

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

יום רביעי 31 ינואר 2018

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה - רישוי עסקים - סדר יום מס' 2018-0003

ביום רביעי בתאריך 07.02.2018

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,

מיירי אהרון
 מרכזת וועדות
 רישוי עסקים לשימושים
 חורגים ופרגונים

 פניות בכתב	 מוקד טלפוני	 אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il
אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פניה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני זימון תורים מראש < תורים 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' 0003-2018 ליום 07.02.2018

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור הפרוטוקול מתאריך 24.01.2018 מספר ישיבה 2018-0002				
1.	1	66191	אולם אירועים	שמעון הצדיק 20
2.	4	66768	השכרת יחידות אירוח	בן יהודה 121
3.	10	66767	השכרת יחידות אירוח	בן יהודה 119
4.	17	66650	מכירת מצרכי מזון	התקווה 45
5.	21	15596	מלונית	המסגר 45
6.	34	61310	מסעדה	הברזל 32
7.	36	63638	מסעדה	סעדיה גאון 24
8.	39	22611	מזנון	פינסקר 72
9.	45	54446	מכולת	דב ממזריץ 22
10.	47	67136	בית מלון	הירקון 78
11.	50	66024	מכולת	סעדיה גאון 19
12.	55	65555	אולם שמחות	שארית ישראל 37
13.	58	67302	בית אוכל	סגולה 8
14.	62	64314	מכון יופי	קהילת סלוניק 11
15.	65	64626	ייצור – אפיית דברי מאפה	נחמה 9

 פניות בזמן	 מוקד טלפוני	 אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה	03-7244600 כימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il
לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני זימון תורים מראש < התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00		
פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il		

שם וכתובת: נור - רחוב שמעון הצדיק 20 פינת 3341 3
שכונה: צפון יפו
בקשה מתאריך: 06/02/2017
בעלים: שמעון הצדיק (א.מ.ד.א) בע"מ
נכתב ע"י: אביטל יעקב
מהות העסק:

ראשי -

אולם ארועים

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם ארועים עם מטבח מבשל כולל אפייה מבצק מוכן וקפוא קינוחים מגיעים ממקור מאושר כחוק - סידור בלבד (תפוסת קהל-350 איש). תאור המבנה גוש 7071 חלקה 12 מבנה חד קומתי אשר לא נמצא לגביו היתר בניה ולא ידוע ייעודו.

השימוש המבוקש אולם ארועים עם מטבח מבשל כולל אפייה מבצק מוכן וקפוא קינוחים מגיעים ממקור מאושר כחוק (תפוסת קהל 350 איש) - סידור בלבד בקומת קרקע בשטח של כ- 533.4 מ"ר ובקומת הגלריה שטח כ-138 מ"ר.

סה"כ שטח העסק כ- 671.4 מ"ר.

הכניסה לעסק מרחוב בן יאיר 5.

הערות המהנדס לבקשה יש לציין כי בתיק בניין נמצאו תוכניות סניטריות מאושרות של בתי מלאכה משנות ה-50 ועד היום. כמו כן, התנהלה במקום מסעדה במסגרת שימוש חורג עד לשנת 2002. יש לציין שועדה המקומית (פר'0012-0015 מ-15.7.2015) החליטה לאשר הבקשה עד ליום 31.12.2018 בתנאים בשטח של 533.4 מ"ר. כעת מבקשים תוספת שטח ללא שינוי מהות ותוספת שטח לעסק הקודם של 98 מ"ר. מדיניות לילה באזור זה עד 1:00

חוו"ד תיק מיזע:

מספר תב"ע:

2572 - מתחם ככר השעון, שימור

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מסחר מגורים ב'

מדיניות התכנון:

המבנה כלול בייעוד מגורים ב' עם קות קרקע לשימור עפ"י תכנית 2572 המאושרת.

פירוט חוות דעת:

המבוקש, אולם ארועים אינו כלול ברשימת השימושים המותרים ועל כן מהווה שימוש חורג לתב"ע, ויובא לשיקול דעת הועדה כפוף לסעיף 149 לחוק.

יש לתאם את הבקשה עם מחלקת השימור.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד השרות המשפטי:

חו"ד עו"ד הילה חכמון מתאריך 26.12.2017:

ניתן לאשר בכפוף לתיאום מול מחלקת השימור.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד פיקוח על הבניה.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, נתן שירר- מפקח בניה, מהא מרגייה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0032 מתאריך 26/12/2017)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 28.12.2017.

מבקשים שימוש חורג עד ליום 19.11.2024.

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

טרם התקבלה חוות דעת פיקוח על הבניה.

מ - סעיף

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

שם וכתובת: השכרת יחידות ארוח - רחוב בן יהודה 121

שכונה: צפון ישן-ת.מרכזי

ת.ב. 25-121/0

ת.ר. 00 / 001 - 066768

בקשה מתאריך: 22/03/2016

טל': 050-5276333

בעלים: מדנס בתי דירות שותפות מוגבלת

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ראשי

השכרת יחידות ארוח למטרת נופש

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מ- 8 דירות מגורים להשכרת יחידות ארוח למטרת נופש - 27 יחידות תפוסה מקסימלית 65 איש, בכפוף לקבלת שירותים מהעסק הצמוד שנמצא בכתובת בן יהודה 119. תיק רישוי 66769

תאור המבנה

גוש 6902 חלקה 67

בנין בן 4 קומות מעל קומת מרתף המכיל: בקומת מרתף : 2 דירות מגורים + ח.כביסה + ח.הסכה מרכזית + 3 מתכנים . בקומת קרקע : בחזית 2 חנויות , 1 דירת מגורים בעורף המבנה. בקומת ביניים : גלריות לחנויות. בקומה א' : 2 יחידות דיור , בקומה ב' : 2 יחידות דיור , בקומה ג' : 3 יחידות דיור , עפ"י היתר בניה מקורי מ"ס 1457 מ-14.1.1937 . עפ"י היתר בניה מ"ס 3/120 מיום 16.7.90 - הוצא היתר בניה למעלית פנימית , דרושים 4 מקומות חניה . 2 קיימים בפועל , 2 מקומות חניה חסרים.

שימוש מבוקש

שכרת יחידות ארוח למטרת נופש - 27 יחידות תפוסה מקסימלית 65 איש, בכפוף לקבלת שירותים מהעסק הצמוד שנמצא בכתובת בן יהודה 119 בקומת המרתף , קומת גלריה, ובקומות א, ב, ג, ו.ג. בקומת הגג ישנם 2 חדרים ושטח מרפסת כ- 115 מ"ר הכלולה בבקשה. סה"כ שטח העסק 970.8 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

חשוב לציין כי העסק אינו מתנהל בקומת קרקע ובחלק מקומות המרתף. עי"פ מע"י רישוי עסקים לא נמצאו בקשות לרישיונות עסק בקומות עליוניות עד היום.

בהתאם למדיניות מינהל ההנדסה בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות מיום 2.2.2014 נקבע כי :

1.בקשה להסבת מבנה תעסוקה או מגורים למלונאות תיבחן לאור הקריטריונים הבאים :

- א. במידה והבקשה תואמת את השימושים המותרים באזור על פי תכניות תקפות- "מבנה תעסוקה - מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה למלונאות .
- ב. מבנה מגורים - תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד. במקרה והבקשה לא תואמת את השימושים המותרים באזור על פי תכניות תקפות, יישקל כל מקרה לגופו. במידה והשתכנע צוות התכנון כי השימוש המלונאי חשוב וראוי באותו האזור - ניתן יהיה לאפשר שימוש חורג בכפוף לקידום תכנית לתוספת השימוש המבוקש.
2. במקרה של חזית מסחרית למבנה - יש לשמור על חזית זו.
3. מימוש השימוש המלונאי יותנה בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

מדיניות לילה באזור זה עד 00:2

דרישות לבצוע

חסר אישור משרד התיירות

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 31363 שקלים

לפי דרישת חניה יש צורך במקום אחד של חניה לכל 4 חדרים מלון . לפי כך חסרים 6.75 מקומות חניה . בפועל במגרש קיימים 2 מקומות חניה , כך לעדיין נדרשים 5 מקומות חניה.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

58.

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

שימוש חורג יובא לשיקול דעת הועדה המקומית (עקב התרת שימוש חורג ביחידות דיור - תיקון סעיף 151 א' לחוק).

מדיניות התכנון:

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

אין התאמה מלאה למציאות, יש להתאים את העסק לתכנית ולדרישות החוק.

חו"ד פיקוח על הבניה:
מטפל:

אביטל יעקב

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

אין התנגדות בכפוף להמצאת אישורי בטיחות.

המלצת הועדה המייעצת:

להוציא מסדר היום.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, שירות המשפטי- הילה בן הראש חכמון - עוזרת ראשית, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מהא מרגייה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.

(פרוטוקול 2016-0021 מתאריך 22/11/2016)

דיון חוזר

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו 2018), התשע"ז - 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.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 07.03.2017.

מבוקש שימוש חורג לצמיתות.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בכפוף לאישור משרד התיירות.

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 - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהורן - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

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

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס מנדס ישעיהו.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

מדנס בתי דירות שותפות מוגבלת -

פרטי בעלי העסק:

רחוב בן יהודה 121 תל אביב - יפו טל. 050 5276333

כתובת העסק:

חיים קאופמן תל אביב - יפו ברנשטיין אדוארד

פרטי המתנגדים:

6 63408 . טל: 050 - 5288334

שרה קיעביץ תל אביב - יפו ברנשטיין אדוארד

3 63408 . טל: 052 - 2553632

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 21/05/2017 בהשתתפות: ארנון גלעדי
- משנה לראש העיר, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון
הנדסי לעסקים, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי,
עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, מירי אידלסון - השרות
לאיכות הסביבה, אילנה בורבן - מהנדסת רישוי, מירי אהרון -
מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא
מרגייה - ע' למרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

חו"ד המתנגדים:

אלכסנדרוני אמנון - לא מבין איך ניתן לתת רשיון כשאין
פתרונות חניה. היו במקום אבנים שפזרו ושם מחנים רכבים.
היום יש בבנין מלונות ולקוחות מגיעים עם רכבים. אחד חונה
אחרי השניף יש צעקות, יציאה ברוורס, מסביב המולה עד שעות
הלילה. בניתי בת"א בנינים גדולים עם חניה מתחת לאדמה. היה
צרי להרוס ולבנות עם חניה. לא מבין איך יש זכות למלון
במקום הזה. אין אין מהנדס תנועה חתום. יש להביא בחשבון את
סוג המשתכנים במקום.

חיים קאופמן- מאחר לא תתכונן כל חניה למכניות, יש בעייה
חנייה בשביל שמישהו יכנס השנייה צריל לצאת וצעקות ושיחות
פרטיות - יש שלט NO PARKING- חונים שם באופן קבוע- בכניסה
- למרות שהשלט אומר שמהו חונים שם מול השלט. הבעלים הבטיח
לנו לפני כמה שנים אני אשיית שיהיה פה שקט ואף אחד דלא
יפריע לשכנים וההבטחה הזאת לא התקיימה.

שרה קיעביץ - חוזרת על התלונות שנאמרו.

רחל אייס - חוזרת על התלונות שנאמרו.

ענת מוסרי- קומת הקרקע היא מסחרית. לקחנו חנות אחת שהיתה מספרה והפכנו אותה למשרד קבלה. השימוש מאפשר בתי מלון. קיימים 2 מקומות חניה מאושרות בחצר. הדרישות לתקן חניה בין מלונאות לגורים אנחנו ביתרון. בעבר שילמנו קרן חניה. מדובר ב-19 חדרים על כל 4 נדרש 4.75, קיימים 2 שמשמשים א הצוות בעיקר ויש הסכם עם חברה להשכיר חנויות.

עדי מנדס בעל העסק - מדובר בתיירים שלא באם עם רכבים. אני מנהל את המקום 8 שנים. אני עוזר לשכנים שלי לא הפרעתי לאף אחד. מעולם לא פנו אלי. יש 3 חנויות שמשכירים בעבור אורחים. כל מי שנכנס מקבל שלט לחניה, אין צעקות - אין סיבה לכך. לא מחנים בשורה.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לבדוק נושא של תקן חניה וכן חוות דעת יועץ תנועה לגבי מסי מקומות חניה הדרושים וכן הנת"צ בכניסה לחניה (אגף התנועה או מכון הרישוי).

רשמנו בפנינו את הודעת המבקשים כי קומת הקרקע הפונה לרחוב תשאר מסחרית פרט למשרד מכירות של המלונית וכן שהבקשה היא הסבה מלאה של כל יחידות הדיור של כל המבנים ללא יחידות דיור עצמאיות, כ"כ יש לקבל אישור משרד התיירות.

לאחר קבלת הנדרש הבקשה תובא לשיקול דעת הועדה המקומית היות ומדובר על הסבה של 27 יחידות דיור בעת הזו של חוסר ביחידות דיור בת"א-יפו.

חו"ד המשך מבקשים:1:

הוגש מאזן חניה ע"י דיא הנדסה מיום 16.10.17 :

- 1) עבור מבנה בבן יהודה 119, הביקוש עבור חניה מ-19 מקומות חניה ירד ל-5 מקומות חניה. (2) עבור מבנה בבן יהודה 121, הביקוש עבור חניה ירד מ-10 מקומות חניה ל-5 מקומות חניה.
- 3) בהתאם לטבלת מאזן החניה עבור המצב הקיים והמוצע, יש שיפור משמעותי בחוסר החניה עבור שני המבנים.
- 4) לגבי הנת"צ הקיים ברחוב בן יהודה בכניסה/יציאה לחנייה הקיימת, שתי החנויות קיימות ומאושרות בהיתר מספר שנים ובנוסף לאורך רח' בן יהודה שהוא רחוב דו סיטרי קיימות כניסות/יציאות לחנויות בצד הנת"צ ורכבים נכנסים לחנויות ולחצרות מהנתיב המזרחי ויוצאים לנת"צ אשר מאפשר פניה ימינה לרכב פרטי בצומת הקרובה, יש לקבל אישור מאגף התנועה/מכון רישוי.

חו"ד אגף התנועה:

חו"ד אינג' יגאל וול מהנדס תנועה אזורי אגף התנועה מיום
21.1.2018 : אין כניסת כלי רכב למגרש מרחוב בן יהודה .

חו"ד בדיקת מהנדס:

עפ"י חו"ד מרינה נלקין (מכון רישי - בוחנת רישוי) מיום
18.1.18 :

בדקתי טבלת מאזן חניה שערך מהנדס תנועה דיא יחיא ומאשרת
תקינותה.

בהתאם להשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים בהיתר לבין
המבוקש אין דרישה להסדר חניה נוספת.

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

שם וכתובת:	השכרת חדרים - רחוב בן יהודה 119
שכונה:	צפון ישרון-ת.מרכזי
בקשה מתאריך:	22/03/2016
בעלים:	מדנס בתי דירות שותפות מוגבלות
נכתב ע"י:	אילנה בורבן
מהות העסק:	
ת.ב.	25-119/0
ת.ר.	00 / 001 - 066769
טל':	050-5276333

השכרת יחידות אירוח למטרת נופש - ראשי

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מבנין מגורים קיים לעסק של השכרת יחידות אירוח למטרת נופש 19 יחידות. (כל יחידה היא דירת מגורים עפ"י היתר).
תפוסה מקסימלית 73 איש .

תאור המבנה.
בגוש 6902 חלקה 68 קיים בנין מגורים בן 5 קומות עם תזית מסחרית מעל מרתף המכיל: במרתף מאגר מים ,
+ת.משאבות+מקלט,בק.קרקע בחזית : 2 חנויות ובעורף 2 דירות מגורים, בקומת ביניים מיפס +1.56 : בעורף 3 דירות מגורים , בקומות א,ב,ג,ד דירות מגורים על שטח כל הקומ , ובקומה ה' - קומת גג 3 חדרי יציאה לגג הכוללים שרותי ומחוברים עם מדרגות לוליניות לדירה מתחת. עפ"י היתר בניה מ"ס 3-250124 מ-22.2.2005 והיתר לשינויים מ"ס 06-0898 מ-4.9.2006.

השימוש המבוקש
העסק של השכרת יחידות אירוח למטרת נופש 19 יחידות. (כל יחידה היא דירת מגורים עפ"י היתר).
תפוסה מקסימלית 73 איש . בכל המיבנה למעט (1 מרתף 2) בחנות אחת בחזית המשמשת לחנות לשמלות כלה.

בק.קרקע -1.81 : (א) בחנות אחת בחזית משמשת משרד קבלה (ב) במקום שתי דירות - 2 יחידות מלון. שטח 124 מ"ר
בקומת ביניים +1.56 : במקום שלש דירות - 3 יחידות מלון בשטח 130 מ"ר.
בקומה א' + 4.99 : במקום ארבע דירות - 4 יחידות מלון בשטח 178 מ"ר
בקומה ב' + 8.43 : במקום ארבע דירות - 4 יחידות מלון בשטח 175 מ"ר
בקומה ג' + 12.06 : במקום שלש דירות - 3 יחידות מלון בשטח 180 מ"ר
בקומה ד' + 15.49 : במקום שלש דירות - 3 יחידות מלון בשטח 160 מ"ר
בקומה ה' קומת גג +18.96 : במקום 3 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות - 3 חדרי מלון מחוברים עם מדרגות לכל יחידה בקומה
מתחת , בשטח מקורה 75 מ"ר + 81 מ"ר מרפסות פתוחות. סה"כ שטח 156 מ"ר.

שטח כל המלון : 995 מ"ר + שטחים לא מקורים 108 מ"ר , סה"כ 1103 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין כי העסק מתנהל גם בבנין הסמוך ברח' בן יהודה 121 ת.ר 66768
לעסק הוגש אישור נגישות מתו"ס מ-22.10.15
אישור נגישות שרות מ-2008.
התקבל אישור בעל הנכס על הבקשה לשימוש חורג ביום 5.5.2016
אין אישור משרד התיירות
התקבל אישור לתקינות המעלית מ-18.3.16
במסגרת היתר בניה נתן פתרון ל-9 מקומות חניה ע"י השתתפות בקרן חניה.
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 32258 שקלים

בכפוף לקבלת שירותים מהעסק הצמוד שנמצא בכתובת בן יהודה 121 רש 66768 מס' תפוסה מקסימלית 73 איש

מיום 19.1.2016 : חוק התוכנית הכלכלית הוראת שעה לענין שימוש חורג בדירות מגורים סעיף 151 א'

מועד תחילתו של החוק הנדון, לענין הוספת סעיף 151 לחוק תו"ב בדבר שימוש חורג מית"ד הינו 6 חודשים מיום פרסומו. החוק פורסם ביום 30.11.2015 ולכן תחולתו הינה מיום 1.5.2016. תוקף החוק הינו עד ליום 31.12.2020. החוק אוסר התרת שימוש חורג ביחידת מגורים לשימוש שאינו למגורים, למעט המקרים הבאים:

1. דירה בקומת קרקע בחזית בניין. (דירה בקומת קרקע חלקית שיש לה פתחים הפונים לחזית הבניין נכללת בהגדרה זו).
2. דירה המשמשת בחלקה למגורים בפועל (המדובר במקרים של שימוש עבור מקצוע חופשי בדירה על ידי מי שמתגורר בה. לא רלוונטי לשימושים שנעשים ברישוי עסקים)
3. דירה המשמשת עבור גן ילדים, לרבות פעוטון או מעון יום, והמשמשת לשירות רפואי ציבורי (נקבעו תנאים לבחינה האם השירות הינו ציבורי ואלו מסמכים יש להציג לוועדה בעניין).

החוק קובע הוראת מעבר לפיה, הועדה המקומית רשאית לחדש שימוש חורג ביחידת דיור לשימוש שאינו למגורים, בתנאי שהיה היתר לשימוש חורג שתוקפו פקע (הסתיים) בין 1.3.2015 - 31.8.2016, כאשר ניתן לחדש את תוקפו של ההיתר שפקע לתקופה מכסימלית של שנה מיום 1.12.2015. כלומר, לא ניתן לחדש היתר לשימוש חורג מעבר ליום 31.11.2016. יצוין כי במקרים בהם מבוקש לחדש את ההיתר לתקופה האמורה יש לשקול, בין היתר, את הפגיעה במספר יחיד הזמינות למגורים באזור בו נמצאת הדירה. עוד יצוין כי החוק קובע חובת דיווח לשר האוצר, לפי דרישתו, כל 6 חודשים בקשר ליישום החוק ובכלל זה מספר ההיתרים לשימוש שאינו למגורים שהיו בתוקף ערב בחוק ומספר ההיתרים שפקעו בתקופה בה החוק בתוקף.

נוכח האמור הריני להנחותיכם כדלקמן:

1. הגם שהחוק נכנס לתוקפו רק ביום 1.5.2016 הרי שבנוגע לבקשות לשימוש חורג מתכנית, בהם שיקול הדעת של הועדה רחב, על הועדה לשקול כבר כיום את השימוש החורג המבוקש, בהתאם להוראות החוק. 2. לכן, במקרה בו מדובר בחידוש שימוש חורג מתכנית ניתן יהיה להתיר את החידוש עד ליום 31.11.2016, בכפוף להצגת חו"ד תכנונית לענין היצע יחידות הדיור באזור ושי"ד הועדה המקומית כי הארכת השימוש לא פוגעת בהיצע.
3. במקרה בו מדובר בשימוש חורג ראשון מתכנית אין להתיר כלל את השימוש המבוקש.
4. במקרים בהם מדובר בחידוש שימוש חורג מתכנית, כאשר השימוש החורג הקודם הסתיים - פקע לפני ה - 1.3.2015 (גם אם הוא פקע שנה / שנתיים לפני כן, כפי שקורה

לא אחת בבקשות שמגיעות לדיון, ניתן לחדש את השימוש בחורג עד 31.11.2016. יובהר, כי לאחר כניסתו של החוק לתוקף ביום 1.5.2016 לא ניתן יהיה לחדש את השימוש החורג במקרה זה, שכן אינו עומד בהוראת המעבר שבחוק.

5. לגבי בקשות לשימוש חורג מהיתר התואמות את התכנית החלה בחן שיקול הדעת של הועדה המקומית מצומצם, הרי שעד לתחילת תוקפו של החוק ביום 1.5.2016 ניתן לאשרן ללא הגבלה של זמן. 6. לאחר תחילת תוקפו של החוק יש לנהוג בבקשות לשימוש חורג מהיתר בהתאם להוראות החוק. קרי לא ניתן יהיה לאשר בקשות חדשות לשימוש חורג מהיתר בדירת מגורים. ניתן יהיה לחדש תוקף של היתרים שפקעו בין 1.3.2015 - 31.8.2016 עד ליום 31.11.2016.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור ש. מדנס נכסים בע"מ.

חו"ד פיקוח על הבניה: מטפל:

אילנה

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

ע"י אינג' ילנה יוסים : הבקרת נערכה ע"י 3 מפקחי בניה מצוות שימושים חורגים בלווית נציג של בעלי המלון. התוכנית תואמת למציאות בשטח. במערכת ממוחשבת לא אותרו תביעות משפטיות.

חו"ד נתן שירר מ-23.5.16 : אין התנגדות בכפוף להמצאת אישור בטיחות כנדרש.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

58.

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

שימוש חורג יובא לשיקול דעת הועדה המקומית (עקב התרת שימוש חורג מהיתר ביחידת דיור - תיקון סעיף 151 א' לחוק).

מדיניות התכנון:

אינו תואם את סעיף 151 א' לחוק. על כן, לא ניתן לאשר את המבוקש.

להוציא מסדר היום.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, שירות המשפטי- הילה בן הראש חכמון - עוזרת ראשית, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מהא מרגייה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים

(פרוטוקול 2016-0021 מתאריך 22/11/2016)

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 התכניות החלות.

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

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בכפוף לקבלת אישור משרד התיירות.

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 אהורן - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

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

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 15.03.2017.

מבוקש שימוש חורג לצמיתות.

התנגדות

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

מדנס בתי דירות שותפות מוגבלות -

פרטי בעלי העסק:

רחוב בן יהודה 119 תל אביב - יפו טל. 050 5276333

כתובת העסק:

חיים קאופמן תל אביב - יפו ברנשטיין אדוארד
6 63408 . טל: 050 - 5288334

פרטי המתנגדים:

שרה קיעביץ תל אביב - יפו ברנשטיין אדוארד
3 63408 . טל: 052 - 2553632

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 21/05/2017 בהשתתפות: ארנון גלעדי
- משנה לראש העיר, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון
הנדסי לעסקים, רעיה גוטלייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי,
עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, מירי אידלסון - הרשות
לאיכות הסביבה, אילנה בורבן - מהנדסת רישוי, מירי אהרון -
מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא
מרגייה - עי למרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

חוו"ד המתנגדים:

אלכסנדרוני אמנון - לא מבין איך ניתן לתת רישיון כשאין
פתרונות חניה. היו במקום אבנים שפונו ושם מחנים רכבים.
היום יש בבנין מלונות ולקוחות מגיעים עם רכבים. אחד חונה
אחרי השניף יש צעקות, יציאה ברורס, מסביב המולה עד שעות
הלילה. בניתי בת"א בנינים גדולים עם חניה מתחת לאדמה. היה
צרי להרוס ולבנות עם חניה. לא מבין איך יש זכות למלון
במקום הזה. אין אין מהנדס תנועה חתום. יש להביא בחשבון את
סוג המשתכנים במקום.

חיים קאופמן- מאחר לא תתכונן כל חניה למכניות, יש בעייה
חנייה בשביל שמישהו יכנס השנייה צריל לצאת וצעקות ושיחות
פרטיות - יש שלט NO PARKING- חונים שם באופן קבוע- בכניסה
- למרות שהשלט אומר שמהו חונים שם מול השלט. הבעלים הבטיח
לנו לפני כמה שנים אני אשיית שיהיה פה שקט ואף אחד דלא

יפריע לשכנים וההבטחה הזאת לא התקיימה.

שרה קיעביץ - חוזרת על התלונות שנאמרו.

רחל אייס - חוזרת על התלונות שנאמרו.

חו"ד המבקשים:

ענת מוסרי- קומת הקרקע היא מסחרית. לקחנו חנות אחת שהיתה מספרה והפכנו אותה למשרד קבלה. השימוש מאפשר בתי מלון. קיימים 2 מקומות חניה מאושרות בחצר. הדרישות לתקן חניה בין מלונאות לגורים אנחנו ביתרון. בעבר שילמנו קרן חניה. מדובר ב-19 חדרים על כל 4 נדרש 4.75, קיימים 2 שמשמשים א הצוות בעיקר ויש הסכם עם חברה להשכיר חנויות.

עדי מנדס בעל העסק - מדובר בתיירים שלא באם עם רכבים. אני מנהל את המקום 8 שנים. אני עוזר לשכנים שלי לא הפרעתי לאף אחד. מעולם לא פנו אלי. יש 3 חנויות שמשכירים בעבור אורחים. כל מי שנכנס מקבל שלט לחניה, אין צעקות - אין סיבה לכך. לא מחנים בשורה.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לבדוק נושא של תקן חניה וכן חוות דעת יועץ תנועה לגבי מסי מקומות חניה הדרושים וכן הנת"צ בכניסה לחניה (אגף התנועה או מכון הרישוי).

רשמנו בפנינו את הודעת המבקשים כי קומת הקרקע הפונה לרחוב תשאר מסחרית פרט למשרד מכירות של המלונית וכן שהבקשה היא הסבה מלאה של כל יחידות הדיור של כל המבנים ללא יחידות דיור עצמאיות, כ"כ יש לקבל אישור משרד התיירות.

לאחר קבלת הנדרש הבקשה תובא לשיקול דעת הועדה המקומית היות ומדובר על הסבה של 27 יחידות דיור בעת הזו של חוסר ביחידות דיור בת"א-יפו.

חו"ד המשך מבקשים:1:

הוגש מאזן חניה ע"י דיא הנדסה מיום 16.10.17 :

(1) עבור מבנה בבן

יהודה 119, הביקוש עבור חניה מ-19 מקומות חניה ירד ל-5 מקומות חניה. (2) עבור מבנה בבן יהודה 121, הביקוש עבור חניה ירד מ-10 מקומות חניה ל-5 מקומות חניה.

(3) בהתאם לטבלת מאזן החניה עבור המצב הקיים והמוצע, יש שיפור משמעותי בחוסר החניה עבור שני המבנים.

(4) לגבי הנת"צ הקיים ברחוב בן יהודה בכניסה/יציאה

לחנייה הקיימת, שתי החנויות קיימות ומאושרות בהיתר מספר שנים ובנוסף לאורך רח' בן יהודה שהוא רחוב דו סיטרי קיימות כניסות/יציאות לחניות בצד הנת"צ ורכבים נכנסים לחניות ולחצרות מהנתיב המזרחי ויוצאים לנת"צ אשר מאפשר פניה ימינה לרכב פרטי בצומת הקרובה, יש לקבל אישור מאגף התנועה/מכון רישוי.

חו"ד אגף התנועה:

חו"ד אינג' יגאל וול מהנדס תנועה אזורי אגף התנועה מיום 21.1.2018 : אין כניסת כלי רכב למגרש מרחוב בן יהודה .

חו"ד בדיקת מהנדס:

עפ"י חו"ד מרינה נלקין (מכון רישי - בוחנת רישוי) מיום 18.1.18 :

בדקתי טבלת מאזן חניה שערך מהנדס תנועה דיא יחיא ומאשרת תקינותה.
בהתאם להשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים בהיתר לבין המבוקש אין דרישה להסדר חניה נוספת.

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

שם וכתובת: מכולת - יונס - רחוב התקוה 45

שכונה: התקוה

בקשה מתאריך: 24/09/2017

בעלים: יונס מוחמד

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 4017-045/0

ת.ר. 002 / 00 - 066650

טל': 054-612129

ראשי

מקום אחר למכירת מצרכי מזון ארוזים

בקשה למקום אחר למכירת מצרכי מזון ארוזים ממתקים דברי מאפה מוכים ארוזים שמורים אורז פסטות מוצרי חלב וסלטים ארוזים כלים חד פעמים משקאות שלא לצריכה במקום

תוכן הבקשה:

תאור המבנה.

בגוש 6135 חלקה 69 קיים בנין בן קומה אחת. אין בתיק בנין היתר בניה למיבנה.

השימוש המבוקש.

את העסק רוצים לארגן במבנה הנ"ל בשטח כ-21 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שלפי רישומי אגף רישוי עסקים, מעולם לא התנהלו עסקים שונים במבנה, זו היא בקשה ראשונה. גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 668 שקלים.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2215 2215 א' 1

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים ב' (קיימת הפקעה לדרך)

מדיניות התכנון:

המבנה ממוקם בחלקו על הדרך המיועדת להפקעה השימוש המבוקש אינו תואם את הוראות התכנית.

חוו"ד פיקוח על הבניה:

אילנה

מטפל:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

חוו"ד נתן שירר מ-30.6.2016: אין התנגדות בכפוף לקבלת

האישורים הנדרשים - אישור בטיחות ואישור קונסטרוקטור.

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 אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש חנוך בעגת, ת.ז. : 017855537, בכתובת: התקוה 45 ת"א, טלפון : 0527142982.

דיון חוזר

חו"ד אגף הנכסים:

אין התנגדות.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח על הבניה באם היו קיימים צוי הריסה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום בכירה, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, גליה בא-כח - מחלקת מידע, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.
(פרוטוקול 2017-0007 מתאריך 14/03/2017)

דיון חוזר

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

איציק אשל -

בבדיקה במערכת פיקוח על הבניה נמצא צו הריסה מנהלי מס' 2013-0225 שהוגש בגין הגדלת שטח ע"י בניית קירות בלוקים בקומה א' ועפ"י דיווח שפ"ע הצו בוצע בתאריך 01.07.2013 (מצ"ב דיווח שפ"ע)
יצוין כי לא מצאנו היתרים למבנה קיים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2017-0008 מתאריך 20/03/2017)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 07.11.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס חנוך אגיגת.

התנגדות

=====
התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בוועדת התנגדויות:

יונס מוחמד - רחוב ששון 8 תל אביב - יפו. טל 6857661-054

פרטי בעלי העסק:

רחוב התקוה 45 תל אביב - יפו טל. 054 612129

כתובת העסק:

דאוד דאוד תל אביב - יפו התקוה 43
67121 . טל: 054 - 6559341

פרטי המתנגדים:

רחל כהן תל אביב - יפו התקוה 49
67121 . טל: 052 - 4624808

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 25/01/2018 בהשתתפות: ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום בכירה, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אילדסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא מרגייה - ע' מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

חו"ד המתנגדים:

לא הופיעו הוקרא מכתבם.

חו"ד המבקשים:

לא הופיעו.

המלצת צ. התנגדויות:

לאחר בדיקה מול פיקוח עירוני (משה זגה) עולה כי העסק משמש כמכלת וכן כפאב כולל שתיה חריפה ומוסיקה בחלקו האחורי בוחצר המשותפת. העסק גורם למטרדים לשכונה ולאזור עצמו לאור זאת ממליצים לקבל את ההתנגדות ולא לאשר. על הפיקוח העירוני להפעיל את סמכותו לאלתר.

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

ש.ט מילניום - רחוב המסגר 45 פינת המלאכה 7 שם וכתובת:

מונטיפיורי, והרכבת שכונה:

ת.ב. 467-007/0

בקשה מתאריך: 10/08/2014

ת.ר. 005 / 00 - 015596

ש.ט מילניום נכסים בע"מ בעלים:

טל': 054-5320007

רעיה גוטלויבר נכתב ע"י:

מהות העסק:

ראשי -

מלונית

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מאולמי מלאכה לעסק של מלונית-השכרת חדרים על בסיס יומי שבועי 23 חדרים תפוסה מקסימלית 54 איש.

תאור המבנה.

בגוש 7104 חלקה 211 קיים בנין לתעשייה בן 5 קומות מעל 2 מרתפים המכיל: במרתף תחתון מיקלט במרתף עליון חניה, בקרקע מישטחי פריקה וטעינה ואולמות מלאכה, ובכל הקומות העליונות אולמות מלאכה על פי היתר בניה מ"ס 229 מ-3.7.1967.

השימוש המבוקש.

העסק מלונית-השכרת חדרים על בסיס יומי שבועי 23 חדרים תפוסה מקסימלית 54 איש בקומה א' באולם מלאכה לפי היתר בניה משנת 1967 בשטח של 969 מ"ר. אין מחסור מקומות חנייה נוספים.

הערות מהנדס לבקשה.

יש לציין כי בשנת 1987, 1988 התנהל במקום אולם שמחות עם רישיון ללא שימוש חורג.

קיימים אישורים הנדרשים:

אישור נגישות.

אישור תגיד מיים,

אישור פיקוד העורף,

אישור משרד הבריאות.

בהתאם למדיניות מינהל ההנדסה בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות מיום 2.2.2014 נקבע כי:

1. בקשה להסבת מבנה תעסוקה או מגורים למלונאות תיבחן לאור הקריטריונים הבאים:

א. במידה והבקשה תואמת את השימושים המותרים באזור על פי תכניות תקפות-

"מבנה תעסוקה - מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה למלונאות.

"מבנה מגורים - תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד. ב. במקרה והבקשה לא תואמת את השימושים המותרים באזור על פי תכניות תקפות, יישקל כל מקרה לגופו. במידה והשתכנע צוות התכנון כי השימוש המלונאי חשוב וראוי באזור - ניתן יהיה לאפשר שימוש חורג בכפוף לקידום תכנית לתוספת השימוש המבוקש.

2. במקרה של חזית מסחרית למבנה - יש לשמור על חזית זו.

3. מימוש השימוש המלונאי יותנה בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 31705 שקלים. אין צורך במקומות חנייה נוספים.

לפי מדיניות היתרי לילה מותר באזור זה לעבוד עד אור הבוקר.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1406, א, 1043

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם - עפ"י סעיף 8.3.12 ובהתאם למדיניות מנהל ההנדסה בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות. בכפוף להנחיות משרד התיירות.

ייעוד עיקרי:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

נתן שירר 18.11.2014 - מדובר ב-23 יחידות מגורים, טרם החלו לבנות את הקירות מערכות אינסטלציה וחשמל. לבנין קיים היתר 229 למדרגות חירום היתר מסי 4/125. ג. לא מצאתי כל היתר למעלית נוספת ליד מדרגות חירום.

לאור הכמות הגדולה של יחידות מגורים במבנה תעשייה ומלאכה יש להעביר את הטיפול לרישוי בניה. יש לבדוק את תקני החניה ומיקלוט ושאר האספקטים של שימוש חורג.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד מעודכנת מצוות התכנון, כ"כ בהתייחס לחו"ד פיקוח על הבניה יצויין כי הנושאים נבדקים על ידי מחלקת הנדסה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהל אגף רישוי עסקים, נתן שירר - אגף פיקוח על הבניה, שלמה שטיין - אגף פיקוח עירוני, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, לובה זבוייריס - מחלקת רישוי הנדסי, אביטל שמחי - מחלקת רישוי הנדסי, אילנה בורבן - מחלקת רישוי הנדסי, משה זילברבלט - השרות לאי"ס, מירי אידלסון - השרות לאי"ס, גליה בא-כח - מחלקת מיזע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות, מריה קהוגי - ע" מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2015-0001 מתאריך 22/01/2015)

דיון חוזר

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

אזור תעסוקה, מסומן בחלקו להריסה ע"פ תוכנית 1406

מדיניות התכנון:

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:
התיחסות למבנים:
התיחסות להיתרים בתיק בניין:
פרוט ביקורת:
חו"ד מהנדס אזורי:

נתן שירר - מיום 29.01.2015 - לאחר תיקון הבקשה למלונית ממליץ להעביר לעדה מייצעת, שם שם העסק "להשכרת חדרים" הוחלף למלונית, לעניין זה יש לדרוש התאמה לדרישות של משרד התיירות לנושא.

המלצת הועדה המייצעת:

על פי המדיניות של אגף תב"ע לעניין הסבה של חלק ממבנה תעסוקה לטובת מלונאות אזי במקרה בו הבקשה תואמת תב"ע ניתן להסב את המבנה בשלמותו או בחלקו כאשר בהתאם להמלצת תכנונית בחלקו הכוונה היא ל60% מהמבנה לפחות.

בעניינו מבוקש להסב לטובת מלון קומה אחת בלבד מתוך חמש הקומות של הבניין או משכך היא מהווה 20 אחוז ולכן הבקשה אינה תואמת את המדיניות התכנונית.

הועדה ממליצה להביא לשיקול דעת הועדה המקומית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד הילה קמפוס - השרות המשפטי, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, שולי דידי - אגף תב"ע, רעיה גוטלויבר - מנהלת רישוי הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי - ע' למרכזת וועדות.
(פרוטוקול 2015-0002 מתאריך 05/02/2015)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות המבקש.

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 24.03.2015.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2035.

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

ש.ט מילניום נכסים בע"מ - רחוב המסגר 45 תל אביב - יפו
טל 5320007-054

פרטי בעלי העסק:

רחוב המסגר 45 תל אביב - יפו טל. 5320007 054

כתובת העסק:

עו"ד אליהו חסטר תל אביב - יפו מונטיפיורי
26 65164 . טל: 5603384 - 03

פרטי המתנגדים:

פידן קפלן- משרד עו"ד א.שכטר רמת גן היצירה
3 52521 . טל: 7518777 - 03

עו"ד עודד פורת תל אביב - יפו ברקוביץ
4 64238 . טל: 6099166 - 03

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 19/05/2015 בהשתתפות: ה"ה ארנון
גלעדי - משנה לראש העיר, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העיר,
עו"ד דן להט - חבר מועצה, אילן רוזנבלום -
ע.ממוס.רהע.ומ.פרוי משולבים, איילת וסרמן - מנהלת אגף
רישוי עסקים, עו"ד הילה חכמון - מ"מ עוזרת ראשית השירות
המשפטי, מירי אדלסון - הרשות לאיכות הסביבה, ראובן מגל -
מנהל מחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, אילנה ברבון - מהנדסת
רישוי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, מירי אהרון
- מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת
מרכזת ועדות לרישוי עסקים.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד אבי שכטר מטעם בית ויקטוריה, עו"ד עודד פורת, עו"ד
חסטר כונס נכסים של רוזליטה. מר מוזס מטעם גמלאי בזק.

עו"ד חסטר אליהו- כונס נכסים של רוזליטה - רוב הבנין
בבעלותנו (חניון התת קרקעי ועוד מס' קומות) קומה 4 נמצאת
בשכירות לגימלאי בזק, העסק לא מתאים לאיזור, מדובר באיזור
משרדים, אין כניסות נפרדות, את הלובי של הקומה הראשונה
הפכו לחנות, יש רק מעלית אחת שמשרתת את הבנין. אין חניות
במקום, השכרנו את החניות לגמלאי בזק.

עו"ד שכטר - אני מציג את בנין בית ויקטוריה ברח' המלאכה 3
- מעבר לטענות פרוצדורלית מבקש לדחות את הבקשה זה מרכז
עסקים אנו בעד מלונית שתכבד את המרכז העסקים.
הועדה המייעצת המליצה לא לאפשר לשימוש חורג ובשנת 2005
נדחתה הבקשה.

מוזס- נמצאים כ 10 שנים שעמותת הגמלאים נמצאים כל גמלאי
ת"א וניצולי שואה ומעלית אחת שמכילה 5 מקומות. העמותה
עמוסה בגמלאים ולכן אני חושב שהמלונית אינה מתאימה לשם.

חו"ד המבקשים:

ענת מסורי - בשם המבקשים - הגישה בתחילת הדיון מכתב בקשה
לדחות את מועד הדיון למועד אחר מאחר ונודע לה על הועדה רק
יום לפני. מדובר על בנין משנת 67, התבי"ע מאפשרת סוגי
מלוונאות. תואם קריטריונים של משרד התיירות. מדובר על מלון
בן 23 חדרים, מתכוונים שיהיה מקום מכובד. קומת החניה היתה
צריכה לשרת אל כל הבנין, המעלית מופיעה לפי ההיתר ל-8
אנשים ויש עוד מעלית חיצונית.

בעל העסק - הבנין בחלקו שייך לי והיתר לבני דודי, יש 2
מעליות תקניות בבנין.

המלצת צ. התנגדויות:

לשוב ולדון לאחר קבלת השלמת תגובה בכתב של המבקשים והערות
חוזרות של המתנגדים, לאחר 8 ימים.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

ש.ט מילניום נכסים בע"מ - רחוב המסגר 45 תל אביב - יפו
טל 5320007-054

פרטי בעלי העסק:

רחוב המסגר 45 תל אביב - יפו טל. 5320007 054

כתובת העסק:

עו"ד אליהו חסטר תל אביב - יפו מונטיפיורי
26 65164 . טל: 5603384 - 03

פרטי המתנגדים:

פידן קפלן- משרד עו"ד א.שכטר רמת גן היצירה
3 52521 . טל: 7518777 - 03

עו"ד עודד פורת תל אביב - יפו ברקוביץ
4 64238 . טל: 6099166 - 03

א

ועדת התנגדויות בתאריך 25/06/2015 בהשתתפות: ה"ה ארנון
גלעדי - משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, אסף
זמיר - סגן וממ ראש העירייה, גל שרעבי דמאיו - חבר
מועצה, עו"ד רויטל אטיאס - ממ עוזרת ראשית מהשירות
המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים,
לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, מירי אידלסון - אח
מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, מירי אהרון - מרכזת ועדות רעס
לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת
ועדות לרישוי עסקים.

חו"ד רישוי עסקים:

מובא לדיון חוזר בוועדת התנגדויות וזאת לאחר שהושלמה
התגובה בכתב של המבקשים וניתנו הערות חוזרות של המתנגדים.

המלצת צ. התנגדויות:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום בהשתתפות הצדדים.

חו"ד ביקור במקום:

נערך סיור במקום בהשתתפות עו"ד דן להט, ראובן מגל, מירי
אהרון, מהא אבו רומאנה והצדדים בתאריך 16.7.2015 - מדובר
במבנה בן 5 קומות, בקומה האחרונה פועל מרכז גימלאים של
בזק, המבנה עצמו מוזנח ביותר, לרבות קומת המבקשים שהיא
הרוסה לחלוטין. על פניו ניראה ששימוש בקומה המבוקשת לבית
מלון אין בו כדי לפגוע בנין ובהנחה שהשיפוץ יבוצע ברמה
סבירה יש לכך אך ורק לשפר את הבנין.
מסיור במקום עולה כי הכניסה היא מרחוב המלאכה לרבות הודעה
חד משמעית של המבקש ולא מרחוב שלמה כפי שמופיע בבקשה עצמה.
במקום יש מעלית שמרשתת את כלל הקומות ועוזרת גם בקומה
המבוקשת.

יש להדגיש כי התנגדותם העיקרית נובעת מחשש לפעילות לא
חוקית במקום אולם העירייה אינה רשאית ולא רצוי שתפעל על
סמך חששות של גורם זה או אחר.

לאור האמור לעיל הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדויותו ולאשר
את הבקשה לשימוש חורג. בנוגע לתוקף השימוש החורג אנו
משאירים לשיקול דעת הועדה המקומית וזאת מאחר והמבקשים
ביקשו שימוש חורג ל-20 שנה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0013 סעיף 8 מ - 29/07/2015):
הועדה המקומית*:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד
ליום 30.12.2025, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, אסף זמיר, ראובן
לדיאנסקי.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך
06.08.2015.

ועדת ערר

ועדת ערר:

מובא לדיון חוזר בוועדה המקומית וזאת לאור החלטת הביניים
של ועדת ערר מיום 4.7.2016 - "לאחר ששמענו את הצדדים אנו
סבורים כי נכון יהיה להחזיר את הבקשה לדיון נוסף בפני
הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א בכדי שתבחן פעם נוספת האם
השימוש המבוקש עומד במבחן ההתאמה לצורך שימוש חורג מהיתר.

הבקשה לשימוש חורג שהוגשה במסלול של בקשה לרשיון עסק קומת
מלונית במסגרת בקשה לרשיון עסק חסרה התייחסות של בקשה
להיתר שימוש חורג בהיתר על כל השלכותיה.

אנו סבורים כי במסגרת מבחן ההתאמה על הועדה המקומית לבחון
הן את נושא החניה אשר התברר כי אין לשימוש המבוקש פתרון
חנייה בתחום המגרש הן את נושא הכניסה והשימוש במעלית
לצורך כניסה ויציאה מהקומה בה מבוקש השימוש החורג מהיתר,
הן את הצורך בהגשת בקשה להיתר בנייה לשינויים המבוקשים
בקומה הרלוונטית והן את הצורך בקבלת אישור הג"א בטרם
תינתן החלטת הועדה המקומית בקשר למבחן ההתאמה.

הועדה המקומית תיתן את החלטתה בתוך 60 ימים ולאחר מכן
יתקיים דיון נוסף בערר".

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0016 סעיף 4 מ - 07/09/2016):
הועדה המקומית*:**

להוציא מסדר היום לבקשת היועצת המשפטית.

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

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך
12.09.2016.

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה חכמון -

בהמשך להחלטת וועדת הערר מיום 04.07.2016 להשבת הבקשה
לדיון חוזר בוועדה המקומית, להלן חוות דעת השירות המשפטי:

1. לאור הגשת ערר שהוגש על ידי המתנגדים כנגד אישור הבקשה,
התקיים דיון בוועדת הערר אשר בסופו התקבלה החלטת ביניים,
במסגרתה הורתה וועדת הערר לוועדה המקומית לקיים דיון נוסף
בבקשה תוך שהינה קובעת של הוועדה המקומית לבחון בשנית האם
הבקשה עומדת במבחן ההתאמה לצורך מתן ההיתר לשימוש החורג,
ובעיקר לנושא החנייה אשר במסגרת הדיון התברר כי אין
לשימוש המבוקש פתרון חנייה בתחום המגרש, הן את נושא
הכניסה והשימוש במעלית לצורך כניסה וייצאה מהקומה בה
מבוקש השימוש החורג מהיתר, הן את הצורך בהגשת בקשה להיתר
בנייה לשינויים המבוקשים בקומה הרלוונטית והן את הצורך
באישור הג"א.

2. לאור החלטת וועדת הערר, פנו נציגי הוועדה המקומית
לעורכת הבקשה ולמבקש ההיתר, באמצעות בא כוחו, עו"ד שי
רשף, לקבלת התייחסותם לנושאים שצויינו על ידי וועדת הערר.

3. במסגרת תשובתם, הובהר על ידי מבקש ההיתר כדלקמן:
בקשה לחנייה- הוצעו על ידי מבקש ההיתר מספר הצעות לשכירת
חנייה בחניון הנמצא ברח' המלאכה 4 פינת דרך מנחם בגין 74
ולשכירת מנויים בחניון בית ויטוריה וכן הצעה נוספת שלא
עולה ממנה כתובת החניון.

בקשר למקלט- הוצג אישור פיקוד העורף הקובע: "כי קיים מקלט
במבנה", וכן הוצגו מסמכי תשריט הבית המשותף והתקנון. לטענת
עו"ד רשף, ממסמכים אלו ניתן ללמוד כי המקלט מסומן באות
הרומית V וכי לא עולה מטבלת ההצמדות בתשריט הבית המשותף
ומתקנון הבית המשותף כי המקלט צמוד לאיזו מן היחידות
בבניין, כלומר, המקלט שייך לרכוש המשותף ואינו חלק
מהחלקים המוצמדים.
אישור הפיקוח על הבנייה- הוצג אישור מחלקת הפיקוח על
הבנייה של הוועדה המקומית כי ניתן לאשר את הבקשה להליך
שימוש חורג במסגרת רישוי עסקים ולא במסגרת רישוי בנייה.
מעלית- הוגש תצהיר מטעם מבקש ההיתר במסגרתו מתחייב להשמיש
את המעלית הנוספת הקיימת בבניין, ככל שיידרש. לטענת עו"ד
רשף, המעלית האחורית איננה מופיעה בתשריט הבית המשותף
ובתקנון, כיוון שבאותה העת לא הייתה קיימת, על כן אינה

מוצמדת באופן בלעדי לשום חלקה.
בקשר למעלית הקיימת היום טוען עו"ד רשף כי הינה חלק מהרכוש המשותף וככזו משמשת את כל קומות הבניין.

4. לאחר קבלת התייחסותם, ניתנה למתנגדים, העוררים הזכות להשיב לאמור על ידי מבקש ההיתר.

עו"ד אליהו חסטר מטעם חב' רוזלינדה בע"מ

בקשר לחנייה- חניון הבניין הינו חניון תת קרקעי שבבעלות חב' רוזלינדה המושכר היום לגמלאי בזק ואף שטח הפריקה והטעינה הממוקם בחלק האחורי מושכר. חב' רוזלינדה לא תאפשר שימוש בחניונים שבבעלותה לצורכי המלונית.

מעלית- לבניין ישנה מעלית אחת, אשר הותקנה על ידי חב' רוזלינדה ומשמשת אותה. המעלית הנוספת נבנתה ללא היתר, היא אינה שמישה וחב' רוזלינדה לא תאפשר שימוש במעלית שלה למלונית.

מקלט- המקלט אינו יכול להכיל גם את אורחי המלונית.

אישור הפיקוח על הבנייה- מדובר בבנייה אינטנסיבית של 23 יחידות, קירות, מערכת אינסטלציה וחשמל. הבניין אינו יכול להכיל עוד 23 יחידות דיור. הבקשה לשימוש חורג אינה יכולה לקבל אישור במסגרת רישוי עסקים אלא אך ורק במסגרת רישוי בנייה.

עוד הוסיף כי לבניין כניסה אחת ולא ניתן ליצור הפרדה בין המלונית לבין יתר חלקי הבניין. קיימת כניסה נפרדת לבניין מרחי' המסגר, אולם זאת נסגרה על ידי מבקשת ההיתר והפכה אותה לחנות. כמו כן, השימוש חגרום לאינטנסיביות רבה בשימוש בשטחים המשותפים: חדר כניסה, מעלית וכד'. שימוש שאינו סביר ואינו מתאים. מדובר בבניין משרדים.

בית ויקטוריה בע"מ באמצעות בייכ עו"ד שכטר מתנגדת זו הצטרפה לדבריו של עו"ד אליהו חסטר.

5. מבקשת ההיתר השיבה לטענות אלה ולהלן תמצות טענותיה הרלוונטיות להליך דנא:
אישור פיקוח על הבנייה- לטענת מבקשת ההיתר ניתן אישור מחלקת הפיקוח על הבנייה.
מעלית- בהתאם לתשריט הבית המשותף, המעלית הינה חלק מהרכוש המשותף.

מקלט- ניתן אישור הג"א. ההיתר שניתן הינו לאולם אירועים כך שחזקה כי הוא מתאים להיקף המשתמשים הנוכחי בנכס, לרבות אורחי המלונית. כמו כן לפי תשריט ותקנון הבית המשותף, ניתן להיווכח שאינו מוצמד לאף אחת מהדירות, משמע המקלא הינו חלק מהרכוש המשותף.
להלן עמדת השירות המשפטי:

6. חנייה- בהתאם לתכנית ח', הקובעת כי תקן החנייה בעיר שלא למגורים יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), התשמ"ג-1983. בהתאם לתקנות נדרשים במקרה דנן 6 מקומות חנייה.

ברירת המחלל להתקנת מקומות חנייה, על פי תקן החנייה

המתוייב הוא כי מקומות החנייה יותקנו בנכס נשוא הבקשה להיתר. עם זאת, סעיף 10 א' לתכנית ח' קובע כי: "בבוא הוועדה המקומית להיתר בנייה או שימוש למגרש שלגביו קיימת חובת התקנת מקומות חנייה- תהיה הוועדה רשאית על פי המלצת מהנדס העיר לקבוע כי מקומות החנייה האלה יותקנו, כולם או מקצתם על ידי מבקשי ההיתר מחוץ לנכס ו/או כי מבקש ההיתר ישתתף בתשלום לקרן חנייה, בהתקנתם בחניון ציבורי שיוקם לשם כך". ענינו הרואות כי הוועדה המקומית יכולה גם לאפשר הסדרת מקומות חנייה מחוץ לנכס. קביעה זו תואמת את הקבוע בסעיף 2 לתקנות התכנון והבנייה (הסדרת מקומות חנייה), התשמ"ג-1983. ככל שמדובר בהסדרת מקומות חנייה מחוץ לנכס, אלה צריכים להיות מצויים בקרבת מקום ממשית לנכס.

במקרה דנן, נעשו פרסומים ל-20 שנה והוועדה המקומית בהחלטתה הקודמת אישרה ל-10 שנים. לאור העובדה כי מדובר בתקופה מוגבלת בזמן (להבדיל מצמיתות), ניתן לאמץ את הפתרון המוצע על ידי וועדת הערר בערר 5015/10 עיריית יוריסטה מנהיים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב לפיו ניתן אשר שימוש במקומות חנייה אשר אינם שייכים למבקש ההיתר, ובלבד שהשימוש יהיה מעוגן בהסכם שתוקפו לכל אורך תקופת השימוש, וכאשר פקיעתו של הסכם זה מסיבה כלשהי יביא גם לפקיעת ההיתר משימוש חורג. לחילופין, ניתן יהיה לאשר בכפוף לתשלום החלק היחסי של קרן חנייה בהתאם למשך תוקפו של ההיתר.

7. מקלט- בהתאם לנסח הטאבו, הבעלות של רוזלינדה ורשומה הערת אזהרה לטובת מבקש ההיתר. לטענת ב"כ מבקשת ההיתר, בהתאם לתשריט ותקנון הבית המשותף המקלט הינו חלק מהרכוש המשותף. מכל מקום, מדובר בסוגייה קניינית, ולכן הוועדה המקומית לא עוסקת בה. כמו כן ב-01.08.2016 התקבל אישור מהג"א לפיו אין התנגדות להגשה לפטור (מפתרון מקלוט- הח"מ) על סמך מקלט קיים.

8. מעלית- בהתאם להיתר מס' 229 שיצא למבנה ב-03.07.1967, בכל אחת מקומות המבנה יש תא מעלית. המעלית מעצם טיבה וטבעה הינה רכוש משותף ובהתאם לנסח הטאבו, לתשריט ולתקנון הבית המשותף לא הוצמדה לאף אחת מהיחידות. בנסיבות אלה ניתן לראות בה כמעלית המשמשת את כלל דיירי הבניין.

9. אישור פיקוח על הבנייה- המבקשים הציגו אישור קונסטרוקטור לפיו המערכת הקונסטרוקטיבית הקיימת מסוגלת לשאת בעומסים הנדרשים לצורך השימוש המבוקש בבניין ורישיון העסק המבוקש, כמו כן בהתאם לחוות דעת הפיקוח מיום ה-23.11.2016 התקבל אישור של מנהל מחלקת הפיקוח על הבנייה, אינג' נתן שירר, כי אינו מתנגד למבוקש.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0007 סעיף 4 מ - 05/04/2017):
הוועדה המקומית:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2025 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי לקבל אישור משרד התיירות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, יהודה המאירי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מזואל, ליאור שפירא, שמואל גפן.
בכפוף לאישור משרד התיירות.

תנאים מוקדמים

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בתאריך 24.04.2017 בדואר רשום.

דין חוזר

דין חוזר:

מובא לדיון חוזר בוועדה וזאת לאור החלטת ועדת ערר מיום 30.11.2017 הסותרת את החלטת הוועדה המקומית -

לאחר ששמענו את הצדדים אנו סבורים כי השימוש המבוקש למלונית יכול, באופן עקרוני, להתאים למבנה נשוא הערר. יחד עם זאת, משעסקינן בשימוש חורג מהיתר אנו סבורים כי מבחן ההתאמה לא בוצע במקרה דנן כדבעי, ולא קבלנו תשובות מניחות את הדעת בקשר לנושאים רבים ועל כן אנו מורים על ביטול ההחלטה נשוא הערר ומורים כי יש להעביר את הטיפול בבקשה להליך של רישוי הבניה.

אנו סבורים כי יש לבצע בחינה נוספת של מבחן ההתאמה במסלול של רישוי בניה לאור כך שבמסגרת הבקשה מבוקש להקים מספר רב של יחידות מלונאיות לאור אופיין, לאור השירותים הנלווים הנדרשים עבורן, לאור אופיו של הבנין והמחלוקות הקנייניות הקיימות בו. אנו סבורים כי יש לבצע את כל הבדיקות נדרשות לרבות הבדיקות המפורטות להלן:

יש לבחון את יכולת התשתיות הקיימות לשאת בתוספת המבוקשת של 23 ח"ד.

יש לבחון את נשוא בטיחות כיבוי אש לאור העובדה כי לא ברור האם קיימות מדרגות חירום בהיתר.

יש לבחון את גובה הנטו של קומה המתקבל לאחר הקמתן של מערכות תשתית כיבוי אש, אינסטלציה סניטרית ומערכות מיזוג אויר האם הוא עומד בדרישת התקנות לשימוש עיקרי.

יש לבחון איכות התפקוד השוטף של הבניין מבחינת פינוי אשפה, כביסה וכדו'.

לפיכך הערר מתקבל.

רעיה גוטלויבר : מלונית. זה תיק שאושר בוועדה המקומית עד 2025, הגישו ועדת ערר, והחזירו שוב לבדיקה נוספת, לאחר שהבאנו ל ועדת הערר את כל האישורים הנדרשים הכולל תכנית אינסטלציה, ואישור הג"א ואישור נגישות, אישור משרד הבריאות, שיקול הדעת של ועדת הערר היתה בכל זאת להחזיר את זה לטיפול לדיון. מדובר בשימוש חורג מאולם תעשייה, אם זה היה שימוש חורג משרדים זה היה מקובל עליו.

עו"ד הילה חכמון : זה לא הוחזר לוועדה, היא קיבלה את העררים, הם צריכים להגיש בקשה מסודרת ברישוי. האם השימוש הזה טעון היתר בנייה, עומסים לבניין.

עו"ד לירון רותם : צריך לבקש חוות דעת מהרישוי. יבוא הגורם המקצועי, ויאמר ניבחנו אם נדרש היתר.

נתן אלנתן : אני חושב כי ועדת הערר נכנסה לפינה שלא היתה צריכה להיכנס, מה שצריך לעשות, שמהנדס העיר או מי מטעמו ייתן חוות דעת, אם חוות הדעת תעמוד אחרי חוות דעתו של נתן שירר. צריך להגיש להחלטה עניינית.

עו"ד לירון רותם : ועדת הערר היא מוסד תכנון, היא בחנה את כל העמדות האלה, לעומת העמדות הקונסטרוקטיביות. צריך לקבל חוות דעת מנהל מחלקת רישוי.

נתן אלנתן : אין שם שום עניין של חלוקה.

עו"ד לירון רותם : אנחנו מגישים עתירות מנהליות, כאשר יש פגם משפטי, או החלטה בלתי סבירה, גם משפטי אני לא רואה פה. הדבר היחידי שניתן לבוא ולנסות לטעון, כי ההחלטה היא בלתי סבירה. אני לא יכולה לומר, צריכים להתייעץ גם עם מחלקת הרישוי, כי אליהם עבר הזרקור. אני והראלה צריכות להתייעץ. בקשת רשות לערור מגישים במקרים שיש להם משמעות רוחבית ובדברים שיש להם משמעות ציבורית, לא בדברים כאלה.

נתן אלנתן : זאת השלכה מאוד מטורפת.

עו"ד לירון רותם : בהתאם לסעיף 145 לחוק, כל מקרה אתה בוחן לגופו.

נתן אלנתן : גם בקשות תואמות תבי"ע ותואמות היתר, תהיה בעייה איתן.

עו"ד לירון רותם : בהתחשב במה שאתם אומרים, האם באמת אתם רוצים להגיש עתירה?

דורון ספיר : מוציאים מסדר היום, עד לקבלת חו"ד מהנדס העיר וחוות דעת משפטית, ותכנונית.

להוציא מסדר היום, לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר
ויועצת המשפטית באם השימוש טעון הוצאת היתר בניה.

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

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום

דיון חוזר

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר לצורך עידכון הועדה.

בתאריך 22.1.2018 התקיימה ישיבה בראשות אדרי' עודד גבולי -
מה"ע ובהשתתפות:
עו"ד לירון רותם - השרות המשפטי
עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי
הלל הלמן - מנהל מחלקת רישוי בניה
דימה שטיינברג - מנהל פיקוח על הבניה
ראובל מגל - מנהל מחלקת רישוי הנדסי
רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי
מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים
ופרגודים

סוכם:

1. אין צורך להגיש עתירה על החלטת ועדת הערר וזאת מהטעם שמדובר במקרה נקודתי.
2. מבקשי ההיתר יוכלו להגיש בקשה דרך רישוי בניה במסגרתה תבחן הבקשה מחדש, כולל פרסומים ודיון בהתנגדויות, ככל שיוגשו.
3. תתקיים ישיבה נוספת אצל עודד בעניין כיול מדיניות הועדה המקומית בהסבת מבנים וחלקי מבנים למלונאות.

שם וכתובת:	מיתוס - רחוב הברזל 32
שכונה:	אז.תעשייה-ע.הירקון
בקשה מתאריך:	27/11/2016
בעלים:	מיתוס רמת החייל בע"מ
נכתב ע"י:	ליובוב דבוייריס
מהות העסק:	
ת.ב.	902-032/0
ת.ר.	061310 - 00 / 015
טל':	050-5457457

מסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים. - ראשי מכירת מצרכי מזון קפואים

תוכן הבקשה :

שימוש חורג משטח תעשייה עתירת ידע (תצוגה) בהיתר למסעדה (ללא הכנת דגים, ללא אפיה) לרבות הגשת משקאות משכרים במקום, משלוחים עד 50 מנות ביום, מכירת מצרכי מזון קפואים ממקור מאושר כחוק (בשר ועוף ארוז, דברי בצק ארוזים), מכיר מזון ארוז (שימורים, תבלינים, רטבים, שתייה, עוגיות ועוגות), מכירת משקאות משכרים.

תאור המבנה

גוש 6639 חלקה 111.

הבנין בן 7 קומות מעל 3 מרתפים המכיל: ב-2 קומות מרתף תחתון- חניון, בקומת מרתף עליון- חניון ומחסנים, בקומת קרקע שטחי תעשייה עתירת ידע (תצוגה) ובקומות העליונות שטחי תעשייה עתירת ידה על פי היתר בניה מס' 2-200602 מ-24/02/2000.

השימוש המבוקש

מסעדה (ללא הכנת דגים, ללא אפיה) לרבות הגשת משקאות משכרים במקום, משלוחים עד 50 מנות ביום, מכירת מצרכי מזון קפואים ממקור מאושר כחוק (בשר ועוף ארוז, דברי בצק ארוזים), מכירת מזון ארוז (שימורים, תבלינים, רטבים, שתייה, עוגיות ועוגות), מכירת משקאות משכרים בקומת קרקע בשטח של 199 מ"ר

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שמשנת-2000 במקום הנ"ל התנהל עסק של מסעדה (רשת מקדונלדס) עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד- 31/12/2015.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד אור הבוקר.

אין צורך במקומות חנייה נוספים.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 6440 ש"ח. (שולם 20%)

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

1043 ,299 א'

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוץ עיקרי:

אזורי תעשייה. היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלה על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה בכל מגרש.

מדיניות התכנון:

שימוש חורג למסעדה בקומת הקרקע, מהווה שימוש חורג להיתר

ויובא לשיקול דעת הוועדה המקומית בהליך של הקלה כפוף

לסעיף 149 לחוק.

פירוט חוות דעת:

חוו"ד אישור בעל הנכס:

פרסידא בע"מ גני בני צבי בע"מ.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 שכן שטח העיקרי בקומת קרקע הוא כ-14% (לא עולה על 20%) על כן אין מניעה לאשר.

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

(פרוטוקול 2018-0002 מתאריך 22/01/2018)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 3.1.2018.

מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2027.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

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

שם וכתובת: סורא מארה - רחוב סעדיה גאון 24
שכונה: רח לינקולן, סביבתו
בקשה מתאריך: 22/09/2016
בעלים: יצירה מקומית בע"מ
נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
מהות העסק:

ת.ב. 438-024/0
 ת.ר. 00 / 010 - 063638
 טל': 054-6616159

ראשי - מסעדה כולל הכנת מנות מדגים מעובדים, נקיים (מקובלים) ממקור מאושר (כחוק) אפייה והגשת דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לרבות הגשת משקאות משכרים במקום.

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מחדר מכונות ומיזוג אוויר וגג פתוח במבנה מסחרי ומשרדים בהיתר בניה לעסק של מסעדה כולל הכנת מנות מדגים מעובדים, אפייה והגשת דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לרבות הגשת משקאות משכרים במקום.

תאור המבנה

גוש 7104 חלקה 237.

על פי היתר בניה מס' 4/56 מ-07/10/83 הבנין מחובר משני אגפים:

אגף הצפוני המיועד למסחר ומשרדים בן 9 קומות מעל 2 קומות קרקע (קרקע עליונה- מסחרית, קרקע תחתונה- לחניון ומקלט). בקומת גג חדר מכונות ומיזוג אוויר וגג פתוח.

אגף הדרומי מיועד לחניון מעל קומת קרקע מסחרית-הבנין אינו רלוונטי לבקשה.

על פי היתר בניה מס' 4/8 מ-28/01/1988 לשינויים באגף הדרומי יעוד של קומת גג חלקית: אולם רב תכליתי לתרבות ובדור, שמחות, כינוסים, מופעים ומסעדה בתנאי שהשימושים יבוצעו רק החל משעה 18:00. הקומה תשמש גם לבית קפה, משרדים, שירותי חניון, אדמיניסטרציה חדרי שירות ומנוחה.

השימוש המבוקש.

מסעדה כולל הכנת מנות מדגים מעובדים, אפייה והגשת דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לרבות הגשת משקאות משכרים במקום באגף צפוני בשטח מקורה על פי היתר בניה בחדר מכונות ומיזוג אוויר, חדר מדרגות ושירותים בשטח של 190 מ"ר ובשטח של גג פתוח בהיתר (אולם ישיבה לא מקורה) בשטח של 170 מ"ר. סה"כ שטח העסק 360 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שמשנת-2008 במקום הנ"ל התנהל עסק של פאב שבשנת-2010 אושר ע"י ועדת המשנה ובשנת-2012 יצא רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015. כעת הוגשה בקשה להחלפת בעלים, שינוי מהות למסעדה ושינויים פנימיים.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד חצות.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 11629 ש"ח. (20%-2326 ש"ח).

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2192, 2192 ב'

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מגרש מיוחד - מסחר ומשרדים (מסחר בקומת קרקע) וחניה.

מדיניות התכנון:

עפ"י תכנית 2192 ב', תותר תוספת קומה חלקית אשר תשמש לאולם רב תכליתי לרבות ובדור לשמחות כינוסים מופעים ומסעדות החל משעה 18:00. כ"כ יותרו בתי קפה, משרדי הנהלה, שרותי חניון, חדרי שירות ומנוחה.

פירוט חוות דעת:
אין מניעה תכנונית לשימוש של פאב בקומת הגג. שימוש במרפסת אינו כלול בתכליות המותרות.

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:
התיחסות למבנים:
התיחסות להיתרים בתיק בניין:
פרוט ביקורת:
חו"ד מהנדס אזורי:

שטיינברג דימה מ-04/09/2017:

היות וחריגות הוסרו והוגשה תכנית המתאימה למציאות אין התנגדות למתן רישיון עסק בכפוף לאישור בטיחות כנדרש.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם יאיר הדר.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד הרשות לאי"ס:

חו"ד מירי אידלסון מיום 27.11.2017.

מאשרים בתנאי שלא תהיה פעילות על שטח הגג שמחוץ למסעדה.

חו"ד הרשות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

בהתחשב בעובדה כי היתר הבנייה לבניין ניתן בשנת 1983, וכי לאורך השנים אושרו בגג שימושים עיקריים, ניתן לאשר את המבוקש.

יחד עם זאת, כאמור בהחלטת הוועדה מקומית משנת 2010 השימוש המבוקש יינתן אך ורק בין כותלי המבנה המקורה, וזאת בהתאם למדיניות העירייה ולעמדתו המפורשת של יועמ"ש העירייה לפיה אין לאפשר בתי אוכל על גגות פתוחים בעיר בסביבת מגורים או בסמיכות להם גם ללא השמעת מוזיקה וזאת בשל חשש ממטרדי רעש

הנשמעים למרחק ועלולים להוות הפרעה משמעותית לסביבה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה להביא לשיקול דעת הועדה המקומית וזאת בהתחשב בעסקים אחרים בהם אושר השימוש בגג.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0031 מתאריך 11/12/2017)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו הנתגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 18.1.2018.

מבוקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

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

שם וכתובת: ג'קיל אנד הייד - רחוב פינסקר 72 פינת צינה דיזנגוף 3

שכונה: צפון ישרון-דרום מז.

ת.ב. 88-072/0

ת.ר. 003 / 00 - 022611

בקשה מתאריך: 03/01/2016

טל': 054-7179229

בעלים: בלו מיקי משה

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

- ראשי

מזנון לרבות משקאות משכרים

תוכן הבקשה:

שימוש חורג לתבוע מ"ס 2052 אי לעסק של מזנון, כולל הגשת עוגיות, עוגות וקוראסונים ממקור מאושר בחוק לרבות משקאות משכרים לצריכה במקום.

תאור המבנה

בגוש 7091 חלקה 69 קיים בנין לשימור בן 3 קומות מעל מרתף . המכיל : במרתף - ג'רג' וחדר הסקה , בק. קרקע - לחזית 3 תנויות ודירה בעורף, ובקומות א', ב' דירות מגורים ע"פ היתר בניה מ"ס 345 מ-11.3.1935.

השימוש המבוקש.

את העסק רוצים בק. קרקע בחנות הפונה לרח' פינסקר בשטח 34 מ"ר ובגלריה מחסן בשטח 9 מ"ר. סה"כ שטח העסק 43 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

במסגרת בדיקת תוכנית העסק נימצא שהעסק מהווה שימוש החורג לפי ת.ב.ע. 2052 אי לצפון המיוחד. העסק כלול בקטע 3.

בכל התוכנית אסורים מזנונים עם משקאות משכרים . בקטע הנ"ל אין הגבלה על מכסת בתי אוכל המותרים.

יש לציין כי במקום הנ"ל התנהל עסק של הכנה והגשת תה וקפה , כריכים משקאות קלים , גלידה, עוגות, הכנה ומכירת פיצה עם רישיון עסק לצמיתות משנת 1988. כעת מבקשים החלפת בעלים, שינוי מהות ותוספת של משקאות משכרים.

לפי מדיניות היתרי לילה לכיכר צינה דיזנגוף מותרת פעילות עד השעה 02:00 בלילה. החזית של העסק יוצאת לרח' פינסקר היתרי לילה לפינסק הם עד השעה 12:00 בלילה.

לעסק התקבלו אישורים מכל גורמי הרישוי.

גובה תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1393 שקלים.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש דוד משולם.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת השרות המשפטי בנוגע
למדיניות והשלמת חוות דעת תב"ע.

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 אהורן - מרכזת
וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.
(פרוטוקול 2017-0001 מתאריך 03/01/2017)

דיון חוזר

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2650 ב', 2052 א'.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מסחרי, שמור עפ"י תכנית 2650 ב'. תכנית 2650 ב' מאפשרת
הרחבת שימושים מותרים בהתאם לסעיף 149 לחוק.

מדיניות התכנון:

תואם עם מחלקת שימור.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

לא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן הבקשה נוגדת את תכנית
2052 א' האוסרת מכירת משקאות משכרים במזנונים, ניתן יהיה
לשוב ולדון לאחר ביטול פריט של המשקאות וחוות דעת צוות
שימור.

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 אהורן - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2017-0003 מתאריך 01/02/2017)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 29.5.2017.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חו"ד מחלקת שימור:

חו"ד ע"י מתמד אבו שחאדה מיום 4.7.17 : מבחינת מחלקת שימור , אין אישור כל עוד העסק לא נענה לדרישות שלנו שפג תוקפם ב אפריל 2016 (להלן הדרישות : החזרת צבע הקיר המערבי לצבע מקורי או לצבע תואם את הסביבה , ולא בצבע כחול , והסרת מזגנים בחזית העסק).

חו"ד בדיקת מהנדס:

לאחר בדיקה לא חוגשה בקשה לביטול משקאות משכרים

חו"ד תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר - הבקשה כוללת מהות של משקאות משכרים, נכון להיום לא הסירו אותם.

ראובן לדיאנסקי - ואם ימכרו בירה במקום?

עו"ד הראלה אברהם אוזן - מדובר בתביעה שהוכנה לפני שני עשורים המטרה לצמצם שימוש של פאבים.

אסף זמיר- התביעה אוסרת שימוש אלכוהול, לתת להם שימוש חורג זה חוקי?

עו"ד הראלה אברהם אוזן - התביעה הגבילה מספר מקומות.

נתן אלנתן - - פה זה תביעה ספציפית כמה בתי אוכל וסטייה מזה.

ראובן לדיאנסקי - למה מגיע לוועדה מקומית אם יש הגבלה?

דורון ספיר - כל בקשה מגיע לדון בוועדה וזה נתון לשיקול דעת הוועדה.

ראובן לדיאנסקי - תביעה כבר איננה רלוונטית.

דורון ספיר - מדובר על תביעה משנות ה-90 היו פאבים שעבדו עד לשעות הקטנות של הלילה וגרמו מטרדים לרחוב. הרחוב התחיל לאבד את הציביון לכן הוחלט להגביל את המספר שלהם היה הגיון בזה זה לא היה סתם.

עו"ד הראלה אברהם אוזן -נוכח העובדה שעברו שני עשורים

דברים השתנו, כן אפשר לתת הקלה, חייבים לראות את התביעה.

ראובן לדיאנסקי - מבקש לעשות סיור במקום.

נתן אלנתן - אני לא מכיר את התביעה לעומק יש לבחון את הנושא מבחינה משפטית לבוא עם המלצה.

ראובן לדיאנסקי - יש לתת במסלול של הקלה או לצאת לסיור לבדיקת תמהיל עסקים שיש באיזור.

דורון ספיר - אני מציע נביא את התביעה ונלמד אותה ואיזה מזינית נאמץ ולאחר מכן ניצא לסיור ואז נגיע להחלטה.

נתן אלנתן - יש לבחון מחדש מה הסיבה להגבלה ולבחון מחדש את התביעה.

עודד גבולי - יש צורך לעשות חשיבה, מה שקורה בשטח זה נכון יותר, כיום הכיכר ירדה והכל השתנה מסביב.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0013-0017 סעיף 1 מ - 12/07/2017):
הועדה המקומית*:**

לשוב ולדון לאחר קיום ישיבה אצל יו"ר הוועדה בנוגע לתוכנית 2052 א' בהשתתפות: שמואל גפן, אסף זמיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, עודד גבולי, עו"ד הראלה אברהם אוזן, איילת וסרמן, אורלי אראל.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר - שמואל גפן - חבר מועצה, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העירייה, נתן אלנתן - חבר מועצה, ראובן לדיאנסקי - חבר מועצה, ליאור שפירא - חבר מועצה.

חו"ד רישוי עסקים:

נשלחה החלטת הוועדה המקומית בדואר רשום בתאריך 17.07.2017.

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הראלה אברהם אוזן -

תכנית 2052 א' שפורסמה למתן תוקף ביום 16.11.1995 (י.פ. 4349) (להלן: "התכנית") קובעת אזורים בהם קיימות מגבלות והוראות לבתי אוכל בצפון העיר, במטרה לעשות "סדר תכנוני" לעניין כמות בתי האוכל באזורים עליהם היא חלה ולמנוע

מפגעים אקולוגיים לאוכלוסייה המתגוררת בסביבה.

2. על פי הגדרות התכנית :

א. בית אוכל : מסעדה, בית קפה, מזנון - כהגדרתו בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל) התשמ"ג-1983.

ב. בית אוכל קיים : בית אוכל הקיים לפני תאריך 23.10.1991.

ג. בית אוכל חדש : בית אוכל שנפתח החל מתאריך 23.10.1991.

3. סעיף 9.1 לתכנית קובע את תמחומי המגבלות.

4. סעיף 9.3.7 הנמצא תחת סעיף 9.3 שכותרתו "הוראות לבתי אוכל חדשים" קובע כי במזנונים לא תותר מכירת משקאות משכרים.

5. במסגרת ישיבה שהתקיימה ב-16.11.2017 בהשתתפות עו"ד עדי בוסתן, עו"ד הילה חכמון ועו"ד הראלה אברהם אוזן נבחנה סוגיית מכירת משקאות משכרים בבתי העסק בתחום התכנית. בתום הישיבה סוכם כדלקמן :

5.1 - בקטע הראשון (כהגדרתו בסעיף 9.1.1 לתכנית) - ניתן יהיה להפעיל בית אוכל קיים (כהגדרתו בסעיף 2 לעיל) שעיקר עיסוקו מכירת משקאות משכרים, לרבות בית אוכל שהוחלפו בו הבעלים אך שמר על רצף פעילות הקשורה לבית אוכל. בקטע זה לא יותרו בתי אוכל חדשים (כהגדרתם בסעיף 2 ג' לעיל).

5.2 - בקטע השני (כהגדרתו בסעיף 2 לעיל) שעיקר עיסוקו מכירת משקאות משכרים לרבות בית אוכל שהוחלפו בו הבעלים אך שמר על רצף פעילות הקשורה לבית אוכל ובכפוף לעמידה בתנאי המכסות הקבוע בסעיף 9.2.1 לתכנית. יובהר, בקטע זה לא יהיה ניתן להפעיל מזנון חדש (מזנון שנפתח לאחר ה-23.10.1991) שעיקר עיסוקו מכירת משקאות משכרים.

5.3 - בקטע השלישי (כהגדרתו בסעיף 9.1.3 לתכנית) - ניתן יהיה להפעיל עסק שעיקר עיסוקו מכירת משקאות משכרים בבית אוכל קיים (כהגדרתו בסעיף 2 לעיל) לרבות בית אוכל שהוחלפו בו הבעלים אך שמר על רצף פעילות הקשורה לבית אוכל. יובהר, בקטע זה לא יהיה ניתן להפעיל מזנון חדש (מזנון שנפתח לאחר ה-23.10.1991) שעיקר עיסוקו מכירת משקאות משכרים.

חו"ד בדיקת מהנדס:

עפ"י חו"ד עדכנית של היועצת המישפטית עו"ד הראלה אוזן מיום 18.12.2017 סעיף 5.3 : בקטע השלישי ניתן יהיה להפעיל עסק שעיקר עיסוקו מכירת משקאות משכרים בבית אוכל קיים, לרבות בית אוכל שהוחלפו בו הבעלים אך שמר על רצף פעילות הקשורה לבית אוכל. יובהר כי בקטע זה לא יהיה ניתן להפעיל מזנון חדש (מזנון שנפתח לאחר ה-23.10.1991) שעיקר עיסוקו מכירת משקאות משכרים.

העסק כלול בקטע מ"ס 3, עפ"י בדיקת היסטוריה של המקום
נימצא כי במקום התנהל עסק של מזנון להכנה ומכירת פיצה עם
רישיון לצמיתות. יש רצף פעילות של בתי אוכל שהתנהלו
במקום.
אי לכך בעקבות תו"ד המשפטית החדשה העסק תואם תבע 2052 א'
+ תואם היתר בניה ואינו מהווה שימוש חורג.

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

סעיף מ -

לאור העובדה שהעסק מתנהל במקום למעלה מ-10 שנים והתקבל אישור אגף הנכסים למתן רשיון לשנתיים נוספות, ממליצים לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2019 לצורך התארגנות להפסקת הפעילות במקום.

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

(פרוטוקול 2018-0002 מתאריך 22/01/2018)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם סביח ונור ריחאן.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד אגף הנכסים:

גלעד טבת מיום 21.1.2018 - "אגף הנכסים לא מתנגד לאישור רישיון העסק למשך שנתיים".

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 13.12.2017.

מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

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

שם וכתובת: אולטרה - רחוב הירקון 78
שכונה: לב ת"א-חלק צפוני
בקשה מתאריך: 24/07/2016
בעלים: אלפרד מלונות אורבנים בע"צ
נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר
מהות העסק:

ת.ב. 27-078/0
 ת.ר. 00 / 001 - 067136
 טל': 054-2022488

ראשי

בית מלון
בית אוכל פנימי

תוכן הבקשה :

גוש-6907, חלקה-32.
 שימוש חורג ממשרדים בקומה א' לעסק של מלון שמספר החדרים 29 (תפוסת קהל מקסימלית-58 איש) כולל בית אוכל פנימי להגשת תה וקפה, הגשת ארוחות בוקר ממקור מאושר.
 תאור המבנה:
 הבנין "מגדל ישראל" - שנמצא ברח' הירקון 74-78 פינת שלום עליכם 5-7 פינת בן יהודה 23-29 בן 22 קומות מעל 3 קומות בסיס
 21 קומות מרתפים.
 המכיל בקומת מרתף התחתון- מקלט ומקומות חנייה, בקומת מרתף העליון- מסחר ומחסנים,
 בקומת קרקע- למסחר ובקומות א', ב'-משרדים
 ובכל הקומות העליונות-מלון דירות על פי היתרי בניה משנת 1964, מסי' 3/16 מ-7.10.79, ומסי' 3-960675 מ-21.7.96.

השימוש המבוקש:
 עסק של מלון שמספר החדרים 29 (תפוסת קהל מקסימלית-58 איש) כולל בית אוכל פנימי להגשת תה וקפה, הגשת ארוחות בוקר ממקור מאושר:
 במרתף העליון במפלס -3.65- בשטח מיועד למסחר-משרדים, מעבר, מחסן, חדר אוכל וחדר הלבשה בשטח של 78 מ"ר שלא מהווה שימוש חורג,
 בקומת קרקע-מדרגות ושרותים בשטח של 8.6 מ"ר שלא מהווה שימוש חורג,
 בקומה א'-במשרדים לפי היתר בניה משנת 1996 -חדרי מלון בשטח של 830 מ"ר וחצר פנימי/פטיו בשטח של 96 מ"ר, סה"כ שטח העסק-1013 מ"ר.
 כניסה מרחוב הירקון.

הערות מהנדס לבקשה:
 אין צורך במקומות חנייה נוספים.
 לעסק קיימית אישורים הנדרשים: אישור סידורי נכים, תאגיד המיים, משרד הבריאות, איכות הסביבה, יועץ בטיחות.
 אגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-29720 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

898 א' ותכנית 898 ג'

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם השימוש לתב"ע.

ייעוד עיקרי:

מגרש מיוחד

מדיניות התכנון:

השימוש של בית מלון אינו תואם את התכליות המותרות בתכנית התקפות ומהווה שינוי תב"ע.

פירוט חוות דעת:

השימוש המבוקש יהיה בהליך של שימוש חורג לתב"ע כפוף לסעיף 149 לחוק. יש לקבל אישור משרד התיירות וכן לבחון כי אין תוספת שטחים עיקריים מעבר למאושר בהיתר הבניה.

חו"ד פיקוח על הבניה:
מטפל:

רעיה

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

מהנדסי מח' פיקוח בדקו את בית המלון ונמצא:

התכנית תואמת מצב בשטח (מצ"ב דוח של המפקחים בקובץ

(מצורף)

נמצאו היתרים, היתר 2/44 מ1985. היתר 3960675 משנת 1966

רלוונטיים לבקשה.

לא נמצאו תביעות או צווי הריסה למקום.

המלצת מח' פיקוח על הבניה:

אין התנגדות למתן היתר לבית מלון בכפוף להמצאת אישורים:

- אישור קונסטרוקטור.
- אישור יועץ בטיחות + כבוי אש.
- אישור תקופתי להפעלת מעליות.
- אישורים אחרים רלוונטיים לעסק.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי

ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום, שרון

טרייגר - אגף תכנון ערים, נתן שירר - פיקוח על הבניה,

מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת

וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2018-0003 מתאריך 29/01/2018)חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם אוגדון להשקעות שותפות כללית.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 08.11.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2028.

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

סעיף מ -

שם וכתובת: כרמל מעדנים - רחוב סעדיה גאון 19

שכונה: רח לינקולן, סביבתו

ת.ב. 438-013/0

בקשה מתאריך: 19/09/2016

ת.ר. 00 / 004 - 066024

בעלים: כרמל מעדנים בע"מ

טל': 03-5100895

נכתב ע"י: אביטל יעקב

מהות העסק:

- ראשי

מכולת

אטליז

מעדניה

ייצור מזון

אריזת בשר ועופות.

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מאולמות לעסק של ייצור מזון : טחינת בשר

ועוף. מכולת כולל מכירת קפואים (בשר, עופות, ירקות, דברי מאפה ופירות ים קפואים), סלטים ורטבים באריזות סגורות, שימורים ביצים. מעדניה- גבינות, מוצרי בצק, מוצרי חלב, גבינות, נקניקים ונקניקיות. אטליז-מכירת בשר (בקר, צאן, חזיר ועופות טריים) שאינו קפוא ועוף טרי. אריזת בשר ועופות. ע"פ היתר בניה מס' 476 מיום 29.10.75.

תאור המבנה

גוש 7103 חלקה 79

בנין משרדים בן 9 קומות מעל מרתף המכיל : במרתף 3 מקלטים, 3 אולמות, 6 מחסנים חדרי מכוניות וחשמל, חניות. בקומת קרק : אולם בנק, 11 חנויות, שטח פתוח, חניה. קומות מעל משרדים.

השימוש המבוקש

ייצור מזון : טחינת בשר ועוף. מכולת כולל מכירת קפואים (בשר, עופות, ירקות, דברי מאפה ופירות ים קפואים), סלטים ורטבים באריזות סגורות, שימורים ביצים. מעדניה- גבינות, מוצרי בצק, מוצרי חלב, גבינות, נקניקים ונקניקיות. אטליז-מכירת בשר (בקר, צאן, חזיר ועופות טריים) שאינו קפוא ועוף טרי. אריזת בשר ועופות. בקומת מרתף ע"פ היתר הבניה (המבוקש במפלס הרחוב) באולם בשטח של 244 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין כי מאחר ויש הבדלי גובה בין הרחובות, קומת המרתף האמורה הינה במפלס הרחוב סעדיה גאון ונראית בעלת חזית מסחרית.

כמו כן מבחינת השימושים/מהויות בחלק העורפי של הבקשה מדובר במפעל של ממש בעוד שבחזית קדמית האופי יותר מסחרי של חנות ולכן, חלקו הפנימי המשמש כמפעל אינו מהווה שימוש חורג ע"פ תכנית העסק שהוגשה שטח העסק אשר מהווה שימוש חורג הינו כ-90 מ"ר

סכום אגרת שימוש חורג 2944 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

707 וע' 1

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

משרדים, תעסוקה

מדיניות התכנון:

לא תואם לשימושים המותרים עפ"י תב"ע 707 כ"כ לא תואם לתכנית ע' 1 מרתפים המאפשרת שטחי שרות בלבד. עפ"י תב"ע 707 סעיף 7 מרתף הבנין ישמש בין היתר לחדרי מכוניות, מקלטים, לחניה וכן לבית דפוס. בקומות העליונות יורשו משרדים בלבד.

המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 בכפוף לאיכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה קמפוס - השרות המשפטי, אמיל פרידמן - פיקוח על הבניה, נדיה קסלמן - סי מנהל אגף ומנהל מחלקת ביקורת עסקים, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, משה זילברבלט - השרות לאיכות הסביבה, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, שולמית דידי - סי מנהל מחלקת שרותי בנין ערים, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2014-0008 מתאריך 12/08/2014)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם ישראל יפן א.ט.ן.ק סחר בע"מ רחוב המכתש 6 חולון.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 26.10.2014.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2024.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

כרמל מעדנים בע"מ -

פרטי בעלי העסק:

רחוב סעדיה גאון 19 תל אביב - יפו טל. 03 5100895

כתובת העסק:

עו"ד ענת לוי תל אביב - יפו ולנברג ראול

פרטי המתנגדים:

6 69719 . טל: 03 - 5445141

לירון יום טוב תל אביב - יפו סעדיה גאון

9 67135 . טל: 052 - 2408818

מישל בר לב תל אביב - יפו סעדיה גאון

9 67135 . טל: 050 - 7932877

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 22/12/2014 בהשתתפות : יו"ר עו"ד
דן להט- חבר מועצה , ראובן מגל - מנהל מח רישוי הנדסי
לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים,
משה זילברבלט - אחראי פיקוח בקרה ורישוי, לירון שחר -
עוזרת ראשית, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש
עסק, מירי אהרון - מרכזות ועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי
- עוזרת מרכז ועדות לרישוי עסקים

חו"ד המתנגדים:

עו"ד ענת לוי : מייצגת את חברת מקורות, מדובר במבנה שהוא
בין רחוב לינקולן לסעדיה גאון, מדובר בבקשה שהיא למפעל
לבשר.
מדובר על מקום שלא תואם את השימושים המותרים, השטח מוגדר
לאולם כאשר יש הגדרה ספציפית לשימוש.
ישנה תביעה נקודתית ברורה שבה מאשרת בית דפוס, חדר מכונות,
אולם, מקלטים וחניה. השימוש המבוקש מהווה סטייה ניכרת.
ההתנגדות מבחינתי מתייחסת גם למפעל וגם למעדנייה.
השימוש המבוקש למפעל בשר זה יהיה מטרד של ריחות ואשפה.

חו"ד המבקשים:

אופיר צבי - בעל החברה כרמל מעדנים, מדובר בעסק למעדניה ,
מפעל הבשר קיבל את כל האישורים , העסק נשוא הבקשה הוא
למעדניה בגדול 90 מ"ר. הכניסה לעסק היא מסעדיה גאון 19
מאתורה, מדובר בשטח מסחרי, המקום פתוח לקהל, מדובר כמו
חנות מפעל. מדובר בקומת רחוב ולא בקומת מרתף.
השקענו את מיטב כספנו על העסק, ההתנגדות היא למפעל והבקשה
היא למעדניה.
יש לי אישור ממשרד הבריאות.

נושא העשן הופסק זה היה רק בהתחלה כדי למשוך לקוחות,
האזעקה היא לא עבור העסק שלנו, ישנם מספיק חנויות במקום.
מאז שהשכנים התלוננו על ספקי הסחורה הם מכבים את המנוע
בהגיעם למקום.

הגשנו בקשה למפעל בנפרד.

המלצת צ. התנגדויות:

לבדוק את שתי הבקשות שהוגשו ולקבל חו"ד מסודרת תכנונית
ומשפטית וכן סיור במקום של דן להט.

חו"ד בדיקת מהנדס:

בבדיקה נוספת של תיק בנין עולה כי קיים היתר בניה מילולי שמספרו 717 משנת 63, ע"פ היתר בניה האמור קומת המרתף מיועדת ל-3 מקלטים, 3 אולמות, 6 מחסנים וחדרים טכניים. בתכנית ההיתר האמור לא מופיעה קומת המרתף ועל כן לא ניתן להצביע בוודאות על השימוש המותר במקום שבו מתנהל העסק. בהיתרים נוספים (תוכניות להיתרים) שבהם מיקום העסק מופיע בתכנית לא מצוין ע"ג התכנית ייעוד ו/או שימוש מותר במקום שבו מתנהל העסק.

בהתייחס לחוות דעת תביעה יצוין, כי בנין זה אשר קיים משנות ה-60 לפחות קדם לתביעה ע"פ אשר הופקדה בשנת 2001 ויובהר כי ע"פ ההיתר מדובר בקומת מרתף אך כפי שצוין בגוף הדרישה הכניסה לעסק מפלס הרחוב.

מבדיקה שערכתי בתבעות אשר חלות באזור זה ישנה הערה: "תוכנית: ע 1 על פי סעיף 10 ב. 1 אין בתכנית זו לפגוע במרתפים שהוקמו כדין ושנעשה בהם שימוש כדין עד תחילת תכנית זו".

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום בתאריך 3.5.2015 בהשתתפות: ארנון גלעדי, עו"ד דן להט, ראובן מגל, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון - בביקור במקום נמצא כי העסק בחזית רחוב סעדיה גאון הוא בנין משרדים בן 9 קומות כולל קומת אפס בשימושים מסחריים לרבות בתי דפוס. כ"כ עפ"י דברי בעל העסק בעבר המקום שימש כבית דפוס כאשר כל העסק ממוקם בסעדיה גאון. כל העסקים בקומת אפס הם בעלי כניסה עצמאית מרחוב סעדיה גאון. כ"כ השימוש התורג הוא מאולמות. אין מניעה לאשר הבקשה לשימוש תורג.

חו"ד מחלקת ארנונה:

משנת 2008 ועד שהמחזיק כרמל מעדנים נכנס לנכס הסיווג היה מסחר כיום הוא מחוייב על 78מ"ר משרדים ו1971 מ"ר תעשייה ומלאכה.

חו"ד תיאור הדיון:

עו"ד הראלה אוזן - הבנין הוקם מכח תכנית 707 ניתנו בקומת
מרתף שטחי שרות ושטח עבור בית דפוס. אם העסק ממוקם בבית
הדפוס אין בעיה לאשר.

רעיה גוטלוייבר - העסק ממוקם בשטח של הבית דפוס.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0009 סעיף 6 מ - 03/06/2015):
הועדה המקומית*:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020, בכפוף
לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: זורון ספיר, שמואל גפן, נתן
אלנתן, שלמה מסלאווי, ראובן לדיאנסקי, איתי פנקס.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת ועדה מקומית נשלחה באמצעות דואר רשום ביום
14.06.2015

ועדת ערר

ועדת ערר:

מובא לדיון לצורך עדכון הועדה המקומית בנוגע להחלטת ועדת
ערר מיום 30.1.2018 -

לאחר ששקללנו את כל הפרמטרים האמורים, אנו סבורים כי אין
מקום להתיר את השימוש החורג המבוקש בשל העדר כל הצדקה
תכנונית להתירו. אנו סבורים כי השימוש המבוקש אינו עולה
בקנה אחד עם המקרים בהם ראוי ונכון להתיר שימוש חורג
ואינו עולה עם הרציונל העומד בבסיס האפשרות להתיר שימושים
חורגים ועל כן הערר מתקבל ואנו קובעים כי החלטת הועדה
המקומית להתיר את השימוש החורג המבוקש מבוטלת.

לפיכך הערר מתקבל.

חו"ד רישוי עסקים:

יש לציין כי לעסק התקבלו כל האישורים של גורמים הרישוי.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף 6 מ -
הועדה המקומית*:**

שם וכתובת:	רפאל - רחוב שארית ישראל 37
שכונה:	ג.הרצל, יפו-מלאכה
בקשה מתאריך:	18/07/2016
בעלים:	בבג'נוב רפאל בע"מ
נכתב ע"י:	רעיה גוטלויבר
מהות העסק:	
ת.ב.	3317-037/0
ת.ר.	004 / 00 - 065555
טל':	03-5499916

אולם שמחות או גן לשמחות ולאירועים

תוכן הבקשה :

אולם שמחות או גן לשמחות ולאירועים
 גוש-7087, חלקה-171.
 שימוש חורג משטח מסחרי לעסק של אולם אירועים, צריכת
 משקאות משכרים במקום, תפוסת קהל מקסימלית 350 איש.
 תאור המביה:
 הבנין בן 5 קומות למסחר ותעשייה עתירת ידע מעל 2 קומות
 מרתף.
 המכיל בקומות המרתף- מקומות חנייה, בקומת קרקע-אולמות
 תצוגה ובכל הקומות טיפוסיות-אומות תעשייה עתירת ידע לפי
 היתר בני מס' 5-980145 משנת 1996 ובשנת 2015 הוצא היתר
 בניה מס' 15-0123 לבניית ארובה למסעדה קיימת בקומת קרקע.
 השימוש המבוקש:
 עסק של אולם אירועים, צריכת משקאות משכרים במקום, תפוסת
 קהל מקסימלית 350 איש בקומת קרקע בשטח מסחרי לפי היתר בני
 המקורי (מסעדה לשעבר) בשטח של 725 מ"ר ובגלריה-משרדים
 ומעברים בשטח של 48 מ"ר. סה"כ שטח העסק-773.47 מ"ר.
 הערת מהנדס לבקשה:
 יש לציין שהגלריה לא מופיע בהיתרי בניה משנת 2015. קיים
 תצהיר לגבי גלריה שקיימת שנים רבות, תכנית בטיחות הכולל
 חתימה יועץ בטיחות, אישור מהנדס קונסטרוקציה כולל הגלריה
 יש לציין שתכנית הגשת בקשה להיתר בניה לארובה מס' 20141839
 חתומה על ידי מחלקת לפיקוח על הבניה מופיע גלריית הנייל.
 אגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-25068 ש"ח.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם בבג'נוב רפאל.

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

ע' 1, 2467.

התאמת השימוש לתב"ע: ייעוד עיקרי:

המגרש ביעוד תעשייה מלאכה ומסחר בהתאם לתכנית 2467.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

הבקשה, אולם אירועים בקומת הקרקע, כלולה ברשימת התכליות
 המותרות בתכנית 2467.
 קומת הגלריה אינה מופיעה בהיתרי הבניה ועל כן יש להכשירה
 במסגרת שטחי הבניה המותרים ובהתאמה לתקנות התכנון והבניה.

עפ"י סעיף 11.3 בתכנית 2467, אולם אירועים יהיה בתנאי,
 ששטחה לא יעלה על 20% מהשטח הבנוי, כל זאת בתנאי שלא
 ייגרם מטרד וזיהום לסביבה מעבר למותר בחוק למניעת מפגעים.

הבקשה תובא לשיקול דעת הועדה בהליך של שימוש חורג להיתר במסגרת סעיף 149 לחוק.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח על הבניה.

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

(פרוטוקול 2017-0021 מתאריך 07/08/2017)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אתרונה לזכאי: 01.01.2018.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

דיון חוזר

רעיה

חו"ד פיקוח על הבניה:
מטפל:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

חוות דעת מהנדס אזור:

בביקור במקום שערך אולג כושציר נמצא:

מדובר בעסק (אולם שמחות) - עתיר קהל.

- תכנית שהוגשה מתאימה למציאות.

- בניין קיבל תעודת גמר בשנת 2000.

- בתאריך 16.2.15 הוצא היתר שבו קיימת גלריה.

- אין תביעות או צווי הריסה למקום.

המלצות פיקוח על הבניה:

אין התנגדות למתן רישיון עסק בכפוף להמצאת אישורי בטיחות כמקובל.

המלצת הועדה המייעצת:

לאור חוות דעת מחלקת פיקוח על הבניה לפיה בהיתר מתאריך 16.2.2015 קיימת גלריה, ממליצים לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027 בכפוף להמצאת אישורי בטיחות וקונסטרוקציה.

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

(פרוטוקול 2018-0001 מתאריך 15/01/2018)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה הכוללת את הגלריה.

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול

הועדה המקומית*:

בית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. - ראשי

מעדניה

תוכן הבקשה :

גוש-7016, חלקה-24.

בקשה לפרסום על פי תב"ע 2606 לעסק של בית אוכל הכנה ומכירת כריכים הכנת סלטים מירקות טריים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.
מעדניה - מכירת מצרכי מזון מכירת גבינות ריבות ממקור מאושר מכירת דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא .

תאור המבנה.

גוש 7016 חלקה 23.

הבנין בן 3 קומות על פי רישומים בתיק בנין ותכנית העסק שהוגשה.

לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה , לא ידוע יעוד.

השימוש המבוקש.

עסק של בית אוכל הכנה ומכירת כריכים הכנת סלטים מירקות טריים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.
מעדניה - מכירת מצרכי מזון מכירת גבינות ריבות ממקור מאושר מכירת דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא בקומת קרקע בשטח של 81.3 מ"ר. כניסה לעסק מרחוב סגולה ומרח' ניצנה.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שבמקום הנ"ל היו עסקים רבים כמו סטודיו לקרמיקה שלא טעון רישיון עסק. אין במערכת פיקוח על הבניה תביעות משפטיות או צווי הריסה למקום הנ"ל. במבנה הנ"ל קיים עסק (ת"ר' 51810) של מזנון ברישיון לצמיתות משנת 1984.

על פי תב"ע 2606 העסק ממוקם באזור מגורים מיוחד : יצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות יותרו בקומת קרקע בלבד ובתנאי שועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד. לפי מפת מדיניות לילה מותר פעילות העסק עד חצות.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

יפו 3324, 2606, B

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד, מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות.

מדיניות התכנון:

עפ"י תכנית 2606 ו-3324 בקומת הקרקע יותרו גם שימושי מסחר קמעונאי. פתיחת בתי אוכל תותר בקומת קרקע בלבד ובתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד (פרסומים בעיתונים, לוח מודעות ושמיעת התנגדויות, השימוש המבוקש לא יהיה בגדר שימוש חורג).

מותנה באי פגיעה בערכי המבנה.

פירוט חוות דעת:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אתרונה לזכאי : 20.08.2017.

פרסום שימוש חורג עד ליום : 31.12.2028.

המלצת הועדה המייעצת:

בהתאם להוראות התכנית החלה, השימוש המבוקש מותר בנכס ללא צורך בהליך שימוש חורג. יחד עם זאת פתיחת בתי אוכל תותר בקומת קרקע בתנאי שהועדה המקומת שוכנעה שהשימוש המבוקש לא יהווה מטריד ולצורך כך טעון הליך של פרסומים ושמיעת התנגדויות שלא בגדר הליך שימוש חורג.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות : ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.
(פרוטוקול 2017-0031 מתאריך 11/12/2017)

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

אורבן בייקרי בע"מ -	<u>פרטי בעלי העסק:</u>
רחוב סגולה 8 תל אביב - יפו טל. 054 7653555	<u>כתובת העסק :</u>
נעם סובל תל אביב - יפו נחמה 11	<u>פרטי המתנגדים:</u>
68115 . טל: 054 - 6685688	
זילברשטיין יעקב, עו"ד רמת השרון שבי ציון	
78 47299 . טל: 035 - 400413	
8 מורן שוב תל אביב - יפו סגולה	
68116 . טל: 052 - 4783023	
שלומית יצחקיאן תל אביב - יפו נחמה	
11 68115 . טל: 054 - 4828717	

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 25/01/2018 בהשתתפות : ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום בכירה, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון -

מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא
מרגייה - ע' מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים
ופרגודים.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש אברהם רמי ת.ז.: 010613602.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד המתנגדים:

נעם סובל - אני יו"ר ועד הבניין. לפני שהבית קפה נפתח
כינסנו ישיבה של דיירי הבנין, הגיעו 17 בעלי דירות ועשינו
הצבעה נגד פתיחת העסק, 2 מתוך 3 בעלי עסקים תמכו. המקום
מהווה מטרד רעש, משתינים בתצר הפנימית, יש בקשה להגיש
אלכוהול, המקום צמוד לפארק הילדים ובקשה למכירת אלכוהול
זאת התנגשות. אני גר 24 שנה במקום אני בעד עסקים, הועדה
צריכה להגיע לאיזונים, איסור כסאות בחוץ, השמעת מוסיקה,
מבקש שבמקרים האלה יגיעו לאיזונים. זה ניראה כמו מעדניה.

זילברשטיין יעקב - מצטרף למה שאמר נועם. יש ממול בית קפה
סגור שיכניסו את הכסאות פנימה.

מורן שוב - גרה מעל הבית קפה, לא מתנגדת, מה שמפריע זה
האנשים שיושבים בחוץ, עשן הסגריות עולה אלי הביתה, ככה
ההפרעה תצטמצם. אי אפשר לעבור בכיכר משאירים טווח של 30
ס"מ. אני מעידה ביושר שהעסק פתוח עד 23:00 בלילה.

חו"ד המבקשים:

עו"ד אסף קוסטיקה - איכות הסביבה אישרה את הבקשה וקיים
היתר שולחנות כיסאות אשר נבחן ואושר. חשוב להדגיש שמדובר
בחנות למכירת כריכים ממקור מאושר, אין מטבח רק מעדניה שהם
לא מתנגדים לה. הכל מגיעה ממקור אמושר. השימוש מותר עפ"י
התב"ע. זה לא פאב, זה מקום שכונתי קטן. אין שליטה על
עשיית צרכים בחצרות.

בעל העסק - המתנגדים מעולם לא פנו אלינו.

איכות הסביבה - מירי אידלסון - אין לנו בעיה עם העסק.

הועדה שמעה את המתנגדים, מדובר על יותר מעדניה מאשר בית קפה. עפ"י טענת המנתגדים והמבקש אין במקום מטבח או שרות כלשהו להכנת מזון.

לאור זאת ממליצים לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה ללא שימוש חורג לפי המלצת היועמ"ש, העסק יפעל בהתאם לשעות הפעילות הקבועות למדיניות העירונית.

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

שם וכתובת: דרמאור - רחוב קהילת סלוניק 11

שכונה: נאות אפקה א'

בקשה מתאריך: 03/07/2016

בעלים: דרמאור בע"מ

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

ת.ב. 850-011/0

ת.ר. 003 / 00 - 064314

טל': -

- ראשי

מכון יופי

פדיקור ומניקור.

איפור קבוע.

גוש-6625, חלקה-1050.

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מתעשייה לעסק של איפור קבוע. מכון יופי - שעווה והסרת שיער וטיפולי פנים קוסמטיים (איפור). פדיקור ומניקור

תאור המבנה :

הבנין בן 4 קומות לתעשייה מעל מקלט ומרתף. לפי היתר בניה מס' 861207 מ-10.3.86. קיים היתר בניה מס' 2/42 מ-31.7.86 לשימוש חורג ל-3 שנים בקומת קרקע כיחדה מסחרית ובקומות העליונות-למשרדים.

השימוש המבוקש :

עסק של איפור קבוע. מכון יופי - שעווה והסרת שיער וטיפולי פנים קוסמטיים (איפור), פדיקור ומניקור בקומה א' באולם תעשייה לפי היתר בניה בשטח של 67 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה :

יש לצייין העסק במקום הנ"ל משנת 2011 ברישיון כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2016. כעת מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג.

אגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-2171 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1845 ב'

התאמת השימוש לתב"ע:

השימוש לא תואם בקומה א' אלא בקומת קרקע בלבד.

ייעוד עיקרי:

משרדים.

מדיניות התכנון:

יובא לשיקול דעת בהליך שימוש חורג.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

החמלצה 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 2017-0010 מתאריך 18/04/2017)

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 16.08.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם זלמן זכריה.

חו"ד בדיקת מהנדס:

לפי סיכום עם מנהל מחלקת רישוי הנדסי לעסקים - ראובן מגל,
נא לא לדרוש אישור מהנדס קונסטרוקציה כי מדובר בשימוש
חורג מתעשיה לעסק של מכון יופי וחידוש שימוש חורג.

חו"ד תיאור הדיון:

ראובן לדיאנסקי - מדוע לאשר לחמש שנים, ניתן לאשר להם
לתקופה ארוכה יותר בהתאם לפרסום שלהם.

דורון ספיר - יש תביעה בהליך ממליץ להוציא מסדר היום
לבדיקת מהנדס העיר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0020 סעיף 5 מ - 01/11/2017):
הועדה המקומית*:

להוציא מסדר היום, לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת מהנדס
העיר בנוגע לתביעה המתוכננת במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, נתן אלנתן,
ארנון גלעדי, יהודה המאירי, סוזי כהן צמח, ליאור שפירא,
אסף זמיר, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

חו"ד רישוי עסקים:

דיון חוזר

דיון חוזר:

חוות דעת אדרי' סוזי שם טוב דניאל מצוות תכנון אגף ת"ע -

בהתייחס לבקשה הנדונה, התקבל עדכון סטטוס מאדרי' הבעלים,
עורך התבייע אדרי' אלישע רובין כי כרגע אין תשובה ברורה, יש
מספר יזמים שמנהלים מגעים עם בעלי הקרקע ומקווים שייבחר
יזם שיוביל ינהל ויבצע את הפרויקט.

לאור הנ"ל, ניתן לאשר הבקשה לתקופה קצובה של של שנתיים.

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול
הועדה המקומית:

-ראשי

ייצור - אפיית דברי מאפה

תוכן הבקשה :

בקשה לפרסום על פי תב"ע 2606 לעסק של ייצור - אפיית דברי מאפה מבצק שמכינים במקום הכנת עוגות, עוגיות, לחמים ופוקצות.

תאור המבנה.

גוש 7016 חלקה 23.

הבנין בן 3 קומות על פי רישומים בתיק בנין ותכנית העסק שהוגשה.

לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה, לא ידוע יעוד.

בתיק בנין נמצא תכנית סניטרית משנת-1981 לעסק של ייצור וופלים ותכנית סניטרית מאושרת משנת-2012 לעסק של ייצור בעיבוד תכשיטים שמתאימות חלקית לתכנית הבקשה.

השימוש המבוקש.

ייצור - אפיית דברי מאפה מבצק שמכינים במקום הכנת עוגות, עוגיות, לחמים ופוקצות במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בשטח של 95.60 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

משנת-2010 במקום הנ"ל התנהל עסק של ייצור ועיבוד תכשיטים עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2020. כעת מבקשים החלפת בעלים ושינוי מהות.

על פי תב"ע 2606 העסק ממוקם באזור מגורים מיוחד : ייצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות יותרו בקומת קרקע בלבד ובתנאי שועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד, פרסום מלא ושמיעת התנגדויות, השימוש המבוקש לא יהיה בגדר "שימוש חורג".

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2606

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

אזור מגורים מיוחד.

מדיניות התכנון:

פירוט תווית דעת:

על פי תב"ע 2606 העסק ממוקם באזור מגורים מיוחד : ייצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות יותרו בקומת קרקע בלבד ובתנאי שועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד, פרסום מלא ושמיעת התנגדויות, השימוש המבוקש לא יהיה בגדר "שימוש חורג".

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר בדיקה של מידע תכנוני האם ייצור דברי מאפה נכנס להגדרת מעשה מלאכה זעירה ואומנות.

ההמלצה התקבלה בחשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, דימה שטיינברג - פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2017-0021 מתאריך 07/08/2017)

התנגדות

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 08.08.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2025.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

שימוש של אפיית דברי מאפה מהווה שימוש חורג לתכנית 2606. לא ניתן להכליל במסגרת ייצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות בקומת הקרקע.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.
(פרוטוקול 2017-0031 מתאריך 11/12/2017)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור גרנות יצחק.

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בוועדת התנגדויות:

אורבן בייקרי בע"מ -

פרטי בעלי העסק:

רחוב נחמה 9 תל אביב - יפו טל. 054 7653555

כתובת העסק:

עזרן דינה תל אביב - יפו נחמה 7
68115 . טל: 052 - 2700269

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 25/01/2018 בהשתתפות: ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום בכירה, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אילדסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא מרגייה - עי מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש גרנות יצחק, ת.ז.: 07474086,
בכתובת: תלפיות 6/1 ר"ג, טל: 0522885854.

חו"ד המתנגדים:

לא הופיעו הוקרא מכתבם - דינה עזרן דיירת ברחוב נחמה 7 -

מדובר באיזור מגורים יש בעיה של חניה ברחוב זה אם יהיה מאפיה נסבול מרעש מריחות חזקים של מאפיה מבעיות ניה של תושבים במקום אחר ומרעש ברחוב ומלכלוך.

עו"ד אסף קוסטיקה - התנגדות אחת בוטלה והתקבלה התנגדות
נוספת באיחור. מדובר בעסק של מאפיה קטנה, יש לה רשיון
יצרן של משרד הבריאות. העסק נמצא במקום שלגביו לא נמצא
היתר בניה. העסק דומה במהות שלו לייצור ופלים שהיה במקום
חלק מהמתנגדים הסירו את ההתנגדות. זה לא מפעל זה ייצור
עוגיות. מדובר במעשה מלאכה זעירה המותרת והראיה היה מפעל
וופלים שלא היה עם שימוש חורג. בתביע רשום שמעה מלאכה
זעירה מותר.

המתנגדות לא הופיעה ומדברת על משהו עתידי ולא יודעת בכלל
שה עסק קיים.

אני מבקש מהוועדה לאשר את הבקשה ללא שימוש חורג.

המלצת צ. התנגדויות:

יש לבחון את המלצת השרות המשפטי לעצם קיומו של השימוש
החורג לעסק הקיים במקום, העסק עונה להגדרה של מלאכה
זעירה, כ"כ ממליצים לדחות ההתנגדות ולאשר הבקשה היות
והעסק אינו מהווה מטרד או שינוי מהותי לסביבה.

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