

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

29.5.2017

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: דיון בועדה המשנה – סדר יום מס' 2017-0011

ביום רביעי 14.6.2017

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 לועדה.

בברכה,
מיירי אהרון
מרכזת וועדות
לרישוי עסקים
לשימושים חורגים ופרגודים

עיר ללא הפסקה

2/2016 51970

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 2017-0011 ליום 14.6.2017

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
1.	1	62193	מוסך	שרירא גאון 6
2.	3	62192	מוסך	שרירא גאון 6
3.	5	63807	בית מלאכה לשיפוץ בלמים של רכב	שרירא גאון 6
4.	7	66943	חניון	דרך בגין מנחם 28
5.	9	4364	מזנון	שדרות רוטשילד 73
6.	11	61208	מכירת בשר	צמח דוד 1
7.	13	64614	בית אוכל	יסוד המעלה 24

שם וכתובת: מוסך י.א. יאסר - רחוב שרירא גאון 6
 שכונה: מ.יפז-מז.לשד.י-ם
 בקשה מתאריך: 01/05/2016
 בעלים: אבו נאר יאסר
 נכתב ע"י: אילנה בורבן
 מהות העסק:

ת.ב. 3248-006/0
 ת.ר. 05 / 00 - 062193
 טל': 03-5186178

- ראשי

מוסך לפחחות וצביעת רכב

שימוש חורג לת.ב.ע. לעסק של מוסך לפחחות וצביעת רכב

תוכן הבקשה :

תאור המיבנה.
 על מיגרש גדול בגוש 7054 בחלקות 2, 5, 4 קיימים מוסכים
 שונים המתנהלים בסככות. בתיק בנין קיים היתר בניה לסככה
 אחת בלבד למוסך מ"ס 121 מ-25.5.1978. וכן הוצא היתר בניה
 לבנית גדר מסביב למיגרש מ"ס 3/75 מ-7.12.1986.
 השימוש המבוקש.
 את העסק מבקשים בסככה בשטח של 214 מ"ר ובחצר לא מקורה
 בשטח של 198 מ"ר. סה"כ שטח העסק 412 מ"ר.
 הערות המהנדס לבקשה.
 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 6912 שקלים.
 העסק אושר על ידי פיקוח על הבניה בתאריך 2.2.04.
 לעסק יש רישיון בשימוש חורג משנת 2005 בתוקף עד 31.12.16.
 כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

חוו"ד אגף תכנון ערים (יפו):

מספר תב"ע:

2523

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד, מבנים להריסה, חזית מסחרית שטח לחלוקה
 מחדש.

מדיניות התכנון:

שימוש חורג מוגבל בזמן עד 3 שנים או עד לאישור תכנית 4100
 "נוה עופר החדשה" - המוקדם מבין השיניים.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש שלמה מלי, מס' זהות: 51665644,
 כתובת: פתחיה 35 ת"א, טלפון: 052-3333269.

חוו"ד אגף הנכסים:

לימור רם מיום 17.11.2016 - אין התנגדות.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2019 או עד לאישור תכנית 4100 "נוה עופר החדשה" - המוקדם מבין השניים.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, שרון טרייגר - מחלקת מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2017-0003 מתאריך 01/02/2017)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.5.2017.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2019.

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

שם וכתובת: שיפוץ בלמים סוזין - רחוב שרירא גאון 6

שכונה: מ.יפו-מז.לשד.י-ם

ת.ב. 3248-006/0

ת.ר. 03 / 00 - 063807

טל': 03-6830599

בקשה מתאריך: 03/07/2016

בעלים: סוזין פרץ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

- ראשי

בית מלאכה לשיפוץ בלמים של רכב

תוכן הבקשה:

שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של בית מלאכה לשיפוץ בלמים לרכב.

תאור המיבנה.

על מיגרש גדול בגוש 7054 בחלקה 5, קיימים מוסכים שונים המותנהלים בסככות. בתיק בנין קיים היתר בניה לסככה אחת בלבד למוסך היתר מ"ס 121 מ-25.5.1978. וכן הוצא היתר בניה לבניית גדר מסביב למיגרש מ"ס 3/75 מ-7.12.1986.

השימוש המבוקש.

עסק של בית מלאכה לשיפוץ בלמים לרכב באחת הסככות הנ"ל בשטח של 61 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שלעסק היה רישיון בשימוש חורג שננתן 2010 בתוקף עד 31.12.2016. כעת מבקשים ארכת התוקף השימוש החורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1976 שקלים.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2523

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים, שצ"פ, מבנה להריסה, איחוד וחלוקה.

מדיניות התכנון:

שימוש חורג מוגבל בזמן עד 3 שנים או עד לאישור תכנית 4100 "נוה עופר החדשה" - המוקדם מבין השניים.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור שלמה מלי רחוב פתחיה 35 ת"א.

חו"ד אגף הנכסים:

לימור רם מיום 17.11.2016 - אין התנגדות.

חו"ד פיקוח על הבניה:

אילנה

מטפל:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2019 בכפוף לבדיקת ביקורת עסקים, בדיקת פיקוח על הבניה לגבי צוי הריסה ותביעות.

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:

חו"ד אגף הנכסים:

לימור רם מיום 17.11.2016 - אין התנגדות.

חו"ד פיקוח על הבניה:
מטפל:

אילנה

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

חו"ד נתן שירר מ-27.2.2017 : אין התנגדות בכפוף לקבלת אישור בטיחות + אישור קונסטרוקטור.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.5.2017.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2026.

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

שם וכתובת: שיפוץ בלמים סוזין - רחוב שרירא גאון 6

שכונה: מ.יפו-מז.לשד.י-ם

ת.ב. 3248-006/0

ת.ר. 03 / 00 - 063807

טל': 03-6830599

בקשה מתאריך: 03/07/2016

בעלים: סוזין פרץ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

- ראשי

בית מלאכה לשיפוץ בלמים של רכב

תוכן הבקשה:

שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של בית מלאכה לשיפוץ בלמים לרכב.

תאור המיבנה.

על מיגרש גדול בגוש 7054 בחלקה 5, קיימים מוסכים שונים המותנהלים בסככות. בתיק בנין קיים היתר בניה לסככה אחת בלבד למוסך היתר מ"ס 121 מ-25.5.1978. וכן הוצא היתר בניה לבניית גדר מסביב למיגרש מ"ס 3/75 מ-7.12.1986.

השימוש המבוקש.

עסק של בית מלאכה לשיפוץ בלמים לרכב באחת הסככות הנ"ל בשטח של 61 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שלעסק היה רישיון בשימוש חורג שננתן 2010 בתוקף עד 31.12.2016. כעת מבקשים ארכת התוקף השימוש החורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1976 שקלים.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2523

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים, שצ"פ, מבנה להריסה, איחוד וחלוקה.

מדיניות התכנון:

שימוש חורג מוגבל בזמן עד 3 שנים או עד לאישור תכנית 4100 "נוה עופר החדשה" - המוקדם מבין השניים.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור שלמה מלי רחוב פתחיה 35 ת"א.

חו"ד אגף הנכסים:

לימור רם מיום 17.11.2016 - אין התנגדות.

חו"ד פיקוח על הבניה:

אילנה

מטפל:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

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 גוטלויבר - 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 אהרון - 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: 08.02.2017.

מבוקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2019.

חו"ד המבקשים:

בהמשך לקבלת נוסח הפרסום, ולבקשת חברת יאיר השחר, עלתה
דרישה לעדכון תוקף הבקשה, שימוש חורג ל3 שנים בלבד כלומר
עד 3/2019, במקום עד שנת 2021.

חו"ד אגף הנכסים:

אלי לוי -

אין לנו התנגדות !

פרט לשטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית העתידית שיקבע
שיפוטנו מיד עם דרישת העירייה.

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול

הועדה המקומית*:

שם וכתובת: חניון מנחם בגין - דרך בגין מנחם 28 פינת הגליל 2

שכונה: נוה שאנן, ת.מרכזית

בקשה מתאריך: 23/02/2016

בעלים: יאיר השחר חניונים

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 54-028/0

ת.ר. 01 / 00 - 066943

טל': 050-4646460

חניון בתשלום הכולל 137 חניות מתוכן 5 חניות נכים - ראשי

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממגרש רייק לעסק של חניון בתשלום הכולל 137 חניות מתוכן 5 חניות נכים.

תאור המגרש.
גוש 6942 חלקות 44, 38, 72 (חלקית). מגרש רייק.

השימוש המבוקש.
חניון בתשלום הכולל 137 חניות מתוכן 5 חניות נכים במגרש רייק בשטח של 3820 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 67002 ש"ח.

התקבל אישור אגף התנועה על גבי תכנית העסק מתאריך -
31/10/2016 בתנאי: "הוספת מידת רוחב מעטפה 820 ביציאה מחניון לרחוב השרון.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

F 44

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

אזור מסחרי

מדיניות התכנון:

חניון אינו מופיע ברשימת התכליות המותרות - יובא לשיקול דעת הועדה המקומית.

פירוט חוות דעת:

בימים אלו מקודמת תכנית בהלילים תכנוניים "מתחם השומרון". התכנית הינה איחוד וחלוקה קביעת יעודים לרבות שימושים משרד מסחר ומגורים הסדרת שלביות שטחים ציבוריים ושטחי בנייני ציבור. המבוקש מחייב חוות דעת אגף הנכסים. השימוש החורג יינתן במגבלות זמן לאור קידום תכנית מתחם השומרון. יש לציין שיש מגבלות לאור תכנון נת"ע.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס לוינשטיין נכסים בתחנה בע"מ.

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 גוטלויבר - 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 אהרון - 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: 08.02.2017.

מבוקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2019.

חו"ד המבקשים:

בהמשך לקבלת נוסח הפרסום, ולבקשת חברת יאיר השחר, עלתה
דרישה לעדכון תוקף הבקשה, שימוש חורג ל3 שנים בלבד כלומר
עד 3/2019, במקום עד שנת 2021.

חו"ד אגף הנכסים:

אלי לוי -

אין לנו התנגדות !

פרט לשטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית העתידית שיקבע
שיפוטנו מיד עם דרישת העירייה.

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול

הועדה המקומית*:

שם וכתובת: נטלי פירוק ושיווק בשר - רחוב צמח דוד 1 פינת לוינסקי 120
שכונה: שפירא והסביבה
בקשה מתאריך: 03/07/2016
בעלים: רשקובסקי בוריס
נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
מהות העסק:

ת.ב. 415-001/0
ת.ר. 061208 - 00 / 08
טל': 057-8784428

-ראשי

מכירת בשר פירוק ושיווק בשר

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מדירת מגורים בהיתר לעסק של פירוק ושיווק בשר חזיר ובקר, מכירת בשר חזיר, בשר בקר ובעלי כנף ומעדנים.

תאור המבנה.
 בגוש 9035 חלקה 15.
 הבנין מגורים בן 3 קומות המכיל דירה אחת בכל קומה על פי היתר בניה מס' 285 מ-20.03.36.

השימוש המבוקש
 אטליז-מכירת בשר, עופות שאינם קפואים, מכירת בשר ועופות קפואים בדירת מגורים במלואה בהיתר בקומת קרקע בשטח של 73 מ"ר.
 כניסה לעסק מרח' צמח דוד.

הערות המהנדס לבקשה
 יש לציין שמשנת-2006 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2016.
 כעית מבקשים חידוש שימוש חורג.

משנת-2000 במקום הנ"ל התנהל עסק של הכנה ומכירת פלאפל, אפיית פיתות כולל הכנת בצק במקום (בשנת-2003 יוצא רישיון לעסק בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2005).

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2365 ש"ח.

על פי בדיקת ביקורת עסקים העסק מתאים לתכנית סניטרית מאושרת מס' 06-1002 שמאושר ע"י הנדסה לעסקים בתאריך-06/02/2011.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

F 3277

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

- יעוד מסחרי 1 - שימושים עפ"י תכנית 44 - חנות בשר כלולה ברשימת התכליות המותרות יש לתאם הבקשה עם הרשות לאיכות הסביבה.

מדיניות התכנון:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף לקבלת חוות דעת איכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהלת מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, לובה

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

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
גוטלויבר - 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)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל תצהיר דייר מוגן.

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: 16.05.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

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

שם וכתובת: נטלי פירוק ושיווק בשר - רחוב צמח דוד 1 פינת לוינסקי 120
שכונה: שפירא והסביבה
בקשה מתאריך: 03/07/2016
בעלים: רשקובסקי בוריס
נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
מהות העסק:

ת.ב. 415-001/0
ת.ר. 061208 - 00 / 08
טל': 057-8784428

-ראשי

מכירת בשר פירוק ושיווק בשר

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מדירת מגורים בהיתר לעסק של פירוק ושיווק בשר חזיר ובקר, מכירת בשר חזיר, בשר בקר ובעלי כנף ומעדנים.

תאור המבנה.
 בגוש 9035 חלקה 15.
 הבנין מגורים בן 3 קומות המכיל דירה אחת בכל קומה על פי היתר בניה מס' 285 מ-20.03.36.

השימוש המבוקש
 אטליז-מכירת בשר, עופות שאינם קפואים, מכירת בשר ועופות קפואים בדירת מגורים במלואה בהיתר בקומת קרקע בשטח של 73 מ"ר.
 כניסה לעסק מרח' צמח דוד.

הערות המהנדס לבקשה
 יש לציין שמשנת-2006 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2016.
 כעית מבקשים חידוש שימוש חורג.

משנת-2000 במקום הנ"ל התנהל עסק של הכנה ומכירת פלאפל, אפיית פיתות כולל הכנת בצק במקום (בשנת-2003 יוצא רישיון לעסק בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2005).

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2365 ש"ח.

על פי בדיקת ביקורת עסקים העסק מתאים לתכנית סניטרית מאושרת מס' 06-1002 שמאושר ע"י הנדסה לעסקים בתאריך-06/02/2011.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

F 3277

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

- יעוד מסחרי 1 - שימושים עפ"י תכנית 44 - חנות בשר כלולה ברשימת התכליות המותרות יש לתאם הבקשה עם הרשות לאיכות הסביבה.

מדיניות התכנון:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף לקבלת חוות דעת איכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהלת מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, לובה

חו"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.

חו"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 - הרשות
לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

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 הנ"ל התנהל עסק של מכירת נעליים (רש"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 באזור מגורים ועל כן יש פוטנציאל למטרדי רעש ולא מתאים לאופי הסביבה שכן עפ"י מפת המדיניות העסק צריך להסגר בשעה 24:00. 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 ממשיך 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 23:00.

חו"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:

חו"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.

חו"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 - הרשות
לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

נערכה הצבעה:

4 בעד:

דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, ליאור שפירא.

3 נגד:

ארנון גלעדי, נתן אלנתן, שלמה מסלאווי.

החלטה:

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן
לדיאנסקי, שלמה מסלאווי, נתן אלנתן, ליאור שפירא, אסף
זמיר.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בתאריך 20.02.2017 בדואר
רשום.

דיון חוזר

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר לבקשת הרב נתן אלנתן באישור יו"ר הועדה,
לאור חוות דעת עו"ד הראלה אברהם אוזן -

1. ביום 20.02.2017 הגשת בקשה לדיון חוזר בגין החלטת ועדת
המשנה לתכנון ובנייה מיום 08.02.2017 לאשר את הבקשה לשימוש
חורג ממגורים בהיתר לבית אוכל בחזית האחורית בקומת הקרקע
במבנה ברח' יסוד המעלה 24 (להלן: "הבקשה לדיון חוזר").

2. עיקר הבקשה לדיון חוזר התבססה על הטענה העובדתית
שהקומה השנייה במבנה הנדון בנויה ללא היתר.

3. כפי שיפורט להלן, לאחר בדיקה מעמיקה שנערכה על ידי
עו"ד הילה חכמון הסתבר כי למבנה כמו גם לקומה השנייה שלו
יש היתר בנייה.

4. נוכח המפורט להלן מוצע כי הבקשה לשימוש חורג תוחזר
לדיון בוועדת המשנה, תוך תיקון העובדות הרלוונטיות, כפי
שיפורטו להלן, והתניית אישור השימוש החורג יהא בהסדרת

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 - בהשתתפות - עו"ד
ראובן לדיאנסקי, ראובן מגל, רעיה גוטלוייבר - דיווח יימסר
בועדה.

חו"ד תיאור הדין:

עו"ד ראובן לדיאנסקי - ערכנו סיור במקום - מדובר בבנין בן
3 קומות בבעלות אחת. בקומה השניה או השלישית קיים בית
תפילה לעובדים זרים, למטה המקום נקי ומסודר, לא מגישים
משקאות אלכוהוליים העסק פועל בצורה נאותה לא גורם למטרדים
אין מניעה לאשר.

ארנון גלעדי- מתייחס לקיום העסק בחלק האחורי שבינו לבין
החזית אין קשר. נמצא בתוך בנין מגורים. יש חוק כלכלי
מבחינת שימושים בדירות מגורים, פה הוא מיועד למגורים.
בנין שמשכירים בחלק העורפי דירות מגורים לא צריך לאשר
אותו. חלקו הפך להיות בית תפילה חלקו האחר הופך להיות
מסעדה מקזזים יחידות דיור שצריכים להיות לזוגות צעירים,
מדובר בפגיעה בצעירים.

נתן אלנתן - האם קיים היתר לשימוש חורג לכנסייה? כאשר
מגיעה בקשה להיתר דורשים להסיר את כל הבניה הבלתי חוקית
שברשות בעל הנכס. אם בעל הנכס הוא הבעלים של כל הבנין
צריך להיות תנאי שצריך להסיר כל מה שהוא לא חוקי. מצהיר
לפרוטוקול שאין רשיון לשימוש חורג. אני נגד.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - לעניות דעתי חלה פה תוכנית F
והשימושים מותרים. אם אין היתר בניה והשימוש תואם תב"ע זה
לא שימוש חורג כי אי אפשר להוכיח. אנחנו עושים את הבדיקה
הזו, לרבות התאמת המבנה לסביבה, מבחינת קומות עיצוב וכו'.

נערכה הצבעה:

4 בעד:

דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, ליאור שפירא.

3 נגד:

ארנון גלעדי, נתן אלנתן, שלמה מסלאווי.

החלטה:

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן
לדיאנסקי, שלמה מסלאווי, נתן אלנתן, ליאור שפירא, אסף
זמיר.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בתאריך 20.02.2017 בדואר
רשום.

דיון חוזר

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר לבקשת הרב נתן אלנתן באישור יו"ר הועדה,
לאור חוות דעת עו"ד הראלה אברהם אוזן -

1. ביום 20.02.2017 הגשת בקשה לדיון חוזר בגין החלטת ועדת
המשנה לתכנון ובנייה מיום 08.02.2017 לאשר את הבקשה לשימוש
חורג ממגורים בהיתר לבית אוכל בחזית האחורית בקומת הקרקע
במבנה ברח' יסוד המעלה 24 (להלן: "הבקשה לדיון חוזר").

2. עיקר הבקשה לדיון חוזר התבססה על הטענה העובדתית
שהקומה השנייה במבנה הנדון בנויה ללא היתר.

3. כפי שיפורט להלן, לאחר בדיקה מעמיקה שנערכה על ידי
עו"ד הילה חכמון הסתבר כי למבנה כמו גם לקומה השנייה שלו
יש היתר בנייה.

4. נוכח המפורט להלן מוצע כי הבקשה לשימוש חורג תוחזר
לדיון בוועדת המשנה, תוך תיקון העובדות הרלוונטיות, כפי
שיפורטו להלן, והתניית אישור השימוש החורג יהא בהסדרת

השימוש בקומה ב' בבניין.

5. כבר כעת ולאור חשיבות מיקומו של העסק, להלן החלק הרלוונטי מהתכנית שהוגשה במסגרת הבקשה:

רקע עובדתי ותכנוני

6. מדובר במגרש שלפי תב"ע F החלה עליו מיועד למגורים, מלאכה ותעסוקה, כאשר אחד מהשימושים המותרים, הקבועים בסעיף 34 לתכנית, הינו בית קפה ומכירת משקאות משכרים.

7. על המגרש ניתן לבנות בניין מעורב בשיעור של 167.5% משטח החלקה, שטח הבנייה בקומת הקרקע לא יעלה על 50% משטח החלקה וקומת הביניים בשיעור של 37.5% ו-2 קומות של 40% כל אחת.

8. בפועל קיים על המגרש בניין בן 2 קומות עם גג שטוח.

היתרי בנייה

9. בתיק הבניין נמצאו ההיתרים שלהלן והרלוונטיים לענייננו:

היתר מס' 132 מיום ה-13.01.1933 לבניין 4 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה עם ב"כ.

היתר מס' 556 מיום ה-22.03.1935 להוספת 3 חדרים, 2 מטבח, חדר אמבטיה עם ב"כ בקומה א' לבניין. בקומה ב' - 7 חדרים - 3 מטבחים, חדר אמבטיה עם ב"כ, 2 חדרי אמבטיה ו-2 ב"כ. בתיק הבניין נמצא ההיתר המילולי בלבד.

העתק מהיתר מס' 556 מצורף ומסומן כנספח 1 למכתבנו זה.

10. עוד נמצאו בתיק הבניין תעודות הגמר שניתנו לבנייה שבוצעה מכוח ההיתרים הנ"ל. תעודת הגמר לבנייה מכוח היתר מס' 556 ניתנה ביום ה-10.03.1936 למבנה בין שתי קומות הכולל 10 חדרים. בתעודה אין כל התייחסות לקווי הבניין.

11. בשנים 1994 ו-1995 ניתן לעסק למכירת נעלים שפעל בשטח נושא הבקשה רישיון לצמיתות.

התייחסות לטענות העולות בבקשה לדיון חוזר היעדר היתר בנייה

12. כפי שצויין לעיל, ביום 22.03.1935 יצא למבנה היתר בנייה מס' 556. במסגרתו אושרה בנייה בקומת הקרקע ובקומה א'.

13. בהתאם להחלטת וועדה מיום ה-25.03.1948 שנמצאה בתיק הבניין עולה כדלקמן:

" תוכן הבקשה- הוספת קומה ג'- אישור עקרוני לקווי הבניין. על המגרש קיים בניין בן 2 קומות עם קו בניין של 2 מ' לצד הרחוב במקום 3 מ' הדרושים לפי החוק, ובקו בניין של 2 מ' מהצדדים. מבקשים אישור עקרוני לבניין לקומה ג' לפי 3 מ' לצד הרחוב, ולפי הקו הקיים מהצדדים. תמורת המטר לצד הרחוב מבקשים להוסיף שטח בנוי בחלק האחורי ומהצדדים של הבניין. את הקומות הקיימות לא ישנו.

החלטה- לדרוש התאמת קו הבניין מצד החזית לחוק גם בקומות א' וב'.

14. מהחלטה זו ומההיתרים המצויינים לעיל, ניתן ללמוד כי הן קומה א' (היא קומת הקרקע) והן קומה ב' (היא קומה א') נבנו כדין, למעט חריגה קלה מקווי הבניין המותרים. העתק מההחלטה מצ"ב כנספח 2 למכתבנו זה.

15. בהתחשב בעובדה כי מדובר בבנייה ישנה מאוד אשר לאורך השנים לא נקטו בגינה הליכי אכיפה ולאורך השנים אושרו במקום עסקים, הרי שלא ניתן לעשות כן כיום.

16. מניסיוננו, חריגות בנייה מעין אלו קיימות בבנייה ישנה והוועדה המקומית אינה מתייחסת אליהם כחריגות בנייה הדורשות נקיטת הליכים פליליים אלא כזוטי דברים. בנסיבות אלה חוות דעתו של יועמ"ש הממשלה מיום ה- 29.10.2003 אשר עודכנה ב- 29.06.2015, המעניקה לרשות שיקול דעת מוגבל ליתן רישיון לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה, רלוונטית לענייננו, ולפיה ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג בכפוף לקבלת חוות דעת התובע בעניין.

השימוש המבוקש בקומה א'
17. בניגוד לנטען בבקשה לדיון חוזר, המגרש ממקומם בשטח שייעודו מעורב למגורים, מלאכה ואומנות. בהתאם לרשימת השימושים המצוינת בסעיף 34 (25) לתכנית F, ניתן לעשות שימוש של בית אוכל וכן מקומות למכירת משקאות משכרים.

לפיכך, השימוש תואם לתב"ע החלה ולכן מדובר בשימוש חורג מהיתר.

18. מעיון בדברי ההסבר לתיקון סעיף 151א' לחוק, כפי שהובא בהצעת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017-2018), התשע"ז-2016 עולה כי הוראת סעיף 151 א' לחוק התכנון והבנייה שעניינה היעדר אפשרות למתן היתר לשימוש חורג או לחידוש היתר ביחידת מגורים לשימוש שאינו למגורים, לא תחול על בקשה להיתר לשימוש חורג מהיתר וזאת כדי להקל מקום שבו השימוש הותר במסגרת תכנית.

19. רוצה לומר, תיקון סעיף 151א' אינו חל אך ורק על חידוש להיתר לשימוש חורג מהיתר אלא גם על בקשה חדשה שהשימוש המבוקש בה תואם לתב"ע החלה, כמו במקרה דנן.

20. בנסיבות אלה ניתן לאשר את המבוקש על אף שמדובר בשימוש חורג ממגורים.

21. לסיכום, מומלץ להחזיר את הבקשה לדיון חוזר בוועדה המקומית, תוך תיקון העובדות הרלוונטיות, כמפורט לעיל וקבלת חוות דעת התובע לעניין החריגה הקלה בקווי הבניין בקומת הקרקע הבנויה, ולהתנות את אישור השימוש בבקשה בהסדרת השימוש החורג בקומה א'.

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

סעיף מ -