

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

יום רביעי 01 פברואר 2017

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

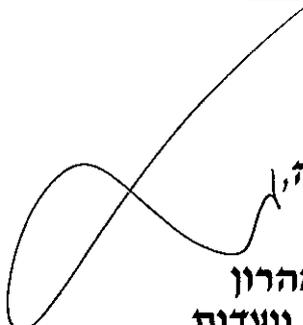
נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה – רישוי עסקים - סדר יום מס' 2017-0003
ביום רביעי בתאריך 08.02.2017

הנך מוזמן בזאת לשיבת 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 ופרגודים. עיר ללא הפסקה

2/2016 51970

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 0003-2017 ליום 08.02.2017

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור הפרוטוקול מתאריך 25.01.2017 מספר ישיבה 2017-0002				
1.	1	11162	יציקת נחושת	סמטת העליה 11
2.	3	18200	בית מלון	נס ציונה 2
3.	8	65936	מכירת משקאות	הכרמל 20
4.	11	2493	מסעדה	האומנים 10
5.	13	64614	בית אוכל	יסוד המעלה 24
6.	17	66739	מסעדה	דרך בן צבי 84
7.	21	67107	בית מלון	שדי שאול המלך 39

2/2016 51970

עיר ללא הפסקה

שם וכתובת: ג.ל. יציקות - סמטת העליה 11
 שכונה: שפירא והסביבה
 בקשה מתאריך: 26/06/2016
 בעלים: סיטון חיים
 נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
 מהות העסק: יציקות נחושת (כולל עבודות ניקוי חול ועיבוד מתכת)

ת.ב. 1127-011/0
 ת.ר. 05 / 00 - 011162
 טל': 03-5181656

יציקות נחושת (כולל עבודות ניקוי חול ועיבוד מתכת) - ראשי

תוכן הבקשה :
 שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של יציקת נחושת (כולל עבודות ניקוי חול ועיבוד מתכת) בגוש 7061 חלק 30.

תאור המבנה
 המבנה בן קומה אחת על פי תכנית העסק שהוגשה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרות המתייחסות למקום, לא ידוע יעוד של המבנה.

השימוש המבוקש
 יציקת נחושת (כולל עבודות ניקוי חול ועיבוד מתכת) במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בשטח של 60 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
 יש לציין שמשנת-1977 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2016.
 כעת מבקשים ארכת התוקף השימוש החורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1944 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

.446

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

חנייה ציבורית.

מדיניות התכנון:

השימוש המבוקש אנו נכלל ברשימת השימושים המותרים השימוש יותנה בחוו"ד הרשות לאיכות הסיבה לנושא זה. נדרש תיאום עם אגף נכסים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף לאישור אגף הנכסים ואיכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, שרון טרייגר - מחלקת מידע תכנוני, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה.
(פרוטוקול 2016-0020 מתאריך 08/11/2016)

חוו"ד אגף הנכסים:

לימור רם מיום 17.11.2016 - אין התנגדות.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

נמצא בדמי מפתח, התקבל תצהיר דייר מוגן.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 17.01.2017.

מבוקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

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

שם וכתובת: הוטל דה למר - רחוב נס ציונה 2 פינת הירקון 62

ת.ב. 27-062/0
ת.ר. 00 / 12 - 018200
טל': 03-5100011

שכונה: לב ת"א-חלק צפוני

בקשה מתאריך: 11/04/2016

בעלים: יבנה תל אביב בע"מ

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

בית מלון. (24 חדרים) - ראשי

תוכן הבקשה:

בית מלון. (24 חדרים)

גוש-6909, חלקה-52.

שימוש חורג ממגורים לעסק של בית מלון.

תאור המבנה:

הבנין בן 3 קומות מעל קומת גג מיועד למגורים על פי היתר
בניה משנת 1991.

השימוש המבוקש:

את העסק מבקשים לסדר בכל הבנין :
בקומת קרקע-לובי כניסה, חדר לנכים, משרד, שרותים בשטח של
98.8 מ"ר ושטח פתוח בשטח של 118.2 מ"ר (סה"כ שטח קומת
קרקע-217 מ"ר)

בקומה א'-11 חדרי מלון וחדר שרות בשטח של 246.2 מ"ר
ומרפסות פתוחות בשטח של 32.7 מ"ר (סה"כ שטח קומה א'
-278.9 מ"ר)

בקומה ב'-12 חדרי מלון בשטח של 246.2 מ"ר ומרפסות פתוחות
בשטח של 32.7 מ"ר (סה"כ שטח קומה ב'-278.9 מ"ר)
בקומת גג-חדר מלון ושרותים בשטח של 36.15 מ"ר ומרפסת גג
בשטח של 43.55 מ"ר (סה"כ שטח קומת גג-79.7 מ"ר)
ומעל הגג חדר מנועים וחדר מעלית בשטח של 19.4 מ"ר
סה"כ שטח העסק-873 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה:

יש לציין שבמקום הנ"ל היה עסק של אכסניה ברישיון כשימוש
חורג עד לתאריך 31.12.99.

לעסק של בית מלון היה אישור כשימוש חורג משנת 2004 ועד
לתאריך 31.12.2016. כעת מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג.

סכום אגרת שימוש חורג הינו על סך 20961.16 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

44, 505 2650 ב' מבנה לשימור

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם

ייעוד עיקרי:

מגורים ב' 1.

מדיניות התכנון:

ניתן לאשר.

חוו"ד פיקוח על הבניה:

רעיה

מטפל:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

הנכס בבעלות המבקש.

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: 1.5.2016.

מבוקש שימוש חורג לצמיתות.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר: מלון, שימוש חורג ממגורים לבית מלון -
מדובר בכל המבנה, המקום קיים משנת 1999, מבנה לשימור -
מדובר בהארכת תוקף - תואם תביע - ממליצים לצמיתות, יש
פרסום לצמיתות.
נתן אלנתן: ממגורים לבית מלון זה תואם תביע?
רעיה גוטלויבר: כן, זה נמצא ברשימה של השימושים באזור
הזה. מאשרים את זה כשימוש חורג מהיתר.
דורון ספיר: לאשר שימוש חורג לצמיתות.
הראלה אברהם-אוזן: לא סתם היה רשום שהיה צריך להביא את
האישור לדיון עד ה-1/5/16 - התאריך עבר - לא יכולים לאשר
את זה.
איילת וסרמן: שוחחנו בעניין הזה ואמרת שכל מה שהיה בצורת
נמצא בהליך מתקדם - מדובר במלון ותיק - אמרת כי נבדוק את
האפשרות.
הראלה אברהם-אוזן: אמרת כי ניתן לבדוק אבל לא אישרתי
להביא לדיון בועדה.
נתן אלנתן: זה תואם תביע?
הראלה אברהם-אוזן: לא קיבלנו את ההבהרה שהיינו אמורים
לקבל. ההוראה בחוק לא עשתה אבחנה בין שימוש חורג מתכנית
להיתר, זאת הבעייה שלנו, והיינו צריכים לקבל הבהרה לפני
חודשיים ולא קיבלנו זאת מהיועץ המשפטי לממשלה, הנושא הזה
הגיע לפתחו, כבר עלה בכל הדריגים אבל עד עתה לא קיבלנו.
לכן אני מבקשת להוציא את הבקשה מסדר היום.
איילת וסרמן: זה עסק עתיר סיכון ברגע שזה נמצא בלי רשיון
הוא נמצא בפאזה אחרת לגמרי מבחינת הקהל שפוקד את המקום
(100 אנשים ל-100 מ"ר).
דורון ספיר: תוך כמה זמן ניתן להוציא רישיון?
איילת וסרמן: אם אנחנו מאשרים היום, עבר את הכל, זה רק
הנושא צריך להאיץ את העניין.

דורון ספיר : אני מציע שנאשר זמנית שימוש חורג עד לקבלת ההחלטה של היועץ המשפטי של הממשלה. לא הגיוני שהוא יפעל ללא רישיון, אז נאשר למספר חודשים עד לקבלת ההבהרה מהמוקדם ביניהם.

ראובן לדיאנסקי : בואו נאשר עד לקבלת חוות הדעת המשפטית המתבססת על חוות הדעת של היועץ המשפטי של הממשלה ובמידה וחוו"ד תהיה כזו המחייבת לביטול הרישיון אז לבטל, למה לעשות ל-3 חודשים הרי זה לא תלוי בהראלה.

דורון ספיר : אני אסביר למה הזמניות חשובה, כי לכאורה היום אי אפשר לאשר ולכאורה שאסור לאשר הזמניות מאזנת בין האי אפשר לאשר לבין הרצון שלנו לראות את העסק הזה ממשיך לפעול תכוננית.

נתן אלנתן : לא תצא הבהרה. אני אגיד למה, בזמן הצגת החוק התייעץ איתי חייב על הנושא הזה והוא ניסה להסביר להם בועדה שצריך לעשות הבחנה בין שימוש חורג מהיתר לבין שימוש חורג מתביע ושלא רצוי לאשר את זה באופן גורף ומבחינתם הם אישרו את הכל. לכן זה לא הבהרה צריכה להיות חקיקה.

כרמלה עוזרי : נאשר ל-3 חודשים עד שנקבל.

איילת וסרמן : הבקשה היתה בהליך מואץ לפני ה-1/5/16.

מלי פולישוק : זה לא הובא בגלל היועץ המשפטי לממשלה?

הראלה אברהם-אוזן : יכול להיות מכל מיני סיבות.

איילת וסרמן : לא תמיד זה תלוי בעירייה, ברוב המקרים זה תלוי במבקש, מתי הוא הגיש את הבקשה, מתי התחיל את הליך הפרסום, מתי נסגרו הפרסומים, האם נתקבלו התנגדויות שזה גם תהליך ארוך, זה פחות תלוי בנו, עיקר העבודה והפנייה הרבה לפני ה-1/5/16, כך שהועדה אין לה מניעה לאשר. החוק בא מבחינתנו מהרגע להרגע, זאת אומרת ההחלטה התקבלה ליישם אותו עם כניסתו לתוקף פברואר 2016 וכשהם באים ואומרים מה-1/5/16 אין יותר אישור של עסקים מסוג זה במגורים, היה לנו פרק זמן של 3 חודשים להבין איזה עסקים אנחנו צריכים לקדם כמה שיותר מהר כדי לראות איך אנחנו מסוגלים לעזור להם, עשינו כאן סקר מאוד מקיף ומורכב, כדי להבין איפה וכמה יש לנו באמת בעייה בעניין, עשינו ככל יכולתנו כדי לדחוף לצנרת.

ראובן לדיאנסקי : אני רואה כי המלון הזה עובד בשימוש חורג עד דצמבר 2016 אז למה צריך לאשר?

איילת וסרמן : אם הייתי מביאה עד ה-1/5/16 השימוש חורג מהיתר הייתי יכולה לאשר לצמיתות זה ההבדל.

דורון ספיר : ראובן אתה צודק.

ראובן לדיאנסקי : מדובר בבעייה חוקית.

דורון ספיר : אני לא הייתי מוציא מסדר היום - הייתי כותב החלטה שמתייחסת למצב הבעייתי, במקרה הזה הואיל ויש לו שימוש חורג עד סוף השנה אז לא מאריכים בפועל אבל ממתניים בתהליך כדי לאשר את ההחלטה של היועץ המשפטי של הממשלה, נעשה גילוי נאות למצב הזה ואז זה יעבור בעתיד. על הראלה לנסח את ההחלטה. להוציא מסדר היום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה : (פרוטוקול 0016-0011) סעיף 2 מ - 08/06/2016 :
הועדה המקומית*

הבקשה יוצאת מסדר היום.

הועדה המקומית פונה למשנה ליועץ המשפטי לממשלה על מנת שיפעל לתיקון המצב בין באמצעות תיקון חקיקה ובין באמצעות מתן הבהרה, באופן שהוראת סעיף 151 א' (ב) לחוק התכנון והבניה, תחול אך ורק על שימוש חורג מתכנית.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לצמיתות מאחר ומדובר בשימוש חורג מהיתר, בתנאי שהבקשה תובא לדין עד ליום 1.5.2016 בפני הועדה המקומית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, אילנה בורבן - מהנדסת רישוי הנדסי לעסקים, מירי אידלסון, הרשות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - מחלקת מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2016-0006 מתאריך 27/03/2016)

דיון חוזר

חו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם:

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו 2018), התשע"ו - 2016, תיקן את סעיף 151א לחוק התכנון והבניה, וניתן החל מיום 1.1.2017 לאשר שימושים חורגים מהיתר בדירות מגורים, התואמים את השימושים המותרים במגרש על פי התכנית החלטה.

כמו כן, ניתן לחדש תוקף היתר לשימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש התואם את התכנית החלה.

לאור האמור, ניתן להביא לדין בוועדה המקומית את הבקשות לשימוש חורג ממגורים לשימוש התואם תכניות מאושרות, אשר עוכבו עד היום בהמתנה לתיקון החוק.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0001 סעיף 6 מ - 03/01/2017):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שלמה מסלאווי, שמואל גפן, ליאור שפירא, אהרון מדואל.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך
18.01.2017.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

צביאלי יוסף בעל העסק - אנו מקדמים פרויקט לשיפוץ הבנין והחזרתי לשימוש המקורי - מגורים.

מבקשים לקצר את תקופת השימוש החורג לחמש שנים בלבד עד ליום 31.12.2020 אשר במהלכן בכוונתנו להחזיר את הנכס לשימושי המקורי מגורים או לחילופין לאשר לנו בכתב כי המבקשת יבנה תל אביב בע"מ תהיה רשאית לבטל ו/או לקצר את השימוש החורג לצמיתות בכל עת לרבות חוזר היטל ההשבתה אם וככל שיהיה ולהחזיר את הבנין לשימוש המקורי - מגורים.

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול

הוועדה המקומית*:

שם וכתובת: משקאות רינת - רחוב הכרמל 20

שכונה: "רוקח", צ.פ.למ.ש.לום

בקשה מתאריך: 14/05/2015

בעלים: גודרטולה מיכאל

נכתב ע"י: אביטל יעקב

מהות העסק:

ת.ב. 9-020/0

ת.ר. 02 / 00 - 065936

טל': 054-3464770

מקום אחר למכירת משקאות משכרים ללא צריכה במקום - ראשי בלבד.

שימוש חורג ממחסן ומגורים למקום אחר למכירת משקאות משכרים ללא צריכה במקום בלבד. ע"פ היתר בניה מס' 290 מיום 30.8.46.

תאור המבנה
גוש 7227 חלקה 20

בנין בן 2 קומות המכיל: בקומת קרקע - בחזית הרחוב מחסנים בחזית אחורית - מגורים. קומות מעל מגורים. ע"פ היתר בניה מס' 290 מיום 30.8.46.

השימוש המבוקש
מקום אחר למכירת משקאות משכרים ללא צריכה במקום בלבד. בקומת הקרקע בשטח המחסן וחלק מדירה ע"פ היתר בניה מס' 290 מיום 30.8.46.
שטח העסק הינו 40.5 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
יובהר כי לא מדובר בפיצול דירת מגורים וכי בקומת הקרקע היסטורית מתקיימים עסקים.
מדיניות לילה באזור זה עד חצות
סכום אגרת שימוש חורג 1325 ש"ח

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1200

התאמת השימוש לתב"ע:

אינו תואם

ייעוד עיקרי:

אזור לתכנון בעתיד

מדיניות התכנון:

בהליך של שימוש חורג

פירוט חוות דעת:

בהליך של שימוש חורג.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, רעיה גוטלוייבר - המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, שולמית דידי - מדור מידע, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 0005-2014 מתאריך 08/05/2014)

חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות המבקש.

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: 30.10.2014.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

חו"ד בדיקת מהנדס:

מבדיקה נוספת שנערכה נמצא כי העסק נמצא בחציו בשטח מחסן
(כ-20 מ"ר) ובחציו האחר בשטח מגורים (20 מ"ר הנותרים)
סה"כ שטח העסק כ- 40 מ"ר.

בנוסף על האמור יצוין כי בעבר התנהלו במקום עסקים כדוגמת
: מכירת דגים ת.ר. 1597 עד לשנת 99, מכירת דברי מאפה
ושתיה ת.ר. 11029 עם רישיון לצמיתות, מזון ת.ר. 25647 עם
רישיון לצמיתות.

כיום ישנם עסקים בסמיכות לעסק זה : ת.ר. 17965 - מכירת
ממתקים עם רישיון לצמיתות, ת.ר. 65744 נידון במקביל לבקשה
זו.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0002 סעיף 3 מ - 21/01/2015):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת צוות התכנון איזו תביע חלה
במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, שלמה מסלאוי, מיקי
גיצי, שמואל גפן, אהרון מדואל.

החלטת הועדה המקומית מיום 21.01.2015 נשלחה באמצעות דואר רשום.

דיון חוזר

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

אין שינוי בחוות הדעת.

פירוט חוות דעת:

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

מביקורת שנערכה ע"י פיקוח על הבניה : 1. תכנית לא תואמת מציאות, בחלק האחורי של העסק ישנו מחסן עם גלריה שלא סומנה בתכנית ההגשה. 2. מבנה ישן הכולל 2 קומות מגורים וקומת קרקע מסחרית. 3. בתיק בניין נמצא היתר מקורי מס' 290 משנת 46. 4. במקום קיימת קונסי ממותכת עם תריס גלילה ורמפה בטון בשטח מעבר ציבורי, ב- 2006 היתה תביעה על בניה בחזית של העסק שפורקה ב- 2007 ועכשיו נבנתה שוב.

חו"ד אגף הנכסים:

שמואל שמוקלר - 8.1.2017 - הריני לעדכנכם, כי חברת גודרטולה בע"מ תתמו על כתב התחייבות, רשמו הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת העירייה, ובסוף שבוע נתנו ערבות בנקאית (רצ"ב).
לאור האמור, אנו לא מתנגדים לבטל את ההליכים המשפטיים נגד עסק זה.

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול

הועדה המקומית*:

שם וכתובת: הבאגט של גילה - רחוב האומנים 10
שכונה: א.תעשייה-מע.לבצרון
בקשה מתאריך: 25/08/2015
בעלים: ציוני דניאל
נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר
מהות העסק:

מסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. - ראשי

תוכן הבקשה:

מסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.
 גוש-7094, חלקה-53.
 שימוש חורג מבית מלאכה וחצר לעסק של מסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.
 תאור המבנה.
 הבנין בן קומה אחת עם גלריה ומקלט במרתף: המכיל בתי מלאכה על פי היתר בניה מס' 920 מ-26.11.61.
 השימוש המבוקש.
 מסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בבית מלאכה, בקומת קרקע בשטח של 62.8 מ"ר, בגלריה בשטח של 25.3 מ"ר ובחצר קדמית לצורך מקומות ישיבה בשטח של 33 מ"ר. סה"כ שטח העסק 121.1 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
 יש לציין, שהעסק מתנהל במקום הנ"ל משנת 2003 ברישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.17 בשטח של 55.5 מ"ר.
 כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג ותוספת שטח. לעסק הנ"ל דרושים 4 מקומות חניה נוספים.
 סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך-2855.3 ש"ח.
 לפי בדיקה מול נסח טאבו מדובר בחצר פרטית.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

3255 ב', 1043 א', בקומת הקרקע תואם תב"ע.

התאמת השימוש לתב"ע:

בקומת המלאכה- לא תואם.

ייעוד עיקרי:

תעסוקה.

מדיניות התכנון:

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש משה קרא, כתובת: קדושי קהיר 8 חולון.

חוו"ד פיקוח על הבניה:
מטפל:

רעיה

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

1. לא אותרו תבחנות ביחס לכתובת הנ"ל.
2. בבדיקה באותר היתר בניה מס' 920 מתאריך 26.11.61 המבנה הנ"ל כולל גלריה/יציע.

חו"ד פיקוח עירוני:

שלמה שטיין מיום 8.11.2016 - קיים צו סגירה ליום
21.3.2017.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021
בכפוף להמצאת אישור קונסטרוקציה ויועץ בטיחות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי
עסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר -
מנהלת תחום רישוי הנדסי, שרון טרייגר - מחלקת מידע
תכנוני, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה.
(פרוטוקול 2016-0020 מתאריך 08/11/2016)

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: 19.01.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

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

שם וכתובת: יסוד המעלה 24 - רחוב יסוד המעלה 24

שכונה: נוה שאנן, ת.מרכזית

בקשה מתאריך: 14/01/2016

בעלים: אוסמן עבדו

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 39-024/0

ת.ר. 08 / 00 - 064614

טל': 054-7911893

בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, שתיה קלה. - ראשי

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, שתיה קלה בלבד ללא משקאות משכרים (כניסה לעסק מחצר האחורית).

תאור המבנה

גוש 6943 חלקה 52

המבנה בן 2 קומות על פי תכנית העסק שהוגשה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרות לכל המבנה, לא ידוע יעוד.

לחלק הקדמי של בנין נמצא היתר בניה מס' 132 מ-13/1/33 למבנה בן קומה אחת המיועד למגורים (חלק זה לא שייך לבקשה).

השימוש המבוקש

בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, שתיה קלה, במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע בשטח של 76.28 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שמשנת-1994 במקום הני"ל התנהל עסק של מכירת

נעליים (רש"י 16345) עם רישיון לצמיתות.

משנת-2011 במקום התנהל עסק של מסעדה + משקאות משכרים במקום

שסורב ע"י הנדסה כי חצר משותפת משמשת כמקומות ישיבה ובר

להגשת שתיה ובנוסף העסק שימוש לעישון נרגילות דבר האסור

בבית אוכל.

בשנת-2012 סורבה ע"י ועדת המשנה בקשה לפאב+משקאות משכרים:

"לקבל את המלצת צוות ההתנגדויות והמלצת הצוות המקצועי ולא

לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן העסק במהותו ממוקם באיזור

מגורים ועל כן יש פוטנציאל למטרדי רעש ולא מתאים לאופי

הסביבה שכן עפ"י מפת המדיניות העסק צריך להסגר בשעה

00:24. בנוסף גם על פי הביקורת שנערכה במקום נמצא כי העסק

השתלט על החצר המשותפת והקים בה בר - בנסיבות אלו לא ניתן

לאשר את הבקשה להיתר שימוש חורג".

בשנת-2015 הוגשה בקשה להחלפת בעלים ושינוי מהות לבית

אוכל + שתיה קלה בשטח של 76.28 מ"ר במבנה בלבד שסורבה בוועדת

המשנה: "לא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן עפ"י חוות דעת

פיקוח עירוני נמצא כי העסק ממש/יך לעשות שימוש בחצר".

כעת הוגשה בקשה להחלפת בעלים.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2471.5 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד לשעה 00:23.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

F

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם (רשימה א' בתב"ע F) בשטח שאינו מיועד למגורים עפ"י

היתר.

ייעוד עיקרי:

מגורים+מלאכה+אומנות.

מדיניות התכנון:

חוו"ד פיקוח עירוני:

אריה בורה מיום 6.9.2016 - במספר ביקורות שנערכו ברחוב
יסוד המעלה 24 נמצא כי העסק עובד רק בשטח המבנה.

לא נראתה כל פעילות עסקית בחצר.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר בדיקה באם קיימת מכירת משקאות משכרים.
(פרוטוקול 2016-0017 מתאריך 19/09/2016)

דיון חוזר

דיון חוזר:

לאחר שיחה עם בעל העסק נמסר כי במקום לא מוכרים משקאות
משכרים מכל סוג שהוא.

חוו"ד פיקוח עירוני:

אריה בורה - בביקורת שנערכה בעסק בתאריך 01/09/16 נמצא כי
העסק פועל ע"פ הבקשה לרישיון (ללא מכירת בירות) ולא נראתה
כל פעילות בחצר.

כנגד העסק קיים צו סגירה שיפוטי מתאריך 05/09/16,
ובביקורות שנערכו העסק נמצא סגור.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן נוגד את
סעיף 151 א' לחוק התכנון והבניה מדובר במבנה שהוא בעורף
בשימוש למגורים עפ"י תב"ע F, לכן לא ניתן להמליץ על
השימוש המבוקש.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי
עסקים, שרון טרייגר - מדור מידע, עו"ד יפה דסה - השרות
המשפטי, רעיה גולוייבר - מחלקת רישוי הנדסי, לובה
דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, מירי אידלסון - השרות
לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש צלח עזיז, ת.ז. : 042248963.

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: 13.12.2016.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2018.

חו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם:

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו 2018), התשע"ו - 2016, תיקן את סעיף 151א לחוק התכנון והבניה, וניתן החל מיום 1.1.2017 לאשר שימושים חורגים מהיתר בדירות מגורים, התואמים את השימושים המותרים במגרש על פי התכנית החלות.

כמו כן, ניתן לחדש תוקף היתר לשימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש התואם את התכנית החלה.

לאור האמור, ניתן להביא לדיון בוועדה המקומית את הבקשות לשימוש חורג ממגורים לשימוש התואם תכניות מאושרות, אשר עוכבו עד היום בהמתנה לתיקון החוק.

חו"ד תיאור הדיון:

ארנון גלעדי - חושב שלא צריך לאשר הפיכת דירות עורפיות שלא מחוברות לחזית, מדובר על יחידה עצמאית.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0001 סעיף 7 מ - 03/01/2017):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום של דורון ספיר, ראובן
לדיאנסקי, מלי פולישוק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, ארנון גלעדי,
ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שלמה מסלאווי,
שמואל גפן, ליאור שפירא, אהרון מדואל.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך
.18.01.2017

דיון חוזר

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום בתאריך 29.1.2017 - דיווח יימסר בוועדה.

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

שם וכתובת: חדרפרטי - חוות אירוח - דרך בן צבי 84

שכונה: תל-כביר(נוה עופר)

ת.ב. 3000-084/0

בקשה מתאריך: 13/10/2015

ת.ר. 01 / 00 - 066739

בעלים: אייל נאור שיווק חוותי בע"מ

טל': 052-8740740

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

מסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. - ראשי

תוכן הבקשה:

מסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. (50)

מקומות ישיבה).

גוש-6988, חלקה-32.

שימוש חורג מאולם תעשיה לעסק של מסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.

תאור המבנה:

הבנין "פנורמה" בן 5 קומות מעל שני מרתפים מיועד לתעשיה

ומלאכה על פי היתר בניה מס'940207 מ-8.9.84.

השימוש המבוקש:

עסק של מסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום

בקומה ו' (מפלס +47.1) באולם תעשיה לפי היתר בניה בשטח של

146.7 מ"ר ומרפסת גג לעישון בשטח של 101.9 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה:

אגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-4756 ש"ח.

לעסק דרושים 6 מקומות חנייה נוספים.

התכנית חתומה על ידי יועץ בטיחות.

קיים אישור נגישות.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1991 א'

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם לרשימת השימושים המותרים

ייעוד עיקרי:

אזור תעשיה

מדיניות התכנון:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2025

ללא מרפסת גג לעישון.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי

עסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל

מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי

הנדסי, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, מירי אידלסון - הרשות

לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2016-0009 מתאריך 04/05/2016)

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.

תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 29/06/2016

מבקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2025

חו"ד אישור בעל הנכס:

העסק בבעלות המבקש.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד תיאור הדיון:

נתן אלנתן - צריך לבדוק לגבי המרפסת באם היא שייכת לעסק, אם המרפסת היא חלק מהעסק לא רואה בעיה לאשר.

אילן רוזנבלום - למה צריך להגיש בקשה למרפסת לצורך עישון, צריך לבדוק בעלויות ועומסים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0017 סעיף 4 מ - 21/09/2016):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר קבלת התייחסות לגבי המרפסת באם היא מוצמדת לעסק ואם נמצאת בבעלות המבקש, וכן קבלת חוות דעת השרות המשפטי בנוגע לשימוש במרפסת.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, יהודה מאירי-חבר מועצה, כרמלה עוזרי-חברת מועצה, אהרון מדואל-חבר מועצה.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך
26.09.2016.

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה חכמון -

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית ולאחר קבלת המסמכים
הרלוונטיים ממבקש ההיתר להלן חוות דעת השירות המשפטי:

בהתאם למסמכים שהוצגו לשירות המשפטי, מבקשי הבקשה הינם
הבעלים של לופט מס' 618 אליו מוצמדת מרפסת בשטח של כ-50
מ"ר.

כמו כן, מבקשי ההיתר שכרו מחברת רב שא ניהול פרויקטים
בע"מ את הלופט הסמוך, לופט מס' 617 (בעבר היה חנות בגדים)
אליו מוצמדת מרפסת בשטח של כ-50 מ"ר.
כלומר, מבקשי הבקשה מחזיקים כדין בשטח המרפסות הכולל יחד
כ-100 מ"ר.

בנוגע לשימוש- לאור העובדה כי לבקשה צורפה חוות דעת
קונסטרוקטור, הרי שאין מניעה לאשר את השימוש המבוקש בשטח
המרפסת, שהינו שימוש נלווה לשימוש העיקרי המבוקש.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0021 סעיף 8 מ - 14/12/2016):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום בהשתתפות הרב נתן אלנתן,
ארנון גלעדי, מיכאל גיצין.

החלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ארנון גלעדי, נתן
אלנתן, ראובן לדינסקי, שמואל גפן, מיטל להבי, ניר סביליה,
מיכאל גיצין.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך
29.12.2016.

דיון חוזר

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום בתאריך 5.2.2016 - דיווח יימסר בועדה.

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

שם וכתובת: מלון לינק - שדרות שאול המלך 39

שכונה: צפון חדש-ח.דרומי

בקשה מתאריך: 07/08/2016

בעלים: מלונות דן בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 673-001/0

ת.ר. 02 / 00 - 067107

טל': 050-3387387

ראשי -

בית מלון

חדר כושר

בית אוכל

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מבנין משרדים לעסק של בית מלון בן 9 קומות מעל 2 מרתפים, בית אוכל, משקאות משכרים, חדר כושר ומזנון בשטח 5600 מ"ר. עבור 95 חדרים מתוכם 3 חדרים נגישים - בקשה עקרונית (אין תוכנית עסק מאושרת לקבלה) תפוסת קהל מקסימלית 200 איש

תאור המבנה.

בגוש 6111 חלקה 794 קיים בית הדר דפנה הבנוי מעל 2 מרתפים ו-4 מגדלים A,B,C,D אין היתר בניה מקורי למבנה. הוצאו היתרים שונים למשרדים במגדלים עפ"י היתר בניה מ"ס 857 מ-12.3.1968, רמפה לנכים - היתר מ"ס 4/15 מ-11.1.1990, מקלט דו תכליתי במרתף - היתר משנת 1991, המרת מרתף עליון לשימושים מסחריים - היתר 4-920096 משנת 1992.

השימוש המבוקש.

את המלון מבקשים בכל שטח המשרדים במבנה A.

(1 במרתף 2- : במיפס 6.84 - 37 חניות כאשר הכניסה לחניון משותפת לכל 4 המגדלים

במידה וירצו לבנות מאגר

מים - יש להוציא היתר בניה לכך באגף רישוי בניה.

(2 במרתף 1- : מיפס 3.80 - מטבח קר - ללא בישול, חדר אוכל - מקומות ישיבה, משרדים, וחדרי משק

(3 ק.קרקע : מפס 0.00 + כניסה ראשית למלון, לובי כניסה ומשרדים

(4 קומה א' : מפס 4.17 + 15 חדרי מלון מתוכם 3 חדרי נגישים, + חדר כושר

(5 קומה ב' : מיפס 7.48 + 8 חדרי מלון + 16 מקומות חניה

(6 קומה ג' : מיפס 10.38 + 12 חדרי מלון

(7 בקומה ד' : מפס 13.3 + 12 חדרי מלון

(8 בקומה ה' : מפס 16.22 + 12 חדרי מלון

(9 בקומה ו' : מפס 19.14 + 12 חדרי מלון

(10 בקומה ז' : מפס 22.08 + 12 חדרי מלון

(11 קומה ח' : מפס 24.98 + 12 חדרי מלון

קומת גג : מפס 28.07 + חדר סינון וחדר טכני

סה"כ שטח העסק כ- 5600 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

(1 הבקשה עקרונית יש לקבל אישור לקבלה ע"י מחלקת תכנון הנדסי וכן לקבל אישור משרד הבריאות על תוכנית העסק - חסר

(2 חדרים נגישים יש להוסיף לתוכנית העסק בק: מ: 1: 50 - התקבל ביום 19.1.17

(3 יש לקבל אישור נגישות מתו"ס + שרות - התקבל ביום 19.1.17

(4 לצרף תוכנית אינסטלציה ולקבל אישור מי אביבים עליה - התקבל

(5 להגיש אישור מהנדס קונסטרוקציה ליציבות המבנה וכן תפוסת קהל - התקבל

(6 אישור לתקינות המעליות - חסר יש להגיש

(7 להשלים פירוט טבלת שטחים המבוקשים בכל קומה - התקבל

(8 אישור פיקוח על הבניה - קיים בדרפט

(9 מאגר מים יש לפנות לאגף רישוי בניה להוצאת היתר בניה

- חסר, תוגש בקשה לאחר החלטת הועדה

(10 להכניס טופס שימוש חורג לתוכנית ולקבל הסכמת בעל הנכס לשימוש חורג - התקבלה חתימה על גבי תוכנית העסק ביום 3.7.16

(11 בתוכנית בטיחות - יש לרשום תפוסת קהל - תפוסת 200

קהל איש
12) אישור הג"א - חסר
13) להציג חוזה שכירות למועד תום השכירות - הוצג
14) אישור משרד התיירות - חסר
15) גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 176778 שקלים.

חו"ד אגף תכנון ערים (מרכז):

מספר תב"ע:

"3"- תוכנית לשטחים, למבנים ומוסדות ציבור.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

בניין בעל אופי ציבורי.

מדיניות התכנון:

שימוש של בית מלון אינו נכלל ברשימת התכליות בתוכנית "3"
על כן מהווה שימוש חורג לתוכנית.

חו"ד פיקוח על הבניה: מטפל:

נתן שירר

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

בתכנית ההגשה סומנו להריסה בצבע צהוב אלמנטים
קונסטרוקטיביים של הבניין. גם סומנה בצבע כחול בניית תקרה
בטון. אין התנגדות למתן אישור לשימוש חורג בכפוף להוצאת
ההיתר בניה בגין שינויים הקונסטרוקטיביים כנדרש. ראה דו"ח
של חיים זילברמן.

23.11.2016 - יש להרוס מבנה לא חוקי בשטח הגג לפני מתן
רשיון לשימוש חורג.

בניית מאגר מים - הוא שינוי שטעון היתר בניה.

חו"ד מהנדס העיר:

בישיבה שנערכה אצל מהנדס העיר בתאריך 27.11.2016 ולאחר
חו"ד פיקוח על הבניה קבע מהנדס העיר כי אין צורך בהוצאת
היתר בניה והטיפול הנדרש במקרה זה הוא הוצאת היתר לשימוש
חורג בלבד באגף רישוי עסקים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר לצמיתות בכפוף לקיום דרישות של מהנדס המטפל בבקשה ובכפוף לחוות דעת מידע תכנוני והרשות לאיכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהלת מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, זכר נחין - פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מהא מרגייה - ע" מרכזת וועדות.
(פרוטוקול 2016-0025 מתאריך 27/12/2016)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 20.12.2016.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2040.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם רפי שדה פדרמן עמי.

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