

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

יום רביעי 18 יולי 2018

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

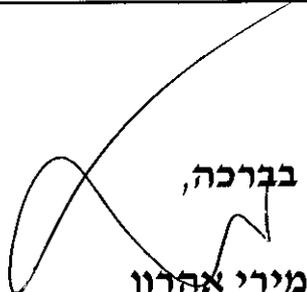
נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה - רישוי עסקים - סדר יום מס' 2018-0014
ביום רביעי בתאריך 25.07.2018

הנך מוזמן בזאת לשיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה בנושא שימושים חורגים לעסקים טעוני רישיון עסק, הדיון ייערך בבניין העירייה ברחוב אבן גבירול 69, באולם הישיבות, קומה 12.

ייתכן ותהיינה תוספות אשר תופצנה בנפרד.

חברי הועדה מתבקשים להוציא את סדר היום להדפסה ולהביא לוועדה.


 בברכה,
 מירי אהרון
 מרכזת וועדות

השירות לרישוי עסקים		מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il		03-7244600	www.tel-aviv.gov.il
אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה		בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	
פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il		זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00	



אישור פרוטוקול מס' 0013-2018 מיום 11.07.2018:

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
1.	66990	חניון פתוח	מתחם אוניברסיטת ת"א 442
2.	26348	דיסקוטק	אברבנאל 88

פניות נפתוב	מוקד טלפון	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	03-7244600 בימים 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

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 0014-2018 ליום 25.07.2018

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
1.	1	64657	אולם שמחות	הפלך 3
2.	5	28427	חניון	הירקון 92
3.	9	66990	חניון פתוח	מתחם אוניברסיטת ת"א 442
4.	15	63469	מסעדה	השלושה 11
5.	17	67694	טיפול בבשר או חלקיהם	רזיאל דוד 5

פנאי פתוח	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העדייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	03-7244600 בימים 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

שם וכתובת: ריי מקום לאירועים - רחוב הפלך 3 פינת הזרם 9

שכונה: ג.הרצל, יפו-מלאכה

ת.ב. 3424-009/0

בקשה מתאריך: 10/08/2017

ת.ר. 004 / 00 - 064657

בעלים: מרטין גרופ אירועים בע"מ

טל': 09-7887520

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ראשי

אולם שמחות

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מתעשייה ומלאכה לעסק של אולם שמחות עם מטבח קצה מורחב כולל הכנת סלטים מירקות טריים, גן לשמחות ואירועים לרבות הגשת משקאות משכרים, כמות קהל 450 איש.

תאור המבנה

בגוש 7087 חלקה 147 קיים בנין לתעשייה בן 2 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף - מחסנים ומיקלט, בק.קרקע - מפעל סריגה. ביציע - משרדים, בקומה א- אולם תעשייה עפ"י היתר בניה מ"ס 31.1.1980-מ-5/155

השימוש המבוקש

אולם שמחות עם מטבח קצה מורחב כולל הכנת סלטים מירקות טריים, גן לשמחות ואירועים לרבות הגשת משקאות משכרים, כמות קהל 450 איש בחלק מהמבנה:
(1) בק.קרקע: בחלק מאולם תעשייה - אולם אירועים + ישיבה + מטבח + בר משקאות בשטח 715 מ"ר
(2) בחצר פתוחה: קבלת פנים + מרפסת מנוחה בשטח 640 מ"ר
(3) בחצר מקורה עם סככה מחסן של העסק בשטח 134 מ"ר
(4) בחצר מקורה עם סככה קבלת פנים בשטח 122 מ"ר
(5) בגלריה משרדים ושרותים של העסק בשטח 165 מ"ר (אינו מהווה שימוש חורג).

שטח עסק מקורה 1003 מ"ר + חצר פתוחה 518 מ"ר, סה"כ שטח העסק 1521 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין כי במקום התנהל עסק של מכירת רהיטי עץ, מתכת עם רישיון לצמיתות. כעת מבקשים שינוי מהות + החלפת בעלים גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 32365 שקלים לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד אור הבוקר

דרישות לביצוע

בעל הנכס נימצא בחכירה אצל עיריית ת"א (תקופת החכירה עומדת להסתיים) - יש להגיש אישור אגף הנכסים יש לקבל אישור פיקוח על הבניה לגבי סככות הקיימות בחצר לעסק חסרים 48 מקומות חניה - התקבל אישור כי לעסק יש הסכם חניה עם חניון בלומפילד מיום 15.4.18 עבור 48 מקומות חניה.

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

2577

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

תעשייה ומלאכה.

מדיניות התכנון:

החלקה הנ"ל כלולה באזור תעשייה ומלאכה א' בתכנית 2577 המאושרת "מתחם התחיה".

התכליות המותרות:

בקומת הקרקע - תעשייה, מלאכה, אולמות תצוגה, מסחר ומשרדים נילויים לתעשייה ומלאכה, בתי אוכל וחניה.

שימוש של אולם שמחות אינו כלול ברשימת השימושים המותרים באיזור זה עפ"י תוכניות תקפות על כן, השימוש לאולם שמחות בקומת הקרקע יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

חו"ד אגף הנכסים:

חלקה 147 בגוש 7087 בבעלות עת"א.

נחתן חוזה חכירה בין עיריית תל אביב יפו לבין בניני תעשיה ומלאכה בסה בע"מ מיום 15.1.1973 ועד ליום 23.3.2059 לתקופה של 49 שנים.

מגיש הבקשה צריך להיות רק מי שהעירייה חתמה עימו חוזה חכירה.

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כבעלים על הקרקע.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 18.2.2018.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

חו"ד אישור בעל הנכס:

אגף הנכסים מתנגד לבקשה.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד אגף הנכסים:

בבדיקה חוזרת מול מרינה ומול החוזה.

אגף הנכסים מתנגד לבקשה לאולם אירועים מאחר ולפי החוזה השימושים המותרים הינם על פי תביע תקפה ביום חתימת החוזה והשימוש המבוקש לא תואם, החוזה בין עיריית ת"א לבין בניני תעשיה ומלאכה באסה בע"מ נחתם בשנת 69.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת השרות המשפטי בנוגע לבעלות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, נתן שירר, עו"ד רויטל אטיאס, ניצן חי, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0013 מתאריך 11/06/2018)

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

מהנדסי מח' פיקוח על הבניה בדקו את הבקשה - מצ"ב דו"ח ביקורת מ04.06.18:
 - תכנית העסק מתאימה למציאות.
 - למבנה שבו נמצא העסק הוצאו היתרים: 729 מיום 03.12.69 ו5155 מיום 31.01.1980.
 - לבניית מחסנים בחצר לא נמצאו היתרים.
 - לא נמצאו תביעות משפטיות או צווי הריסה לבמה ולמחסנים הישנים.

המלצות פיקוח על הבניה: מדובר בעסק עתיר קהל.

- לעסק קיימת גלריה, שבנויה בהיתר למעט שני מהלכי מדרגות ותאיי שירותים של גברים ונשים שלא מופיעים בהיתרים.
 - מחסנים של מזון וציוד נבנו ללא היתר לפני כ20 שנה- לא נפתחו הליכים ולא הוצאו צווי הריסה.
 - במה שנבנתה ללא היתר בחזית העסק מסומנת להריסה.

אין התנגדות למתן היתר זמני לשנה בתנאים:

הריסת הבמה בחזית.

הגשת בקשה להיתר בגין המחסנים, מדרגות ושירותים בגלריה. במידה ותוך שנה לא יוצא היתר יש להרוס את המחסנים ולמצאו פתרון אלטרנטיבי לנדון.

בכפוף ל:

- אישור קונסטרוקטור לכל האלמנטים שלא נבנו בהתאם להיתר.
- אישור יועץ בטיחות לכל העסק.
- כל האישורים הרלוונטיים בהתאם לסוג העסק.

דין חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד רויטל אטיאס -

בהתאם לחו"ד אגף הנכסים נדרשת הסכמתם כבעלים על הקרקע, אגף הנכסים מתנגד לבקשה מאחר ולטענת אגף הנכסים השימושים המבוקשים אינם תואמים את חוזה החכירה שנחתם בין העירייה לבין החוכר.

נוכח עמדתם, הרי שקיימת מחלוקת קניינית באשר לתנאי החכירה ועל כן, נוכח הלכת הלך אייזון ההמלצה לועדה המקומית הינה לקבל החלטה שעד להסדרת המחלוקת הקניינית לא ניתן לדון בבקשה להיתר ויש לסגרה.

המלצת הועדה המייעצת:

לא לאשר את הבקשה לשימוש תורג שכן אין הסכמת בעלים, עפ"י חוות דעת אגף הנכסים השימוש לא תואם את חוזה החכירה.

ההמלצה התקבלה בהשתפות: ראובן מגל - יו"ר, רעיה גוטלוייבר, עו"ד רויטל אטיאס, נתן שירר, ניצן חי, רחל ירגן, מירי גלברט, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0015 מתאריך 09/07/2018)

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

שם וכתובת: חניון - רחוב הירקון 92

שכונה: צפון ישן-דרום מע.

בקשה מתאריך: 09/02/2017

בעלים: קסם מילניום בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 27-092/0

ת.ר. 017 / 00 - 028427

טל': 03-5620533

- ראשי

חניון

שימוש חורג ממגרש ריק לעסק של חניון במגרש ששטחו 681 מ"ר ל-27 כלי רכב. (מהם 3 לנכים)

תוכן הבקשה:

תאור המבנה
בגוש 6905 חלקה 67 קיים מיגרש ריק

השימוש המבוקש
את החניון מבקשים במיגרש הני"ל בשטח 681 מ"ר עבור 27 מקומות חניה מתוכם 3 מקומות חניה נגישים.

העבודה כוללת הסדר תנועה.

הערות המהנדס לבקשה
יש לציין כי במקום התנהל חניון משנת 1993 בתוקף עד 31.12.2017 עם רישיון עסק ללא שימוש חורג. כעת מבקשים אישור שימוש חורג, וכן חידוש רישיון.
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 22037 שקלים שולמה מיקדמה על סך 299 שח. היתרה לתשלום 21638 שקלים

חו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

3943.

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

החלקה ביעוד מגורים ב' עפ"י תכנית 3943.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

החלקה ביעוד מגורים ב' עפ"י תכנית 3943.
חניון אינו כלול ברשימת התכליות המותרות בתכנית זו.
החניון מהווה שימוש חורג לתכנית.

הבקשה תובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק וזאת במגבלות זמן עד למימושה של התכנית 3943.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 13.05.2018.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2023.

התקבל אישור בעל הנכס.

המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 בכפוף לקבלת אישור אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, נתן שירר, עו"ד רויטל אטיאס, ניצן חי, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0013 מתאריך 11/06/2018)

התנגדות

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

קסם מילניום בע"מ -

פרטי בעלי העסק:

רחוב הירקון 92 תל אביב - יפו טל. 03 5620533

כתובת העסק:

מירון שנידר תל אביב - יפו הירקון

פרטי המתנגדים:

94 63432 . טל: -

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 15/07/2018 בהשתתפות: דן להט, אסף זמיר, ליאור שפירא, ראובן מגל, עו"ד רויטל אטיאס, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, רוזליה לנדגולץ, מירי אהרון, מהא מרגייה.

חו"ד אגף הנכסים:

חלקה 67 בגוש 6905 בבעלות פרטית.

חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך לפי תב"ע 3943 מאחר ומבקש הבקשה הינו השוכר לא ניתן לדרוש ממנו את הסדר המגרש ורישום ההפקעה.

כמו כן, מבדיקה שנעשתה נמצא כי אין חוזה בתוקף בין הבעלים לשוכר, יש להציג חוזה בתוקף.

יש לחתום אצל אחראית הסדרי קרקע במנהל ההנדסה על כתב התחייבות להסדיר את שטח ההפקעה ורישומן ע"י עת"א ברשם המקרקעין.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים לא תהיה התנגדות לאשר את הבקשה והני"ל בכפוף להצגת חוזה שכירות תקף.

חוו"ד המבקשים:

בעלי העסק - מדובר בעסק שקיים שנים רבות, מדובר בחידוש שימוש חורג.

חוו"ד המתנגדים:

המתנגדים לא הופיעו- הוקרא מכתבם -

מירון שנידר - גב' תהילה שנידר בעלת הבנין ברחוב הירקון 94 ביקשה לפנות אליכם בהקשר לבקשה הני"ל: לאורך הגדר המפרידה בין החניון לבנין מתאפשרת חניית כלי רכב בניצב לגדר קרי רכב חונה כשחזיתו או אחוריו כלפי הגדר.

קיימות הנחיות ברורות לתכנון חניונים לכלי רכב פרטים ואחרים הנחיות אלה מפורטות בין השאר בהנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה. ההנחיות לתכנון חניונים מפורטות בין השאר את מידות כל הרכב לתכנון, קרי כלי הרכב שעל פי מידותיו הומלצו המידות לתכנון החניונים.

ההנחיות קובעות כי יבנה מעצור או אבן בלימה מרוחקים 75 ס"מ מקיר או מגדר הגובלים מתא חניה.

בנוסף ברצוננו להתריע כי היות ואין במגרש החניה המתופעל כבר שנים שירותים לעובדי החניון מבצעים העובדים את צרכיהם בפינות המגרש ועל הקיר המפריד.

לאור האמור אנו מבקשים:

לבצע את התקנת קורת ההגנה במרחק מינימלי של 75 ס"מ מהקיר הכל על פי תקנות משרד התחבורה.

לדאוג כי בחניון יהיו שירותים לעובדי החניון באופן שימנע את המשך המצב הנוכחי.

המלצת צ. התנגדויות:

קראנו את ההתנגדות, הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023, שכן העסק קיים שנים רבות, יש לבדוק מול אגף התנועה את טענות המתנגד.

חוו"ד רישוי עסקים:

חוות דעת תכנון הנדסי - אולגה קגנוב -

דרישות לביצוע תכנון הנדסי:

1. יש לדרוש ולסמן בתכנית העסק מעצור (קורת הגנה) במרחק 75 ס"מ מהקיר למניעת פגיעה בקיר בטון הנמצא בהיקף החניון הנ"ל.
2. יש להגיש תצהיר להסדר לשירותים בסביבה לשימוש עובדי החניון.

חוו"ד אגף התנועה:

הבקשה אושרה על ידי אגף התנועה.

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

שם וכתובת: חניון סוציאלית - מתחם אוניברסיטת ת 442

שכונה: אונ.ת"א,פ.הירקון

ת.ב.

בקשה מתאריך: 23/03/2016

ת.ר. 001 / 00 - 066990

בעלים: אחוזת חוף בע"מ

טל': 050-5400159

נכתב ע"י: אביטל יעקב

מהות העסק:

ראשי

חניון פתוח

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מגג חניון בנוי המוגדר כשטח מגונן בהיתר הבניה לחניון פתוח ששטחו 2807 מ"ר ל - 98 כלי רכב מתוחם 5 נכים

תאור המבוקש

גוש 6650 חלקות 15, חלקי 16, חלקי 70.

גוש 6651 חלקי חלקות 1, ו-150.

השימוש המבוקש

חניון בשטח פתוח על גג 3 קומות מרתף המשמשות לחניה המשתרע בשטח 2807 מ"ר, ע"פ היתר בניה מס' 230483 מיום 27.7.2003.

הערות המהנדס לבקשה

אגרת שימוש חורג 13,137.6 ש"ח.

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

2,2642, 2750 צ

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

בניני ציבור.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

מחלקת תכנון צפון לא ממליצה על המבוקש.

יש לפנות אליהם לצורך תיאום מוקדם ובחינת המבוקש.

השטח עליו הוקם החניון מוגדר כשצ"פ. בנוסף, האוניברסיטה

מחוייבת לבנות חניונים תת קרקעיים.

מוצע לאפשר שימוש חורג לתקופה של כשנה על מנת להיערך

לחניה חלופית.

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 20.8.2017.

פרסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד אגף הנכסים:

השטח בבעלות עת"א, בין עת"א אוניברסיטת ת"א וחב' אחוזות החוף נחתם הסכם מיום 1.9.2005 וכן נחתם חוזה הפעלה והמחשוב ביום 18.3.2010 בין קרן חניוני האוניברסיטה (המשותפת לעיריית ת"א ואוניברסיטת ת"א) ואחוזות החוף למטרת פיתוח, הכשרה, תפעול ותחזוקה של חניונים שיועברו אליה מפעם לפעם למטרת ניהול ותחזוקת חניון ציבורי, המתחדש כל שנה בין עת"א לבין חברת אחוזות החוף בע"מ.

אין מניעה לאשר את הבקשה לרשיון העסק.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד אגף התנועה ובנוסף יש לקבל חישוב סטטי.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי עסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבורייס - מהנדסת בכירה, עו"ד ענת אגמי - השרות המשפטי, ניצן קרן - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא מרגייה - עי מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2018-0004 מתאריך 27/02/2018)

דיון חוזר

חו"ד אגף התנועה:

אושר על ידי אגף התנועה.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

1. הושלם ביצוע עבודות הבטון המזוין ע"י הקבלן.

2. הקבלן מתקדם עם ריצוף האבנים המשתלבות.

3. על הקבל להשלים התקנת אדניות ע"ג גג החניון, מיקום ומימדי האדניות עפ"י התכנון האדריכלי שאושר על ידינו.

4. בסיוור שלי במבנה החניון לא נתגלו סדקים או דפרמציות ברכיבי שלד הגג.

5. גג המבנה מאושר מבחינתו לשימוש עבור חניון לרכבים פרטיים בעלי משקל עד 2.5 טון.

המלצת הועדה המייעצת:

לשיקול דעת הועדה המקומית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת רישוי הנדסי, עו"ד ענת הדני - השרות המשפטי, ניצן חי - השרות המשפטי, מירי גילברט - אגף הנכסים, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2018-0006 מתאריך 14/03/2018)

חו"ד תיאור הדין:

איילת וסרמן - מחלקת תכנון צפון אינה ממליצה על החניון אבל ממליצים לאשר לשנה עד לפינוי.

נתן אלנתן - איך ניתן לאשר על שצ"פ?

עו"ד הראלה אברהם אוזן - לא ניתן לאשר חניה בשצ"פ.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0006 סעיף 9 מ - 21/03/2018):
הועדה המקומית*:

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג בהתאם לחוות דעת השרות המשפטי כי לא ניתן לאשר חניה בשטח ציבורי פתוח.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ליאור שפירא.

דיון חוזר

לאחר שבחנתי את הסוגיה נוכחתי לדעת שאכן נפלה טעות בפרוטוקול הבקשה בהצגת השטח עליו הוקם החניון כשצ"פ.

לפיכך המלצתי הינה להחזיר הבקשה לדיון בועדה המקומית בצרוף חווה"ד כדלקמן:

1. על מתחם האוניברסיטה חלה תכנית 2642 הקובעת את כל שטחו ביעוד של בניני ציבור. בהתאם להוראות סעיף 11 (א) בתכנית: "מספר מקומות החניה בשטחים הפתוחים יהיו על פי התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבנין או 5050 מקומות חניה בכל שטח התכנית, הגדול מבין השניים...".

בהתאם להוראות סעיף 11 (ב) בתכנית: "בנוסף לחניה בשטחים הפתוחים תותר הקמת מבני חניה בשטח כולל של 120,000 מ"ר בכל שטח התכנית. לפחות 75% מהשטח עבור מבני החניה יהיו תת קרקעיים תוך ניצול שיפועי קרקע גם מתחת למבנים קיימים וחדשים.

2. עולה אם כן, כי התכנית מתירה שימוש עבור חניה בשטחים הפתוחים בסייגים המפורטים בה.

3. הבקשה הנדונה הינה בקשה לשימוש חורג מקומות הקק המגוננת לחניון עבור 98 כלי רכב. פורסם שימוש חורג עד 31.12.2022.

4. עמדת מחלקת תכנון צפון הינה לאשר את השימוש המבוקש רק לתקופה של שנה, שכן האוניברסיטה מחוייבת לבנות חניונים תת קרקעיים. זאת ועוד, האוניברסיטה משיקוליה, בחרה שלא לבנות בבנין מעונות הסטודנטים מרתפי חניה וכעת היא מבקשת לתת את פתרון החניה עבור מעונות אלו באמצעות ביטול שטח מגונן.

5. ממכתבו של מר ניר עזיזה, ראש מדור תשתיות, רישוי ופרוייקטים באוניברסיטה עולה כי נכון ליום 8.5.2018 מספר החניות העל קרקעיות בשטחים הפתוחים במתחם האוניברסיטה הינו 4590 חניות.

6. עולה אם כן, כי הוספת מקומות החניה המבוקשת תואמת את הוראות תכנית 2642 ואין מדובר בשימוש חורג מתכנית. כמו כן, ספק אם מדובר בשימוש חורג מהיתר, שכן ניתן לראות בגינון גג החניון שניתן בהיתר משנת 2003 כפיתוח שטח, שלא מצריך בקשה לשימוש חורג אלא בקשה להיתר בניה.

7. נוכח האמור, הבקשה תוחזר לדיון בועדה המקומית לביטול החלטתה מיום 21.3.2018 ולקבלת החלטה בבקשה לגופה.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר - מצורפת חוות של היועצת המשפטית.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - היה דיון והועדה המקומית קיבלה החלטה שמדובר בשימוש שאי אפשר להתיר כי מדובר בסטייה נכרת,

מאחר וסברנו שהשטח הוא ביעוד שצ"פ. פנו אלי ואמרו שזה לא נכון, שכן מדובר בשטח ביעוד חום. בדקתי בשנית והסתבר כי היעוד של שטח האוניברסיטה הוא עבור בניני ציבור (חום), יש הוראה שחלה בתכנית שמגבילה את היקף החניה העל הקרקעית עד 5050 מקומות חניה. התקבל מכתב מהאוניברסיטה שהיקף החניות הפתוחות נמוך יותר ולכן השימוש המבוקש אינו שימוש חורג מתכנית. השינוי היחידי שנעשה הוא מול ההיתר, יצא פה היתר לבנות חניון תת קרקעי עם גג מגוון ובו רוצים לעשות שימוש לחניה. התלבטתי אם מדובר בהליך של שימוש חורג או הוצאת היתר בניה, זאת שאלה מאחר והגינן של הגג הוא בסך הכל פיתוח שטח לטעמי. צוות התכנון מתנגד לשימוש המבוקש כי יצא היתר לבנות מעון סטודנטים בלי חניה ציבורית ועכשיו לוקחים שטחים פתוחים והופכים לחניה ציבורית. התביע מאפשרת חניה פתוחה בהיקפים האלה. צוות התכנון המליץ לשנה.

דורון ספיר - כפי שאני יודע אסור לקבל סטודנטים עם רכבים וזה אף הוכנס להיתר הבניה. מדובר בחניון המעונות כך שניראה כי הוא משמש את הסטודנטים בעוד שהוצא היתר למעונות עם תנאי שלסטודנטים שיגורו בהם לא יהיה רכב.

מלי פולישוק - על כמה מקומות חניה מדובר!

לובה דבוייריס - מדובר על 98 מקומות חניה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0011 סעיף 2 מ - 13/06/2018): הועדה המקומית:

לשוב ולדון לאחר החזרת הבקשה לאחוזות החוף לשינוי שם העסק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, גל שרעבי, שמואל גפן, נתן אלנתן, אסף זמיר.

חוו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך 18.06.2018.

דיון חוזר

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר לאחר ששם העסק שונה ל"חניון סוציאלית".

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר - היה בועדה מקומית הועדה ביקשה ששם העסק ישונה. השם שונה לחניון סוציאלית.

שמואל גפן - מה החוות דעת התכנונית?

רעיה גוטלוייבר - ממליצים לתקופה מוגבלת.

דורון ספיר - החוות דעת של הראלה מאפשרת שזה תואם תב"ע אך צוות התכנון לא שינה את חוות דעתו.
צריך להעביר את החוות דעת המשפטית לתכנון ולראות אם החוות דעת שונתה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0013 סעיף 1 מ - 11/07/2018):
הועדה המקומית*:**

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת תכנונית.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך
15.07.2018.

דיון חוזר

חו"ד צוות תכנון צפון:

אורית ברנדר -

למרות שהיתר הבניה הציג גג מגוון, מקבלת את חו"ד היועצת המשפטית.

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

שם וכתובת: הרצל 2 - רחוב השלושה 11 פינת נירים 2

שכונה: יד-אליהו, נוה צה"ל

ת.ב. 794-011/0

ת.ר. 002 / 00 - 063469

בקשה מתאריך: 03/09/2017

טל': 050-7585933

בעלים: מגדלים לתלפיות נכסים והשקעות בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

מסעדת שווארמה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה - ראשי במקום.

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מאולם לתעשייה לעסק של מסעדת שווארמה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.

תאור המבנה.

בגוש 7108 חלקה 45 קיים בנין בן 5 קומות המכיל בכל הקומות אולמי תעשייה עפ"י היתר בניה מ"ס 4/22 מ-29.6.1983.

השימוש המבוקש.

מסעדת שווארמה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקרקע בחלק מאולם לתעשייה בשטח 103 מ"ר + מקומות ישיבה בחוץ בשטח 17 מ"ר בחזית רח' השלושה, סה"כ שטח העסק 120 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 3310 שח (פיקדון 20% 662 שח).

לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד אור הבוקר

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

החלקה ביעוד אזור תעשייה נקיה ועתירת ידע עפ"י תכנית 2470.

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

אזור תעשייה נקיה ועתירת ידע

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

בהתאם לסעיף 1.ב.9: התכליות המותרות -

-תעשייה נקיה ועתירת ידע שאין בה מטרדים סביבתיים.

-משרדים בשטח של עד 20% מכלל זכויות הבניה.

-מסחר בשטח של עד 20% מכלל זכויות הבניה כולל שימושים

לשירות התכליות כגון מזנונים ושירותים אישיים.

-זכויות הבניה לשטחים לשימושים עיקריים מעל לקרקע יהיו עד

250% משטח המגרש.

שימוש למסעדה כלול בשטח המסחר המותר כמפורט מעלה.

השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש

חורג כפוף לסעיף 149 לחוק.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזאי: 1.5.2018.

פרסום שימוש חורג לצמיתות.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בכפוף לאישור אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, נתן שירר - פיקוח על הבניה, ניצן חי - השרות לאיכות הסביבה, מירי גלברט - אגף הנכסים.

(פרוטוקול 2018-0012 מתאריך 28/05/2018)

חו"ד אגף הנכסים:

ניתן לאשר את הבקשה וזאת בתנאי לחוזה והתאמת השימושים לפי תב"ע.

חו"ד בדיקת מהנדס:

בתאריך 1.7.18 הוספה ארובה בתוכנית העסק - יש להוציא היתר בניה לארובה

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

שם וכתובת: איציק הגדול - רחוב רזיאל דוד 5

שכונה: צפון יפו

ת.ב. 3002-003/0

ת.ר. 001 / 00 - 067694

בקשה מתאריך: 07/11/2017

טל': 050-5300693

בעלים: איציק הגדול בע"מ

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

ראשי

טיפול בבשר או חלקיהם

תוכן הבקשה:

גוש-7017, חלקה-45.

שימוש חורג מחנות לעסק של טיפול בבשר או חלקיהם- פירוקם, עיבודם וגירומם ביכולת ייצור שאינה עולה על 5 טון ליום טיפול בבשר ויישון רטוב.

אור המבנה:

המבנה בן 2 קומות. המכיל בקומת קרקע-חנויות ומסעדה, בקומה א'-דירות מגורים לפי היתרי בניה משנות 1954,1958,2005.

השימוש המבוקש:

עסק של טיפול בבשר או חלקיהם- פירוקם, עיבודם וגירומם ביכולת ייצור שאינה עולה על 5 טון ליום טיפול בבשר ויישון רטוב בקומת קרקע בחזית רח' רזיאל בחנות לפי היתרי בניה בשטח של 96.5 מ"ר (השטח כולל ייצור בשר בשטח של 50.9 מ"ר, ומשרד וחדרי שירות בשטח של 45.6 מ"ר).

הערות מהנדס לבקשה:

יש לציין שהעסק הוא לצורך מסעדה שבקומת קרקע בחזית הבנין הני"ל בהיתר בניה משנת 2005. לעסק מופיע רישיון יוצרן. אין צורך במקומות חנייה הנוספים. קיימת אישור לרשות איכות הסביבה, וטרינר. טרם הוצא אישור נגישות.

במסגרת הפרסום התקבלו התנגדויות.

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

2572 מתחם ככר השעון

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מגורים א'

מדיניות התכנון:

החלקה בייעוד אזור מגורים א' וחזית מסחרית עפ"י תכנית 2572.

עפ"י סעיף 10.1 - התכליות המותרות:

פירוט חוות דעת:

ג. במגרשים המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יותרו בקומת הקרקע בלבד, בנוסף לשימושים המותרים ביתר הקומות גם שימושי מסחר קמעוני, סדנאות לאומנות, משרדים, מועדוני יום לקשיש, תחנות טיפול באם ובילד, גני ילדים, פעוטונים ושרותים אישיים.

כ"כ תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל וייצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

השימוש המבוקש - חנות לטיפול בבשר - יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג כפוף לסעיף 149.

בוצעו פירסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 6.5.2018.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2038.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028 שכן העסק משמש את המסעדה שנמצאת בקומת הקרקע ובתנאי אישור איכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, נתן שירר - פיקוח על הבניה, ניצן חי - הרשות לאיכות הסביבה, מירי גלברט - אגף הנכסים.
(פרוטוקול 2018-0012 מתאריך 28/05/2018)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בועדת התנגדויות:

	<u>פרטי בעלי העסק:</u>
איציק הגדול בע"מ -	
רחוב רזיאל דוד 5 תל אביב - יפו טל. 050 5300693	<u>כתובת העסק:</u>
אגתה שוצמן תל אביב - יפו רזיאל דוד	<u>פרטי המתנגדים:</u>
5 68010 . טל: 058 - 7241002	
אייל שוצמן תל אביב - יפו רזיאל דוד	
5 68010 . טל: 054 - 9456057	
33 פז ברוריה תל אביב - יפו משמר הירדן	
69865 . טל: 050 - 7217692	
33 פז מוטי תל אביב - יפו משמר הירדן	
69865 . טל: 054 - 5992231	
ציפורה לוי תל אביב - יפו רזיאל דוד	
5 68010 . טל: 050 - 7995233	
3 רוני סיון תל אביב - יפו קפלן יעקב הארכאולוג	

ועדת התנגדויות בתאריך 15/07/2018 בהשתתפות: דן להט, אסף זמיר, ליאור שפירא, ראובן מגל, עו"ד רויטל אטיאס, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, רוזליה לנדגולץ, מירי אהרון, מהא מרגייה.

חו"ד הרשות לאי"ס:

אושר על ידי איכות הסביבה 27.11.2017.

חו"ד המתנגדים:

רוני סיוון - אני בעל 2 חנויות קרובות לעסק, הן מושכרות, רחוב רזיאל הוכשר כאחד הרחובות התיירותיים בת"ע. עבר שדרוג בשנים האחרונות. רחוב שעבר שינוי לטובה, לא נכון תיירותית או תפיסתית להקים עסק של בשר. בשביל לקצר את התהליך רציתי להציע ולהגיע לפשרה שהשימוש החורג יוגבל לחמש שנים, האיזור לא בשיא פריחתו. לאחר 5 שנים אפשר לראות מה קורה ולבחון את זה ולאפשר לו להחזיר את ההשקעה שלו בעסק. לא נכון לתת גושפנקה לאורך זמן.

חו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור - מדובר על שימוש חורג בשטח של 51 מ"ר. הייתי במקום וצילמתי (הוצגו תמונות) העסק כבר קיים, קיבל רשיון יצרן ממשרד הבריאות, ניראה כאילו המתנגדים טוענים לקיומו העתידי של העסק. לא מדובר במפעל ולא מייצר החוצה. ממול המסעדה יש קצביה חדשה השייכת לבעל העסק. העסק הנייל מיועד לשרת את המסעדה ואת הקצביה. מדובר על טיפול בבשר. לא מדובר במשהו חדש. המקום מסחרי יכולים לעשות שם בשילוב גם מכירה והבקשה לא תהווה שימוש חורג. מבקשים לאשר לתקופה ארוכה כפי שפורסם.

בעל העסק- פתחתי עסק בדוד רזיאל 2 המשמש לקצביה. לא מתעסקים בשחיטה אלא בפירוק הבשר שמגיע. המסעדה עובדת 25 שנה, לאשר לתקופה של חמש שנים זה מעט.

איגבר אייל- איכות הסביבה והוטרינר המחוזי אישרו את הבקשה.

המלצת צ. התנגדויות:

שמענו את המתנגד רוני סיון שהסכים להגיע לפשרה להגביל את השימוש חורג לחמש שנים, כ"כ הרשות לאיכות הסביבה אישרה את הבקשה, על כן הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתקופה של עשר שנים בכפוף לקבלת חוות דעת השרות המשפטי בנוגע לאישור תקופת השימוש החורג.

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד רויטל אטיאס -

במהלך ישיבת התנגדויות שהתקיימה היום בעניין בקשה בתיק רישוי 067694 שעניינה שימוש חורג מחנות לעסק של טיפול בבשר או חלקיהם- פירוקם עיבודם וגירומם ביכולת ייצור שאינה עולה על 5 טון עלתה טענה בנוגע למשך תקופת השימוש החורג, הן מצד המבקש והן מצד המתנגד שהגיע לדיון.

כאמור בדרפט הבקשה מדובר בעסק לטיפול בבשר פירוק ועיבוד ונדרש בנוסף לרישיון עסק גם בהוצאת רישיון יצרן ממשד הבריאות, נוכח דרישה זו של משרד הבריאות, הרי שברור כי מדובר בעסק של ייצור בשר וטיפול בו שאינו נמנה על רשימת השימושים המותרים בתכנית ולפיכך מדובר בשימוש חורג מתכנית אותו ניתן לאשר לתקופה של חמש שנים.

סעיף מ -

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