

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

יום רביעי 15 מרץ 2017

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה – רישוי עסקים - סדר יום מס' 2017-0006

ביום רביעי בתאריך 22.03.2017

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 ופרגודים. עיר ללא הפסקה

2/2016 51970

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 0006-2017 ליום 22.03.2017

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור הפרוטוקול מתאריך 08.03.2017 מספר ישיבה 2017-0005				
1.	1	53888	ליטוש אבנים ומכירת שיש וגרניט	יפת 71
2.	3	50859	מכירת פירות וירקות	יפת 182
3.	6	23888	מזנון	פרישמן 54
4.	8	51951	מסעדה	גולדמן נחום 8

שם וכתובת: רחוב יפת 71 פינת ארליך 2

שכונה: צהלון

בקשה מתאריך: 03/07/2016

בעלים: זקאק אליא

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 3004-071/0

ת.ר. 05 / 00 - 053888

טל': 050-5307005

- ראשי

ליטוש אבנים

מכירת שיש וגרניט

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של ליטוש אבנים, מכירת שיש וגרניט.

תאור המבנה.

גוש 7045 חלקה 1.

על המגרש גדול מספר מבנים וסככות המשמשות למלאכה. המבוקש- מבנה בן קומה אחת בפינת המגרש (הגובל עם הרחובות ארליך ויפו). בתיק בנין לא נמצא היתר בניה למבנה הנ"ל. לא ידוע יעוד של המבנה.

קיים היתר בניה להחלפת גג אסבסט במבנה ללא תוספת בניה מס' 240171 מ-21/03/2004 שניתן "בכפוף להתחייבות מיום 07/01/2004 לפיה מתחייב בעל ההיתר:

-לפעול ללא דיחוי להכין ולקדם תכנית בינוי שתאפשר בניה במגרש לאישור הועדה המקומית וזאת לא יותר מ-3 שנים ממועד קבלת היתר הבניה המבוקש;
-לפעול ולהתאים את הבניה במגרש לבניה שתאושר במסגרת תכנית הבינוי

-הריסת בניה לא מקורית כפי שסומנה במפרט תוך 3 שנים מיום הוצאת ההיתר".

השימוש המבוקש

ליטוש אבנים, מכירת שיש וגרניט במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בשטח של 231 מ"ר ובחצר לא מקורה בשטח של 332 מ"ר סה"שטח העסק 563 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שמשנת-1976 ועד-2002 העסק התנהל במקום הנ"ל בלי רישיון ומשנת-2004 עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-16/03/2007 (התוקף מתואם עם תוקף של הריסה על פי היתר).

בתאריך 27/03/08 בקשה לחידוש שימוש חורג אושרה ע"י ועדת ערר עד ליום 31/12/2010 "בתנאי ההיתר ייקבע כי אם מימוש התכניות במקום ידרוש את פינוי העסק, כמו גם את יתר העסקים באותו אזור, כי אז יהיה מותר לוועדה המקומית להודיע על הבא ההיתר לשימוש חורג לידי סיום במועד מוקדם יותר"

בשנת-2011 אושר חידוש שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2016 "שכן בעל העסק היה במקום ופעל כחוק ולפיכך ממשיכים לאשר השימוש החורג, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובאותם התנאים שנקבעו בהחלטת ועדת ערר מיום 27.3.2008 כי במידה ומימוש התכנית במקום דורשת פינוי העסק כמו גם את יתר העסקים באותו אזור כי אז תהיה רשאית הועדה המקומית להודיע על הבאת ההיתר לשימוש חורג לידי סיום במועד מוקדם יותר ומבלי שהדבר יהווה עילה לתביעה כנגד הועדה המקומית ו/או העירייה".

כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 7484 ש"ח.

יש לציין שסמוך לעסק ברח' ארליך 2א' מתנהלת בקשה לחידוש שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2016 לעסק של מכירה ואחסנת חומרי בנין ת.ר. 54128 (בעבר סורבה ע"י ועדת המשנה בקשה לאריזה וחסנת חול וטיח, מכירה ואחסנת חומרי בנין, משרד להזמנות לפינוי פסולת).

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2551.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם לתכלית המותרת בתכנית.

ייעוד עיקרי:

אזור לתכנון מיוחד.

מדיניות התכנון:

שימוש חורג יהיה בהתאם, לתקופת זמן מוגבלת. יש לקבל חו"ד השירות המשפטי לעניין הארכת השימוש החורג בפעם שלישית.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

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 אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות המבקש.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 09.03.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

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

שם וכתובת: ירקות שמש - רחוב יפת 182 פינת ההדס 11

שכונה: עג'מי וגבעת עליה

בקשה מתאריך: 03/07/2016

בעלים: אבו שמיס פואד

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 3004-182/0

ת.ר. 06 / 00 - 050859

טל': 054-4593296

מכירת פירות וירקות. (מכירת משקאות קלים). - ראשי

שימוש חורג לת.ב.ע. לעסק של מכירת פירות וירקות. (מכירת משקאות קלים).

תוכן הבקשה:

תאור המבנה.

בגוש 8998 חלקות 22,53 קיים מיבנה בן קומה אחת שצמודה אליו סככה, מחסן ושרותים עם גג מפח הנימצא ברח' אסף הרופא מ"ס 42. אין היתר בניה למיבנה הנ"ל.

לחלק מהמיבנה היתה בניה בלתי חוקית של סככות עליה הוגשה בקשה למתן צו הריסה בת.ב. 01/06/0011972.

הבניה הבלתי חוקית נהרסה ע"י בעל העסק בהסכמה עם העירייה.

השימוש המבוקש.

את העסק מבקשים במיבנה הנ"ל ובסככה הצמודה אליו בשטח 84 מ"ר, ובחצר לא מקורה בשטח 29 מ"ר. סה"כ שטח העסק 113 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

לפי חו"ד פקוח על הבניה לבקשה הקודמת מיום 25.8.2010: ההריסות בוצעו, סככה מאחור נהרסה, בשטח שמתחת לסככה נשארו גדרות שתופסות את השטח.

העסק מתנהל במקום עם רישיון משנת 2002 בתוקף עד שנת 2011.

משנת 2011 העסק מתנהל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.1016.

כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 3650 שקלים.

חו"ד אגף תכנון ערים (יפו):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל תצהיר דייר מוגן.

המלצת הועדה המייעצת:

להוציא מסדר היום עד לקבלת חוות דעת תכנונית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יו"ר - ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד ענת הדני - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי הנדסי לשימושים חורגים ופרגודים, שרון טרייגר - מחלקת מידע.

(פרוטוקול 2017-0002 מתאריך 24/01/2017)

דיון חוזר

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2660

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

חלקה 22 - ביעוד שצ"פ, חלקה 27 - ביעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית, חלקה 53 - ביעוד דרך.

מדיניות התכנון:

יש לקבל חוות דעת היועמ"ש לעניין שימוש חורג במבנים ללא היתר. הסככות ממוקמות בתחום של שטח ציבורי פתוח ודרך. ישלתאם את הבקשה עם אגף נכסי העירייה, אינו תואם לתכניות התקפות ומהווה שימוש חורג.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

המלצת הועדה המייעצת:

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

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, שרון אלזסר - מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0004 מתאריך 14/02/2017)

חו"ד אגף הנכסים:

גלעד טבת מיום 13.3.2017 -

אין התנגדות לשימוש החורג המבוקש לתקופה מוגבלת.
חלק מהנכס פונה בעבר בהתאם להסכם שנערך מול העירייה בשנת
2010.

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי : 23.02.2017.

מבוקש שימוש חורג לצמיתות.

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

סעיף מ -

שם וכתובת: **אנסטסיה - רחוב פרישמן 54 פינת ריינס 11**

ת.ב. 96-054/0

שכונה: **צפון ישן-דרום מז.**

ת.ר. 023888 - 00 / 20

בקשה מתאריך: 08/09/2016

טל': 050-5933396

בעלים: **קפה אנסטסיה בע"מ**

נכתב ע"י: **ליובוב דבוייריס**

מהות העסק:

- ראשי

מזנון

אפיית דברי מאפה

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממגורים בחזית לעסק של מזנון לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, אפיית דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לצרכי מכירה במקום. העסק מתנהל בחזית הבנין בפניה של רח' פרישמן וריינס, כניסה לעסק מרח' פרישמן.

תאור המבנה.

גוש 7091 חלקה 1.

הבנין בן 3 קומות המיועד למגורים על פי היתר בניה מס'

1477 מ-28/08/34.

השימוש המבוקש

מזנון-אפיית דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לצרכי מכירה במקום, משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה:
1. במגורים בהיתר בקומת קרקע בשטח של 95 מ"ר;
2. בשטח חיצוני לא מקורה של רחבה מצד רחוב ריינס ומצד רחוב פרישמן המשמש למקומות ישיבה כ-81 מ"ר.
סה"כ שטח העסק 176 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שהעסק מתנהל במקום הנ"ל משנת-2004 עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015.
כעת מבקשים ארכת התוקף שימוש חורג.

משנת-1980 במקום הנ"ל התנהל עסק של מכירת רהיטים עם רישיון לצמיתות.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2847 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד לשעה 00:24.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2220 א'

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד.

מדיניות התכנון:

ניתן לאשר שימוש חורג אשר יובא לשיקול דעת הועדה המקומית עד למימוש התכנון עפ"י תכנית 2220 א'.

יש לציין שחלק מסגירת המבנה ממוקמת על גבי זכות מעבר לציבור.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהורן - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0001 מתאריך 03/01/2017)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 26.02.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס - רפפורט יורם, אליהו חכים 4 ת"א.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

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

שם וכתובת: שווארמה חג' כחיל - רחוב גולדמן נחום 8

ת.ב. 3488-008/0

שכונה: צפון יפו

ת.ר. 051951 - 00 / 08

בקשה מתאריך: 28/02/2016

טל': 03-5070423

בעלים: מסעדת חג' כחיל בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

- ראשי

מסעדה

שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של מסעדה + אפייה והגשת בגטים, ולאפות מבצק מוכן ומוקפא, הגשה בכלים חד פעמיים

תוכן הבקשה:

תאור המבנה.
בגוש 7015 חלקה 4 קיים בנין ישן בן קומה אחת. אין בתיק בנין היתר בניה למיבנה הנ"ל.
העסק אושר ע"י פקוח על הבניה ב-26.8.2009.

השימוש המבוקש.
את העסק רוצים לסדר במיבנה הנ"ל בק.קרקע בשתי חנויות לא צמודות ובמחסן נפרד בשטח 116 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
יש לציין שלעסק היה רישיון (בשטח 82 מ"ר) עם שימוש חורג בתוקף עד 31.12.2015. כעת מבקשים להגדיל את העסק ע"י צרוף חנות נוספת לשטח העסק, וכן הארכת תוקף השימוש החורג.

לאחר בדיקה נוספת אין תביעות משפטיות המתנהלות נגד העסק גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 3760 שקלים.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

479 - מתאר יפו

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

שצ"פ - המגרשים הציבוריים הפתוחים יופקעו וירשמו ע"י עת"א. עפ"י סעיף 32 ב' בתכנית 479 - רשימת השימושים המותרים, יותרו קיוסקים למשקאות בלתי אלכוהוליים ולמכירת ממתקים סיגיות וכן בתי קפה.

מדיניות התכנון:

השימוש הנוכחי במבנה לא תואם את התכנית ומהווה שימוש חורג.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוו"ד אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, נתן שירר - אגף פיקוח על הבניה, שלמה שטיין - אגף פיקוח עירוני, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית, גליה בא כח - מרכזת מידע תכנוני, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מחלקת רישוי הנדסי, מירי

אידלסון - הרשות לאי"ס, מהא מרגייה - עוזרת מרכזת ועדות
רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.
(פרוטוקול 2016-0015 מתאריך 25/08/2016)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

דיון חוזר

חו"ד אגף הנכסים:

גלעד טבת מיום 7.12.2016 -

לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית.
חלק מהעסק מצוי מחוץ לשטח מבנה ה-ר' המקורי.
חלק זה הופקע ע"י העירייה בהתאם לייעודו לשצ"פ ואנו
פועלים לפינויו לטובת הציבור.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאתר קבלת חוות דעת אגף הנכסים בנוגע לאיזה
חלק מהעסק מדובר המצוי מחוץ לשטח המבנה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהל אגף רישוי
עסקים, עו"ד ענת הדני - השרות המשפטי, רעיה גוטלוייבר -
מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה,
נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח עלה בניה, מירי אידלסון -
הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת ועדות לשימושים
חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2016-0022 מתאריך 14/12/2016)

דיון חוזר

חו"ד אגף הנכסים:

שתי החנויות קיימות הרבה שנים, כל מבנה ה-ר' הפונה לרח'
נחום גולדמן והעליה השנייה קיים הרבה שנים.

מבנה זה הוחרג מההפקעה על אף שייעודו לשטח ציבורי פתוח
(בין השאר בשל השנים שהוא קיים והמחשבה לסמנו כמבנה
לשימור).

כל חריגות הבנייה הקיימות מחוץ למבנה ה-ר' כלולות בשטח
ההפקעה ולא ניתן לאשר שימושים חורגים לעסקים הכוללים
חריגות אלו.

המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2019 או עד לדרישת אגף הנכסים לפינוי השטח.

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 אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס חינאווי כפה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 27.12.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2026.

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

חו"ד: