

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

יום רביעי 14 פברואר 2018

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה - רישוי עסקים - סדר יום מס' 2018-0004
ביום רביעי בתאריך 21.02.2018

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 www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > חשבים > פניה ליחידת העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	 מוקד טלפוני 03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00 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	 אתר האינטרנט www.tel-aviv.gov.il
--	---	--

7/2017 51970

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 0004-2018 ליום 21.02.2018

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור הפרוטוקול מתאריך 07.02.2018 מספר ישיבה 2018-0003				
1.	1	66844	מוסך	בן צבי 96
2.	5	9178	מכון יופי	בר כוכבא 48
3.	8	63464	פאב	מזא"ה 49
4.	14	66436	בית מלון	לילינבלום 48
5.	19	61178	חניון	לוינסקי 126
6.	22	61705	מסעדה	היכל התלמוד 4
7.	29	63638	מסעדה	סעדיה גאון 24
8.	33	21375	עיבוד ומכירת תכשיטים	החשמונאים 3
9.	35	52452	חניון	בית אשל 17

ת.ב. 3000-096/0
ת.ר. 00 / 001 - 066844
טל': 050-7222204

שם וכתובת: רם קור - דרך בן צבי 96

שכונה: תל-כביר(נוה עופר)

בקשה מתאריך: 27/12/2015

בעלים: רם קור בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

-ראשי

מוסד

תוכן הבקשה :

שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של מוסד למכונאות רכב כללית ומיזוג אויר לרכב

תאור המבנה.

בגוש 6988 חלק מחלקה 5 קיימות סככות שונות המשמשות לעסק של מוסד . אין בתיק בנין היתר בניה לסככות הנ"ל.

השימוש המבוקש.

את העסק רוצים באחת הסככות הנ"ל בשטח 230 מ"ר , ובשטח פתוח 125 מ"ר . שה"כ שטח העסק 355 מ"ר .

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין כי במקום התנהל מוסד לתקון כלי רכב , חשמלאות, פתחות וצבעות עם רישיון בשימוש חורג משנת 1989 בתוקף עד 31.12.2007 . משנת-2008 התנהל במקום עסק (בסככות ובחצר פתוחה) בשטח 1679 מ"ר שאושר בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2015 אך רישיון עסק לא יצא.
כעת חילקו את העסק המקורי למיספר מוסכים בבעלויות שונות. אחד הבעלים החדשים העסק הנוכחי.

גובה בה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 11466 שקלים.

יש לציין כי במקום אושר עסק של מוסד לתיקון אופנועים בתיק רישוי מ"ס 54345 עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2018

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס עם שם לביא יהודה ויצחק.

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

המגרש ביעוד של שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) עפ"י תכנית 1990. 432, תכנית מתאר יפן, תתל/71 א רכבת קלה במטרופולין ת"א - הקו הירוק - מקטע דרומי.

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

שטח זה מיועד להפקעה ורישום על שם עיריית תל אביב יפו.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

המגרש ביעוד של שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) עפ"י תכנית 1990. שטח זה מיועד להפקעה ורישום על שם עיריית תל אביב יפו.

בחזית המגרש חלה תת"ל 71/א - רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הירוק" - מקטע דרומי ובה מסומנת הפקעה מן המגרש. יש לתאם עם נת"ע.

יש לציין כי לא נמצאו היתרים למוסכים הבנויים במגרש זו .

מוסכים מהווים שימוש חורג לתכנית.

הבקשה תובא לשיקול דעת הועדה בהליך של שימוש חורג כפוף לסעיף 149 לחוק במגבלות זמן.

יש לקבל הסכמת אגף נכסי העיריה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018 או עד לבצוע העבודות בפועל, המוקדם מבין השניים, בכפוף לקבלת חוות דעת אגף הנכסים ונת"ע.

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 - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

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

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד אגף הנכסים:

גלעד טבת - אין התנגדות לשימוש החורג המבוקש עד סוף 2018.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 02.10.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2018.

נתן אלנתן : שימוש חורג לתבי"ע.

רעיה גוטלויבר : המלצה לאשר עד 2018 בכפוף אישור אגף הנכסים.

כרמלה עוזרי : שטח להפקעה.

נתן אלנתן : אני מבקש לבדוק במקום הזה עובדים הרכבת הקלה, הקו הירוק, עכשיו מתחילים את העבודות, מתעסקים עם הפיננסיים, צריך לבדוק שהוא לא מפריע לכל נושא הפיננסיים.

רעיה גוטלויבר : לפי ההמלצה הוא כפוף לחוות דעת נת"ע.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0022 סעיף 7 מ - 29/11/2018):
הועדה המקומית*:**

לשוב ולדון לאחר בדיקה במקום באם העסק לא מפריע לכל נושא הפיננסיים בגין עבודות הרכבת הקלה.

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

דיון חוזר

דיון חוזר:

חו"ד נת"ע ע"י סיגל גפני ממונה סטטוטוריקה מיום
- 11.2.2018

התכנית שבנידון גובלת בתוואי קוו הרק"ל, הקו הירוק, בהתאם לתת"ל 71 ב'.

נת"ע לא מתנגדת למתן רשיון עסק שבו יירשמו התנאים הבאים:

א. על היזם להגיש לנת"ע תכנית תנועה מפורטת לתיאום, הכוללת את גבול תת"ל 71 ב'. הכניסה למגרש תהיה מתוך תחנת הדלק, ללא יציאה ישירה לדרך בן צבי.

ב. היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי ביום 28.11.17 פורסמו הודעות על פי סעיפים 5,7 לפקודת הקרקעות הכוללים את המקרקעין הידועים כגוש 6988 חלקה 5 להלן: "ההפקעה" וככל שנת"ע תידרש לכך אזי תבוצע תפיסת חזקה כאמור.

ג. היזם מתחייב לא להתנגד לתפיסת החזקה ויבצע את ההתאמות הנדרשות.

ד. אין בעצם מתן האישור הנ"ל כדי להקנות לזום זכות ו/או תביעה שלא עמדה בפניו, ללא אישור זה, כלפי נת"ע או הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מי מטעמה, ביחס להפקעה לתכנית תת"ל 71 ב' או תפיסת החזקה כאמור.

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

שם וכתובת: ביוטי בוטיק - רחוב בר כוכבא 48

שכונה: צפון ישרן-דרום מז.

ת.ב. 85-048/0

ת.ר. 002 / 00 - 009178

בקשה מתאריך: 14/05/2012

טל': 054-8000929

בעלים: מרקורי קובי

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

- ראשי

מספרה.

מכון יופי.

טיפול יופי קוסמטיקה, פדיקור מניקור, והרחקת שיער.

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מ-3 מחסנים וחדר כביסה במרתף בהיתר לעסק של טיפול יופי קוסמטיקה, פדיקור מניקור, והרחקת שיער, מכון יופי, מספרה.

תאור המבנה

הבניין בן 3 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף-3 מחסנים וחדר כביסה ובקומות העליונות- מגורים על פי היתרי בניה מס' 374 מ-13/09/1936 ומס' 380 מ-08/03/49.

השימוש המבוקש

טיפול יופי קוסמטיקה, פדיקור מניקור, והרחקת שיער, מכון יופי, מספרה ב-3 מחסנים וחדר כביסה בהיתר בקומות מרתף בשטח של 99 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שמשנת-1975 במקום הני"ל התנהל עסק של מרפדיה עם רישיון לצמיתות.

כעת מבקשים החלפת בעלים ושינוי מהות.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3124 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2650+58' ע' (הבנין לשימור בינלאומי).

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים ומרתף לשרותי הבנין.

מדיניות התכנון:

בהתחשב בעובדה שבמקום התנהל עסק בעבר לאשר כשימוש חורג בכפוף לתיאום ואישור החלוקת השימור.

לאשר בתנאים.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

מאחר ובמקום היתה מרפדיה לאורך שנים ניתן לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 שכן מדובר בשימוש פחות מטרדי מהמרפדיה שהיתה במקום, כ"כ מדובר בשימוש מתמשך במרתף מאז 1975.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד יודפת כהן - השרות המשפטי, משה זילברבלט -

הרשות לאיכות הסביבה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, מירי
אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2013-0003 מתאריך 04/03/2013)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם אבינועם תירוש רחוב זרחין 10
רעננה 09-7435959.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 02.05.2013.

פרסום לשימוש חורג עד ליום : 31.04.2018.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0013-0013 סעיף 11 מ - 26/06/2013):
הועדה המקומית*:

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

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר דורון ספיר, אסף זמיר, שמואל
גפן, כרמלה עוזרי, ערן לב.

חו"ד רישוי עסקים:

נשלחו מכתבים לצדדים באמצעות דואר רשום : 01.07.2013.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

מובא לדיון עפ"י בקשת בעלי העסק בגין סגירת העסק ובקשה
לקיצור תקופת שימוש חורג.

העסק נסגר בתאריך 19.7.2017.

המבקשים -

עזבנו את הנכס באמצע יולי 2017, שילמנו מראש היטל השבחה
עד שנת 2020 מבקשים לקבל החזר על ההפרש שלא נוצל.

חו"ד תיאור הדיון:

עו"ד הראלה אברהם אוזן - צריך לבדוק אם לא יצא היתר יש
להחזיר לו את הכסף.

מירי אהרון - יצא היתר והוא השתמש בנכס בחלק מהתקופה.

דורון ספיר - יש ישיבה בנושא.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - ניתן חו"ד לאחר ישיבה בנדון .
צריכים לקבל החלטה גורפת לכולם אם ניתן להחזיר או לא. זאת
לא הפעם הראשונה שאני נתקלת בבעה זו.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0001 סעיף 4 מ - 10/01/2018):
הועדה המקומית*:**

לשוב ולדון לאחר קיום ישיבה בנושא בלשכת יו"ר הועדה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, גל
שרעבי, ניר סביליה, ראובן לדיאנסקי.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בתאריך 12.02.18 בדואר רשום

דיון חוזר

דיון חוזר:

בהמשך לסיכום ישיבה בלשכת דורון ספיר, סוכס כי במקרים בהם
יצא היתר לשימוש חורג, זיכוי התקופה יעשה ישירות מול מחלקת
היטל השבחה לאחר שיוצג לידם הוכחה לגבי מועד סגירת העסק.

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

שם וכתובת: סטאקס - רחוב מזא"ה 49 פינת יהודה הלוי 99

שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלום

ת.ב. 6-099/0

בקשה מתאריך: 31/12/2017

ת.ר. 00 / 013 - 063464

בעלים: לינקולן 12 בע"מ

טל': 054-2391117

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

- ראשי

פאב - צריכת משקאות משכרים במקום
מזנון.

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מדירת מגורים עורפית (בשלמותה) בהיתר בניה לעסק של מזנון, פאב- צריכת משקאות משכרים.

תאור המבנה

גוש 7434 חלקה 26.

הבנין בן 3 קומות המכיל: בקומת קרקע- חנויות בחזית ומגורים מאחור ובקומות העליונות- מגורים על פי היתרי בניה מס' 326 מ-26/02/33 ומס' 1025 מ-24/02/70.

השימוש המבוקש:

מזנון, פאב-צריכת משקאות משכרים בדירת מגורים עורפית על פי היתר בניה בקומת קרקע בשטח של 48 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה:

יש לציין שמשנת-2009 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015. (השימוש החורג אושר ע"י ועדת ערר מיום-19/10/09).
כעת מבקשים החלפת בעלים וחידוש שימוש חורג.

לעסק קיים שטח נוסף בקומת קרקע בחזית מרח' מזא"ה בחנות בהיתר בשטח של 36.8 מ"ר (חלק זה לא מהווה שימוש חורג).
סה"כ שטח העסק 84.8 מ"ר.

יש לציין שהבנין מצוי בפינת רח' מזא"ה ויהודה הלוי - בין רח' נחמני ואבן גבירול. (העסק נמצא בצלע הפונה לרח' מזא"ה לאחר הכניסה לבנין).

מדיניות הועדה המקומית מיום 1.6.05: "בין רחובות נחמני לאבן גבירול כל בקשה לשירותי הסעדה תובא לדיון נפרד בוועדה ותהיה נתונה לשיקול דעתה".

האזור מיועד לפעילות לילית עד 1:00 אבל חלקו של הבנין בו מצוי העסק נמצא בתחום הלבן עד 24:00.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1555 ש"ח.

ע"פ הנחיות שניתנו על ידי הראלה אוזן אברהם היועצת המשפטית ביום 20.1.16 לסעיף 151א לחוק התכנון והבניה - הגבלת שימוש חורג ביחידות מגורים: "הועדה המקומית רשאית לחדש שימוש חורג ביחידת דיור לשימוש שאינו למגורים, בתנאי שהיה היתר לשימוש חורג שתוקפו פקע (הסתיים) ביום 1.3.2015. 31.08.2016, כאשר ניתן לחדש את תוקפו של היתר שפקע לתקופה מכסימלית של שנה מיום 1.12.2015. כלומר, לא ניתן לחדש היתר לשימוש חורג מעבר ליום 30/11/2016".

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2385, 2650 ב'

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם, בהתאם לסעיף 9.3.

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד, שימור בינלאומי, ציר פעילות לתזית רחוב יהודה הלוי, מבנה שימור ג' עפ"י תכנית 2385.

מדיניות התכנון:

המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד 30.11.2016 בהתאם כמפורט בחו"ד עו"ד הראלה אברהם אוזן מיום 21.01.2016.

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 - את 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 פיקוח עירוני:

אין מניעה.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש באוהאוס בע"מ, ח.פ. : 511424319.

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 : 01.02.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום : 31.12.2021.

התנגדות

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

פרטי בעלי העסק:

כתובת העסק:

פרטי המתנגדים:

לינקולן 12 בע"מ -
רחוב מזא"ה 49 תל אביב - יפו טל. 054 2391117
אורי ומיטל בק תל אביב - יפו מזא"ה
47 65788 . טל: 050 - 8899807
אורית ודבי שחר תל אביב - יפו מזא"ה
47 65788 . טל: 054 - 4768117
אמיר ויעל צליח תל אביב - יפו מזא"ה
47 65788 . טל: 039 - 785951
חיים אברמסקי- רדליך תל אביב - יפו מזא"ה
47 65788 . טל: 050 - 2609576
יהודה אסולין תל אביב - יפו מזא"ה
47 65788 . טל: 050 - 9251511
עו"ד גילה מרון אלדד תל אביב - יפו מזא"ה
47 65788 . טל: 052 - 4262021
עניב סאסר תל אביב - יפו יהודה הלוי
101 65797 . טל: 052 - 7950747

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 26/03/2017 בהשתתפות: יו"ר - ארנון
גלעדי - משנה לראש העיר, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העירייה,
איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מח
רישוי הנדסי לעסקים, הילה בן הראש חכמון - עוזרת ראשית,
רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה
דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, מירי אידלסון - אח מחזור
פסולת מוצקה ורש עסק, מירי אהרון - מרכזת ועדות רע"ס לשי"ח
ופרגודים, מהא מרגייה - עוזרת מרכז ועדות לרישוי עסקים.

חו"ד המתנגדים:

אורית שחר - מתגוררת בקומת קרקע, הדירה צמודה לפאב, בעבר
היה במקום עסק דומה שלא הפריע לנו, הקפידו על שקט ושלווה.
בשלב מסויים החליטו להושיב אנשים בחוץ מה שגורם לנו מטריד
גדול. נכנסים לחצר לעשות צרכים כולל דברים יותר חמורים,
מציצים בחלונות.

חיים אברמסקי - יש לי ילדים קטנים, ניראה שלאחרונה יש
יותר רעש. יש שתן בתדר מדרגות, שיכורים בלילה במדרגות.

יהודה אסולין - גם הפאב הקודם הפריע, במקום צעקות עד אמצע
הלילה, היתה דלת כפולה שומר כיום יש ספות בחוץ, מהווה
מטרד. בבנין מתגוררים אנשים מעל גיל 80 יש הרבה ילדים
קטנים בבנין.

חו"ד המבקשים:

בוועד- אין לנוש ום עניין להפריע ולגרו למטרד, לא נכגעו בעסק השקענו המון כסף בעסק לא נגעהנו בעסק לא במבנה ולא בחזית וגם לא פירקנון שום דלותות כפולה הבאתתי יעוף אקסטיקה ע"מ לתת חו"ד למניעת רגע לשכנים ולא לגרום לשום רעש ומטרד לשכנים הנושא של ישיבה בחוץ. קיבלנו עסק במצב קיים ולא ביצתענו שום שינוי בו. יחידת מגורים עורפית. יש שירותים במקום. אין שם שופ פאב, אבל תמיד נכנסים אנשים משוטטים עושים צריכים.

המלצת צ. התנגדויות:

הוועדה ממליצה לאשר שימוש חורג עד ליום 31.12.2021 לאור החלטת ועדת ערר קודמת שהתייחסה להתנגדות מבחינה מטרדי רעש, לא תתאפשר ישיבה בחלק החיצוני כ"כ שעות הפעילות בהתאם למדיניות העירייה ועמידה בכל תנאי איכות הסביבה.

השרות המשפטי יתייחס לדירת המגורים בחלק העורפי בהתאם לחוק כחלון אזור מגורים מיוחד וזאת בהתאם לפסיקתה של ועדת ערר. במידה ויאושר בעלי העסק יעמידו שומר חיצוני שימנע מטרדי רעש לשימוש בחצרות הסמוכות.

חו"ד הרשות לאי"ס:

שלמה חבה - מיום 26.3.2017 - העסק הנ"ל קיבל פטור ממבואה אקוסטית מפני שבעסק לא מושמעת מוסיקה בעוצמה גבוהה.

בדו"ח האקוסטי שהוגש ע"י בעל העסק הוגבלה עוצמת המוסיקה לרמה של 75 דציבל. בעל העסק הונחה להקפיד על רמה זו.

לא התקבלו אצלנו תלונות בנושא מזה זמן רב.

חו"ד השרות המשפטי:

השרות המשפטי עו"ד הילה חכמון -

בהמשך לדיון שהתקיים בוועדת ההתנגדויות ביום ה-26.03.2017 להלן חוות דעת השירות המשפטי:

בגין הנכס שבנדון הוגשה בקשה לחידוש השימוש החורג מדירת מגורים (עורפית) לעסק של פאב.

העסק ממוקם הן בחנות הנמצאת בחלק הקדמי והפונה לרחוב מזא"ה והן בדירת המגורים העורפית.

המצב התכנוני:

- על המגרש חלות תכנית 2385 "לב ת"א- שלב ג"י ותכנית

2650ב'.

- היתרי הבנייה הרלוונטיים לענייננו : היתר מס' 1004 מיום
ה-19.11.1931 לבניין 4 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה וב"כ ;
היתר מס' 326 להוספת מדרגות בקומה א'; היתר מס' 1041
להוספת מרפסת בקומה א'; היתר מס' 1025 מה-24.02.1970
להפיכת 2 חדרים לחנות בקומה א'.

בהתאם להיתר מס' 1025 פוצלה דירת המגורים בקומת הקרקע
לשתיים : מחציתה חנות ומחציתה האחרת נותרה דירה (בחלק
העורפי).

המצב המשפטי :

תכנית 2385 החלה על המגרש קובעת בסעיף 9.3 כדלקמן :

באזור מגורים מיוחד לא יותרו שימושים מסחריים אלא על פי
האמור בסעיף זה -

9.3.1 בבנינים קיימים -

א. באזור מגורים מיוחד -

יותר שימוש מסחרי בבנין קיים במקרים הבאים, ובתנאי
שהשימוש אינו מהווה מטרד למגורים -

1) השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרתף או בקומת קרקע
הבנין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים.

2) השימוש המסחרי קיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים,
בקומת קרקע של בנין, והחל את פעילותו לפני 1.9.79 בלא
שהחליף מחזיקים והמחזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש.

בהתאם להוראות הסעיף, על מנת שיהיה מותר לעשות שימושים
מסחריים בבניינים קיימים, חייב להתקיים תנאי מקדמי, כי
שימוש אינו מהווה מטרד למגורים.

בערר 5259/09 ועד הבית ברח' מו"א"ה 47 נ' הצלחות פלוס בע"מ
שהוגש על ידי המתנגדים לעסק נושא חוות דעת זו קבעה וועדת
הערר כי לדעתה השימוש המסחרי המשתלב עם מגורים הינו חנות
מכולת שכונתית, חנות לממכר כלי כתיבה, מוצרי חשמל, משרד
תיווך וכו'.

לשיטתה של וועדת הערר, שימושים אלה אינם מהווים מטרד
למגורים שבסביבה, הן לנוכח מהות והיקף הפעילות המסחרית
והן בשל שעות הפעילות שלהם, וזאת בשונה מפאב במסגרתו עיקר
הפעילות מתקיימת בעיקר בשעות הערב המאוחרות ובשעות הלילה
המוקדמות, דבר הטומן בחובו פוטנציאל למטרדים בסביבה.
לפיכך, קבעה וועדת הערר כי התכנית לא התכוונה לאפשר עסקים
מסוג זה באזור מגורים מיוחד, ולכן השימוש המבוקש הן בחלק
של החנות והן בחלק של המגורים מהווה שימוש חורג מתכנית.
לאור קביעתה של וועדת הערר כי השימוש המבוקש מהווה שימוש
חורג מתכנית, הרי שהוראת סעיף 151א' לחוק התכנון והבנייה,
התשכ"ה-1965 שכתרתו "שימוש חורג ביחידת דיור- הוראת שעה",
שנכנסה לתוקף ביום ה-30.11.2015 חלה ולכן לא ניתן להתיר את
השימוש המבוקש בדירת המגורים.

אם וככל שמבקש ההיתר יחפוץ בכך, ניתן להתיר את השימוש

המבוקש במקום החנויות בהליך של שימוש חורג מתכנית, כאמור לעיל בהחלטת וועדת הערר.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר - מבקשים להוציא מסדר היום עד לברור אפשרות להחרגת עסקים ותיקים מתיקון 151 א' לחוק מול מינהל התכנון ומשרד האוצר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0008 סעיף 7 מ - 26/04/2017):
הועדה המקומית*:

להוציא מסדר היום לבקשת רישוי עסקים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ארנון גלעדי, נתן אלנתן, יהודה המאירי, כרמלה עוזרי.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך
30.04.2017.

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

ביום ה-28.12.2017 נכנס לתוקף תיקון מס' 119 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

במסגרת התיקון הוסרו המילים "בחזית הבניין" מסעיף 151א' לחוק שכותרתו " שימוש חורג ביחידת דיור (הוראת השעה)", כך שלמעשה, החריגו מהגדרה של "יחידת דיור", דירה הנמצאת בקומת הקרקע, בין אם הדירה בחזית ובין אם היא בעורף.

לאור התיקון, אין מניעה להתיר שימוש חורג מדירת מגורים בקומת הקרקע בין אם הדירה עורפית ובין אם חזיתית.

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

סעיף **מ** **-**

שם וכתובת: ליל אנד בלום - רחוב לילינבלום 48

שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלום

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. 00 / 002 - 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 תמישית 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-00:2 בלילה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לשינוי המצב התכנוני בהתאם לקידום התב"ע 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 חכמון - השרות המשפטי, זכר נחין - פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכזת וועדות

חו"ד המבקשים:

אירמה כראל - מבקשת להוסיף ולציין כי המלון נמצא בהליך של
תביע 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 אתרונה 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:

דיון חוזר

חו"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.

חו"ד תיאור הדיון:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון - במסגרת חוק ההסדרים נכנס לתוקף סעיף 145 ה' לחוק התכנון והבניה שכותרתו "אישור לשינוי שימוש שנקבע בהיתר" בהתאם להוראות הסעיף ניתן יהיה לאשר שינוי מטרת השימוש שנקבעה בהיתר לשימוש למטרת עסק, כאשר השימוש המבוקש תואם תכנית. במסגרת התיקון אין למעשה מימוש זכויות ולכן לא יהיה מקום לחבות בהיטל השבחה לנוכח העובדה כי טרם הותקנו התקנות מכח הסעיף לא ניתן עדיין לפטור מהחבות בהיטל השבחה.

ראובן לדיאנסקי - הם קיבלו אישור וועדה לצמיתות ומחזירים את הבקשה לקיצור תקופה.

דורון ספיר - לאחר שאנו מאשרים לשנה בסוף התקופה הוא צריך להגיש את הבקשה מחדש. אנחנו צריכים לאשר לתקופה מינימלית.

ראובן לדיאנסקי - זה יכול ליצור מצב שיהיו עוד אנשים שיבקשו לקצר תקופה לטובת התקנות אנחנו צריכים לקבל ולקבוע פרמטרים בעניין הזה. אני מציע שתקיים פגישה בעניין.

עו"ד הילה בן הרוש חכמון- לרוב אנחנו לא מאשרים לצמיתות, לבקשתם אושר לצמיתות בגלל התכנית שאושרה וכעת מבקשים קיצור תקופה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0023 סעיף 2 מ - 13/12/2017):
הוועדה המקומית*:

להוציא מסדר היום, לשוב ולדון לאחר פגישה בנושא השלכות אישור תקנות לפי סעיף 145 ה' לחוק התכנון והבניה בהשתתפות: דורון ספיר, היועצת המשפטית, רישוי עסקים, היטל השבחה וריטה דלל.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, עו"ד ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, אסף זמיר.

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

בהמשך לשיבה שהתקיימה אצל דורון ספיר, בין היתר, בנוגע לעסק נושא הבקשה, ולאור העובדה כי העסק פועל מיוני 2015 ללא רישיון, מזה למעלה משנתיים וחצי, הרי שאין מקום לקבל את הבקשה לקצר את השימוש החורג לתקופה של שנה אחת בלבד.

יחד עם זאת, נוכח נסיבות שתוארו בבקשה לקיצור התקופה מוצע לקצר את תקופת השימוש החורג שאושרה לצמיתות בהחלטת הועדה המקומית מיום 5.4.2017 לתקופה של חמש שנים, מיום 1.6.2015 ועד ליום ה-31.12.2020.

סעיף מ -

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

שם וכתובת: חניון כחול לבן - רחוב לוינסקי 126
שכונה: שפירא והסביבה
בקשה מתאריך: 10/02/2015
בעלים: זפרני הרצל חי
נכתב ע"י: אביטל יעקב
מהות העסק:

ת.ב. 35-124/0
 ת.ר. 00 / 010 - 061178
 טל': 050-5500875

ראשי

חניון במגרש ששטחו 530 מ"ר ל-21 כלי רכב. (מהם 1 -ראשי לנכים)

תוכן הבקשה: שימוש חורג מתב"ע לחניון לכלי רכב.

השימוש המבוקש
 גוש 9036 חלקה 1 ומחצית חלקה 2
 חניון בתשלום ל-21 כלי רכב במגרש ריק ששטחו 530 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה:
 יש לציין, שמשנת 2000 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2013.

לא הוגשו תוכניות עסק עדכניות.

סכום אגרת שימוש חורג 17288 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (יפו):

מספר תב"ע:

תכנית 3277 אינה בתוקף בהתאם לסעיף 25 בתכנית. תכנית קודמת שמספרה 475 ואושרה ב-13.4.1967 קבעה את המגרש ביעוד אזור מסחרי א1.

התאמת השימוש לתב"ע:

שימוש של מגרשי חניה כלולים ברשימת השימושים בתכנית 475.

ייעוד עיקרי:

על המגרש חלה תכנית 1375 שאושרה ב-1992 אשר קובעת הפקעה ומדרכה על מגרש זה.

מדיניות התכנון:

עפ"י אדרי' אורית ברנדר מצוות תכנון יפו דרום, מקודמת תכנית חדשה האמורה להחליף את תכנית 3277.

פירוט חוות דעת:

מאחר והאישור התכנית החדשה יהיה להערכתי בטווח של בין 3-5 שנים - מציעה לבחון את הבקשה לשימוש חורג ובתנאי שהמבוקש אינו מטרדי ניתן לאשרו - עם מגבלת זמן של מקסימום 5 שנים. לאור האמור לעיל שימוש חוג למגרש חניה יהיה לזמן מוגבל.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוו"ד אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה, שולמית דידי - סגנית מנהל מח מיזע תכנוני, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה-זוד - עוזרת ראשית ליועץ המשפטי, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, מירי אהרון - מרכזות ועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי - עוזרת מרכז ועדות לרישוי עסקים

(פרוטוקול 2015-0004 מתאריך 19/03/2015)

מרינה מור -

חלקה 1 ו-2 בגוש 9036 בבעלות בעלים שונים.

עיריית ת"א יפו עתידה להירשם כבעלים על חלק מהחלקות מתוקף תביעה 3277 ביעוץ שצ"פ.

לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה לשימוש חורג משצ"פ לחניון ל-3 שנים בלבד והני"ל בכפוף להוראות המעבר בסעיף 25 בהוראות התב"ע וכן בכפוף לחתימה על כתב התחייבות באגף הנכסים בו הם מתחייבים להתפנות מיד עם דרישת העירייה לצורך ביצוע הפינויים ופיתוח השטח.

המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020, בכפוף להוראות המעבר בסעיף 25 בהוראות התב"ע וכן בכפוף לחתימה על כתב התחייבות באגף הנכסים בו הם מתחייבים להתפנות מיד עם דרישת העירייה לצורך ביצוע הפינויים ופיתוח השטח.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה, מהא מרגייה - עוזרת מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 0030-2017 מתאריך 27/11/2017)

חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות עיריית ת"א.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 30.1.2018.

פרסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

מ -

סעיף

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול

הועדה המקומית*):

שם וכתובת: הטרקלין - רחוב היכל התלמוד 4

שכונה: שבזי ונוה צדק

בקשה מתאריך: 19/05/2015

בעלים: מסעדת הטרקלין בע"מ

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

ת.ב. 412-004/0

ת.ר. 00 / 008 - 061705

טל': 054-4552748

- ראשי

מסעדה כולל הכנת דגים.

משקאות משכרים - עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה

תוכן הבקשה :

מסעדה כולל הכנת דגים.

משקאות משכרים - עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה (תפוסת קהל עד 80).

וש-6923, חלקה-21.

שימוש חורג ממבנה שלא נימצא לגביו היתר בניה לעסק של מסעדה כולל הכנת דגים.

משקאות משכרים - עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תאור המבנה :

הבנין בן 2 קומות. אין בתיק בנין היתרי בניה למבנה הנ"ל.

השימוש המבוקש :

העסק מסעדה כולל הכנת דגים, משקאות משכרים - עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה :

במרתף-מחסנים וחדר קירור בשטח של 50 מ"ר, בקומת קרקע בשטח של 235 מ"ר ובחצר איזור ישיבה ומעבר בשטח של 220 מ"ר (סה"כ שטח העסק-505 מ"ר).

הערות מהנדס לבקשה :

יש לציין שבמקום הנ"ל היה עסק של בית קפה משנת 2003

ברישיון כשימוש חורג ועסק של מסעדה כולל הכנת דגים.

משקאות משכרים - עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה ברישיון כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2015.

כעת מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג.

אגרת שימוש חורג בסה"כ-16505 ש"ח.

לפי מדיניות לילה אפשר פעילויות במקום הנ"ל עד חצות.

המלצת הועדה המייעצת :

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג 31.12.2020, בתנאי תיאום דרישות עם מחלקת שימור.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות : איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי

עסקים, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, ראובן מגל -

מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, שלמה שטיין -

פיקוח עירוני, שרון טרייגר - מידע תכנוני, רעיה גוטלויבר

- מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מחלקת רישוי

הנדסי, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה.

(פרוטוקול 2015-0014 מתאריך 18/11/2015)

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע) :

מספר תב"ע:

1200, 2650 ב'.

התאמת השימוש לתב"ע:

22

איזור לתכנון בעתיד שימור אקלקטי עפ"י תכנית 2650 ב'.

מדיניות התכנון:

שימוש חורג לתב"ע בתנאי שיפוץ המבנה ותיאום עם מחלקת שימור.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

עו"ד אלירן חליבה בשם המבקשים - בהמשך לפגשתינו עם ראובן מגל מיום 20.12.2016 הריני מתכבד לפנות כדלקמן:

1. כידוע להווי מרשתנו הגישה בקשה לרשיון עסק למסעדה.
 2. לאחר הגשת הקשה התקבלה אצל מרשתנו דרישתכם להכין ולהגיש בקשה לשימוש חורג.
 3. המדובר בעסק המצוי בבנין אשר נבנה בתחילת שנות ה-20. המדובר הבית שנודע בשם "בית המלון האמריקני" ו"מלון גולדין" אשר תוכנן על ידי אדריכל יהודי גרמני והיה בסגנון התקופה עם קישוטי אבן מקומיים במרכזה של כל קומה היה חדר מרכזי הוא חדר האוכל וחדר האירות במשך שנים רבות קומת הקרקע שימשה כמלון ומסעדה.
 4. מבדיקה שביצעה מרשתנו לא אותרו היתרי הבנין המקוריים של הבנין אך לטענת מרשתנו ולאור העובה כי בעברניתן לנכס שימוש של מלון ומסעדה, ניתן לקבוע כי שימוש זה הינו חוקי ואפשרי בנכס.
 5. עוד עולה מבדיקת מרשתנו כי השימוש למסעה אינו נוגד את המצב התכנוני החל בנכס בהתאם לסעיף 9 לתכנית בנין עיר 1200 החלה על הנכס קובע כי:
- "בשטח זה מותר יהיה להקים בנייני משרדים ומסחר בשטח רצפות כולל שלא יעלה על 400% משטח המגרש".
6. קרי לטענת מרשתנו גם המצב התכנוני בנכס מאפשר שימוש של מסחר ולרבות מסעדה ועל כן אין המדובר בשימוש חורג.
 7. אשר על כן, מבקשת מרשתנו כי תבחנו בשנית את נחיצות ההליך של שימוש חורג כדרישתכם.
 8. יודגש כי מרשתנו קיבלה את כל האישורים של גורמי הרישוי וכל שנותר הינו רק אישור מחלקת הנדסה לענין השימוש.
 9. לפיכך אבקשכם, להורות על ביטול הדרישה להוצאת שימוש חורג, וליתן למרשתנו רשיון עסק בהתאם לדיון.

10. לילופין וככל והעניין מצריך בדיקה אבקשכם ליתן למרשתנו רשיון עסק זמני ולתקופה של שנה אחת על מנת ולאפשר למרשתנו להשלים את הליך הרישוי בעסק.

11. אבקשכם שלא לנקוט בהליכי פיקוח היות ומרשתנו פועלת להסדרת רשיון העסק.

המלצת הוועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת שרות משפטי.

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

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

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה חכמון -

מעיון בתיק הבניין, לא נמצא למבנה היתר בנייה. כמו כן לא נמצאה ראייה כלשהי לקיומו של מלון ומסעדה בשטח נושא הבקשה.

סעיף 14 לתכנית 1200 קובע במפורש כי לא תורשה כל בנייה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת,

אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד.

לעניין סעיף זה קבעה וועדת הערר בערר 5520/14 מסע א.ע.נ.כ. בע"מ נ' הוועדה המקומית תל אביב-יפו כי אינו קובע את השימושים המותרים באזור אשר נקבע כ"שטח לתכנון בעתיד", ולפיכך, כל שימוש, לייעוד כלשהו באזור זה, מהווה שימוש חורג לתכנית, ודורש קבלת היתר לשימוש חורג מתכנית. הסעיף יוצר למעשה הקפאה תכנונית, עד לאישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי, כאשר תכנית מפורטת כזו צריכה, בין היתר, לקבוע את ייעודי הקרקע המותרים באזורים שנקבעו כ"שטח לתכנון בעתיד".

בנסיבות אלה, יש לדחות את טענות מבקש ההיתר ולהותיר את המלצת הוועדה על כנה, דהיינו שימוש חורג מתכנית בתנאי שיפוץ המבנה ותיאום עם מחלקת שימור.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 וזאת לאור חוות דעת השרות המשפטי, בתאום שימור עם מחלקת השימור.

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

(פרוטוקול 2017-0009 מתאריך 30/03/2017)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בולקינה עדינה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 31.10.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2019.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

מסעדת הטרקלין בע"מ - רחוב נחלת בנימין 41 תל אביב - יפו
טל 052-2509163

פרטי בעלי העסק:

רחוב היכל התלמוד 4 תל אביב - יפו טל. 054 4552748

כתובת העסק:

אלוף בן תל אביב - יפו לילינבלום
65131 . טל: 052 - 8512130

פרטי המתנגדים:

דנה פלד תל אביב - יפו לילינבלום
65131 . טל: 052 - 3275391

יגאל פרגמנצב תל אביב - יפו לילינבלום
65131 . טל: 052 - 8580530 14

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 31/12/2017 בהשתתפות: ארנון גלעדי,
ליאור שפירא, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, ראובן מגל, מירי
אהרון.

חו"ד המתנגדים:

יגאל פרגמנצב - העסק פועל כשנתיים על ידי הבעלים נוכחים.
אני גר בלילנבלום 14. הבנין עבר שימור. בעלי העסק משתמשים
בחצר. נמצא בבנין משנת 2001 בעבר היתה מעדניה איטלקית
ומסעדת "כתית" הם לא היו מושיבים אנשים בחוץ. במקום
הנוכחי מקיימים ימי הולדת במקום. מגיעים למקום נהגים
וחוסמים את המדרכה. בצד השני חתניה אסורה. פחי האשפה שלהם
נמצאים בין שני המבנים ממש סירחון וחתולים שמסתובבים. רחבת
מזגנים שנמצאת במקום והאירוח בחוץ מהווים הפרעה. בזמן
האתרון מארחים בחוץ. הארובה לא מספיק גבוה, קיים רעש.

דנה פלד - אני בעד עסקים באיזור מגורים אך השימוש החורג
גורם לכמה בעיות, אנתנו ברחוב דו סיטרי, את הרעש שומעים
במרפסות, קיים גם ריח.

חו"ד המבקשים:

יוסי בן אודיס - מדובר במבנה בן 100 שנים, מקום יפה תמיד
היתה במקום הסעדה. אני אשמח שתהיה לי חניה, יש מערכת
לסינון אויר, היו ביקורות רעש. מדובר במסעדה עם קהל
איכותי.

המלצת צ. התנגדויות:

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר השימוש החורג עד ליום
31.12.2019 בתנאים:

1. לא יהיה כל שימוש בחצר האחורית.
2. מיקום המזגנים יתואם עם מחלקת שימור כך שלא יהווה מטרד
כלפי השנים.
3. נושא ארובה יש לתאם מול איכות הסביבה ושימור.
4. יש לתאם עם אגף התברואה את מיקום פחי האשפה כך שלא
יהווה מטרד לדיירים הגרים בסמיכות.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר - נידון בוועדת התנגדויות ההמלצה היתה לאשר
עד 2019 ללא שימוש בחצר, בעל העסק צירף מכתב לוועדה שהחצר
עקרונית בשבילו וללא שימוש בה הוא יצטרך לסגור את העסק.
הבנין בבעלות אחת ובלי החצר המסעדה לא תוכל להתקיים.

דורון ספיר - ביקור במקום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0001 סעיף 1 מ - 10/01/2018):
הוועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום בהשתתפות: ארנון גלעדי,
ליאור שפירא, דן להט.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, גל
שרעבי, ניר סביליה.

דיון חוזר

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בתאריך 12.02.18 בדואר רשום

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ביום 12.2.2018 בהשתתפות: דן להט, ליאור
שפירא, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון -

ליאור שפירא -

לאור המלצת ועדת ההתנגדויות ולאור מדיניות עיריית תל אביב
יפו במקרים בהם יש התנגדות של שכנים להציב כסאות של מסעדה
בתוך חצר פנימית המוקפת בנייני מגורים אין אנו מאשרים
להציב כסאות במקום.

יחד עם זאת אני סבור שאם יציבו פרגוד המונע רעש בהתאם
להנחיות מחלקת התכנון ואישור הוועדה יאפשר בעתיד הושבה
בתחום החצר ולא יהווה מטריד לשכנים, דעתי זו כפופה
להתנגדויות באם תהיינה בעתיד.

במקרה ספציפי זה ולאחר ששמעתי את המתנגדים ואת המבקשים
ועשיתי סיור פעמיים במקום גם בשעות היום וגם בשעות הלילה
אני סבור כי זה יהווה פתרון אשר יתקבל בברכה על ידי כל
הצדדים.

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

סעיף מ -

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. 063638 - 00 / 010

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- לתניון ומקלט). בקומת גג חדר מכונות ומיזוג אוויר וגג פתוח.

אגף הדרומי מיועד לתניון 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 לרבות ובדור, שמחות, כינוסים, מופעים ומסעדה בתנאי שהשימושים יבוצעו רק החל משעה 18:00. הקומה תשמש גם לבית קפה, משרדים, שירותי תניון, 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 תניון, 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.

חו"ד תיאור הדיון:

לובה דבוייריס - מדובר בעסק של מסעדה אושר משנת 2010 לפאב.

נתן אלנתן - ישנה בעיה משפטית. שטח שירות שהופכים לשטחי עיקרי הינה סטייה ניכרת למרות שהיה בשימוש חורג קודם. אין לי בעיה עם עצם השימוש.

אסף זמיר - אפשר לאשר בכפוף לחוות דעת משפטית.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - אני מבינה שבחדר מכוונות מבקשים שימוש עיקרי, האם מופיע בהיתר משנת 88?

עו"ד הילה בן הרוש חכמון - החו"ד שלי התבססה על העסק הקודם משנת 92 קבעה שחלק ממנו ישמש כאולם תכליתי לכן אישרנו את הבקשה בפעם קודמת.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - נעשה בדיקה נוספת בנושא היתרים האלה משנת 88 התקנות הגיעו משנת 92 יש לבדוק אם יש התייחסות לשטחי שירות ועיקרי. יש צורך לבדוק בשנית אם יש התייחסות לשטחי שירות, אם זה מוסף כשטח שרות צריך לבדוק את זה.

בשנת 92 המחוקק החליט שהוא רוצה לציין את השטחים שנותנים

בתכנית. צויין כי מותר לבנות 40% בשלוש קומות לכן כשבנו את הבנין השתמשו בשטחים עבור הדירות, המדרגות והלובי כשטח שרות, נושא מרפסות שבא ואמר אין שטחי בניה בנוהג לכן הכינו תכניות של מרפסות ומרתפים.

תקנות סטיה נכרת אמרו שאי אפשר לעשות שטח שרות בשטח שנקבע בתכנית, אם יש תכנית שנתנה בנפרד מהשטחים זה יכול להיות סטיה נכרת אם ניראה את התכנית שניתנה שטחים ונבדוק את ההיתר או שבנו במסגרת השטחים אז אין בעיה.

עודד גבולי - בשנת 92 עשו הפרדה בין שטחי שרות לשטחים עיקריים, לא היתה סיבה לעשות את זה.

נתן אלנתן- לא ניתן לאשר, יש לבדוק ואז לחזור לוועדה לאחר חו"ד שירות המשפטי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0003 סעיף 7 מ - 07/02/2018):
הועדה המקומית*:

לשוב לדון לאחר קבלת חו"ד שירות המשפטי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן- יו"ר, אלון סולר, אסף זמיר, שמואל גפן.

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

חוות הדעת תימסר עד לדיון בוועדה.

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

שם וכתובת: מעשה באומנות - רחוב החשמונאים 3
שכונה: לב ת"א-חלק צפוני
ת.ב. 69-003/0
ת.ר. 003 / 00 - 021375
טל': -
תאריך מתאריך: 09/09/2015
בעלים: לביא דן
נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
מהות העסק:

עירוב תכשיטי כסף ומכירת תכשיטים - ראשי

תוכן הבקשה: שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של עירוב תכשיטי כסף ומכירת תכשיטים (שערכם פחות מ-200,000).

תאור המבנה.
 גוש 6932 חלקה 13.
 המבנה בן 3 קומה על פי רישומים בתיק בנין.
 לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה הנ"ל. לא ידוע יעוד.

השימוש המבוקש:
 עירוב תכשיטי כסף ומכירת תכשיטים (שערכם פחות מ-200,000) במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע בשטח כ' 26 מ"ר. כניסה לעסק מרחוב החשמונאים.

הערות המהנדס לבקשה:
 יש לציין שמשנת-1980 במקום התנהל עסק של מכירת מוצרי גומי עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/1994.

העסק המבוקש מתנהל במקום הנ"ל משנת-2009 עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015.
 כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך- 842.4 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2331

התאמת השימוש לתב"ע:

בהתאם לסעיף 9.3.

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד, מבנה לשימור.

מדיניות התכנון:

בתאום עם מחלקת שימור לעניין שמירה על ערכיו הארכיטקטוניים של המבנה.

המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020, בכפוף לבדיקה של ביקורת עסקים אם ממוקם בחזית המבנה.

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 ביקורת עסקים:

העסק ממוקם בחזית הבניין.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם טורטס ישראל.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה הודעה אחרונה לזכאי: 10.04.2016.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2020.

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

שם וכתובת: חניון השוק - רחוב בית אשל 17

שכונה: צפון יפו

ת.ב. 3340-017/0

בלשה מתאריך: 08/11/2015

ת.ר. 052452 - 00 / 007

בעלים: נט גל רכב בע"מ

טל': 052-2678844

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

חניון במגרש פתוח ששטחו 927 מ"ר ל-27 כלי רכב (מהם - ראשי 2 לנכים).

תוכן הבקשה: גוש-7071 חלקה-54.

בקשה לחניון במגרש פתוח ששטחו 927 מ"ר ל-27 כלי רכב. השימוש המבוקש:

מבקשים לסדר עסק של חניון ששטחו 927 מ"ר ל-27 כלי רכב עם כניסה מרחוב בית אשל.

הערות מהנדס לבקשה:
יש לציין שלעסק היה רישיון כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2013. כעת מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג. האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-30340 ש"ח. יש לציין שנגד העסק קיימת תביעה משפטית.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2572

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים ב' + שצ"פ. עם חזית מסחרית.

מדיניות התכנון:

מהווה שימוש חורג לתכנית.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת אישור בעל הנכס.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד ענת הדני אגמי - השרות המשפטי, שרון טרייגר - מחלקת מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים ופרגודים.

(פרוטוקול 2016-0019 מתאריך 25/10/2016)

חוו"ד אגף הנכסים:

גלעד טבת - אין התנגדות לבקשה במתכונתה הנוכחית.
עפ"י בקשה זו החניון ממוקם רק על מגרש המגורים ולא על
השצ"פ - יש לתקן את הדראפט.
עפ"י תכנית הבקשה, יוצבו עמודונים כל 1.5 מ' בגבול השצ"פ,
יש לוודא שאכן החניון פועל בהתאם לתכנית ואינו גולש לתחום
השצ"פ.

דיון חוזר

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש חברת מוסטנג אחזקות בע"מ, ח.פ. :
512484841

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021
בכפוף לבדיקת נסח טאבו בנוגע לחתימת בעלים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יו"ר - ראובן מגל - מנהל המחלקה
לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד ענת הדני - השרות
המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה
גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה
דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות
הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי הנדסי לשימושים
חורגים ופרגודים, שרון טרייגר - מחלקת מידע.
(פרוטוקול 2017-0002 מתאריך 24/01/2017)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.5.2017.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חו"ד בדיקת מהנדס:

הנסח נבדק וחתימת הבעלים תואמת הנסח טאבו.

התנגדות

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

פרטי בעלי העסק:

כתובת העסק:

פרטי המתנגדים:

נט גל רכב בע"מ - רחוב בית אשל 17 תל אביב - יפו
רחוב בית אשל 17 תל אביב - יפו טל. 052 2678844
ד"ר גיא ויטברג תל אביב - יפו בן עזריה אלעזר
10 68023 . טל: 052 - 8478828
39 אלי אמסלם ירושלים דולציין
054 - 5629315 . טל:
12 עודד נבו תל אביב - יפו הרצוג
052 - 8374378 . טל:
מוטי מרדיקס ראש העין ברקן
15 48630 . טל: 054 - 9932215
8 דב זקס נתניה מגורי חיים כהן
054 - 5808195 . טל:
יהודה מעוז תל אביב - יפו 0 . טל: 054 - 4747757 . טל:
054 - 4747757

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 30/07/2017 בהשתתפות: ארנון גלעדי
- משנה לראש העיר, גל שרעבי - חבר מועצה, ליאור שפירא -
חבר מועצה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, מירי אידלסון
- הרשות לאיכות הסביבה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי
הנדסי, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים
חורגים ופרגודים, מהא מרגייה - ע" מרכזת וועדות לשימושים
חורגים ופרגודים.

חו"ד המתנגדים:

התקבל מכתב מאת חברי קבוצת הרכישה בית האשל -

אנו חברי קבוצת הרכישה בית האשל מושכים בזאת את התנגדותנו
לאישור שימוש חורג במגרש שבבעלותנו ברחוב בית האשל 17 וזאת
בתנאי שתקופת האישור תקוצה לשנתיים ולא כפי שהוגשה במקור
לתקופה של 5 שנים.

חו"ד המבקשים:

שמואל שושן - הגנו להסכמות עם קבוצת הרכישה בנוגע לתקופת
השימוש החורג.

המלצת צ. התנגדויות:

הוועדה רשמה בפניה על הסרת התנגדות של חלק המתנגדים,
הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום
31.12.2019.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0017 סעיף 5 מ - 09/08/2017):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2019 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, סוזי כהן צמח, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך 14.08.2017.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת השימוש החורג -

אני שושן שמואל בעל החניון מבקש לקצר את תקופת השימוש החורג עד ליום 30.4.2018 שכן מתחילים בניה במקום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול
סעיף 5 מ -
הועדה המקומית*: