

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

יום חמישי 08 נובמבר 2018

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה – רישוי עסקים - סדר יום מס' 2018-0019

ביום רביעי בתאריך 14.11.2018

הנדן מוזמן בזאת לישיבת 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
רישוי עסקים לשימושים
חורגים ופרגודים.

אישור פרוטוקול מס' 0018-2018 מיום 10.10.2018:

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	2408	בית מרקחת	דיזנגוף 48
.2	54020	מכולת	שריד 1
.3	67994	בית מלון	דיזנגוף 98
4.	54114	מכולת	בית פלט 29
5.	63645	חניון	הירקון 162
6.	62241	מסעדה	עגור 5
7.	60924	מסעדה	הברזל 24
8.	67050	בית מלון	בן יהודה 77
9.	61996	סופרמרקט	דיזנגוף 16
10.	21456	פאב	שביל המרץ 5
11.	67660	בית אוכל – מסעדה	דרך שלמה 13
12.	18620	נגריה	הרצל 93
13.	63469	מסעדה	השלושה 11
14.	26998	בית קפה	לבונטין 7
15.	60597	אחסנת מזון	רבי עקיבא 11
16.	28350	חניון	ד' ההגנה 76
17.	52182	מסעדה	רבי יוחנן 8

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 2018-0019 ליום 14.11.2018

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	1	60999	בית אוכל	דרך בן צבי 46
.2	4	66417	חניון	אלפסי יצחק 14
.3	6	64795	פאב	מקווה ישראל 1
.4	13	26998	בית קפה	לבונטין 7
.5	19	66444	נגריה	חצרים 3
.6	21	877777	בית מלון	הברזל 24
.7	25	28350	חניון	דרך ההגנה 76
.8	39	67660	בית אוכל- מסעדה	דרך שלמה 13
.9	42	65526	מכון כושר	בזל 34

שם וכתובת:	ילו - דרך בן צבי 46
שכונה:	מ.יפו-מז.לשד.י-ם
בקשה מתאריך:	29/05/2018
בעלים:	ילו רשת חנויות נוחות בע"מ
כתב ע"י:	שם משולם
מהות העסק:	
ת.ב.	3000-046/0
ת.ר.	00 / 012 - 060999
טל':	09-6818077

בית אוכל לרבות צריכת משקאות משכרים במקום . -ראשי

תוכן הבקשה :

שימוש חורג ממחסנים, חדרי שרות וחנויות לעסק של בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום.

תאור המבנה

בגוש 7054 חלקה 10 קיים מבנה בן קומה אחת ותחנת דלק המכיל: אולם רחיצה, אולם סיכה, מסעדה, מחסנים, משרד, חדרי שרות, חנות חלקי חילוף על פי היתר בניה מס' 5/109 מיום 15.08.88. לא נמצא היתר בניה מקורי למבנה הנ"ל. חשוב לציין כי בהיתר הנ"ל לא קיימת חלוקת שטחי שירות/עיקרי בטבלת שטחים.

השימוש המבוקש

חנות נוחות "ילו" בתחנת דלק פז - בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה בכלים חד פעמיים, הגשת כריכים מוכנים ודברי מאפה מוכנים ממקור מאושר כחוק, מוצרי חלב וסלטים ארוזים, מכירת גלידה וחטיפים-לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בקומת הקרקע במחסנים, חדרי שרות(ח.הלבשה ותא שירותים) בשטח של 60.8 מ"ר ובחנות שלא מהווה שימוש חורג בשטח של כ-16 מ"ר. סה"כ שטח העסק 76.8 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שמשנת 2001 ועד 2003 במקום התנהל עסק עם רישיון בשימוש חורג עם מהות מזוןן לאפיה ומכירת דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא+הכנה והגשת כריכים(מסלטים מוכנים בלבד), תה קפה, ומשקאות קלים בכלים חד פעמיים בלבד, מכירת משקאות משכרים ללא הגשה במקום+מכירת שלגונים וחטיפים. העסק הנ"ל אושר כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.18. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2485 ש"ח (497 ש"ח פקדון).

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

החלקה בייעוד מסחר ותעסוקה תא שטח 23A עפ"י תכנית 4100 - נווה עופר החדשה.

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

תא שטח 23B יהווה מגרש להשלמה לתא שטח 23A לצורך הריסת תחנת התדלוק הקיימת, ובניית תחנת תדלוק בסיווג עירוני במקומה בשילוב עם בניית מבנה למסחר ותעסוקה.

עפ"י סעיף 4.2.1 שימושים:

-תחנת תדלוק בתא שטח 23A.

עפ"י תכנית 4100 סעיף 6.18: שימושים חורגים -

שימושים קיימים מאושרים בתחום התכנית החורגים מהוראותיה ייחשבו כשימושים חורגים מותרים עד להוצאת היתר הבנייה הראשון בתמחם השיווק בו נמצאת החלקה עבורה מבוקש השימוש החורג, או במתחם שיווק צמוד לו. בסמכות הוועדה המקומית

להאריך את השימוש החורג אף מעבר לכך, לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

שימוש לחנות נוחות יהיה בהתאם לתמ"א 18 שינוי מס' 4 סעיף 6 לענין סיווג תחנות תדלוק לשימושים ושטח כולל.

חידוש שימוש חורג לחנות נוחות יהיה בהתאם למפורט מעלה ויובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר מוגבל בזמן, כפוף לסעיף 149 לחוק.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 12.7.2018.

מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת השרות המשפטי ואישור המשרד לאיכות הסביבה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, מירי גילברט, מירי אילדסון, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0024 מתאריך 22/10/2018)

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

הבקשה הינה לשימוש חורג מהיתר ורלוונטית חוות דעתה של עו"ד הראלה אברהם אוזן שניתנה במסגרת אישור הבקשה מיום

11.05.2014 (במסגרתה אושר השימוש עד ל-31.12.2018 ואותו מבוקש כעת להאריך)-

לפי בדיקה שהוצגה על ידי בעלי העסק, תחנת הדלק הינה מדרגה ג' ולכן תמ"א 18 סעיף 6.4 (א) וסעיף 6.3 (ב) ו- (2) הוסיפה שטחי בנייה עד 130 מ"ר עבור חנות נוחות ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה.

יובהר כי הוראת סעיף 6.18 בתכנית 4100 "נווה עופר החדשה" אינה רלוונטית לבקשה דגן וזאת מהטעם שהוראת סעיף 6.18 עוסקת בשימושים שהיו מותרים עובר לכניסת תכנית 4100 לתוקף ובעקבות כניסת התכנית לתוקף השימוש מהווה כעת שימוש חורג מהתכנית.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 בכפוף לעמידה בדרישות איכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, מירי אידלסון, מירי גילברט, נתן שירר, לובה דבוייריס, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0025 מתאריך 29/10/2018)

חו"ד המשרד להגנת הסביבה:

תחנת הדלק אושרה בתאריך 4.1.2018.

חו"ד סיכום דרפט ע"י מהנדס:

לאור חוות דעת השרות המשפטי כי תחנת הדלק הינה מדרגה ג' ולכן תמ"א 18 סעיף 6.4 (א) וסעיף 6.3 (ב) ו- (2) הוסיפה שטחי בנייה עד 130 מ"ר עבור חנות נוחות ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה, ולאור קבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה לתחנת הדלק, ממליצים לאשר את הבקשה.

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול

הועדה המקומית*:

שם וכתובת: חניון אלפסי - רחוב אלפסי יצחק 14
שכונה: ג.הרצל, יפו-מלאכה
בקשה מתאריך: 02/04/2017
בעלים: ד.ז. לוי- השקעות ומסחר בע"מ
נכתב ע"י: שם משולם
מהות העסק:

ראשי -

חניון לא מקורה

תוכן הבקשה :
שימוש חורג ממגרש בשטח פתוח לעסק של חניון לכלי רכב לא מקורה, 21 מקומות חניה.

תאור המבנה
בגוש 7052 חלקה 31 קיים מגרש בשטח פתוח ועמדת שומר . לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למגרש הנ"ל.

השימוש המבוקש
חניון לכלי רכב לא מקורה הכולל 21 מקומות חניה במגרש בשטח פתוח בשטח של 512 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 16568 ש"ח

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 8.5.2018.

מבקשים שימוש חורג עד ליום : 31.12.2023.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד אגף הנכסים:

חלקה 31 בגוש 7052 בבעלות פרטית.

חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך לפי תב"ע 2681.

בהתאם להוראות תב"ע 2681 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין(הפרויקט) להלן תנאים לפתיחת בקשה :
-יש לחתום על כתב התחייבות עם אחראית הסדרי קרקע לענין הבטחת הסדרת המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת רישיון עסק.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים לא תהיה התגדות לאשר את הבקשה והנ"ל בכפוף לחתימה על כתב התחייבות להסדרת המגרש ורישום ההסדר בפועל.

03.09.18 התקבל כתב התחייבות חתום.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

תכנית 2681

התאמת השימוש לתב"ע:
ייעוד עיקרי:

המגרש הינו בייעוד תעשייה ומלאכה.

מדיניות התכנון:

חלקה 31 המבוקשת לחניה הינה חלקה אחת אמצעית מתוך 3 חלקות צמודות המהוות חניה ציבורית בתכנית.

פירוט חוות דעת:

הסדרי החניות בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה.

עד למימוש הבניה על החלקה ע"פ התכנית, הבקשה לשימוש חורג לחניה יובא לשיקול דעת הוועדה בכפוף לסעיף 149 לחוק.

המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, עו"ד הילה בן הרוש
חכמון, מירי אידלסון, מירי גילברט, נתן שירר, לובה
דבוייריס, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0025 מתאריך 29/10/2018)

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול

הוועדה המקומית*:

שם וכתובת: אלנינוס - רחוב מקוה ישראל 1 פינת הרכבת 2

שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלום

ת.ב. 49-001/0

בקשה מתאריך: 02/11/2014

ת.ר. 005 / 00 - 064795

בעלים: אלנינוס בע"מ

טל': -

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם - ראשי
(תפוסת קהל מקסימלית 93).

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממחסן במרתף לעסק של פאב- משקאות משכרים -
הגשתם לצריכה במקום הגשתם (תפוסת קהל מקסימלית 93).

תאור המבנה

גוש 7444 חלקה 1.

הבנין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף- מחסן; בקומת
קרקע- חנויות ובקומות העליונות- מגורים על פי היתרי בניה

משנות-1935, 1934, 1936.

הבנין נבנה עפ"י היתרי בניה משנות 1934-1936 לפני כניסת
תיקון לתקנות תכנון ובניה בשנת 1992. לאחר מועד זה התחילו
להגדיר בהיתר בניה שטחי שרות ושטחים עיקריים.
על כן, בבקשה הנ"ל לא ניתן להגיד באם מדובר בשטח שרות או
שטח עיקרי.

השימוש המבוקש

פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם (תפוסת
קהל מקסימלית 93) במחסן במרתף בהיתר בשטח של 133 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

כניסה לעסק מחנות בשטח של 13 מ"ר בקומת קרקע-מדרגות. שטח
זה לא מהווה שימוש חורג.

סה"כ שטח העסק 146 מ"ר.

יש לציין שבתיק בנין נמצא תכנית סניטרית מאושרת מס' 180
מ-29/03/78 לעסק של בית מסחר למוצרי גומי שהתנהל במקום
הנ"ל בקומת קרקע ומרתף (במרתף- מחסן).

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 4273 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות בקום עד 1:00 בלילה.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

ע', 2650 ב' F

התאמת השימוש לתב"ע:

השימוש מהווה שטח עיקרי ותואם להוראות תכנית השימור
המאפשרת שטחים עיקריים בקומת מרתף מותנה בתאום תכנון עם
יחידת השימור.

ייעוד עיקרי:

אזור מסחרי, שימור בינלאומי.

מדיניות התכנון:

לאור תוואי הרכבת הקלה יש לתאם את הבקשה עם חברת נת"ע.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לא לאשר שכן מדובר בעסק המצוי בבית מגורים ובעבר גרם למטרדים. כ"כ מדובר בעסק בעל אופי פעילות לילי המבקש לפעול באיזור בו מותרת עד 01:00 בלבד. עפ"י חו"ד אגף תב"ע שינוי השימוש משטח שרות לעיקרי צריך להעשות במסגרת הוצאת היתר בניה שכן עליו לכלול גם טיפול בבנין לאור היותו מבנה לשימור.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, נתן שירר - פיקוח על הבניה, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, עו"ד עידית קצבוי - השרות המשפטי, שולי דידי - מדור מידע, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2013-0008 מתאריך 06/08/2013)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

חו"ד אישור בעל הנכס:

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

עו"ד קשקש ב"כ המבקשים - לאור העובדה כי בדראפט הועדה המייעצת לועדה המקומית, נפלו מסי טעויות וכמו כן, מצב הרישוי השתנה, הריני לפנות אליכם בבקשה לדון מחדש בבית העסק שבנדון כדלקמן:

1. המבקשת מפעילה ברחוב מקווה ישראל בית עסק מעורב, פריט רישוי 4.8 (פאב), יחד עם גלריה לתערוכות לאמנים צעירים מהעיר תל אביב.

2. השעות היום משמש העסק כגלריה, ואילו בשעות הערב ובכדי לכלכל עצמו בלבד, משמשת הגלריה כפאב שכונתי קטן ואינטימי הפועל לסירוגין.

3. בית העסק החל את הליך הרישוי שלו לאחרונה, ומאז קיבל הוא היתר זמני מן הרשות לאיכות הסביבה, אישור משטרת ישראל, ואישור אגף הכבאות, ואינו מהווה מטרד לדיירים.

4. העסק פועל בקומת המרתף, בשטח אשר בעברו היה בית מסחר למוצרי גומי, ואף נמצאת תוכנית סניטארית (180) לעסק אשר אושרה בעבר (29/3/78) על ידי האגף לרישוי עסקים בת"א. רצ"ב העתק התוכנית.

5. לפיכך יטען בית העסק כי לאור העובדה כי השטח בו נמצא העסק כבר שימש בעבר למטרות מסחר, ניתן לאשר את בקשתו לרישיון במסגרת הליך שימוש חורג.

6. כמו כן אופי פעילותו אינו ליילי בעיקר ונכון העסק לעבוד במסגרת השעות המותרות.

7. לאור האמור מתבקשת הועדה המייעצת לעיין מחדש בעובדות הרלוונטיות ולהמליץ לאשר את העסק לשימוש חורג ל-9 שנים.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר בדיקה בארנונה בנוגע לשימושים המסחריים בקומת המרתף.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד הילה קמפוס - השרות המשפטי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי, שרון טרייגר - מדור מידע, נתן שירר - מנהל מח' פיקוח על הבניה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, ענבר ינאי לוי - מהנדסת רישוי, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי - ע' מרכזת וועדות לרישוי, מהא אבו רומאנה.
(פרוטוקול 2015-0005 מתאריך 16/04/2015)

דיון חוזר

חוו"ד בדיקת מהנדס:

בשנת 83- היה במקום מסחר בצמיגים
שנת 96- מסחר קמעונאי
שנת 97- משרדים

לגבי שנים קודמות יותר הזמנתי תיק בית לראות מה היו השימושים שם
לגבי שנים 80-70 צריך להזמין את התיק מאשדוד מהארכיון ההיסטורי

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד חברת נת"ע.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - פיקוח על הבניה, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, שולי דידי - מנהלת יחידת מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מהא אבו רומאנה - ע' מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2015-0007 מתאריך 28/05/2015)

דיון חוזר

חו"ד חברת נת"ע:

הבקשה להיתר שבנדון גובלת בקו רק"ל בהתאם לתמ"מ 1/5 (הקו האדום).

אין לנו התנגדות לאישור הבקשה שבנדון.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2024.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מהנדס רישוי בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו רומאנה - ע' מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0009 מתאריך 21/07/2015)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס, ע"ש א. שאשו נכסים ובנין בע"מ, ח.פ.: 513830794.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 30.9.2015.

מבקש שימוש חורג עד ליום 31.12.2024.

חו"ד תיאור הדיון:

נתן אלנתן - האם מדובר בשטח שרות?

עו"ד הראלה אברהם אוזן - המבנה נבנה בשנים 34,35,36 לפי ההיתר, בשנים הללו לא היתה הפרדה בן שטח שרות לשטח עיקרי, היה מקרה דומה שנידון בוועדת ערר בקשר לגר"א 39 שם ביקשו לעשות שימוש חורג במרתף שלא נבנה מכח תכנית אלא מכח נוהג וועדת ערר קבעה שלא מדובר בסטיה ניכרת. יש גם מקרים שלבניינים הוכנו תכניות נקודתיות והמרתפים שנבנו מכח תכניות אלו הם שטח שרות מכח תכנית. תכנית ע"י 1 איפשרה משרדים לכן אנחנו בשימוש חורג מע"י 1 ולא מדובר בסטיה ניכרת. זה לא אומר שבכל קומות המרתף שלא היו שימושים עסקיים לאורך השנים נאפשר עכשיו שימושים לעסקים, קיימת הוראת מעבר בתקנות חישוב שטחים וחוות יועמ"ש שבעצם עשתה אנלוגיה לתקנות ובכל האזורים שנעשה בעבר שימוש עיקרי במרתפים אפשר להמשיך ולעשות שימושים עיקריים, בדרך של שימוש חורג.

ראובן לדיאנסקי - יש צורך לבדוק איזה עסקים היו שם בשנות השבעים, אולי גרמו לזהומי קרקע.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0020 סעיף 6 מ - 09/12/2015): הועדה המקומית*:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2024, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי בדיקה ואישור איכות הסביבה שלא היו עסקים מזהמים בעבר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, שלמה מסלאוי, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ניר סיבליה, ראובן לדיאנסקי.

בדיקה ואישור איכות הסביבה שלא היו עסקים מזהמים בעבר.

תנאים מוקדמים

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך
16.12.2015.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

אני סמואל חזר בשם חברת אלניניוס מבקש לקצר את תקופת היטל
ההשבחה עד מועד סיום השכירות שהיא מאי 2021.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0010 סעיף 9 מ - 25/05/2016):
הועדה המקומית*:

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - ס' ראש העירייה -
יו"ר, כרמלה עוזרי - חברת מועצה, שלמה מסלאווי - חבר
מועצה, ראובן לדיאנסקי - חבר מועצה, ארנון גלעדי - משנה
לראש העיר, מיטל להבי - סגנית ראש העירייה, אהרון מדואל -
חבר מועצה.

חו"ד רישוי עסקים:

נשלח בדואר רשום 29/05/2016

דיון חוזר

דיון חוזר:

עו"ד רון לפין - במסגרת הליכי הוצאת רשיון העסק חוייבה
מרשתי בהיטל השבחה לתקופה בת חמש שנים.

החל מתחילת שנת 2017 העסק חדל לפעול וביום 6.4.2017 הוגשה
לאגף רישוי עסקים הודעת הפסקת שימוש.

למרות זאת, טרם הוחזר למרשתי התשלום עבור יתרת התקופה
שלאחר הפסקת השימוש.

לפיכך, נדרש החזר חלקו היחסי של היטל השבחה ששולם.

מובא לדיון לצורך בקשת ב"כ בעלי העסק לקיצור תקופת שימוש
חורג בגין סגירת העסק. עפ"י הודעתו החל מתחילת שנת 2017
העסק חדל לפעול וביום 6.4.2017 הוגשה לאגפינו הודעת הפסקת
שימוש.

לאור בקשתו ממליצים לאשר קיצור תקופה.

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

סעיף מ -

שם וכתובת: לבונטין 7 - רחוב לבונטין 7

שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלום

בקשה מתאריך: 26/12/2017

בעלים: טימ פן בע"מ

כתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 45-007/0

ת.ר. 016 / 00 - 026998

טל': 052-3332496

- ראשי

בית קפה לרבות צריכת משקאות משכרים
הופעת אומן/זמר

תוכן הבקשה :

שימוש חורג ממחסן במרתף לאולם הופעות אומנים (לרבות במה),
גלריה לאומנות ומשרד עבור בית קפה קיים בקומת קרקע.

תאור המבנה :

גוש 7442, חלקה 19.

מבנה מגורים בן 3 קומות + קומת ביניים מעל קומת מרתף,
המכיל: בקומת המרתף מחסן, בקומת קרקע- 3 חנויות ויח"ד,
בקומת הביניים- יציעים לחנויות ובשאר הקומות- מגורים,
עפ"י היתר בניה מס' 197 מתאריך 23.12.1940.

השימוש המבוקש :

אולם הופעות אומנים (לרבות במה), גלריה לאומנות ומשרד
בקומת המרתף בשטח של 178.53 מ"ר במקום המיועד לאחסנה,
עפ"י היתר הבניה הנ"ל, כחלק מבית קפה קיים בקומת קרקע
שלא מהווה שימוש חורג. סה"כ שטח העסק - 302.46 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה :

יש לציין שמשנת-2007 העסק התנהל הבמקום הנ"ל עם רישיון
ללא שימוש חורג עד שנת-2016.

מדיניות לילה באיזור עד 1:00 בלילה.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 5777 ש"ח. שולמה מקדמה
בסה"כ 1957.52 ש"ח. יתרה לתשלום 3819.48 ש"ח.

בשלב בקרת תכן יש להציג אישור מהנדס להתאמת המבנה לשימוש
המבוקש.

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 19.07.2018.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

החלקה בייעוד אזור מסחרי עפ"י תכנית 44.

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

אזור מסחרי.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

שימוש חורג ממחסן בהיתר בקומת מרתף לעסק של הופעת אומן/זמר (עד רביעייה), גלריה לאומנות אינו תואם להוראות תכנית "ע1".

תוכנית "ע1" אינה מאפשרת שטחים עיקריים בקומת המרתף.

עפ"י תכנית "ע1" - יותרו שטחי שרות בלבד.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס קימלמן אחזקות.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה להעביר לדיון בהתנגדויות בכפוף לבדיקת מהנדס בנוגע לשימושים עיקריים במרתף.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, עו"ד רויטל אטיאס, רעיה גוטלוייבר, מירי אידלסון, נתן שירר, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0018 מתאריך 27/08/2018)

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

טימ פן בע"מ - רחוב לבונטין 7 תל אביב - יפו. טל. 5605084-03

פרטי בעלי העסק:

ג.מ.שטיין בע"מ - רחוב זמנהוף 16 תל אביב - יפו. טל. 7200259-058

רחוב לבונטין 7 תל אביב - יפו. טל. 052 3332496

כתובת העסק:

שרון עזרא, עו"ד תל אביב - יפו שאול המלך 35 64927 . טל: 035 - 661848

פרטי המתנגדים:

אסתר ואליקים קולטון עצמון שגב עצמון שגב 21 . טל: 052 - 8513392

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 04/10/2018 ועדת התנגדויות בתאריך
04/10/2018 בהשתתפות: עו"ד דן להט, עו"ד ליאור שפירא,
ראובן מגל, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אידלסון,
מירי אהרון, מהא מרגייה.

חו"ד מחלקת ארנונה:

עפ"י הדו"ח ניראה שבקומת המרתף (1-) היו וגם יש כרגע
שימושים עסקיים,

השימוש הישן שמופיע בדוח הוא משנת 2003 ובשימוש מחסנים,

חו"ד המבקשים:

עו"ד חיים סמו - תב"ע 680 לא חל על מרתפים. ע" 1 היא
תכנית מרתפים בבתים לשימור. מדובר בשימוש חורג לתכנית.
יודעים שע" 1 קובעת דברים מסויימים לכן אנו דנים פה
בקשה. אין בע" 1 שום הנחיה אלא רק שיובא לשיקול דעת
הועדה. מבקשים שהועדה תשקול להמשיך את השימוש במקום. 12
שנה לא הפריע לאף אחד מדובר ברחוב מעורב.
הבנין ביעוד מסחרי מאפשר לועדה לשקול בדבר הזה. בבנין הזה
לא גרים רק 2 התנגדויות על בסיס תב"ע לא רלוונטית על אנשים
שלא גרים זה תאורטי.

כל מישהו שרוצה לגור במקום פסטורלי זה לא המקום. הבנין
ביעוד מסחרי ולא מגורים מאשר לוועדה לאפשר את השימוש
חורג בכל הבניין יש דירה אחת.

75 מכתבים נשלחו לכל החלקות הגובלות. היות והבניין ביעוד
מסחרי לפי ע" 1 יש המלצה של היועצת המשפטית שאתה יכול לקחת
את השימוש עיקרי ולבקש שימוש חורג למגורים במרתפים. בכל
אופן שהבניין מתאר במשרדים ומסחר. מבקש להדגיש לאור אופי
הבניין ולפי ע" 1 מבקש לאפשר את השימוש החורג. וגם מבחינת
תיאורתית שהמתנגדים לא גרים שם.

עו"ד אלונה - יש לנו חוות דעת אקוסטית בנוגע לרעש. באותו
רחוב ניתן אישור להשתמש במרתף ברחוב מקווה ישראל 10 לבית
אוכל ופאב.

בעל העסק- בכל הבניין יש: מסעדה, חנות בגדים, משרדים,
מקום ליוגה ואנחנו.
כשעברנו למקום הבנין הפך לבנין עסקים, שמתו שורמים בגניה.
הבנין של המתנגדים היה את ברזילי ונכנסו ומאז השכנים הם
החברים הכי טובים שלנו. יש לנו טלפונים של השכנים. השומר
שלי מגיע למקום לפני המשטרה. בתור שכן אני אדאג שלא יהיה
רעש.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד שרון עזרא - קיימת טענה מקדמית שלא קיבלתי הודעה בדבר הבקשה, מדובר בקבוצת רכישה בלבונטין 5 שנבנה עכשיו. ההודעה היתה על הופעות ולא על בית קפה, מדובר על שימוש חורג מע' 1. יש תכנית 44 ששללה את הארועים מהסוג הזה במקרים ספציפיים ומיוחדים שמאפשרים עם תנאים מיוחדים. מדובר בסביבת מגורים, צפוי מטריד רעש, התקהלות מצוקת חניה. 12 שנה לא הפריע לי אישית אך מניחה שלא היה מגורים וזה לא היה קריטי היום זה משנה את הצביון שלו.

לבונטין 5 ו-7 צמודים אין בנינו מרחק מינימלי. לפי תב"ע 680 נדרש 4 מ' ובנינו קיים 3 מ'.

המלצת צ. התנגדויות:

שמענו את התנגדויות ואת המבקשים, הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027 בכפוף לחו"ד שירות משפטי בנוגע לשימוש במרתף.

חו"ד בדיקת מהנדס:

יש לציין שמשנת-1986 במקום הנ"ל (כולל קומת מרתף) התנהל עסק של מכירת מכשירי חשמל עם רישיון ללא שימוש חורג. קיימת תכנית סניטרית מאושרת לעסק שעליה אפשר לראות שימוש עיקרי בקומת מרתף (אולם תצוגה עם דלפק ומשרדים).

חו"ד תיאור הדיון:

ליאור שפירא - ביקשנו חוות דעת לגבי השימושים המותרים במרתף.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - ביקשתם חו"ד משפטית זה יחזור לדיון לאחר שנכין חו"ד.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 14 מ - 10/10/2018):
הוועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד שירות משפטי.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

דיון חוזר

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

היתר הבנייה לבניין נושא הבקשה יצא ב- 23.12.1940 מכוח תכנית 44 החלה על המגרש. ההיתר התיר בניית 3 קומות מגורים, קומת ביניים וקומת מרתף. בהתאם להוראות תכנית 44, שלוש הקומות אינן כוללות את קומת המרתף ואת קומת הביניים, אותן ניתן לבנות בנוסף. ולכן, כאמור בהחלטת ועדת הערר מיום ה- 01.12.2010 שניתנה בערר 5061/10 בעניין הגר"א 39, משתכנית 44 אינה מייעדת את המרתף כשטח שירות, הרי שאין מניעה לעשות במרתף זה שימושים עיקריים בהליך של שימוש חורג. יחד עם זאת, בהתאם לחוות דעתו של עו"ד עוזי סלמן, יועמ"ש עיריית תל אביב יפו, מיום ב-27.07.2009, יש להראות שלאורך השנים נעשה במקום רצף של שימושים עיקריים.

למעלה מן הצורך יוער, כי לאור החלטת ועדת הערר הנ"ל, הרי שאין צורך להחיל את הוראות תכנית ע1 (ראה לעניין זה את סעיף 10ב' ס"ק 1- הקובע כי אין בהוראות תכנית ע'1 כדי לפגוע במרתפים שנבנו כדין ונעשה בהם שימושים כדין).

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול

הועדה המקומית*:

שם וכתובת: נגריית חן - רחוב חצרים 3

שכונה: צפון יפו

בקשה מתאריך: 26/07/2017

בעלים: יום טוב אליהו

נכתב ע"י: אביטל יעקב

מהות העסק:

ת.ב. 3366-003/0

ת.ר. 002 / 00 - 066444

טל': 03-6815490

-ראשי

נגריה.

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של נגריה.

תוכן הבקשה :

תאור המבנה
גוש 7051 חלקה 90 וחלק מחלקה 140
הבנין בן קומה אחת על פי תכנית העסק שהוגשה. לא נמצא תיק בנין, לא ידוע יעוד המבנה.

השימוש המבוקש
נגריה במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בשטח של 120 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
העסק מתנהל משנת 2015 ובעל רישיון בהליך שימוש חורג עד לסוף שנת 2017.
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3883 ש"ח.

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

397 ו-1367.

התאמת השימוש לתב"ע:

השימוש המבוקש אינו תואם לרשימת השימושים.

ייעוד עיקרי:

החלקה בייעוד דרך מוצעת עפ"י תכניות 397 ו-1367.

מדיניות התכנון:

המבנה בנוי בתחום דרך מוצעת ומסומן להריסה בתשריט תכניות 397 ו-1367.

חוו"ד אגף הנכסים:

אין מניעה לאשר את הבקשה לרישיון עסק ל-5 שנים בלבד מיום קבלת רישיון העסק.

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.6.2018.

מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

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 עד ליום 31.12.2022 בכפוף לקבלת חוות דעת עו"ד שלי וויל ואיכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, רעיה גוטלויבר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, נתן שירר, מירי גילברט, יובל לוי, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0023 מתאריך 15/10/2018)

חו"ד בדיקת מהנדס:

ע"פ חו"ד עו"ד שלי וויל - אין הליך משפטי תלוי ועומד וגם לא צו הריסה. אין מניעה לאשר מבחינת דיני תכנון ובניה.

חו"ד הרשות לאי"ס:

דני חרמון - הנגרייה מוכרת וידוע. אין מניעה לאשר את השימוש חורג.

תנאים יינתנו במסגרת הרישיון .

חו"ד סיכום דרפט ע"י מהנדס:

לאור חוות דעת עו"ד שלי וויל והרשות לאיכות הסביבה, ממליצים לאשר את הבקשה.

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

שם וכתובת:	ביצ מלון רויאל - רחוב הברזל 24
שכונה:	אז.תעשיה-ע.הירקון
בקשה מתאריך:	01/08/2018
בעלים:	רויאל טי סוויט בע"מ
נכתב ע"י:	ליובוב דבוייריס
מהות העסק:	
ת.ב.	902-024/0
ת.ר.	001 / 00 - 877777
טל':	055-260103

-ראשי

בית מלון**תוכן הבקשה :**

שימוש חורג מאולם תעשיה בהיתר לבית מלון שמספר החדרים קטן מ- 100 .

תאור המבנה.
גוש 6638 חלקה 355 (כתובת הברזל 24 א').
הבנין בן 5 קומות המיועד לתעשיה על פי היתרי בניה מס' 725 מ- 03/01/1973, מס' 319 מ-11/07/73 ומס' 1/234 מ-17/11/81

השימוש המבוקש.
מלונית ל-12 חדרים, קבלה, מחסן ומלתחות עובדים בחלק מבנין תעשיה בהיתר בקומה ג' בשטח של 305.09 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
חסר מקום חנייה אחת.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 9872.71 ש"ח (שולם 2718 ש"ח). יתרה לתשלום 7154.71 ש"ח.

בשלב בקרת תכנון יש להציג אישורים: משרד הבריאות, משרד התיירות, נת"ע, כיבוי אש, איכות הסביבה, בטיחות, נגישות והג"א.

חוו"ד תיק מידע:**מספר תב"ע:**

החלקה הנדונה כלולה בייעוד תעסוקה על פי תכנית 3561 אשר אושרה למתן תוקף על ידי הועדה המחוזית בתאריך 13.11.2017.

התאמת השימוש לתב"ע:

השימוש המבוקש הסבת קומה ג' במבנה הקיים למלונית תואם את פרק השימושים בהוראות התכנית אך מהווה שימוש חורג להיתר מספר 1/234 מתאריך 17.11.1981 עבור אולמות תעשיה.

ייעוד עיקרי:

תעסוקה.

מדיניות התכנון:

לא ניתן להוציא היתר עד לאחר אישורה הסופי של התכנית ופרסומה על פי תקנות החוק.

פירוט חוות דעת:

שימוש של מלונאות מחייב בעמידה בתקנים הפיסיים של משרד הבריאות. יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובהוראות העירייה לעניין ההנחיות בבית מלון. אישור השימוש יותנה בהסדר חניה על פני ההנחית של הועדה המקומית.

שימוש של מלון יותנה ברישום הערת אזהרה ללשכת רישון המקרקעין לטובת העירייה להבטחת השימוש של מלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העירייה.

התנאים המגבילים הנ"ל יהיו עפ"י סעיף 128 לחוק המקרקעין הגבלה זו תרשם בהיתר בניה.

יש לקבל רשיון עסק על פי דיני רישוי עסקים.

יש לציין שהחלקה גובלת עם תוואי מסילת הרכבת הקו הצהוב
עפ"י תמ"א 23 א.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס "הברזל 24 א".

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס.

חו"ד פיקוח על הבניה:
מטפל:

לובה

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

ממצאיי הביקורת והמלצות מח' פיקוח על הבניה.

בתאריך 08.08.18 תומר יום טוב ביקר במקום ומצא:

- תכנית העסק תואמת את המצב בשטח, למעט המטבחון, שלא סומן בתכנית.
- בתיק בניין נמצאו היתרי בניה, היתר הקובע מס234-1 משנת 1981 לבניין תעשייה בן 5 קומות (רומות א,ב,ג, הן אולמות ריקים ללא מחיצות)
- בכל החדרים מקלחת, שירותים וכיור. במטבחון משותף (שלא סומן בתכנית), בכניסה - מקום המיועד לשולחן קבלה.
- בגין העבודות להכשרת המלונית הוצא צו הריסה מנהלי0159-2018 במאריך 16.04.18, צו אושר ומעוכב בבית המשפט (מצ"ב העתק של הדו"ח ותרשים).

המלצות פיקוח על הבניה:

לאור הוצאת צו הריסה מנהלי בגין בניית חדרי מלון - ולאחר התייעצות עם עו"ד הניה שכתמן בנושא.

לא ממליץ את ההמשך הטיפול בבקשה לשימוש חורג עד קבלת ההיתר בניה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 10.7.2018

מבקשים שימוש חורג עד ליום: 14.6.2023.

המלצת הועדה המייעצת:

להוציא מסדר היום לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח על הבניה ואיכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, רעיה גוטלוייבר, מירי אידלסון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, רוזליה לנדגולץ, עו"ד רויטל אטיאס, מירי גלברט, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0017 מתאריך 06/08/2018)

דיון חוזר

חו"ד פיקוח על הבניה:

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

ממצאי הביקורת והמלצות מח' פיקוח על הבניה.

בתאריך 08.08.18 תומר יום טוב ביקר במקום ומצא:

- תכנית העסק תואמת את המצב בשטח, למעט המטבחון, שלא סומן בתכנית.
- בתיק בניין נמצאו היתרי בניה, היתר הקובע מס234-1 משנת 1981 לבניין תעשייה בן 5 קומות (רומות א,ב,ג, הן אולמות ריקים ללא מחיצות)
- בכל החדרים מקלחת, שירותים וכיור. במטבחון משותף (שלא סומן בתכנית), בכניסה - מקום המיועד לשולחן קבלה.
- בגין העבודות להכשרת המלונית הוצא צו הריסה מנהלי2018-0159 במאריך 16.04.18, צו אושר ומעוכב בבית המשפט (מצ"ב העתק של הדו"ח ותרשים).

המלצות פיקוח על הבניה:

לאור הוצאת צו הריסה מנהלי בגין בניית חדרי מלון - ולאחר התייעצות עם עו"ד הניה שכטמן בנושא.

לא ממליץ את ההמשך הטיפול בבקשה לשימוש חורג עד קבלת ההיתר בניה.

המלצת הועדה המייעצת:

מאחר וקיים צו הריסה מינהלי בגין בניית חדרי מלון שטעונה הוצאת היתר בניה, לא ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג ובהתאם להמלצת היועמ"ש במחלקה הפלילית על המבקשים להכשיר את הבניה הטוענה היתר במסגרת הוצאת היתר ברישוי בניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, עו"ד רויטל אטיאס, רעיה גוטלוייבר, מירי אידלסון, נתן שירר, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0018 מתאריך 27/08/2018)

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

שם וכתובת: חניון התקוה - דרך ההגנה 76

שכונה: התקוה

בקשה מתאריך: 18/07/2004

בעלים: כהן אברהם

נכתב ע"י: אביטל יעקב

מהות העסק:

ת.ב.

ת.ר. 006 / 00 - 028350

טל': 03-5338814

-ראשי

חניון

בקשה לחידוש רשיון עבור חניון במגרש ששטחו 806 מ"ר ל-37 כלי רכב. (מהם 2 לנכים).

תאור השטח:

גוש 6979 חלקה 9

תוכן הבקשה:

המגרש נמצא בין הרחובות ההגנה וורדיאל.

השימוש המבוקש:

חניון במגרש ששטחו 806 מ"ר ל-37 כלי רכב. (מהם 2 לנכים).

הערות המהנדס לבקשה:

יש לציין שמשנת 1992 מועד כניסתה לתוקף של תכנית 2215 העסק אינו פועל במסגרת שימוש חורג כאשר הרשיון חודש מעת

לעת.

כמו כן, בגבולות החניון ישנם מגורים אשר הגישו התנגדות לבקשה.

במענה לעו"ד זיו עירוני ע"י השרות המשפטי הוסבר כי, לצורך הוצאת רישיון עסק במגרש עבור חניון, נדרש בעל העסק לפעול בהליך תכנוני של שימוש חורג מתכנית 2215.

כמו כן עולה כי בשנת 1981 הוגשה לראשונה בקשה לרישיון עסק עבור הפעלת החניון, כאשר באותה העת חלה על המגרש תכנית מתאר מחוזית R6 (י.פ.1) לפיה המגרש כלול באזור פיתוח. אולם בתאריך 26.3.92 פורסמה למתן תוקף תכנית 2215 (י.פ.3988) החלה גם היא על המגרש והקובעת את המגרש בייעוד "מגרש מיוחד" שתנאי להוצאת היתר בו הוא הכנת תכנית מפורטת.

בעקבות עתירה שהוגשה על ידי המתנגדים התברר שהשימוש המבוקש עבור חניון עומד בניגוד להוראות תכנית 2215 שהוראותיה גוברות על הוראות התכנית R6 ועל בעל העסק להגיש בקשה לרישיון עסק בהליך לשימוש חורג מתכנית 2215.

סכום אגרת שימוש חורג 26372 ש"ח .

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2215

התאמת השימוש לתב"ע:

אינו תואם

ייעוד עיקרי:

מגרש מיוחד

מדיניות התכנון:

השימוש מהווה מטרד לאוכלוסיה הקיימת באזור. יש לתאם את הבקשה עם אגף התנועה והרשות לאיכות הסביבה. במידה והשימוש יאושר, מומלץ לאשר תוכנית פיתוח השטח.

פירוט חוות דעת:

השימוש מהווה מטרד לאוכלוסיה הקיימת באזור, יש לתאם את הבקשה עם אגף התנועה והרשות לאיכות הסביבה. במידה והשימוש יאושר מומלץ לאשר תוכנית פיתוח שטח.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 שכן מדובר בחניון מרכזי המשרת את שוק התקווה ללקוחות ולרכבי אספקה וכל זמן שהשטח לא נכנס לבינוי מחדש אין מניעה לעשות בו שימוש לחניון בכפוף לעמידת החניון במפרט לעיצוב חניונים בעיר.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד הילה קמפוס מזרחי - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2014-0004 מתאריך 01/04/2014)

חוו"ד אישור בעל הנכס:

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

טרם נעשו פירסומים שכן המבקש חולק על הצורך בהליך של שימוש חורג מתכנית.

עו"ד הדר חתוכה - הוגשה עתירה מנהלית מס' 42376-01-14 ע"י תושבים המתנגדים לחניון. לאור העתירה נערך בירור ע"י המחלקת המשפטית וצוות התכנון שלאורו התברר כי לצורך הקמת עסק של חניון נדרש הליך של שימוש חורג מתכנית 2215 הקובע את המגרש הנדון בייעוד של "מגרש מיוחד".

לפיכך הועברה בתאריך 5.3.2014 הודעה לבעל העסק לפיה עליו להגיש בקשה בדרך של שימוש חורג מתכנית.

דיון חוזר

עו"ד הילה חכמון -

1. בתאריך 14.5.1981 הוגשה לראשונה בתיק רישוי מס' 028350, בקשה לחניון עבור חניית 30 רכבים במגרש, בשטח של 756 מ"ר, אשר אושרה לראשונה בשנת 1983. הבקשה הראשונה אושרה בתנאים הנוגעים, בין היתר, בסימון מקומות החניה, בשילוט בכניסה/יציאה לחניון, שמירה על מרווחים ממבנים סמוכים, תאורה וכד'.

2. המצב התכנוני שחל על המגרש במועד הוצאת רישיון העסק לראשונה לא מנע שימוש של חניון במגרש, כאשר עד שנת 2014 התחדש רישיון העסק מעת לעת באופן אוטומטי, אולם לא באופן עקבי ורציף, ע"י האגף לרישוי עסקים.

3. לאור הגשת בקשה לחידוש רישיון העסק, לאור התנגדויות רבות שהתקבלו מהשכנים המתגוררים בסמיכות לחניון ובמסגרת עתירה שהוגשה על ידי המתנגדים המתגוררים בסמיכות לחניון, התחוויר כי בהתאם למצב התכנוני, לצורך המשך הפעלת החניון נדרש היתר לשימוש חורג.

4. בהתאם לכך, התקבלה החלטת הוועדה המייעצת המאפשרת את המשך הפעלת החניון בכפוף להוצאת היתר לשימוש חורג. על החלטה זו הוגשה עת"מ 7532-11-14 כהן אברהם נ' הוועדה המקומית ואח'.

5. ביום 11.01.2015 ניתן פסק הדין בעתירה במסגרתו הורה בית המשפט להשיב לוועדה המייעצת את הדין בבקשה לרישיון עסק עבור הפעלת חניון ההגנה 76 וזאת לאחר שמיעת טענות המתנגדים ומבקשי ההיתר, וכן את עמדתו של מר אלחנן משי, ככל שיהא מעוניין להציגה.

6. בהתאם להוראות פסק הדין, הצדדים שלחו התייחסותם ולפנים משורת הדין נערכה פגישה אצל מנהלת אגף רישוי עסקים, איילת וסרמן, בה נכחו הצדדים ומי מטעמם והשמיעו את טענותיהם אף

בעל פה.

7. בתום הפגישה, לאחר בקשת הצדדים למתן אורכה נוספת להגשת עמדתם לטענות שהועלו במסגרת הפגישה ולאור טענות באי כוח הצדדים כי לא קיבלו את ניירות העמדה אחד של האחר, הסכימה הגב' וסרמן, לפני משורת הדין, ליתן להם אורכה בת 60 ימים להגשת מסמכים נוספים להשלמת טיעוניהם.

8. עד למועד זה ולמרות שחלפו למעלה מ-60 ימים לא התקבלו טענותיהם המשלימות של הצדדים ולכן הוחלט, בהתאם להסדר הדיוני שנקבע על ידי בית המשפט, להשיב את הדיון לוועדה המייעצת תוך שיובאו בפניה טענות הצדדים ועמדתו של מר אלחנן משי.

להלן תמצית טענותיהם של הצדדים טענות מבקשי רישיון העסק (מר אברהם כהן באמצעות עו"ד זיו עירוני):

א. מבקשי ההיתר מפעילים את החניון למעלה מ-30 שנה. לכל אורך תקופת הפעלת החניון לא נדרש שימוש חורג ולכן לא ניתן לבקש היום הפעלת החניון בהליך של שימוש חורג. לטענתם.

תכנית R/6 אינה מפרטת ייעודים ו/או שימושים ו/או הוראות / בנייה ברמה של תכנית מפורטת.

ב. תכנית Q הינה תכנית מקומית ברמת פירוט גבוהה מזו של תכנית R/6 והיא מאוחרת ממנה.

ג. תכנית 2215 קובעת את הייעוד בחלקה 9 למגרש מיוחד בו יחולו הגבלות וזכויות הבנייה בהתאם לתכנית המפורטת.

ד. תכנית זו אינה קובעת ייעודים ו/או שימושים "במגרש המיוחד ומשכך אינה מאיינת את השימושים המותרים בחלקה לפי תכנית Q המנדטורית.

ה. בהוראות תכנית 2215 נקבע כי תכניות מפורטות ותכניות חלוקה שניתן להן תוקף בטרם ניתן תוקף לתכנית זו, תכניות אלו יישארו בתוקפן, לפיכך גם בהתאם להוראות תכנית 2215

הותר המשך השימוש בהתאם לתכנית Q ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת.

ו. רישיונות לניהול עסקים מתירים הפעלת חניון למכוניות, ללא כל בקשה ו/או דרישה או הוראת אחרת שהיא, ממועד אישורה של תכנית 2215 ביום 26.03.1992. להכנת תכנית מפורטת לחלקה.

ז. הנוהג הקבוע ברשות המקומית בנוגע לרישוי עסקים לעניין התרת המשך שימוש בחניונים הפועלים מכוח שימושים מותרים מתכניות קודמות, הינו ללא דרישת הגשת הבקשה להיתר לשימוש חורג.

ח. לפיכך, מניתוח התכניות החלות על החלקה עולה כי ערב תכנית 2215 חלה תכנית מפורטת Q המאפשרת את השימושים המבוצעים ותכנית 2215 לא ביטלה את הוראת תכנית זו ביחס

לשטח מבקשי ההיתר.

ט. עוד הוסיפו מבקשי ההיתר וציינו כי בהתאם לנוהג הקבוע ברשות המקומית, במגרשי חנייה בהם קיים שימוש "ותיק" שעמד בתוקף טרם שונה ייעודם בתכנית חדשה, לא נדרש היתר לשימוש חורג בעת חידוש רישיון העסק.

טענות המתנגדים - בעלי דירה בקומה ג' בבניין הממוקם בחלקה הסמוכה לחניון (ה"ה מרים יעקובוב, יצחק קשת וזהבית בן אברהם באמצעות עורך דינם יצחק דוידוב)

א. ההליך של שימוש חורג יתבצע על ידי מבקש ההיתר ולא בדרך העברת הבקשה על ידי רשות הרישוי להליך של שימוש חורג.

ב. הפעלת החניון גורמת למטרדים קשים, כגון רעש, ריח, זיהום אוויר ולכלוך, וכן מגיעים אליו נרקומנים.

ג. בעת רכישת דירת המגורים הופעל, לטענת המתנגדים, בית קולנוע והיה במקום מבנה גדול שהסתיר את השוק ולמעשה היום לאור הפעלת החניות "עבר" שוק התקווה סמוך לחלון דירת המתנגדים.

ד. לאור המטרדים הרבים, טוענת המתנגדת כי מצב בריאותה הדרדר.

ה. המתנגדים מבקשים שלא להתיר את הבקשה להפעלת החניון, בין בשימוש חורג ובין לאו.

ו. לטענת המתנגדים, מתן היתר לשימוש חורג מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. לא ניתן להפעיל חניון מסחרי ל-37 כלי רכב, מקום בו מדובר בקרקע בתכנית הצבועה בצבע כתום לשימוש מיוחד.

ז. מדובר בשינוי מהותי לסביבה הקרובה - מדובר בסביבת מגורים ולאור הפעלת החניון ישנה פגיעה קשה בתושבי הרחוב.

ח. על בעל החניון לנקוט בדרך המלך ולהגיש בקשה לתכנית מסודרת לשינוי ייעוד המגרש ממגרש מיוחד למגרש בייעוד לחניון מסחרי. אילו תוגש בקשה לתכנית מסודרת, יוכלו המתנגדים להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

ט. לא ניתן להתיר שימוש חורג לתקופה ארוכה של 30 שנה כמסלול עוקף הליכי יזום ואישור תכנית כדן. עמדתו של אלחנן משי בהתאם להחלטת בית המשפט, התקבלה עמדתו של מר אלחנן משי, כפי שהינה מובאת להלן:

"בעבר ובמשך שנים בהנחיית היועץ המשפטי של העירייה לא נידרש שימוש חורג בתהליך הרישוי לחניונים וכתוצאה מכך ניתנו רישיונות לחניונים ללא הליך שימוש חורג ללא קשר ליעודים שנכללים בתב"ע. בעקבות פנייה למבקר העירייה לפני שנים רבות בנוגע לשימוש חורג בחניון לא מסחרי הפתוח לציבור נקבע על ידי היועצת המשפטית של העירייה באותה תקופה שכל שימוש בחניון שאינו טעון תב"ע יידרש לשימוש

חורג כאשר אם מדובר בחניון שאינו מסחרי, הדרישה והטיפול דרך אג"פ ואם מדובר בחניון הטעון רישוי הטיפול יעשה על ידי אגף רישוי עסקים.

בעקבות זאת סוכם עם היועמ"ש כי חניונים שכבר פועלים ברישיון לא יידרשו להליך שימוש חורג וכך אכן נעשה ונישמר לגבי חניונים רבים כדוגמת חניון חוף תל ברוד. לכן לא דרשו מחניון ההגנה הליך שימוש חורג. הדרישה להליך שימוש חורג באה בעקבות הליך משפטי בוא ניתנה הסכמת העירייה לדרוש הליך שימוש חורג. רק דרישה זו היא זו שהביא אותנו לדרוש שימוש חורג מהחניון כתנאי לחידוש השימוש החורג. יצויין השימוש במגרשים עירוניים זוכה להקלה רבה גם בחוק מגרשים ריקים המאפשר לראש העיר להכריז על מגרש כחניון בתשלום והכרזה זו באה במקום שימוש חורג, כך ניקבע במפורש בחוק. בנוסף לכל אלו, מדובר בחניון חיוני, החניון היחידי לפריקת סחורה לשוק התקווה וחניה לקונים".

עמדת המחלקה המשפטית:

התייחסות לטענות המועלות על ידי מבקשי רישיון העסק וכן על ידי מר אלחנן משי.

כפי שיפורט להלן, בניגוד לנטען, לא ניתן לסטות מחוות הדעת התכנונית לפיה לצורך הפעלת החניון נדרש היתר לשימוש חורג.

הדרישה לשימוש חורג:

9. על המגרש חלות התכניות הבאות:

תכנית R6 משנת 1946 (י.פ. 1) - חלה במועד בו הוגשה לראשונה בקשה לרישיון עסק עבור הפעלת החניון (בשנת 1981) רישיון עסק עבור החניון (בשנת 1983) וכוללת את המגרש ביעוד "אזור פיתוח" (להלן: "תכנית R6").

תכנית 2215 "שיקום שכונת התקווה" פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.3.1992 (י.פ. 3988) - התכנית קובעת את המגרש ביעוד "מגרש מיוחד", כאשר תנאי להוצאת היתר במגרש מיוחד הוא הכנת תכנית מפורטת (להלן: "תכנית 2215").

10. הנה כי כן, בשנת 1992 שונה ייעוד המגרש מייעוד "אזור פיתוח" (לפי תכנית R6), אשר שלגביו לא נקבעו הגבלות תכנוניות ספציפיות/מיוחדות, לייעוד "מגרש מיוחד" (לפי תכנית 2215), אשר תנאי להוצאת היתר בו הוא הכנת תכנית מפורטת.

11. משמע, השימוש המבוקש במגרש עבור חניון עומד בניגוד להוראות תכנית 2215, המחייבת הכנת תכנית מפורטת.

12. יתרה מכך, סעיף 10 לתכנית 2215 קובע שהוראותיה גוברות על הוראות תכנית R6 ו/או כל תכנית שקדמה לה:

10. יחס לתכנית מאושרות :

תכניות מפורטות ותכניות חלוקה שניתן להן תוקף בטרם ניתן תוקף לתכנית זו, תכניות אלו יישארו בתוקפן. באם תהיה סתירה בין התכניות הקודמות לבין תכנית זו - תחולנה הוראות תכנית זו".

13. בניגוד לטענת מבקשי רישיון העסק, לא נמצאה/אותרה תכנית Q החלה לטענתו על המגרש. כמו כן, טענה זו אינה רלבנטית לענייננו מהטעם שסעיף 10 לתכנית 2215 קובע שהוראותיה

גוברות על כל תכנית שקדמה לה.

14. מבדיקה מול מחלקת מידע תכנוני, עולה כי תכנית Q מעולם לא קיבלה תוקף ומעולם לא אושרה. לפיכך, לא קיימת תכנית Q מאושרת ורלבנטית והיא אינה חלה על המגרש ו/או על המרחב התכנוני של העיר תל אביב-יפו.

15. בהתאם לחוות הדעת התכנונית, המתייחסת לשימושים המותרים במגרש, תכנית 2215 מייעדת את המגרש בייעוד "מגרש מיוחד", כאשר בהתאם לטבלה בעמוד 3 לתכנית 2215 - "טבלת הגבלות וזכויות בנייה", תנאי להוצאת כל היתר במגרש הוא הכנת תכנית מפורטת.

16. כיום, ביחס למגרש אין תכנית מפורטת ומכאן שלא ניתן להוציא היתרים במגרש בהתאם לתכנית 2215. לפיכך, תנאי להוצאת היתר לכל שימוש במגרש יהיה בהליך של שימוש חורג

מתב"ע.

17. מעבר לכך, בנסיבות העניין קיימת אף הצדקה תכנונית לאשר את השימוש החורג המבוקש וזאת היות שמדובר ביחידת השטח הזמינה היחידה העשויה לספק שירותי חניה חיוניים לתפעול שוק התקווה.

התייחסות לטענה בעניין חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), התשמ"ז-1987 (להלן: "חוק הרשויות המקומיות").

18. בהתאם לחוות דעתו של עוה"ד עוזי סלמן, יועמ"ש העירייה, מיום 21.07.2009 לפי חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), התשמ"ז-1987 ניתן להוציא צו להכשרת המגרשים ולשימוש בהם כחניונים, זאת מבלי לגרוע מהאפשרות של בעל המגרש להגיש בקשה לשימוש חורג במגרש כחניון. יצויין כי במקרה הראשון לרשות המקומית פררוגטיבה להוציא צו לחניון ואילו במקרה שני הפררוגטיבה לבקש שימוש חורג נתונה לאזרח. בנסיבות אלה, יש להתיר בידי מהנדס העיר את שיקול הדעת מתי יש מקום לצו כאמור.

19. בניגוד לנטען על ידי מבקשי הרישיון, במקרה דנן לא ניתן להחיל את הוראות חוק הרשויות המקומיות וזאת לאור הגדרת "מגרש ריק" בסעיף 1 לחוק הרשויות המקומיות (מגרש שאין עליו בנייה למעט גדר, ושאינו משמש בפועל למטרה שלמענה מותר להשתמש במגרש על פי תכנית בת תוקף או על פי היתר), וזאת לאור העובדה כי המגרש מיועד "כמגרש מיוחד" ותנאי להוצאת היתר במגרש היא הכנת תכנית מפורטת.

התייחסות לטענה כי מעולם לא נדרש היתר לשימוש חורג:

20. אף טענתם זו של מבקשי הרישיון יש לדחות. כידוע, העירייה כמו כל רשות ציבורית אחרת אינה כפופה להחלטות קודמות שלה ובמצב בו היא יכולה לתקן פגם, מחובתה לעשות כן ואין היא אמורה לחזור על פגם זה רק בגלל שפעלה כך בעבר, זאת אף עקב הערכה מחודשת של נתונים קיימים, בלא שינוי

נסיבות.

21. מקום בו התברר המצב התכנוני לאשורו, שהשתנה מאז הוגשה לראשונה בקשה לרישיון עסק עבור החניון (בשנת 1981), חלה על העירייה החובה להסדיר את השימוש עבור חניון בהתאם למצב התכנוני החל על המגרש ובהתאם לתכנית 2215 הקובעת הוראות מגבילות.

22. לאור האמור, מוטלת על העירייה חובה ציבורית לאשר את בקשת מבקשי הרישיון להפעלת החניון במגרש בדרך של שימוש חורג מתכנית 2215, בהתאם לחוק התכנון והבניה ולא ניתן להסתפק בהליך לפי חוק רישוי עסקים.

23. אכן, העירייה לא פעלה עד כה בדרישה שמבקשי הרישיון יפעילו את החניון בדרך של שימוש חורג, אולם מרגע שהתברר המצב התכנוני לאשורו חלה עליה חובה לפעול לתיקון הפגם ובהתאם לדין החל וכך גם פעלה באופן מיידי. הכל, בהתאם לפסיקה ולהנחיית היועץ המשפטי לממשלה.

התייחסות לטענות המועלות על ידי המתנגדים:

24. בניגוד לנטען על ידי המתנגדים, אין המדובר בסטייה ניכרת מהוראות התכנית וזאת לאור העובדה כי התכנית החלה אינה קובעת ייעוד ספציפי. כמו כן, בניגוד לנטען, אין בהפעלת החניון כדי שינוי מהותי לסביבת המגורים, שכן מדובר באזור בעל עירוב שימושים כך לדוגמא השוק השוכן בסמוך.

25. יחד עם זאת, לאור המטרדים שצויינו על ידי המתנגדים

מומלץ כתנאי לאישור השימוש החורג המבוקש, על החניון לפעול באופן המצמצם ככל הניתן את הפגיעה במגורים הגובלים, הן בהיבט הפיזי והן בהיבט שעות הפעילות, בין היתר, ע"י הקמת גדר היקפית מלווה בצמחיה לצמצום הרעש, מתן מעבר מינימלי ומדרכה על חשבון החניון בגבול המערבי למבנים הקיימים, הגבלה על שעות הפעילות של פריקה וטעינה כמקובל במדיניות עיריית תל אביב וכד'.

לאור המפורט לעיל, ניתן להתיר את הפעלת החניון בכפוף להוצאת היתר לשימוש חורג מתכנית, כאשר הינו מוגבל בתנאים המפורטים בסעיף 25 לעיל.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020, בתנאי:

1. העסק אושר בתנאי לקיום דרישות איכות הסביבה.
 2. התוכנית תועבר לאף התנועה לאישור.
 3. מומלץ כנתאי לשימוש חורג המבוקש - על החניון לפעול באופן המצמצם ככל הניתן את הפגיעה במגורים הגובלים, הן בהיבט הפיזי והן בהיבט שעות הפעילות, בין היתר, ע"י הקמת גדר היקפית מלווה בצמחיה לצמצום הרעש, מתן מעבר מינימלי ומדרכה על חשבון החניון בגבול המערבי למבנים הקיימים, הגבלה על שעות הפעילות של פריקה וטעינה כמקובל במדיניות עיריית תל אביב וכד'.
- ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מהנדס רישוי בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו רומאנה - ע' מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0009 מתאריך 21/07/2015)

חוו"ד אישור בעל הנכס:

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד משפטית, עו"ד לירון רותם והדר ברנט -

הבקשה שבפנינו מועברת לדיון בפני הועדה המקומית בעקבות פסק דין שניתן בתאריך 4.12.17 ע"י בית המשפט המחוזי בעת"מ 31657-01-16.

הבקשה הינה עבור חידוש רישיון עסק עבור שימוש של חניון במגרש הנמצא בדרך ההגנה 76 (שכונת התקווה). בעקבות עתירה שהוגשה על ידי המתנגדים התברר כי על המבקש לפעול לשימוש חורג מתכנית 2215 ולפיכך בתאריך 28.5.14 התקיים בנוכחות המבקש שימוע לפי חוק רישוי עסקים, במסגרתו נמסר למבקש כי עליו לפרסם עבור השימוש של חניון שימוש חורג מתכנית 2215.

על כן, הגיש המבקש את עת"מ 7332-11-14, בה נפסק כי יש לתת למבקש זכות טיעון בסוגיית השימוש החורג בפני הועדה המייעצת וכך נעשה (ראה חו"ד המפורטת של עו"ד הילה חכמון לעיל).

על המלצת הועדה המייעצת הנוספת מתאריך 21.7.15 הגיש המבקש עתירה נוספת (עת"מ 31657-01-16) וזאת משום שבהתאם להמלצת הועדה המייעצת ולחוות דעת מחלקת תכנון והמחלקה המשפטית - עבור שימוש של חניון במגרש בייעוד "מגרש מיוחד" נדרש הליך של שימוש חורג מתכנית 2215.

המבקש הגיש לראשונה בקשה לרישיון עסק עבור הפעלת החניון בשנת 1981 ופועל ברישיון עסק משנת 1983. מאז חודש רישיון העסק מעת לעת, אולם לא באופן עקבי ורציף, כאשר לטענת המבקש אין צורך בהליך של שימוש חורג. בהתאם לפסק הדין שניתן בעתירה, טענתו העיקרית של העותר בעתירה הייתה שלאור המצב התכנוני החל על המקרקעין אין להתנות את חידוש רישיון העסק של החניון בהגשת ובאישור בקשה לשימוש חורג כאשר הועדה כלל לא בחנה את השאלה האם בכלל נדרשת במקרה זה הגשת בקשה לשימוש חורג.

פסק הדין קבע כי יש להעביר את הבקשה לדיון בפני הועדה המקומית אשר תדון תחילה בשאלה אם יש מקום להגשת בקשה לשימוש חורג במקרה זה ובנסיבות בהן עד כה המבקש לא נדרש להליך של שימוש חורג מתכנית. בהמשך לעובדות המפורטות בהרחבה בפרוטוקול הבקשה ובהמשך לחוות הדעת המקצועיות שניתנו לבקשה: חוות דעת משפטית ותכנונית:

להלן המצב התכנוני החל על המגרש:

1. במועד בו הוגשה לראשונה בקשה עבור חניון (בשנת 1981) חלה תכנית R6 שאושרה בשנת 1946 וכללה את המגרש הנדון בייעוד "אזור פיתוח".

2. בשנת 1992 פורסמה למתן תוקף תכנית 2215 שכללה את המגרש בייעוד "מגרש מיוחד", כאשר תנאי להוצאת היתר במגרש מיוחד הוא הכנת תכנית מפורטת.

3. בנוסף, סעיף 10 לתכנית 2215 קובע כי אם ישנה סתירה בין הוראות תכנית 2215 להוראות התכניות הקודמות, הוראות תכנית 2215 גוברות.

4. כן יצוין, כי בערר תא/5520/12 נקבע שמקום בו תכנית אינה קובעת את השימושים המותרים בשטח מסוים, כל שימוש ו/או בניה מהווה שימוש חורג לתכנית ודורש קבלת היתר לשימוש חורג מהתכנית.

5. לאור האמור, עסקינן בשימוש עבור חניון המהווה שימוש חורג לתכנית 2215 הגוברת על כל התכניות שקדמו לה.

למען הסדר הטוב יצוין, כי בעתירה המנהלית האחרונה (עת"מ

31657-01-16), טען המבקש כדלהלן:

1. הועדה המייעצת פעלה בניגוד לפסק הדין מיום 11.1.15 שניתן בעתירה הקודמת, לא נימקה את החלטתה, שקלה שיקולים זרים ופעלה בחוסר סבירות כשלא המתינה להתייחסות נוספת מעבר למועד שנקבע בנוכחות המבקש להגשת התייחסות כזו.

2. לטענת המבקש, קיימת תכנית Q משנת 1945 החלה על המגרש והמתירה את השימוש המבוקש עבור חניון והגוברת על הוראות תכנית 2215. בנוסף, המגרש שימש בעבר עבור בית קולנוע המהווה מוסד ציבורי המצריך מקומות חניה ומכאן שניתן לאשר במגרש חניון.

3. עוד נטען, כי קיים "נוהג" ברשות שלא לדרוש היתר לשימוש חורג לעסקים קיימים, המזכה את העותר בחידוש רישיון לצמיתות ללא הליך של שימוש חורג מתכנית 2215.

מבחינת משפטיות ובהתייחס לשאלה המקדמית שהפנה בית המשפט - האם על המבקש להגיש בקשה לשימוש חורג במקרה זה - הרי שכידוע סעיף 6(א)1 לחוק רישוי עסקים קובע, כי תנאי למתן

רישיון עסק הינו "קיום הדינים הנוגעים לתכנון ולבניה".

בבג"צ 609/75 מתתיהו ישראלי נ' ראש עיריית ת"א-יפו, קבע בית המשפט העליון כי בבוא רשות הרישוי לשקול בקשה לרישיון לפי חוק רישוי עסקים, עליה לשקול את הבקשה גם מבחינת המגמה להבטיח את קיום הדינים הנוגעים לתכנון ולבניה.

סעיף 1 לחוק התכנון והבניה קובע כי שימוש חורג בקרקע או בבניין הוא שימוש למטרה שלא הותר להשתמש בה ומשלא הותר הדבר במפורש בתכנית - משמע שהוא אסור! כלל זה הינו כלל יסוד בדיני התכנון והבניה (ע"פ 377/87 קלקא נחום בע"מ נ' מדינת ישראל).

סעיף 149(א) לחוק התכנון והבניה קובע, כי הועדה המקומית לא תאשר בקשה החורגת מהוראות התכניות החלות, אלא לאחר שהמבקש פרסם לציבור את השימוש החורג המבוקש ולאחר שניתנה הזדמנות להגיש התנגדויות לבקשה לשימוש חורג ורק אז רשאית הועדה המקומית להתיר את השימוש החורג המבוקש.

הואיל ועסקינן בבקשה לאשר שימוש של חניון המהווה שימוש חורג לתכנית 2215 הגוברת על כל התכניות שקדמו לה, על הבקשה לפעול להגשת בקשה לשימוש חורג ופרסומה בהתאם לדין החל (יצוין שתכנית Q מעולה לא אושרה למתן תוקף, כך גם לטענת מומחה המבקש, כאשר ממילא תכנית 2215 גוברת על כל הוראות התכניות שקדמו לה).

דיון חוזר

חוו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הדר ברנט -

בהתאם לפסק דינו של בית משפט המחוזי בעת"מ 31657-01-16, הבקשה לחידוש רישיון עסק עבור החניון מובאת לדיון חוזר, על מנת שהועדה המקומית תקבע האם על פי המצב התכנוני החל והתקף יש מקום להגשת בקשה לשימוש חורג, במקרה זה ובנסיבות אלו, בהן עד כה המבקש לא נדרש להליך של שימוש חורג מתכנית. לאחר דיון בפני הועדה המייעצת שכידוע אינה נהווה גוף סטטוטורי, תועבר הבקשה למתן החלטה לעניין זה בפני הועדה המקומית.

המלצת הועדה המייעצת:

כמפורט בחוות דעת השירות המשפטי המובאת בהרחבה לעיל, בהתאם לחוות דעת מחלקת מידע תכנוני, עבור שימוש של חניון במגרש ביעוד "מגרש מיוחד" נדרש הליך של שימוש חורג מתכנית 2215 ולכן על המבקש לפעול בהליך של שימוש חורג.

לפיכך, בהתאם לפסק דינו של ביה"מ המחוזי בעת"מ 01-16-31657, מקרה זה ובנסיבות אלו ועל אף שעד לשנת 2012 המבקש לא נדרש להליך של שימוש חורג, הרי מרגע שהתגלה הפגם מחובתה של הרשות הציבורית לפעול לתיקונו ולדרוש שהמבקש יפעל על פי הדין החל, דהיינו בהליך של שימוש חורג מתכנית 2215.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, מירי אידלסון, מירי גלברט, נתן שירר, מירי אהרון.
(פרוטוקול 2018-0022 מתאריך 08/10/2018)

חו"ד אגף הנכסים:

אין מניעה לאשר את הבקשה והנ"ל בכפוף לאישור נת"ע.

חו"ד תיאור הדיון:

עו"ד הדר ברנט חתוכה - מדובר בחניון שפועל שנים בשוק התקוה משנת 1992 ללא הליך של שימוש חורג, מכיוון שלא נדרש ממנו.

במסגרת עתירה מנהלית שהוגשה ע"י מתנגדים המתגוררים בסמיכות לחניון, התברר כי לפי תכנית 2215 השימוש המבוקש נדרש הליך של שימוש חורג מתכנית. הפגם הוסבר לבעל החניון ומאז אנחנו מנהלים איתו הליכים משפטיים.

בפסק דינו האחרון של ביה"מ המחוזי בעת"מ 01-16-31657 התבקשו לבחון ולענות על השאלה, האם בנסיבות הקיימות בהן עסק פעל שלא בהליך של שימוש חורג, נכון לדרוש ממנות כעת. אנו סבורים שאנו מחוייבים לפי החוק ובשעה שהתגלתה הטעות חובה לתקנה.

נתן אלנתן - אני חושב שלא צריך שימוש חורג. בית משפט שאל אותנו בנושא.

ליאור שפירא - האם עצם העובדה שניתן רישיון עסק בטעות והחקיקה אומרת אחרת. האם ניתן להמשיך הלאה?

ההקלטה הופסקה לצורך מתן הסבר בנוגע להליכים המשפטיים.

הדיון הופסק בשל לוח זמנים של יו"ר הועדה - הרב נתן אלנתן, ובשל חוסר קוורום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 16 מ - 10/10/2018):
הועדה המקומית*:

הדיון הופסק בשל לוח זמנים של יו"ר הועדה ובשל חוסר
קוורום, הבקשה תובא לדיון בישיבתה הבאה.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא,
אופירה יוחנן וולק.

דיון חוזר

סעיף מ -

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

- ראשי

בית אוכל - מסעדה

תוכן הבקשה :

בקשה לבית אוכל - מסעדה - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.
(48 מקומות ישיבה)

תאור המבנה :

גוש 7016, חלקה 50.

מבנה בן 2 קומות שלא נמצא עבורו היתר בניה. עפ"י היתר בניה מס' 3/71 מתאריך 13.11.1986 המתיר הקמת גגון מצוין בתוכנית כי במקום העסק המבוקש היו קיימות חנויות. כמו כן, בתיק בנין נמצאה תכנית סניטרית מאושרת מס' 494 מתאריך 14.11.1988 לעסק של מכירת והרכבת רדיו ואזעקות לרכבים שמתאימה בשלמותה לתכנית הבקשה.

השימוש המבוקש :

בית אוכל - מסעדה - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע בשטח של 138.56 מ"ר .

הערות המהנדס :

על פי תב"ע 2606 העסק ממוקם באזור מגורים מיוחד : פתיחת בתי אוכל יותרו בקומת קרקע בלבד ובתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטריד, פרסום בעיתונות ובאתר ושמיעת התנגדויות, השימוש המבוקש לא יהיה בגדר "שימוש חורג".

כניסה לבית העסק דרך רח' הרבי מבכרך.

מדיניות לילה באזור עד השעה 1:00 בלילה.

חוו"ד בדיקת מהנדס :

החלקה ביעוד מגורים מיוחד עפ"י תכנית 2606.

למבנה לא נמצאו היתרים. ההתייחסות תהא עפ"י הנחיות היועץ המשפטי למתן רשיון עסק שאינו עומד בדיני התכנון והבניה. ובתנאי שיעמוד בנסיבות ובתנאים בהם ניתן לתת רשיון לעסק. לפי הנחיה מס' 8.1151.

מתן רשיון עסק בנסיבות כאמור, לא יהווה חסינות מפני הליכים עתידיים לפי חוק התכנון והבניה.

פתיחת בתי אוכל, מכוני בריאות וכושר, מרפאות ויצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות יותרו בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטריד, פרסום בשני עתונים ארציים ובעתון מקומי, פרסום על לוח מודעות ושמיעת התנגדויות, השימוש המבוקש לא יהיה בגדר "שימוש חורג".

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 23.8.2018.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה ללא שימוש חורג בכפוף לחוות דעת עו"ד שלי וויל.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, מירי אידלסון, מירי גלברט, נתן שירר, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0022 מתאריך 08/10/2018)

חו"ד אגף הנכסים:

אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בכפוף להריסה של הסככה החורגת לדרך, יש לעדכן את אגף הנכסים שהסככה נהרסה.

חו"ד תיאור הדיון:

לובה דבוייריס - לא מדובר בשימוש חורג, היה צורך רק לפרסם לדון בהתנגדויות במידה ויתקבלו.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - האם קיימת חוות דעת עו"ד שלי וויל?

רעיה גוטלוייבר - קיימת תכנית סניטרית שתואמת משנת 86 לתכנית הנ"ל דרשנו יועץ בטיחות וקונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0018 סעיף 11 מ - 10/10/2018): הועדה המקומית*:

להוציא מסדר היום, לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת עו"ד שלי וויל.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

דיון חוזר

בדיקתי מעלה כי אין הליכים משפטיים בכתובת זו.

חו"ד סיכום דרפט ע"י מהנדס:

עפ"י התב"ע הבקשה לא מהווה שימוש חורג בכפוף לביצוע פרסומים.

יש לציין כי לא התקבלו התנגדויות במסגרת הפרסום.

כ"כ התקבלה חוות דעת עו"ד שלי וויל כי אין הליכים משפטיים בכתובת זו.

ממליצים לאשר את הבקשה ללא שימוש חורג.

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

שם וכתובת: מכון כושר בזל - 34 - רחוב בזל 34

שכונה: צפון ישן-ח.צפוני

בקשה מתאריך: 05/02/2015

בעלים: ורדי צבי

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב.

ת.ר. 002 / 00 - 065526

טל': 050-5363333

-ראשי

מכון כושר

שימוש חורג ממחסנים במרתף לעסק של מכון כושר .

תוכן הבקשה :

תאור המבנה
בגוש 6214 חלקה 371 קיים בנין בן 3 קומות מעל מרתף המכיל:
במרתף- מחסנים ומקלט, בקומת קרקע בחזית חנויות ומאחור
מחסנים, קומת ביניים עם יציעים לחנויות, ובקומות
העליונות דירות מגורים עפ"י היתר בניה מ"ס 292
מ-25.6.1950.

השימוש המבוקש.
את העסק רוצים לסדר בקומת מרתף במקום מחסנים בשטח 96 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
יש לציין שבמקום התנהל עסק של עשיית שלטי נאון עם רישיון
לצמיתות (ת.ר 17161) עפ"י תוכנית סניטרית מאושרת מ"ס 423
מ-26.7.1979.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 3131 שקלים.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

169

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מסחרי 2 על פי תב"ע 169

מדיניות התכנון:

השימוש המבוקש במרתף אינו תואם הוראות ע"1 השימושים
המבוקשים הם שטחים עיקריים במידה וקיימות זכויות בניה
שטרם נוצלו ניתן לקדם במסגרת זו.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס - ורדי צביקה, מספר זהות: 22618235,
כתובת: טולדנו 10 תלאביב יפו, טלפון: 0505363333.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020
שכן מדובר בשימוש מסחרי מתמשך התואם להנחיות היועמ"ש
לעירייה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, נתן שירר - פיקוח על הבניה, עו"ד עידית קצבוי - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, שולי דידי - מחלקת מידע תכנוני, משה זילברבלט - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2013-0010 מתאריך 08/10/2013)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 20.11.2013.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

ורדי צבי - רחוב טולדנו 10 תל אביב - יפו. טל 5363333-050

פרטי בעלי העסק:

רחוב בזל 34 תל אביב - יפו טל. 5363333-050

כתובת העסק:

נאוה וז'אן בר -טל תל אביב - יפו בזל 34 . 62744 . טל: -

פרטי המתנגדים:

יונתן דימור בשם ועד הבית בזל 36 תל אביב - יפו בזל 36 . 62744 . טל: 3619918 - 050

דורין ואהרון זינגר תל אביב - יפו בזל 34 . 62744 . טל: -

דורית פרידמן תל אביב - יפו בזל 34 . 62744 . טל: -

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 24/03/2014 בהשתתפות: ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, קרנית גולדווסר - חברת מועצה, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד רוני רכס - סגן ליועמ"ש, ראובן מגל - מנהל מח' רישוי הנדסי לעסקים, משה זילברבלט - אחראי פיקוח בקרה ורישוי, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי - עוזר מרכז ועדות לרישוי עסקים

בעלי הדירות בכתובת בזל 34 - סובלים ממטרדים רבים שפוגעים ברכוש המשותף. ישנו פסק דין אך עדיין המטרדים לא הוסרו. ישנה פעילות של ג'מבורי, השימוש הוא במעבר למקלט המשותף גורם לצמצומו.

איזור מיכל האשפה גודר באופן המקשה גישה אל המיכלים. הדבר גורם להשלכת אשפה מעבר לגדר שהוקמה ומהווה מפגע סניטרי.

אנשים הבאים אל המכון נכנסים דרך המעבר המשותף וגורמים לרעשים וללכלוך, ריחות של חומרי חיטוי, ישיבה של באי המקום בחצר עם שולחן שהוצב על ידי בעלי העסק.

ישנה פעילות נוספת במכון - ג'מבורי, הורים מגיעים עם ילדיהם בעגלות, העגלות נשארות בחדר המדרגות המטרד כולל בכי וצעקות הילדים למשך כל ימות השבוע מבוקר ועד ערב.

חוו"ד המבקשים:

מוטי מורנו - בשם בעלי העסק המקום שימש כמחסן גרוטאות היו מזגנים, המזגנים שהפריעו לשכנים הזזנו אותם.

צבי ברדי - בעל הנכס - המקום היה סגור עשר שנים, המקום היה מוזנח עם נרקומנים, ניקינו וסידרנו את המקום, תבעו אותנו בבית משפט והגענו לפשרה כל מה שהמתנגדים ביקשו עשיתי, הזזתי מנועים ופחי אשפה, חדר מדרגות, החלפנו תאורה. אין רעש בכלל מהחדר כושר, המתנגדים הם בעלי דירות ולא הדיירים, הדיירים מאוד מרוצים מהמכון כושר. יש התעמלות של אופניים במים. רק 5 יכולים להיות במכון באותו זמן עם מאמן אישי שלו. זה משהו חדש בארץ הכל נעשה בתיאום מראש.

המלצת צ. התנגדויות:

לקבל את ההתנגדות חלקית. סוכם כי יומצא פסק הדין לענין השימושים המותרים ברכוש המשותף. חריגה מן האמור בפסק הדין ביחס לרכוש המשותף, לרבות לענין אי שימוש בחצר המשותפת, תהווה הפרת ההיתר- ככל ויאושר.

יחד עם זאת, היות ומדובר בשימוש עיקרי במרתף, לשיקול דעת הועדה אישור השימוש במרתף, עד ליום 31.12.2019, על פי חוות דעת היועץ המשפטי לענין עסקים חדשים במרתפים והמשך שימושים קיימים. זאת היות וחוות הדעת מדברת על מרתפים שנעשה בהם שימוש עיקרי במהלך כל השנים ולאחר שבדין עלה שאמנם ניתן רשיון לצמיתות לעסק של שלטי ניאון אולם בעשור האחרון לא נעשה כל שימוש במרתף.

חו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם :

לא מובן מה הקשר בין הסכם הפשרה אליו הגיעו הצדדים לבין הבקשה לשימוש חורג, למעט הקביעה הנוגעת לשטח של חדר המדרגות שנסגר בקיר גבס אשר נקבע כי הוא רכוש משותף. דהיינו, יש לוודא ששטח זה לא כלול בבקשה לשימוש חורג. המרתף בו מבוקש השימוש החורג הוא רכוש משותף? אם כן, מי חתם על הבקשה להיתר?.

חו"ד בדיקת מהנדס :

לעסק הוגשה תוכנית חדשה בתאריך 5.2.2015 ללא פריט של אמבטיית טיפול, שכן בעלי העסק ביטלו את הפריט.

חדר המדרגות לא כלול בבקשה לשימוש חורג. המרתף הינו רכוש פרטי, ישנו שביל כניסה לפחי האשפה שלא שייך לבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה : (פרוטוקול 0015-0004 סעיף 7 מ - 04/03/2015) :
הועדה המקומית* :

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות : יו"ר דורון ספיר, אסף זמיר, נתן אלנתן, שלמה מסלאוי, ראובן לדיאנסקי, קרנית גולדווסר, אהרון מדואל, שמואל גפן.

חו"ד רישוי עסקים :

החלטת ועדה מקומית נשלחה בתאריך : 09.03.2015 באמצעות דואר רשום.

דיון תוהר

חו"ד המבקשים :

הוגש תצהיר על ידי בעל הנכס ורדי צבי חתום על ידי עו"ד
לצורך החזר דמי שימוש חורג לנכס ברחוב בזל 34.

בדצמבר 2016 שולמו די שימוש חורג לחדר כושר ומשחקיה ל-5
שנים קדימה.

ב-31.12.2017 עזב הדייר את הנכס, והנכס הועבר על שמי
ב-1.1.2018 ששילמתי מראש ל-5 שנים.

חו"ד סיכום דרפט ע"י מהנדס:

בעל הנכס מבקש לקצר לו את תקופת השימוש החורג בהתאם
לתקופה שבעל העסק עזב את הנכס בתאריך 31.12.2017.

ממליצים לאשר קיצור תקופה.

סעיף מ -

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