השירות המשפטי לשאלת חבר המועצה הרב נתן אלנתן בנוגע לשימוש המותר במבנה נושא הבקשה.

על המגרש חלה תכנית 2724 "מתחם מעון" שמטרתה, בין היתר, לתכנן את השטח הכלול בתכנית כמתחם מגורים המשולב עם מסחר, אשר יהווה המשך וחיזוק לשכונת פלורנטיין, לקבוע שטחים לבנייני ציבור בסה"כ בשטח של כ-1,900 מ"ר שטח עיקרי ולקבוע מבנה לשחזור.

בהתאם לאמור בדרפט הבקשה, מבוקש להפעיל עסק של מסעדה במבנה בן קומה אחת הסמוך ל"רביעיית פלורנטיין" ואשר קבוע בתכנית כמבנה לשחזור ומסומן בתשריטת התכנית בעיגול שחור.

בהתאם להוראת סעיף 10 שכותרתו "מבנה לשחזור", במבנה זה יותרו שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. מסחר

ובתי אוכל יותרו לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

לפיכך, השימוש המבוקש למסעדה תואם לשימושים המותרים במבנה וזאת בכפוף להליך של שימוש חורג.

למען הסר ספק יובהר כי מבנה זה אינו נכלל בבנייני הציבור הקבועים בתכנית והמסומנים בתשריט בצבע חום בהם יותרו שימושים ציבוריים למטרות חינוך, רווחה, קהילה, בריאות, דת ותרבות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0023 סעיף 10 מ - 13/12/2017): הועדה המקומית*:

להוציא מסדר היום לבקשת רישוי עסקים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, עו"ד ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אסף זמיר, אהרון מדואל.

חוו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך 18.12.17

דיון חוזר

חוו"ד רישוי בניה:

פרידה פירשטיין -

1. לפי היתר מס' 11-1108 שטח של מבנה 9 (מבנה לשיחזור) נכלל בסה"כ השטחים העיקריים בשטח 161.2 מ"ר בקומת הקרקע. על המפרט צויין שמדובר במבנה לשימושים ציבוריים. כ"כ במסגרת אותו היתר אושרו שטחים עיקריים בסה"כ 1,051.4 מ"ר. בקומות 1 ו-2 שטחי שרות בסה"כ 404.6 מ"ר כולל מחסנים בשטח 302.6 מ"ר במרתף. הני"ל במבנה מ"ס 5 לפי סימון במפרט.

2. במסגרת ההיתר 13-0407 מ-30.6.13 שטחי מסחר של מבנה לשיחזור נויידו למסחר בקומת הקרקע במבנים בפרויקט.

3. לפי תב"ע 2724 תנאי למתן היתר ותעודת גמר:

"סעיף 14 שיקום המבנה לשיחזור כמפורט בסעיף 10 דלעיל ובניית 900 מ"ר עבור מוסדות ציבור על פי תכנון שיאושר ע"י מה"ע יהיו תנאים להוצאת תעודת גמר במברש מגורים מיוחד"

רעיה גוטלויבר : היתה בדיקה נוספת.

אילנה בורבן : פרויקט פלורנטיין, מבנה מספר 9, מבנה לשימושים ציבוריים, אמרו אם יש שטחי ציבור נוספים בפרויקטים, ובדקנו במבנה מספר 5, יש בקומות 11 שטחים ציבוריים.

נתן אלנתן : פחות ממה שצריך להיות, לפי מה שפרידה כתבה כאן, אני מסיק שזה היה החלק מהשטחים הציבוריים. התביע קבעה 1900 מ"ר לשטחי ציבור, רציתי לדעת אם הם נשמרים, או זה מוריד. ביקשנו לקבל הסבר האם נשמרים ה-1900 מ"ר שהתביע קבעה לשטחי ציבור?

עו"ד הילה חכמון : אנחנו מסכימות לגמרי, גם זאת הייתה כוונתה של פרידה. מבקשת להוציא מסדר היום.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0024 סעיף 5 מ - 27/12/2017):
הועדה המקומית*:**

להוציא מסדר היום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר דורון ספיר, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, אהרון מדואל.

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

בהמשך לדיון שהתקיים בפני הועדה ולאחר בחינה נוספת מול אינג' פרידה פיירשטיין, יובהר כי במסגרת היתר מס' 13-0407 מה-30.06.2013 שטחי המסחר של המבנה לשחזור נויידו למסחר במבני הפרוייקט השונים, כך שלמעשה במבנה לשחזור (נושא הבקשה) לא נותרו שטחי מסחר אלא רק שטחים לשימושים ציבוריים.

לפיכך, השימוש המבוקש למסעדה מבוקש בשטח לשימוש ציבורי וככזה הינו טעון שימוש חורג, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.

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