

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

יום רביעי 20 פברואר 2019

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה – רישוי עסקים - סדר יום מס' 2019-0004

ביום רביעי בתאריך 27.02.2019

הנדן מוזמן בזאת לשיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה בנושא היתרי בניה לשימושים 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' 0003-2019 מיום 13.02.2019:

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	28398	חניון	ברנר 6
.2	66697	מסעדה/ פאב	מרמורק 6
.3	62225	אולם שמחות/ מסעדה	שד' רוקח ישראל 2

בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 0004-2019 ליום 27.02.2019

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	1	27304	מכירת כלי רכב	הר ציון 66
.2	4	51182	מסעדה	רוסלאן 30
.3	6	52182	מסעדה/ פאב	רבי יוחנן 8
.4	10	23175	בית אוכל/ פאב	המלך ג'ורג' 50
5.	13	60974	בית מלון	אלנבי 28
6.	16	53388	מכירת פירות וירקות	הלוטוס 16

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2019 סעיף 4

12.2.17	תאריך הגשה:	23175	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	בית אוכל/פאב	מהות העסק:

צפון ישן	שכונה:	המלך ג'ורג' 50	כתובת:
406-050	תיק בניין:	גוש 6904 חלקה 4	גוש/חלקה:
124.85 מ"ר	שטח העסק:	443	מס' תב"ע:

	שם:	בעל עניין:
המלך ג'ורג' 50	המלך קינג ג'ורג' א.י. בע"מ	מבקש
תובל 32, רמת גן	שקרון מסעודה - ב.נכס	בעל זכות בנכס
רחוב דיזנגוף 205	משרד נבון אדריכלים	עורך בקשה

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה בחזית הבניין לפאב - משקאות משכרים, הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה, בית אוכל וחצר לישיבה(לא מקורה). העסק בקומת הקרקע בשטח של 78 מ"ר, מבואת כניסה בשטח של 8 מ"ר, וחצר לישיבה (לא מקורה) בשטח של 38.60 מ"ר סה"כ 28 מקומות ישיבה בעסק (16-פנים ו-12 חוץ). סה"כ שטח העסק 124.85 מ"ר.

תיאור המבנה:

בנין בן 4 קומות המשמש למגורים ע"פ היתרי הבניה מס' 46 מיום 16.4.48 ו- 996 מיום 18.5.34.

הערות המהנדס:

בהמשך לביקורת פיקוח על הבניה הנ"ל ולאחר שיחה עם בעל העסק וקבלת תמונות מצב קיים מ- 5.11.18, המרפסת ששימשה לחצר הישיבה אינה בשימוש והציוד ששימש לישיבה פורק. המרפסת הנ"ל אינה מבוקשת בבקשה לחידוש ההיתר לשימוש חורג. יש לציין כי קומת הקרקע הינה מסחרית. בעבר התנהל במקום עסק של מספרה עם רישיון לצמיחות. העסק המבוקש קיים משנת 2013 ברישיון כשימוש חורג שימוש חורג עד 31.12.2016. מדיניות לילה באזור זה עד 00:20. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 4101 ש"ח. נדרשים 2 מקומות חניה נוספים.

בהמשך לדיון בוועדת המשנה ובבדיקה נוספת מול פיקוח על הבניה – הוגשה בקשה לתוספת שטח וכעת המבוקש הינו כולל את חצר הישיבה בחזית הנכס.

חות דעת מידע תכנוני:

מס' תב"ע:	443
שימוש של בית אוכל כלול בתכליות המותרות עפ"י תכנית 58 החלה על החלקה על כן בית אוכל יהיה בהליך של שימוש חורג. החלקה ביעוד מסחרי עפ"י תכנית 443. יש לציין כי עפ"י סעיף 78 בתכנית 58, נקבע כי לכל אורך הרחובות הנזכרים בסעיף 66, וגם בחלקים של אותם הרחובות שלא הוכרזו כאזורי מסחר, תהיינה רצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין חלק מן הרחוב וכל עבודה או שימוש לא יורשו ברצועות הנ"ל, פרט לסדור מדרכות או	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2019 סעיף 4

עבודות ציבוריות המוצעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח רחוב. רצועות הקרקע הנ"ל ירשמו לפי פקודת הועדה המקומית כרשות הרבים. גדרות, עצים גזוזטראות או מדרגות הקיימים ברצועות הנ"ל בשעה שתכנית זו קבלה את תקפה, יוסרו על ידי הבעל ועל חשבונו לאחר שיקבל חודש לפני כן הודעה מאת הועדה המקומית לבנין ערים.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 10.7.2017.
מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חוות דעת נותני אישור:

<p>בתאריך 24.1.19 ביצעו אנשי המקצוע של הרשות סיור בעסק ונמצאו בו מטרדי רעש. עקב כך העסק נדרש ב-27.1.19 לבצע פעולות לתיקון ההפרות, תוך 7 ימים. עד היום לא קיבלנו אישור מהעסק לביצוע הפעולות שנדרשו. יש לדרוש מהעסק לבצע את הדרישות, על מנת שנאשר את הבקשה.</p>		הרשות לא"ס
<p>אין מניעה לאשר.</p>	5.11.2018	אגף הנכסים
<p>הבקשה הועברה למחלקה הפלילית על ניהול עסק ללא רישיון.</p>	15.8.18	פיקוח עירוני
<p>בהמשך לחוות דעת פיקוח על הבניה הוגשה תכנית מתוקנת לעסק. מצי"ב דו"ח ביקורת של סילביו קריקון מ-23.10.18. - תכנית מעדכנת שבה סומנה חצר(מרפסת) קדמית, כחלק מהעסק, מתאימה למציאות. - קיים היתר 996 משנת 1934. - מדרגות קדמיות והמרפסת קדמית לא מופיעות בהיתר בניה. המלצות פיקוח על הבניה: מרפסת הקדמית והמדרגות קיימות הרבה שנים על פי צילומי אויר לא נמצאו תביעות משפטיות. - אין התנגדות למתן רישיון לשימוש חורג בכפוף: - למתן התחייבות לא להשתמש בשטח המשותף ולסמן כי שטח החצר הוא לא שייך לעסק הנ"ל. - יש לקבלת חוות דעת נכסים בנוגע הפקעה במרווח הקדמי. - אישור קונסטרוקטור, אישור יועץ בטיחות ואישורים נוספים בהתאם לסווג העסק.</p> <p>לאחר קבלת אישור דיירי הבניין פיקוח על הבניה הסירו את דרישתם להסרת שטח הישיבה בחזית העסק.</p>	10.06.18	פיקוח על הבניה
<p>התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.</p>		קונסטרוקטור
<p>המלצה לתביעה נמצאת על שולחן התובע העירוני.</p>		פיקוח עירוני

המלצת הועדה המייעצת: (פרוטוקול 0027-2018 מתאריך 12.11.2018)

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף למתן התחייבות כי שטח החצר לא שייך לעסק וקבלת אישור יועץ בטיחות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, רעיה גוטלויבר, נתן שירר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, לובה דבוייריס, מירי גילברט, שם משולם, שלומי חבה, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלויבר) –

מומלץ לאשר את השימוש החורג עד ליום 31.12.2021 בהתאם לפרסומים שבוצעו. יש לציין שבעל העסק הציג מכתב התחייבות כי שטח החצר (מרפסת) לא שייך לבקשה.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר בעל העסק הציג אישור התחייבות כי שטח החצר (מרפסת) לא שייך לבקשה. זאת מרפסת שלא מופיעה בהיתר הבניה, מדובר בשטח משותף.

מיטל להבי - העסק לא יוכל להתקיים ללא המרפסת, ולכן או שנגרום לו לבצע עבירה כי ברור שיעשה שימוש במרפסת או שלא יצליח להתקיים וייסגר.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - מדובר בשטח בנוי שהשתמשו בו, יש הרגשה כי שטח זה הוצא מתכנית העסק אך יהיה בו שימוש. זה מתבקש. השטח בו בנוי העסק אמור להיות בתחום הדרך אך הבנתי שהמבנה ישן זה מסביר למה המרפסת נבנתה, לכן אם אינו מפריע למעבר להולכי רגל והבעיה היא כי מדובר בחצר משותפת הרי שנראה שהיא פתירה.

ראובן לדיאנסקי - החשש הוא ברור - העסק יקבל רישיון ללא המרפסת, וימצא דרך שימוש במרפסת ללא היתר, לאור הדיון שהתקיים אנחנו נוריד מסדר היום ויש לבדוק את העניין עם השרות המשפטי לעניין המרפסת.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה: (פרוטוקול 0002-2019 סעיף 1 מ-30.1.2019)

להוציא מסדר היום, לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת השרות המשפטי בנוגע לשימוש במרפסת.

ההחלטה התקבלה ע"י: ראובן לדיאנסקי - יו"ר, רועי אלקבץ, מיטל להבי, אסף הראל, אופירה וולק.

דיון חוזר:

חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאחר סיכום עם יועמ"ש ולאחר שמדובר במרפסת פרטית וחצר ישיבה בחזית הבניין שמוצמד לעסק. לאור הנימוקים, **לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2021 בהתאם לפרסומים** שבוצעו הכולל מבואה הכניסה וחצר ישיבה.

ועדת המשנה לתכנון ובנייה: פרוטוקול 0004-2019 סעיף 4 מיום 27.2.2019:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2019 סעיף 1

1.9.2018	תאריך הגשה:	27304	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מכירת כלי רכב	מהות העסק:

400-066/0	תיק בניין:	הר ציון 66	כתובת:
342 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6972 חלקה 259	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
שדרות הר ציון 66	עוז מוניות בע"מ	מבקש
	יצחק ברקול	בעל זכות בנכס
מנדלי מוכר ספרים 14 ת"א	ארז אהרון גוטל	עורך בקשה

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג לת.ב.ע למכירת כלי רכב.
(1) בחצר פתוחה בשטח 289 מ"ר
(2) במבנה בלוקים - מחסן משרד ושירותים בשטח- 20 מ"ר
(3) במבנה פח נייד - משרד בשטח 8 מ"ר.
(4) סככה בשטח 25 מ"ר.
(5) סה"כ שטח העסק 342 מ"ר.

תיאור המבנה:

<p>בגוש 6972 חלקה 259 קיים מגרש ועליו שני מבנים - לא נמצאו היתרי בניה מקורי לשני המבנים . אחד המבנים הבנוי מבלוקים בן קומה אחת המשמש למשרד מחסן ושירותים – יצא היתר בניה מס' 5-930925 מ-1.12.1993 להחלפת גג אסבסט גלי, התקנת גדרות ושערי מתכת בגבולות המבנה הקיים. למבנה השני הבנוי מפח - לא נמצא היתר בניה . הכניסה לעסק מתבצעת מרחוב הר ציון דרך חלקה 261 בגוש 6972</p>

הערות המהנדס:

<p>יש לציין שלעסק היה רישיון למכירה ותוודך רכב בשימוש חורג משנת 1995 בתוקף עד 31.12.2017. כעת מבקשים חידוש רישיון והארכת תוקף השימוש החורג.</p>

חות דעת מידע תכנוני:

446	מספר תב"ע
<p>החלקה כלולה ביעוד של אזור תעשייה זעירה ומלאכה בתכנית 446 המאושרת. אזור תעשייה זעירה ומלאכה.</p> <p>בהתאם לתכליות המותרות עפ"י 446 באזור תעשייה זעירה ומלאכה יותר שימוש של: מעבדות, מוסכים, מסעדות (בהסכמה מיוחדת), בתי מרחץ ציבוריים, כורכי ספרים, מוצרי קש וקנה סוף, עשיית סלים, עשיית מברשות ומטאטאים, צורפי כסף וזהב, בתי חרושת לקרח, מחסני קירור, חיתוך יהלומים וליטושם, מאפיות (מונעות בחשמל בלבד), מחסנים, שרברבים, נגרים שאינם משתמשים במכונות משור, פחחים, מסגרים, עושי מזרונים, זגגים.</p> <p>לגבי שימוש שלא הוזכר ברשימת השימושים רשאית הועדה המקומית להחליט על פי דמיון לשימושים המותרים באזור.</p> <p>המבוקש, מסחר אינו כלול ברשימת השימושים המותרים ועל כן מהווה שימוש חורג לתב"ע, ויובא לשיקול דעת הועדה כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2019 סעיף 1

למבנה לא נמצאו היתרים. ההתייחסות תהא עפ"י הנחיות היועץ המשפטי למתן רישיון עסק שאינו עומד בדיני התכנון והבניה. ובתנאי שיעמוד בנסיבות ובתנאים בהם ניתן לתת רישיון לעסק. לפי הנחיה מס' 8.1151.
מתן רישיון עסק בנסיבות כאמור, לא יהווה חסינות מפני הליכים עתידיים לפי חוק התכנון והבניה.
הבקשה ברחוב הר ציון 66 נקלטה על גוש 6972 חלקה 258
הבקשה הינה על גוש 6972 חלקה 259 אשר אין עליה בית באר. וכל ההשגות הנובעות מבית הבאר מבוטלות בדף המידע בהתייחס לחלקה 259.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 27.9.2018.
מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חות דעת נותני אישור:

קובי גרסטלר: חלקה 259 בגוש 6972 בבעלות פרטית: חלק מהחלקה עתידה להירשם ע"ש עיריית ת"א מתוקף הפקעה ביעוד דרך לפי תבע 446. אין מניעה לאשר את הבקשה לרישיון עסק עד ליום 31.12.2021 (התוקף תוקן בזמן הועדה המייעצת).	29.8.2018	אגף הנכסים
חוי"ד מיכאל שטמלריס בביקורנו במקום ב-נמצא: (1) בקשה לרישיון עסק תואמת למציאות (2) בזמן ביקורנו לא מצאנו בניה חדשה. (3) בבדיקה בתיק בניין המתייחס לכתובת הנ"ל לא נמצאו היתרי בניה, תכניות מאושרות, תביעות משפטיות על המבוקש חוי"ד אינג' דוד רבינוביץ' מ-23.1.2012: לא נמצא חומר רלוונטי לבקשה	19.1.2012	פיקוח על הבניה
מאחר והשימוש החורג אושר בשעתו לפחות למשך 20 שנה, מאחר ואין התנגדות של גורמי האישור ולאור העובדה כי לא קיימים צווי הריסה במקום, אין מניעה למתן רישיון עסק במקרה זה ובלבד שלא יינתן אל מעבר לתקופת השימוש החורג.	4.2.2019	עו"ד שלי וויל
לא קיימת עדיין אכיפה.	17.2.19	פיקוח עירוני
		קונסטרוקטור

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, רעיה גוטלויבר, נתן שירר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, לובה דבויריס, מירי גילברט, שם משולם, שלומי חבה, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

**לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2021 לפי המלצת אגף הנכסים
ופרסומים.**

ועדת המשנה לתכנון ובנייה: פרוטוקול 0004-2019 סעיף 1 מיום 27.2.2019:

החלטה:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2019 סעיף 2

6.11.2018	תאריך הגשה:	51182	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מסעדה	מהות העסק:

3020-030/3	תיק בניין:	רוסלאן 30	כתובת:
117 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7118 חלקות 27, 36	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
הבן הראשון 9 ראשלי"צ	אבטה מאיר	מבקש
	הוגש תצהיר דייר מוגן	בעל זכות בנכס
אבן סינא 72 ת"א	ז'אק סחליה	עורך בקשה

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה (ללא אפיה) (מחסן תיק רישוי 64759). משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה. (1) בקומת קרקע במבנה בשטח 57 מ"ר, הנמצא בגוש 7118 חלקה 27 (2) בסככה בשטח 60 מ"ר הנמצאת על המדרכה הציבורית הנמצאת בגוש 7118 חלקה 36 (בבעלות עירית ת"א). סה"כ שטח העסק 117 מ"ר.

תיאור המבנה:

בגוש 7118 חלקות 27,36, קיים בנין בן 2 קומות. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה. אך קיימת תכנית סניטרית משנת 1975 המעידה כי במקום התנהל מזנון ומסעדה משנת 1980.

הערות המהנדס:

1)יש לציין כי המסעדה קיימת במקום משנת 1993 עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2017. לעסק אושר שימוש חורג בתוקף עד 31.12.2017. כעת מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג.
 2) השימוש בסככה הקיימת מעל המדרכה - אושר ע"י המישלמה ליפו - איציק שפק מ-23.2.11.
 3)גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 3786 שקלים
 4) לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד השעה 02:00 בלילה.

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תבע	606.
המגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח עפ"י תכנית 606. שימוש של מסעדה אינו כלול ברשימת התכליות המותרות בשטח ציבורי פתוח. יעוד עיקרי שטח ציבורי פתוח. יש לציין כי חלק מגג המסעדה נמצא על גבי המדרכה הציבורית. על כן השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג כפוף לסעיף 149 לחוק.	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 11.6.2018.
מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2027

חוות דעת גורמי רישוי:

החלקה עתידה להירשם ע"ש עת"א מתוקף להפקעה ביעוד דרך, שצ"פ לפי תבע 606. במידה והעירייה תחליט לפתח את המדרכה מיד עם הודעתינו השטח יפונה על ידי המבקש. אין מניעה לאשר את הבקשה לרישיון עסק לחמש שנים בלבד מיום קבלת רישיון העסק.	10.1.2019	אגף הנכסים
מבדיקתי, אין צווי הריסה במקום ואין כוונה לנהל הליך פלילי כלשהו. לאור עמדתו החיובית של אגף נכסים ומשך הזמן לגביו ניתן שימוש חורג, אין התנגדות לרישיון של העסק ובתנאי שתקופת הרישוי לא תעלה על תקופת השימוש החורג, אם יוארך.	6.2.2019	עו"ד שלי וויל המחלקה הפלילית
בביקורת במקום לא מצאנו כל בניה חדשה או תוספת קומה	4.5.03	פיקוח על הבניה
		מהנדס קונסטרוקציה
קיים צו סגירה שיפוטי ליום 17.7.19.	17.2.2019	פיקוח עירוני

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר שימוש חורג עד ליום 31.12.2024.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב - יו"ר, רעיה גוטלויבר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, לובה דבוייריס, נתן שירר, אילנה בורבן, עופר ארנון, מירי גילברט, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

מומלץ לאשר ל-5 שנים בלבד עד ליום 31.12.2024 ע"פ המלצת אגף הנכסים

ועדת המשנה לתכנון ובנייה: פרוטוקול 0004-2019 סעיף 2 מיום 27.2.2019

החלטה:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2019 סעיף 3

29.1.2017	תאריך הגשה:	52182	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מסעדה/ פאב- משקאות משכרים – הגשתם לצריכה במקום הגשתם	מהות העסק:

3010-014/0	תיק בניין:	רבי יוחנן 8	כתובת:
304 מ"ר	שטח העסק:	גוש : 7079 חלקה : 20	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין :
רבי יוחנן 8 ת"א	פועה צבע הפרח בע"מ	מבקש
יום הכיפורים 28 חולון	ניסני ג'קי	בעל זכות בנכס
גרניט 55 כפר יונה	טל טורטן	עורך בקשה

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לכל המבנה היתר בניה (נמצא היתר בניה מתאריך 16.2.1940 לחנות לחלק מקומת הקרקע) למסעדה + אפיה והגשת דברי מאפה, הכנת דגים מסופקים ממקור מאושר ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. מסעדה המשתרעת בקומת קרקע : 149 מ"ר, בקומה שניה (גלריה) מבוקש אחסנה, משרד, חדר הלבשה וחדר טכני בשטח 83.5 מ"ר. ובקומה שלישית – מחסנים ומטבח בשטח 71.7 מ"ר. סה"כ שטח העסק 304 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 7079 חלקה 20

מבנה בן 3 קומות. בתיק הבניין נמצא היתר בניה לחלק מקומת קרקע מיועד לחנויות. אין היתר בניה או תכניות סניטריות מאושרות לכל הקומות העליונות של המבנה. נמצא בתיק הבניין היתר בניה מתאריך 16.2.40 לחלק מקומת קרקע מיועד לחנויות. כמו כן, עפ"י תכניות סניטריות בתיק בעבר היו שימושים של מלאכה ותעשייה במקום.

הערות המהנדס:

יש לציין שעסק קיים משנת 2006 (שטח עסק הקודם-173 מ"ר) והתנהל ברישיון עד תאריך 31.12.2014 לא במסגרת שימוש חורג ע"פ המלצת הוועדה המייעצת. המבקש הגדיל את שטח העסק התוספת הינה בקומת הקרקע, היצע ובקומת הגג אשר לא הייתה קיימת בתכנית העסק הקודמת ולא נמצאו תוכניות או תיעוד בנוגע לקומת הגג בתיק הבניין.

מדיניות שוק הפשפשים ועמיעד:

1. בקומות הקרקע בכל מקום שבו מותר שימוש למסחר לפי התכנית המאושרת יותרו בתנאים: שימושי מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מזנונים, משרדים ושירותים אישיים, שיקום רהיטים, סטודיו לאמנים, ייצור מלאכה זעירה (צורפות, נעליים וכד').
2. על פי התכנית המאושרת רשאית הועדה המקומית להתיר פתיחת בתי אוכל וייצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטריד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג (פרסום בלבד ולא כשימוש חורג).
3. לא תאושר פעילות עסקים מיטרדיים כגון: עסקי נירוסטה (אחסון, תיקון ומכירה סיטונאית), מוסכים ופחחות, מחסנים גדולים, עסקים יצרניים בקנה מידה גדול וכיוצ"ב. לעסקים אלה לא יחודשו רישיונות העסק ומוצע לפעול באינטנסיביות לפינויים בשיתוף עם המישלמה ואגף רישוי

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2019 סעיף 3

- עסקים.
4. לא תותר הקמת עסקי אוכל נוספים מעבר לאלה הקיימים בכל המתחם.
 5. פתיחת מסעדות חדשות, בתי אוכל, בתי קפה ופאבים תוגבל לרחובות המסומנים לשם כך בתשריט המצורף. בכול מקרה לא תתאפשר הוספה של יותר מ-5 בתי אוכל ברחוב בית האשל, 2 ברחוב יפת (בקטע המסומן), 2 ברחוב עולי ציון (בקטע המסומן), סה"כ 9 בתי אוכל חדשים. וזאת בתנאי שלא ימוקמו בצמידות לבתי אוכל אחרים קיימים או מוצעים.
 - (ההנחה היא שסך השטחים הקיימים והמוצעים לבתי אוכל בכל המתחם לא יעלו על 25% מסך השטחים המסחריים באזור המדיניות).
 6. גודל מרבי של מסעדה/בית קפה כולל כל המחסנים הנלווים לא יגדל מ-200 מ"ר.
 7. תיאסר פתיחת מועדונים, דאנס קלאב ודיסקוטקים.
 8. מתן רישיונות עסק לעסקי הסעדה ואוכל יותנה במילוי דרישות השרות לאיכות הסביבה שיגבילו את עוצמת הרעש, יחייבו מיגון אקוסטי ולא יאפשרו השמעת מוסיקה בשטחים הציבוריים.
 9. במסגרת בקשות לרישוי עסק שיוגשו במתחם יחויבו בעלי העסקים לתאם את חזיתות העסק השילוט הסוככים פתרון למזגנים וצנרות תהיה בכפוף להנחיות לשיקום חזיתות מסחריות במתחם ההיסטורי יפו (לפי המפורט בחוברת הנחיות).
 10. פעילות הלילה תהיה בכפוף למפת המדיניות לשימושי לילה ולא יאוחר מהשעה אחת.
- התקבלו התנגדויות לפרסום.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	2572
<p>ע' 1 מרתפים, 2572 מתחם ככר השעון, תעא/2572 שוק הפשפשים.</p> <p>החלקה כלולה ביעוד מגורים ב' לפי תכנית 2572.</p> <p>הועדה המקומית רשאת 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. הוראות לעניין תכנית העיצוב האדריכלית המוצעת (שטח התכנית, מטרת התכנית, תנועה, ככר עמיעד, רחבת עולי ציון, רחובות ראשיים, סמטאות, רחוב 3350, אזור הבזארים ההסטוריים, קווי בניין מומלצים, שיפוץ חזיתות, היתרי בניה) ראה סעיף 4 בתקנון תכנית 2572.</p> <p>במבנים קיימים ללא סימון חזית מסחרית בהם קיים בפועל כדין שימוש השונה ממגורים בקומת הקרקע, תהיה הועדה המקומית רשאת להתיר יחידות מסחריות שהשימושים המותרים בהם יהיו כמפורט בתכליות מותרות תכנית 2527 בסעיף קטן ג' אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.</p> <p>השימוש המבוקש יובא לשיקל דעת הועדה בהליך של שימוש חורג בכפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.</p> <p>תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 15.05.2018.</p> <p>פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2023.</p>

חוות דעת גורמי רישוי:

<p>ממצאיי הביקורת והמלצות פיקוח על הבניה. מהנדסי פיקוח על הבניה בדקו ומצאו: - תכנית העסק לא מתאימה למציאות- לא סומנה סככה חדשה, לא סומנה מערכת סינון וערובה.</p>	<p>פיקוח על הבניה</p>
--	------------------------------

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2019 סעיף 3

<p>- לא נמצאו היתרים לבניין כולו. - לא נמצאו תביעות וצווים. - מצ"ב הצילומים. המלצת פיקוח. מדובר במבנה ישן משנות ה-20 במאה קודם. נמצאו היתרים בשפה ערבית. המבנה בן קומה וחצי קיים מלפני 1965- מבנה עיקרי. קומה שניה (קומת גלריה) בגובה 2.05-2.0 - לא יכולה לשמש כשטח עיקרי. קומה שלישית נבנתה ללא היתר בי 1997-2001. לא ממליץ לאשר ללא קבלת ההיתר לקומה עליונה (קומה שלישית), או לחלופין לבצע הריסה כתנאי לקבלת ההיתר לשימוש חורג.</p>	
<p>מתוכנן פרויקט עתידי שנקרא קדמת יפו, חלק מהסכם עם עיריית תל אביב הובטח שטח ציבורי של 250מ"ר אין מניעה לאשר את הבקשה ל- 3 שנים או עד הוצאת היתר הבניה המוקדם מביניהם.</p>	אגף הנכסים

המלצת הועדה המייעצת:

<p>הועדה ממליצה שלא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כפי שהוגשה, מבוקש שימוש בקומה השלישית שנבנתה ללא היתר בניה. ניתן יהיה לשוב ולדון רק לאחר הוצאת היתר בניה לקומה השלישית או לחלופין לתקן הבקשה ללא קומה זו. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, עו"ד רויטל אטיאס, מירי גלברט, לובה דבוייריס, רעיה גוטלוייבר, נתן שירר, מירי אהרון.</p>
--

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת:	טלפון:
מנור אסתר	נווה אפעל	054517747

דיון בוועדת התנגדויות - בתאריך 4.10.2018:

בהשתתפות: עו"ד דן להט, עו"ד ליאור שפירא, ראובן מגל, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, מירי אידלסון, מירי אהרון, מהא מרגייה.

<p>מנור אסתר - התנגדות שלנו זה שלא יפגעו בזכויות שלנו בבניין. המבנה ישן צריך לעשות חלוקת שטחים ומה הזכויות שלי על הגג שלי. אנחנו שותפים רבים על אותו בניין. האם יש אישור מהנדס קונסטרוקציה?</p>	המתנגדים:
<p>עו"ד קרני מור- קיבלתי את המכתב של מנור אסתר אני רואה שיש לה נכס במרגוזה 10 לא מדובר בהרחבה בקומת הקרקע והמסעדה לא משתנה. אנחנו לא בונים אלא משתמשים בדבר קיים. המנה קיים מזה זמן רב אנחנו מבקשים אחסנה למקום שקיים. מדובר בשנות ה-20 מתקופת הטורקית אין לבניין היתר בניה לפי מה שנבדק. לבניין לא נמצא היתר בניה והיתרים הם משנות ה-20 בשפה הערבית ולא ידוע למה שייכים. לפי פיקוח על הבניה ניתן סירוב בגלל שלא נמצא היתר בניה תביעת וצווים, לא ממליצים לאשר בקומה העליונה. מדובר במסעדה ותיקה שפועלת בקומת הקרקע מבחינת קהל ואין שום כוונה להגדיל תפוסת הקהל.</p>	המבקשים:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2019 סעיף 3

<p>מדובר במטבח עזק ע"פ דרישות משרד הבריאות שלא יהיה צפוף ממילא זה בתוך הנכס ביקשנו להגדיל את זה. בנוסף יש לנו אישור של קונסטרוקציה. יש הנחיות של היועמ"ש לממשלה (הוצג מסמך בדבר מתן רישיון עסק). מבקש לאשר ללא שימוש חורג. לא כל העסק מהווה שימוש חורג. זה לא מקום שמשרת קהל וכל זה רק ישפר את התשתיות. אם לא תאשרו יצטרך לצמצם את זה ולחזור למטה.</p> <p>בעל העסק- השקענו מלא כסף על מנת לחזק את הבניין ועשינו הכל.</p>	
<p>ההתנגדות הוסרה.</p> <p>הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג בכפוף לקבלת חו"ד השירות המשפטי עו"ד שלי וייל והתאמת תכנית העסק.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0018-0018 מתאריך: 10.10.18:

להוציא מסדר היום לבקשת רישוי עסקים.

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

חוות דעת גורמי רישוי:

<p>לאור המצב כי התוספת החדשה בשטח הגג נהרסה ויתר הבניה היא בניה קיימת למעלה מ15 שנה לא נמצאו תביעות וצווים בעסק הנ"ל. אין התנגדות למתן רישיון לשימוש חורג בכפוף:</p> <p>- המלצה סופית של עו"ד שלי וייל.</p> <p>- הפקדת אישורי בטיחות קונסטרוקטור על כל המבנה, יועץ בטיחות, כיבוי אש והגורמים הנוספים בהתאם לסווג העסק.</p> <p>- אין לאשר שימוש עיקרי בגבהים מתחת ל 2.5 מ'.</p>	<p>14.1.2019</p>	<p>פיקוח על הבניה</p>
<p>אין צו הריסה לגבי הנכס ואין הליך משפטי תלוי ועומד.</p> <p>כפוף להמצאת אישורים של קונסטרוקטור על כל המבנה, אישור יועץ בטיחות, אישור כיבוי אש ואישורים בהתאם למהות העסק וכפוף לתוצאות הבדיקה שתקבע שניתן לאשר שימוש עיקרי בגובה של 2.0 מ'-2.05 מ', אין מניעה לאשר את הבקשה.</p>	<p>24.10.18</p>	<p>עו"ד שלי וייל</p>
<p>דיון משפטי קרוב עקב חוסר רישיון ביום 1.5.19</p>	<p>17.2.2019</p>	<p>פיקוח עירוני</p>

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

מומלץ לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2023 בהתאם לתאריך הפרסום.

ועדת המשנה לתכנון ובנייה:

החלטה:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2019 סעיף 6

18.9.17	תאריך הגשה:	53388	תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מכירת פירות וירקות	מהות העסק:

3112/016/0	תיק בניין:	הלוטוס 16	כתובת:
33 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7116 חלקה 45	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
הלוטוס 16	"פירות וירקות"	שם העסק
הלוטוס 16	אבו שמיס אחמד	מבקש
	הוצג תצהיר דייר מוגן	בעל זכות בנכס
		עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס):

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכירת פירות וירקות בשטח של 33 מ"ר.

תיאור המבנה:

המבנה בן 2 קומות וקומת גג חלקית על פי תכניות סניטריות משנות 1947 ו-1992 ומפות GIS. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרות המתייחסות למבנה הנ"ל. לא ידוע יעוד.

הערות המהנדס:

משנת-1992 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2017. (אושר למבקש בלבד ללא אפשרות העברה וללא מכירה מחוץ לכותלי העסק).
 כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1068 ש"ח.

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	2660
המבנה בן שלוש קומות לא נמצא היתר בתיק הבניין. המגרש הינו ביעוד מגורים ג' עפ"י תכנית 2660. השימוש המבוקש חנות ירקות בקומת הקרקע אינו כלול ברשימת התכליות המותרות עפ"י התכנית. הבקשה תובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג כפוף לסעיף 149 לחוק.	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 12.2.2019.
מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2023.

חוות דעת נותני אישור:

העסק יפעל ע"פ תכנית מאושרת מס' 00276-1992.	11.6.18	ביקורת עסקים
"אין הליכים משפטיים בכתובת זו על פי דיני תכנון ובניה. מפנה תשומת ליבך שיש לדאוג לחידוש השימוש החורג".	16.10.18	עו"ד שלי וויל:
התקבל אישור.	31.10.18	מהנדס קונסטרוקציה:
יש המלצה לתביעה חדשה שרק עכשיו התחלנו לטפל.	20.2.2019	פיקוח עירוני:

המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 למבקש בלבד ללא העברת בעלות וללא מכירה מחוץ לכותלי העסק, וכן יש לקבל חוות דעת עו"ד שלי וויל.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, רעיה גוטלויבר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, נתן שירר, מירי גלברט, יובל לוי, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור חוות דעת היועצת המשפטית מהמחלקה הפלילית, ההמלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 לפי תאריך הפרסומים למבקש בלבד ללא העברת בעלות וללא מכירה מחוץ לכותלי העסק.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר

--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2019 סעיף 5

22.7.2018	תאריך הגשה:	60974	מספר תיק רישוי:
א'	קומה:	בית מלון	מהות העסק:

4-028/0	תיק בניין:	אלנבי 28	כתובת:
284 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6914 חלקה 104.	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
אלנבי 28 ת"א	מלונית-אלנבי 28 (מולוקנדוב מנשה)	מבקש
גרנית 12 שערי תקווה	פורת צבי וורדה	בעל זכות בנכס
בלפור 84 בת ים	סמואל טומבק	עורך בקשה

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג מדירות מגורים בקומה א' לעסק של בית מלון (11 חדרים).

תיאור המבנה:

קיים בנין בן 2 קומות מעל מקלט במרתף המכיל בק. קרקע חנויות, בקומה א' דירות מגורים ובגג חדר כביסה על פי היתר בניה מ"ס 184 מ-8.12.1940.

הערות המהנדס:

יש לציין שלעסק היה רישיון עסק בשימוש חורג משנת 2005 בתוקף עד 31.12.2010. מאז התנהל העסק ללא רישיון.
 בתאריך 1.2.16 התקבלה בקשה להחלפת בעלים, והארכת תוקף השימוש החורג. דרישות לביצוע בבקרת התכן:
 (1) בתוכנית בטיחות לא צוינה תפוסת קהל - יש לתקן תוכנית בטיחות ולציין התפוסה
 (2) להגיש אישור הג"א לבקשה (עפ"י דרישה בתיק מידע)
 (3) להגיש אישור משרד התיירות
 (4) להגיש אישור נת"ע (עפ"י דרישה בתיק מידע)
 (5) להגיש תקן חניה נידרש (עפ"י דרישה בתיק מידע)
 (6) להגיש אישור מהנדס קונסטרוקציה
 (7) כיבוי אש

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	1200
<p align="right">מס' תב"ע 1200. איזור לתכנון בעתיד. שימוש למלונאות השכרת חדרים יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר כפוף לסעיף 149 לחוק. נדרש אישור נת"ע.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
 תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 8.7.2018.
 מבקשים שימוש חורג עד ליום 25.5.2028.

חות דעת גורמי רישוי:

<p align="center">הנ"ל השלים את ההריסות כנדרש . אין התנגדות מבחינת הפיקוח להוצאת ההיתר לשימוש חורג בהתאם לתנאים המפורטים בהמלצות מ-15.08.18.</p>	<p align="center">: 14.10.18</p>	<p align="center">פיקוח על הבניה:</p>
<p align="center">התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.</p>	<p align="center">7.8.2018</p>	<p align="center">מהנדס קונסטרוקציה:</p>
<p align="center">המגרש שבנדון גובל בקו הסגול לפי תת"ל 70 א'. התקבלה בקשה לשימוש חורג לא ביצוע עבודות במבנה. שאין לנת"ע התנגדות לבקשה.</p>	<p align="center">מיום 9.8.2018 :</p>	<p align="center">חברת נת"ע:</p>
<p>1. על המגרש נושא הבקשה חלות הוראות התכניות שלהלן, אשר בהתאמה למועד כניסתן לתוקף, ייעודו של המגרש, שונה ל"שטח לתכנון בעתיד": א. תכנית 44 שפורסמה למתן תוקף ב-20.11.1941 והקובעת כי ייעודו של המגרש הינו "מסחרי 1". ב. תכנית 1200 "פיתוח אזור מנשיה" שפורסמה למתן תוקף ב-03.07.1975 (י.פ. 2123) ואשר שינתה את ייעודו של המגרש "לשטח לתכנון בעתיד". 2. עוד רלוונטית לעניינו זאת הוראת סעיף 151א' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה") העוסקת בהגבלת השימוש החורג מיחידת מגורים שנכנסה לתוקף ב-01.05.2016 וכן תיקון מס' 110 לחוק התכנון והבנייה שקבע כי מגבלת סעיף 151א' לא תחול, בין היתר, על מתן היתר לשימוש חורג מהיתר בלבד. כאמור בדברי ההסבר לתיקון 110, מטרתו לעניין סעיף 151א' הינה להקל מקום שבו השימוש הותר במסגרת תכנית. 3. במקרה דנן, ייעודו של המגרש אכן שונה במסגרת תכנית 1200 ממגורים וממסחר ל"שטח לתכנון בעתיד" אלא שבשונה ממתחם "מנשיה", אשר אף הוא נקבע כ"שטח לתכנון בעתיד", סמוך לאחר כניסתה לתוקף של תכנית 1200 לא הייתה ציפייה לתכנון מחדש של המתחם בו נמצא המגרש הנדון. ולכן, לאורך השנים, מאז אישורה של תכנית 1200 משנת 1975, פעלה הועדה</p>	<p align="center">מיום 23.10.2018 :</p>	<p align="center">השרות המשפטי עו"ד הילה בן הרוש חכמון:</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2019 סעיף 5

<p>המקומית בהתאם להוראות סעיף 14 בתכנית 1200 והותירה הוצאת היתרי בנייה מכוח התכניות שקדמו לתכנית 1200 במתחם זה.</p> <p>4. בנסיבות אלה, בהתאם להוראות תכנית 44, היא התכנית שקדמה לתכנית 1200, ייעודו של המגרש נושא הבקשה הינו ייעוד "מסחרי 1", בו מותר גם השימוש המבוקש ולכן אינו דורש הליך של שימוש חורג מתכנית אלא רק מהיתר, וככזה עומד בהוראת סעיף 151א' לחוק התכנון והבנייה.</p>		
<p>צו סגירה שיפוטי 28.7.18, ארכה מבימ"ש לעיכוב ביצוע הצו עד לתאריך 18.2.19.</p>	<p align="center">17.2.2019</p>	<p align="center">פיקוח עירוני</p>

המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028.

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

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור נימוקי השרות המשפטי וחברת נת"ע, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028 לפי תאריך הפרסומים ובכפוף לאישור משרד התיירות.

ועדת המשנה לתכנון ובנייה: פרוטוקול 0004-2019 סעיף 5 מיום 27.2.2019:

החלטה: