

**עיריית תל-אביב-יפו**  
**אגף רישוי עסקים**

יום שלישי 05 דצמבר 2017

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה - רישוי עסקים - סדר יום מס' 2017-0023  
ביום רביעי בתאריך 13.12.2017

הנך 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,

מיירי אהרון  
 מרכזת וועדות  
 רישוי עסקים לשימושים  
 חורגים ופרגונים

 פניות בכתב <a href="http://www.tel-aviv.gov.il/service">www.tel-aviv.gov.il/service</a>	 מוקד טלפוני <b>03-7244600</b> בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	 אתר האינטרנט <a href="http://www.tel-aviv.gov.il">www.tel-aviv.gov.il</a>
אתר האינטרנט העירוני < פניה ליחידות העירייה > פקס' 03-7240116 דוא"ל <a href="mailto:asakim@tel-aviv.gov.il">asakim@tel-aviv.gov.il</a>	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני הזמון 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' 2017-0023 ליום 13.12.2017**

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
<b>אישור הפרוטוקול מתאריך 29.11.2017 מספר ישיבה 2017-0022</b>				
1.	1	8359	מזנון	אלנבי 38
2.	5	66436	בית מלון	לילינבלום 48
3.	9	64015	חניון	בן שמן 11
4.	11	66850	מסעדה	השחר 8
5.	14	66344	פאב	פיין 7
6.	17	61089	מזנון	לילינבלום 3
7.	21	54777	מרפדיה	חצרים 2
8.	25	1975	אכסניה	גורדון יהודה 2
9.	28	66978	מסעדה	יפת 18

**שם וכתובת:** מאש סנטרל - רחוב אלנבי 38  
**שכונה:** כ.התימנים, ש.הכרמל  
**בקשה מתאריך:** 28/09/2017  
**בעלים:** עזר אמיר  
**נכתב ע"י:** ליובוב דבוייריס  
**מהות העסק:**

ת.ב. 4-038/0  
 ת.ר. 00 / 022 - 008359  
 טל': 054-4544999

**מזנון לרבות צריכת משקאות משכרים במקום. - ראשי**

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג מחלק מדירת מגורים עורפית בהיתר בניה למחסן עבור מזנון לרבות צריכת משקאות משכרים במקום. (כניסה למחסן מחצר האחורית).

תאור המבנה  
 גוש 6915 חלקה 6.  
 הבנין בן 4 קומות המכיל: בקומת קרקע חנויות בחזית ודירת מגורים מאחור ובקומות העליונות- מגורים על פי היתר בניה מס' 16 מ-17/10/39.

השימוש המבוקש  
 מחסן למזנון בחלק מדירת מגורים בהיתר (חדר אחת מתוך 3 חדרים) בקומת קרקע בשטח של 12 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
 יש לציין שמזנון מתנהל בחנות בחזית הבנין בהיתר בשטח של 90 מ"ר ולא מהווה שימוש חורג.  
 סה"כ שטח העסק 112 מ"ר.

משנת-2005 המחסן אושר במקום הנ"ל לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015.  
 כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

על פי בדיקה במערכת פיקוח על הבניה בתאריך- 08/02/2016 אין תביעות משפטיות על פיצול דירת מגורים במיבנה הנ"ל.

עפ"י הצהרת בעל העסק חלק מהדירה משמשת למגורים. המחסן והדירה כיום מתנהלים בשטח של דירת מגורים על פי היתר הבניה בחלק העורפי של בנין.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 391 ש"ח.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

1200.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

אין מניעה תכנונית.

**ייעוד עיקרי:**

אזור לתכנון בעתיד.

**מדיניות התכנון:**

**חוו"ד פיקוח עירוני:**

שלמה שטיין - בביקורת שנערכה במקום נמצא כי:

1. אין הופעות אומנים או די גיי במקום.

2. נושא המזון: במקפיאים נראו פיצות קפואות, שניצלם מעובדים (כמו טבעול) לחימום, לחמניות קפואות ואדממה.

1

3. לא נראה אוכל על השולחנות של הלקוחות, שתיה בלבד.

ממליץ לאשר רק בכפוף לאישור איכות הסביבה.

### המלצת הועדה המייעצת:

מדובר בפיצול דירת מגורים כאשר חלק ממנה משמש לדירת מגורים והחלק האחר מבוקש לעשות שימוש של מחסן עבור מזנון הנמצא בסמכות לדירת מגורים ונחוץ לצורך קיום העסק.

לנוכח העובדה כי מדובר בפיצול דירת המגורים וכי העסק מתנהל במתכונת זו משנת 2005 הועדה המייעצת מותירה לשיקול דעת הועדה המקומית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - 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)

### חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 31.08.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027.

### חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל נכס ע"ש יחיאל זכריהו.

### חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

### חו"ד פיקוח עירוני:

שלמה שטיין - נקבע דיון הקראות בתאריך 22/11/17.

רעיה גוטלויבר: שימוש חורג למחסן מחלק דירת מגורים, המחסן נמצא בחלק מדירת המגורים בעבור מזנון. העסק קיים.

עו"ד הילה חכמון: יש חוות הדעת, שימוש חורג שנעשה במקום, בשעה של פיצול יחידת דיור, ניתן לאשר את זה. המזנון הוא בחזית המסחרית, והאחורי למחסן.

נתן אלנתן: מפצלים את הדירה לשניים חלק למגורים וחלק לעסק.

ארנון גלעדי: יש פיצול של דירה.

נתן אלנתן: הוא מבקש מחסן של 12 מ"ר.

ארנון גלעדי: מה שחל בדרך השלום, אילצנו אותו לעשות, אי אפשר לפצל. דין אחד לכולם.

נתן אלנתן: יש הבדל בין דרך השלום לאלנבי, בדרך השלום יש הגדרה של צפיפות, אתה לא יכול להוסיף עוד יחידה נוספת. באלנבי אין הגדרת צפיפות ולכן אין בעייה לעשות את הדבר הזה.

ארנון גלעדי: לחוות הדעת בדרך השלום, כשרצו לעשות חלק מתוך דירה לא איפשרנו. צריך להיצמד לחוות הדעת.

כרמלה עוזרי: חצי מאושר לדירה וחצי לעסק.

עו"ד הילה חכמון: החזית של הבניין, היא חזית מסחרית, יש שימוש של מזנון, החלק האחורי הוא לוקח חלק מהדירה למחסן. במקרים האלה אנחנו כן מאשרים. נשאלת השאלה האם לא ניתן לראות בכך כעיסוק של המחזיק בדומה לעיסוק של בעלי מקצוע חופשי?

רעיה גוטלויבר: מדובר בחלק מהדירה של בעל העסק.

נתן אלנתן: הוא עושה מחסן בחלק מהדירה, זה לא אותו הדבר. יוצא מסדר היום לבדיקה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0022 סעיף 1 מ - 29/11/2017):  
הועדה המקומית\*:**

להוציא מסדר היום לבדיקה חוזרת של השירות המשפטי.

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

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

בהמשך לדיון שהתקיים בועדה המקומית בבקשה דנא ולאחר בחינה  
מחודשת שנערכה על ידי השירות המשפטי, לא ניתן לאשר את  
הבקשה וזאת מהטעם שהשימוש המבוקש מהווה פיצול של דירת  
מגורים (מבלי שהוגשה בקשה להגדלת הצפיפות), חלק אחד משמש  
למגורים והחלק האחר למחסן.

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

שם וכתובת: ליל אנד בלוס - רחוב לילינבלום 48

שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלוס

בקשה מתאריך: 03/07/2016

בעלים: חברת "פרומוקום ישראל" בע"מ

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 7-048/0

ת.ר. 002 / 00 - 066436

טל': 054-3029221

- ראשי

בית מלון

אפיית דברי מאפה

בית קפה

לרבות צריכת משקאות משכרים במקום.

ספא

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מבנין משרדים (בנק) על פי היתרי בניה לעסק של בית מלון ל - 37 חדרים סה"כ תפוסת קהל מקסימלית 395, ספא - מכון יופי וטיפולים קוסמטיים, עיסוי, פדיקור מניקור, בית קפה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, אפיית דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לצרכי מכירה במקום.

תאור המבנה.

גוש 7462 חלקה 20.

הבנין בן 4 קומות מעל מרתף המיועד למשרדים (בנק) על פי היתרי בניה משנות-1935-1977.

בשנת-2012 יצא היתר בניה מס' 12-0808 לשעינוי שימוש בבנין למלונית לתקופה של 5 שנים מיום 07/09/2011 ולשינויים וחלוקה הקומות הקיימים מחדש לחדרי מלון ותוספת קומה חמישית חלקים לחדרי מלון. תוקף ההיתר עד-07/09/2016. בשנת-2016 יצא היתר בניה מס' 16-0581 לשינויים בחלוקת שטחים ללא הארכת תוקף של שימוש בבנין.

השימוש המבוקש

בית מלון ל - 37 חדרים סה"כ תפוסת קהל מקסימלית 395, ספא - מכון יופי וטיפולים קוסמטיים, עיסוי, פדיקור מניקור, בית קפה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, אפיית דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לצרכי מכירה במקום בבנין משרדים על פי היתר המקורי בכל הקומות בשטח של 1744 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שבשנת-2015 לעסק אושר ע"י הנדסה לעסקים לשימוש חורג בתוקף עד-07/09/2016. כעת מבקשים הארכת תוקף של שימוש חורג.

במסגרת הוצאת היתר בניה לשימוש חורג שתוקפו פג ב-07/09/2016 נרכשו על פי דרישת משרד התיירות 7 מקומות חנייה ברח' לילינבלום 39 בגוש 7462 חלקה 11 (הוצג חוזה רכישה).

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 56505 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד לשעה-00:21 בלילה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לשינוי המצב התכנוני בהתאם לקידום התביע הנקודתית או עד ליום 31.12.2021, המוקדם מביניהם.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהלת מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד הילה חכמן - השרות המשפטי, זכר נחין - פיקוח על הבניה, מיירי אהרון - מרכזות וועדות

חו"ד המבקשים:

אירמה כראל - מבקשת להוסיף ולציין כי המלון נמצא בהליך של  
תביעה מתקדם לשינוי יעוד לצמיתות למלון  
קיימת החלטת ועדה מחוזית שהמליצה ואישרה להפקדה בתהליך  
אמור להסתיים בחודשים הקרובים.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2777 (מגרש 3) מבנה לשימור.

התאמת השימוש לתב"ע:

שימוש חורג תואם את התכנית שמקודמת למתן תוקף 4375 אך  
טרם אושרה סופית. עם אישורה השימוש החורג יהווה שימוש  
חורג להיתר ללא מגבלת זמן.

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

יש לציין כי המבנה הינו לשימור. הוראות למבנה לשימור  
בהתאם לתוכנית בתוקף 2777 ובהתאם עם מחלקת השימור.

חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות המבקש.

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: 26.02.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0007 סעיף 2 מ - 05/04/2017):  
הועדה המקומית:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, יהודה המאירי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, שמואל גפן.

**חו"ד רישוי עסקים:**

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך  
24.04.2017.

**דיון חוזר**

**חו"ד המבקשים:**

אירמה כראל בשם המבקשים -

בהמשך לפרסומים שנעשו לתבע לצמיתות + כניסה לתוקף מה-  
19.7.17 מבקשת לאשר את השימוש חורג לצמיתות בוועדה  
המקומית.

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

במסגרת שינוי תב"ע למלונאות בוצעו פרסומים בתאריך  
30.12.2016 בו הם מבקשים שימוש חורג לצמיתות ולא התקבלו  
התנגדויות.

יש לציין כי הנכס בבעלות המבקש.

כעת מבקשים שימוש חורג לצמיתות.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0018 סעיף 6 מ - 13/09/2017):**  
**הוועדה המקומית:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, ליאור שפירא, ארנון גלעדי, שמואל גפן.

**חו"ד רישוי עסקים:**

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך  
24.09.2017.

דיון חוזר

חוו"ד המבקשים:

בהמשך להחלטת ועדת המשנה מיום 13.9.2017 לאשר את בקשתנו לשימוש חורג להיתר לצמיתות, נבקש לתקן את הבקשה ולאשר לנו שימוש חורג לשנה אחת בלבד ממשרדים למלון וזאת לאור התקנות החדשות שעומדות להכנס לתוקף עפ"י סעיף 145 ה' אשר מאפשרות פטור מהיטל השבחה.

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

שם וכתובת: חניון סלטי משה - רחוב בן שמן 11  
 שכונה: נחלת יצחק  
 בקשה מתאריך: 03/07/2016  
 בעלים: סלטי חנה  
 נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס  
 מהות העסק:

ת.ב. 705-009/0  
 ת.ר. 004 / 00 - 064015  
 טל': 050-7353275

-ראשי

חניון

תוכן הבקשה :  
 שימוש חורג ממגרש ריק לעסק של חניון במגרש ששטחו 674 מ"ר ל-25 כלי רכב (מהם 1 לנכה).

תאור המבנה  
 גוש 7093 חלקה 193  
 המגרש מגודר ריק. קיים היתר בניה להריסת כל הבניה על המגרש (חלקה 193) מס' 09-0349 מ-10/05/2009.

השימוש המבוקש  
 חניון במגרש ריק ששטחו 674 מ"ר ל-25 כלי רכב (מהם 1 לנכה).

הערות המהנדס לבקשה.  
 יש לציין שמשנת-2009 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2016.  
 כעת מבקשים ארכת התוקף שימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 21838 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1205.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

איזור לתכנון בעתיד.

מדיניות התכנון:

חוו"ד ביקורת עסקים:

אלי קטן מיום- 25/09/2016 :  
 בביקורת שנערכה אתמול נמצא כי החניון תואם לתכנית כמו כן לא נראתה חנייה מחוץ לתחום חניון.  
 יש להוסיף זאת בתור תנאי קבוע ברישיון.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

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 אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש בן שמן 11 בע"מ, ח.פ. :  
513005876

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 22.11.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

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

**שם וכתובת:** איווה סאפי - רחוב השחר 8 פינת התלמי יהושע 1

**שכונה:** שבזי ונוה צדק

ת.ב. 135-008/0

ת.ר. 004 / 00 - 066850

**בקשה מתאריך:** 01/12/2016

טל': 054-6323132

**בעלים:** אווה סאפי בע"מ

**נכתב ע"י:** אילנה בורבן

**מהות העסק:**

מסעדה, בית קפה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה - ראשי במקום.

**תוכן הבקשה:**

שימוש חורג ממגורים בחזית המבנה לעסק של מסעדה (כולל דגים נקיים ומולטים מיצרן מאושר) לרבות משקאות משכרים לצריכה ההגשה.

תאור המבנה.

בגוש 6920 חלקה 58 קיים בנין לשימור בן קומה אחת מעל מרתף המכיל במרתף 4 מחסנים, ובק. קרקע מגורים עפ"י היתר בניה מ-25.11.1913.

השימוש המבוקש - העסק מתנהל בכל המבנה מחזית עד העורף מסעדה (כולל דגים נקיים ומולטים מיצרן מאושר) לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה ההגשה:  
 (1) בק. קרקע במקום מגורים בחזית - אזור ישיבה, בר ומטבח בשטח 157 מ"ר  
 (2) במרתף במקום מחסנים - מחסן וחדר שרות למטבח בשטח 62 מ"ר (אינו מהווה שימוש חורג).  
 (3) בשטח לא מקורה בחוץ חצר ישיבה בשטח 30 מ"ר  
 (4) מעברים חיצוניים בשטח 54 מ"ר  
 העסק פונה מכל עבריו למדרכות ציבוריות.

סה"כ שטח העסק 292 מ"ר

הערות המהנדס לבקשה.

לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד באזור עד השעה 01:00 בלילה  
 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 6653 שקלים.

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

1200 - אזור לתכנון בעתיד (תכנית קודמת 44) 2650 ב' - מבנה לשימור - הרחבת שימושים עפ"י התכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

אזור לתכנון בעתיד.

**מדיניות התכנון:**

שטחים עיקריים בקומת מרתף ייעשו במסגרת בקשה להיתר כחלק מתמריצי תכנית השימור ויותנו בשיפוץ הבנין בהתאם להנחיות מחלקת שימור.

**חוו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס רון מוזס

חו"ד מבנים לשימור:

ע"י אינג' מחמד אבו שחאדה מ-23.6.2016 : אין התנגדות ממחלקת שימור.

חו"ד בדיקת מהנדס:

מובא לדיון בוועדה המייעצת ללא המלצת צוות התכנון שכן היתה בקשה קודמת שנדונה 14.12.2016 אשר כללה חוות דעת תכנונית.

מבקשים לצרף חוות דעת זו גם לבקשה הנוכחית שכוללת תוספת של 30 מ"ר ישיבה בחוץ.

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה חכמון (ניתן בזמן הדיון בוועדה) -

מבדיקה מול מחלקת מידע תכנוני עולה כי כוונת הצוות בחוות דעת היתה שהתכניות החלות על המקרקעין שותקות לעניין השימוש בחצר.

המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022, לעניין החצר - לאור האמור בחוות דעת השירות המשפטי, הוועדה המייעצת מותירה את העניין לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי - יו"ר, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, דימה שטיינברג - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0026 מתאריך 02/10/2017)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 21.11.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

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

**שם וכתובת:** בית קפה מארה - רחוב פיין 7

**שכונה:** נוה שאנן, ת.מרכזית

**בקשה מתאריך:** 20/06/2016

**בעלים:** אסנקיי אמרריי

**נכתב ע"י:** רעיה גוטלויבר

**מהות העסק:**

ת.ב. 392-007/0

ת.ר. 003 / 00 - 066344

טל': 052-5194627

**- 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 זידי - אגף תב"ע, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מהא אבו רומאנה - עי 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 גלעדי,  
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 הופיעו הוקרא מכתבם -

עו"ד רועי פדל - כידוע, שכונת התחנה המרכזית הישנה בה  
ממוקדמים המבנים וויה בפאבים ומקומות בילוי לרבות בתי  
בושת אלו 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 ופתחתו של עסק זה יעכב ויפריע להתחדשות העירונית.

פתיחתו של פאב כאמור יוזיל 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 - החדרים אינם מתאימים לפתיחת עסק מסוג זה.

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

שם וכתובת: קיוסק מאז 1980 - רחוב לילינבלום 3 פינת ראשונים 16

שכונה: שבזי ונוה צדק

ת.ב. 7-003/0

בקשה מתאריך: 24/05/2017

ת.ר. 00 / 014 - 061089

בעלים: קיוסק לילנבלום בע"מ

טל': 052-5207305

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

מזנון, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. - ראשי

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממחסן בהיתר למזנון לרבות צריכת משקאות משכרים במקום ומקיוסק בהיתר לאזור הגשה חיצוני למזנון.

תאור המבנה.

גוש 7422 חלקה 11.

במגרש קיימית:

בניין בן 3 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף - לא ידוע יעוד;

בקומת קרקע - מחסנים ובקומות העליונות מגורים על פי היתרי

בניה מס' 170 מ-31/03/1930, מס' 456 מ-30/05/32 ומס' 1366

מ-31/07/33;

קיוסק עץ ארעי על פי היתרי בנייה מס' 460 מ-21/07/30,

מס' 106 מ-09/02/31 ומס' 466 מ-05/04/36.

השימוש המבוקש.

מזנון לרבות צריכת משקאות משכרים במקום במחסנים בהיתר

בקומת קרקע בשטח של 70.15 מ"ר ואזור הגשה חיצוני בקיוסק

עץ בהיתר בשטח של 4.55 מ"ר ומחסן במרתף בשטח של 7,60 מ"ר.

סה"כ שטח העסק 82.3 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שמשנת-2000 במקום הני"ל בקומת קרקע אושר ע"י ועדת

המשנה וועדת ערר עסק של מזנון + משקאות משכרים במקום

לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2001 אך רישיון עסק לא יצא.

בשנת-2004 אושר ע"י ועדת המשנה עסק של מסעדה + משקאות

משכרים במקום בתוקף עד-31/12/2009.

בשנת-2010 אושר חידוש שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2016

והיתר לשימוש לחורג לא יצא.

משנת-2007 ועד-2010 יצאו למקום היתרים זמניים ורישונות

ללא שימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2650 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד חצות.

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

2650 ב - שימור מבנים ואתרים בת"א. 2277 - נוה צדק

ושבזי, 38 - אזורי הריסה ובניה מחדש - שכי נוה צדק - נוה

שלום.

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מרכז עסקים ראשי.

מדיניות התכנון:

השימוש המבוקש - מזנון - תואם לרשימת התכליות המותרות

עפ"י תכניות תקפות. השימוש המבוקש יהיה בהליך של שימוש

חורג להיתר במסגרת שטחי הבניה המותרים ויותנה בתיאום עם

מחלקת השימור לעניין אי פגיעה בערכי המבנה ושימור תזיתות

המבנה עפ"י המקור.

התראות: שימור אקלקטי - 2650 ב'

אתר לשימור: 2277

הערה: איזור שימור: כל הריסת מבנה ו/או חלקים ממנו, כולל

מטעמי בטיחות חייבים באישור מהנדס העיר לאתר חוות דעת

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022  
בכפוף לתיאום עם מחלקת שימור לעניין אי פגיעה בערכי המבנה  
ושימור חזיתות המבנה עפ"י המקור.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי  
ותכנון הנדסי, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי,  
דימה שטיינברג - פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת  
תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי  
אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - מידע  
תכנוני, אילנה בורבן - מהנדסת רישוי הנדסי, מירי אהרון -  
מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2017-0024 מתאריך 11/09/2017)

**התנגדות**

**חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 02.10.2017

פרסום לשימוש חורג עד לצמיתות.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס על שם טככטינגוט יעקב.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

=====  
**התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:**

**פרטי בעלי העסק:**

קיוסק לילינבלום בע"מ - רחוב לילינבלום 3 תל אביב - יפו  
טל. 052-5207305

**כתובת העסק:**

רחוב לילינבלום 3 תל אביב - יפו טל. 052 5207305

**פרטי המתנגדים:**

גד כהן תל אביב - יפו לילינבלום 3  
65131 . טל: 035 - 167176  
גבריאל רוזנר תל אביב - יפו לילינבלום  
3 65131 . טל: 052 - 7387783  
דוד אבגי תל אביב - יפו לילינבלום  
3 65131 . טל: -  
מיכל אנגל תל אביב - יפו לילינבלום  
3 65131 . טל: 052 - 2362098  
מישאלה שציבוביץ' - איבגי דוד תל אביב - יפו לילינבלום  
3 65131 . טל: 052 - 5853148  
רות יעקבי תל אביב - יפו לילינבלום  
3 65131 . טל: 052 - 8688050  
רפאל יעקבי תל אביב - יפו לילינבלום  
3 65131 . טל: 052 - 8688060

**ועדת התנגדויות:**

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

**חו"ד המתנגדים:**

גד כהן - החלון שלי נמצא מעל הקיוסק, חושש שמכירת  
האלכוהול יגרום לצעירים לשתות בשעות המאוחרות ויתחיל  
הבלגן, כ"כ פוחדים שיחרוג משעות הפעילות. אם כל העסק יהיה  
סגור ויתחייבו שלא יהיה רעש אז אין לי התנגדות.

רפאל יעקוב בשם מיכל אנגיל -

מוסיף שיש תקדימים של כל מיני קיוסקים תמימים שבערב  
הופכים להיות פאבים. מדובר בקיוסק ללא בישול. מדברים על  
מה שקורה יום יום, יש ריחות בישול שעולים מהמטבח. במקום  
מבשלים, השכנים התלוננו, מעבירים צלחות פתוחות ולא  
במגשיות סגורות. החצר מושכרת על ידי הבעלים עם החצר רק  
לצורך הגשה מהמטבח לקיוסק, כבר לפני שהגישו את הבקשה היתה  
חריגה.

יעקובי רות - מבקשים שלא יאוחר מהשעה 19:00 בערב לא  
יימכרו משקאות משכרים.

## חו"ד המבקשים:

רונן עבודי - מבחינת הרישוי זה לשני עסקים קיוסק ומזנון.  
לא הייתי נכנס לפרויקט מבלי שבדקנו זאת. המבנה כולו  
מסחרי. השקענו הרבה כסף בריצוף כל החצר. במקום היו  
הומלסים, שיפרנו את המצב.

אירמה כראל - להרבה קיוסקים בשדרות יש עסק שתומך בו ופה  
הצלחנו להציג בכתובת אחת ומשרד הבריאות אישר את זה. כל  
גורמי הרישוי אישרו.

## המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לקיוסק והמחסנים  
במבנים עד ליום 31.12.2022.

יש לבדוק את נושא הבעלות של החצר הפונה לרחוב ראשונים 16  
ומשמעות הצבת ש"כ במקום זה.

בקיוסק יש למכור בהתאם להוראות החוק.

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

שם וכתובת: ג.ב עיצובים בע"מ - רחוב חצרים 2 פינת הנגרים 8

ת.ב. 3366-002/0  
ת.ר. 003 / 00 - 054777  
טל': 054-4850970

שכונה: צפון יפו

בקשה מתאריך: 28/06/2017

בעלים: ג.ב עיצובים בע"מ

נכתב ע"י: ליונוב דבוייריס

מהות העסק:

מרפדיה- יצור מערכות ישיבה

-ראשי

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למרפדיה- יצור מערכות ישיבה וריהוט.

תאור המבנה.

גוש 7051 חלקה 90.

המבנה בן קומה אחת עם גלריה על פי תכנית סניטרית מאושרת משנת-2012. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה, לא ידוע יעוד.

השימוש המבוקש.

מרפדיה- יצור מערכות ישיבה וריהוט העסק בקומת קרקע בשטח של 86 מ"ר ובגלריה בשטח של 61 מ"ר. סה"כ שטח העסק 161 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שמשנת-2012 במקום הנ"ל מתנהל עסק של מרפדיה עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2017. במהלך טיפול בשימוש חורג בשנת-2012 התקבל ח"ד פיקוח על הבניה: "מדובר במבנה ישן, אין תביעות משפטיות". כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 5200 ש"ח (20%-1040 ש"ח).

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

397 שכונת מכבי הישנה - יפו, צ' - תכנית מתאר מקומית מפורטת צ' - תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור. בנין להריסה.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

המגרש בייעוד בניני ציבור עם מבנים להריסה עפ"י תכנית 379. הבנין בו מבוקשת המרפדיה מיועד להריסה.

מדיניות התכנון:

בנוסף השימוש של מרפדיה אינו תואם את הגדרת הייעוד וכן את רשימת התכליות המותרות עפ"י התכנית. עפ"י התכנית, שטח לבנין ציבורי מיועד להפקעה וירשם ע"ש עיריית תל אביב יפו.

פירוט חוות דעת:

יש לקבל חוות דעת אגף הנכסים.

חוו"ד אגף הנכסים:

אלי לוי מיום 9.7.2017 - חלקה 90 בגוש 7051 בבעלות עת"א ובעלים שונים.

בית העסק ממוקם על שטח בייעוד מבנה ציבור עפ"י תב"ע 397, השטח טרם הופקע.

לאור האמור אנחנו מבקשים להגביל את הבקשה לשימוש חורג ל-12 חודשים בלבד.

**המלצת הועדה המייעצת:**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.7.2018.

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 פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 10.09.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

**חו"ד המבקשים:**

לעסק רשיון בתוקף משנת 2012 ועד לסוף השנה הנוכחית.

בחוו"ד אגף הנכסים נרשם כיי ההמלצה היא לתת רשיון לשנה בלבד עד לחודש אוגוסט 2018 משמע פחות משנה קלנדרית.

נבקש לבטל הגבלה זו ולקבל רשיון לחמש שנים כפי שקיבלנו עד כה וכמקובל לרשיון והיתר זה ניתן יהיה לצרף מסמך הגבלה בו אנו מסכמים ומקבלים שבעת הפקעת השטח או הריסת המבנה בכפוף להודעה מראש הרשיון וההיתר יקוצרו/יבוטלו.

מיותר לציין שלא נוכל לעמוד בהליך מסובך ובחידוש היתר שימוש חורג כל שנה.

**חו"ד אישור בעל הנכס:**

התקבל אישור בעל הנכס ניאזוב אהובה.

**חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:**

**התנגדות**

=====  
**התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:**

**פרטי בעלי העסק:** ג.ב עיצובים בע"מ - רחוב חצרים 2 תל אביב - יפו. טל. 6836938-03

**כתובת העסק:** רחוב חצרים 2 תל אביב - יפו. טל. 054 4850970

**פרטי המתנגדים:** גב' חיות גילה ירושלים בנימין מטודלה

30 92306 . טל: 054 - 2453061

מר צבי זיסו ירושלים סיירת גולני

10 97531 . טל: 054 - 6945898

**ועדת התנגדויות:**

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

**חו"ד המתנגדים:**

צבי זיסו - רכשנו את המקום בשנת 92 כדירת מגורים ולא כמחסן. המצב במקום לא משקף את המציאות, המרפדיה התרחבה. ההתנגדות היא על כך הבקשה לא משקפת את המציאות כפי שנמצא כיום.

**חו"ד המבקשים:**

בעל העסק - העסק קיים משנת 2005. מהיום שאני שוכר את המקום אין שינוי. כל עניין של טאבו לא קשור לעניין הזה. אין לו אפילו התנגדות. הוצאתי תכנית מודד. הטענה שלו שעל הנייר בטאבו החלק שלו אמור להיות זהה לשטח שלי. מעולם לא נגעת בחלק שלו כך שזה לא רלוונטי לעסק שלי.

**המלצת צ. התנגדויות:**

הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג בכפוף למגבלה של אגף הנכסים כי ההיתר יינתן עד אוגוסט 2018.

היה ועתי"א לא תפעל לצורך ההפקעה ניתן יהיה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 כאשר בהודעה מראש של 3 חודשים יופסק ההיתר לשימוש חורג והעסק יתפנה בהתאם להחלטת

העירייה.

המבקש בהתאם להצהרת המבקש ימלא את דרישות אגף הנכסים  
לרבות חתמה על התחייבויות/ערבויות.

למען הסר ספק היה והמבקש לא יעמוד בדרישת אגף הנכסים היתר  
זה יינתן עד 31.7.2018.

סעיף מ -

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

שם וכתובת: גורדון - רחוב גורדון יהודה 2 פינת הירקון 136

ת.ב. 27-136/0  
ת.ר. 001975 - 00 / 013  
טל': 052-3064589

שכונה: צפון ישן-דרום מע.

בקשה מתאריך: 18/10/2015

בעלים: תעוזה מ.י בע"מ

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

-ראשי

אכסניה

מסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים.

תוכן הבקשה :

שימוש חורג ממגורים בהיתר לעסק של מסעדה כולל הכנות דגים (ללא אפיה), משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה, אכסניה (12 חדרים). הבקשה לשימוש חורג בכל הבנין.

תאור המבנה

גוש 6968 חלקה 112.

הבנין בן 3 קומות המיועד למגורים על פי היתרי בניה מס' 22

מ-20/04/39 ומס' 3-930359 מ-10/05/93.

ב-27/0/09 יצא היתר לשיפוץ המבנה מס' 2883.

השימוש המבוקש

מסעדה כולל הכנות דגים (ללא אפיה), משקאות משכרים- הגשתם

לצורך צריכה במקום ההגשה, אכסניה (12 חדרים)

בקומת קרקע במגורים בהיתר: לובי כניסה ומסעדה ל-40 מקומות

ישיבה בשטח 192.5 מ"ר, מקומות ישיבה ב-2 מרפסות לא מקורות

בשטח של 61.4 מ"ר ובחצר לא מקורה (חצר משק, מעברים) בשטח

של 76.6 מ"ר - סה"כ שטח של ק.קרקע 330.5 מ"ר;

בקומות א' ו-ב' במגורים בהיתר: אכסניה בשטח של 165 מ"ר

בכל קומה- סה"כ שטח 330 מ"ר.

סה"כ שטח העסק 660.5 מ"ר

הערות המהנדס לבקשה

משנת-1997 התנהל במקום הני"ל עסק של אכסניה עם רישיון

לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/99 ואחרי תאריך זה לא נעשה

חידוש שימוש חורג.

בשנת-2009 אחרי הוגשת בקשה להחלפת בעלים ותוספת פריט של

מסעדה אושר שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015 ויצא רישיון

עסק.

כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 21400 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד-00:2 בלילה.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

58, 974 (הרחבת רחוב הירקון).

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם לרשימת השימושים המותרים.

ייעוד עיקרי:

אזור מגורים אי' הפקעה להרחבת הדרך.

מדיניות התכנון:

בהתאם להנחיות מנהל הנדסה לנושא הסבת מבני מגורים לבית

מלון.

המלצת הועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות, בכפוף לבדיקה נוספת של שירות המשפטי בגין אם החלטה אינה נוגדת לחוק תכנון ובניה סעיף 151א', הגבלת שימוש חורג ביחידות מגורים, החל מסיום היתר שימוש חורג מתאריך 31.12.2015.

המלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן- מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל- מנהל מח' רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, - שירות המשפטי- יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון -מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.  
(פרוטוקול 2016-0002 מתאריך 10/02/2016)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 15.08.2017.

פרסום לשימוש חורג לצמיתות.

חו"ד אישור בעל הנכס:

העסק בבעלות המבקש.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם:

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

התנגדות

=====

**התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:**

תעוזה מ.י בע"מ - רחוב אחד העם 25 תל אביב - יפו. טל.  
5604220-03

**פרטי בעלי העסק:**

רחוב גורדון יהודה 2 תל אביב - יפו טל. 052 3064589

**כתובת העסק:**

א. בהר מושקוביץ אדריכלות ובינוי ערים רמת השרון  
אויסקין 37 47210 . טל:  
03 - 5402190

**פרטי המתנגדים:**

**ועדת התנגדויות:**

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

**חו"ד המתנגדים:**

לא הופיעו הוקרא מכתבם.

**חו"ד המבקשים:**

לא הופיעו.

**המלצת צ. התנגדויות:**

קראנו את הבקשה וההתנגדות, מאחר והבקשה תואמת את מדיניות  
התכנון, הועדה ממליצה לאשר הבקשה לצמיתות.

סעיף מ -

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

**הועדה המקומית\*:**

**שם וכתובת:** אנגלו ונינה - רחוב יפת 18  
**שכונה:** יפו עתיקה, נמל יפו  
**בקשה מתאריך:** 16/03/2016  
**בעלים:** קריסטל גלית  
**נכתב ע"י:** אילנה בורבן  
**מהות העסק:**

ת.ב. 3004-018/0  
 ת.ר. 00 / 001 - 066978  
 טל': 054-4302093

**מסעדה ( בתוך גלריה לאומנות ) - ראשי**

**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה (בקומה א') לעסק של מסעדה בתוך גלריה לאומנות עם מטבח חימום בלבד (ארוחות סגורות בהזמנה מראש) לרבות צריכת משקאות משכרים במקום.

תאור המבנה  
 בגוש 7463 חלקה 65 קיים מיבנה ערבי ישן בן 2 קומות. לא נימצא היתר בניה בתיק בניין למבנה. לפי רישומים באגף רישוי עסקים בק.קרקע התנהלו עסקים שונים כגון חנות לנעליים עפ"י תוכנית סניטרית מאושרת מסי 25 משנת 1991. קומה א' לא היתה מאוכלסת במשך שנים רבות.

השימוש המבוקש:  
 עסק של מסעדה בתוך גלריה לאומנות עם מטבח חימום בלבד (ארוחות סגורות בהזמנה מראש) לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בקומה א' של המבנה-אולם מסעדה ומטבח בשטח 338 מ"ר, ובגלריה (מתחת לגג של המבנה) - מבקשים חדר תצוגה, מחסן ומשרד בשטח 37 מ"א. העליה לגלריה דרך מדרגות ניפרדות מקומה א'.  
 סה"כ שטח העסק 370 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה  
 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 11973 שקלים ( 20% - 2395 שקלים )  
 יש להגיש אישור מהנדס קונסטרוקציה + מהנדס בטיחות עפ"י דרישת פיקוח על הבניה

**חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):**

**מספר תב"ע:**

606 מתחם המנזר הארמני, 479 - תכנית מתאר יפו.

**התאמת השימוש לתב"ע:**

לא תואם.

**ייעוד עיקרי:**

המגרש ביעוד שטח לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 606.

**מדיניות התכנון:**

**המלצת הועדה המייעצת:**

לשוב ולדון לאחר קבלת תווית דעת פיקוח על הבניה. כ"כ יש לבדוק האם בעלת העסק היא גם בעלת הנכס כפי שמצויין בבקשה לשימוש חורג.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבויריס -

מהנדסת בכירה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אהרון -  
מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0020 מתאריך 24/07/2017)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם גלית קריסטל. + בעלת הנכס  
השניה כהן ורדה מיום 15.8.17.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

המבנה שייך לי (גלית קריסטל) ולורדה כהן בשותפות אך העסק  
שמתנהל בתוכו אנגלו ונינה הוא בבעלותי בלבד.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 08.08.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

חו"ד אולג כושצ'יר : בקרנו במקום בתאריך 24.9.17 ,  
התוכנית מתאימה למציאות , מקום משופץ. לא מצאתי בניה חדשה  
, מדובר בבניין ישן מאד. בבדיקה בתיק בניין לא מצאתי היתרי  
בניה או תוכנית מאושרת אחרת הקשורות למבנה זה , כמו כן לא  
מצאתי צווי הריסה או תביעות משפטיות פעילות הקשורות לעסק  
הנ"ל.

חו"ד אינג' דימה שטינברג : מאשר בכפוף לאישור מהנדס  
קונסטרוקטור ויועץ בטיחות.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 בכפוף לחוות דעת עו"ד שלי וויל וכן קבלת אישור יועץ קונסטרוקטור ויועץ בטיחות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, דימה שטיינברג - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0028 מתאריך 25/10/2017)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

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