

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

יום רביעי 18 אפריל 2019

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה – רישוי עסקים - סדר יום מס' 2019-0008

ביום רביעי בתאריך 01.05.2019

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.

בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 0008-2019 ליום 01.05.2019

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	1	52410	מאפיית פיתות	יפת 39
.2	3	15019	בית אוכל	הנצי"ב 18
.3	5	3173	ייצור דברי הלבשה	דרך יפו 7
4.	7	62752	השמעת מוסיקה וריקודים, פאב והופעת אומן	חומה ומגדל 11
.5	9	16040	מסעדה	השרון 13

אישור פרוטוקול מס' 0007-2019 מיום 10.04.2019:

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	28499	חניון	אחד העם 82
.2	877001	חנות נוחות בתחנת דלק	הרצל 188
.3	62844	מסעדה	פינסקר 30
4.	63857	תיקון מקררים מסחריים	דרך בן צבי 31
5.	66971	רחיצת מכוניות ידנית	דרך בן צבי 2

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0008-2019 סעיף 3

27.1.2019	תאריך הגשה:	3173	מספר תיק רישוי:
ב'	קומה:	ייצור דברי הלבשה	מהות העסק:

1-007	תיק בניין:	דרך יפו 7 ת"א – יפו	כתובת:
159 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7421 חלקה 6	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
דרך יפו 7 ת"א – יפו	סמרה	שם העסק
עמיחי יהודה 10 ת"א – יפו	מנשה סמרה	מבקש
עמיחי יהודה 10 ת"א – יפו	מנשה סמרה	בעל זכות בנכס
	שתיווי מועאד	עורך בקשה

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג ממשרדים בקומה ב' לעסק של ייצור דברי הלבשה ללא קבלת קהל בשטח 159 מ"ר.

תיאור המבנה:

בנין בן 3 קומות עם קומה יציע, מעל מרתף, המכיל: במרתף - אולם, בקומת קרקע (קומה א') - חנויות בקומות העליונות משרדים על פי היתר בניה מס' 78 מ-26.04.51.

הערות המהנדס:

משנת- 1993 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף 31/12/2017. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.
הפרש תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 4100.37 שקלים (שולם פיקדון 1044.63 שח). דרישות לביצוע: להגיש אישור לתקינות המעלית הקיימת במבנה.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	1200 ו- 2342
<p align="center">החלקה בייעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תכניות ו- 1200. שימוש לתפירה וגזירה תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית 44. השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 27.4.2019.
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2023.

חוות דעת גורמי רישוי:

פיקוח עירוני | טרם החלה אכיפה בעסק

המלצת הוועדה המייעצת 0007-2019 מיום 15.4.2019:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, נתן שירר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, מירי גילברט, שם משולם, עופר ארנון, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלוייבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 בהתאם לפרסומים

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0008-2019 סעיף 2

14.10.18	תאריך הגשה:	15019	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	בית אוכל	מהות העסק:

514-014/0	תיק בניין:	הנצי"ב 18	כתובת:
70.34 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7109 חלקה 310	גוש/חלקה:

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	HOMMADE	הנצי"ב 18 ת"א
מבקש	נוריאליאן יוסי	ריינס 10 הרצליה
בעל זכות בנכס	ספקטור זבולון	אבא הלל 7 רמת גן
עורך בקשה	גבי נבון	רחוב דיזנגוף ת"א

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מאולם מלאכה לבית אוכל - מסעדה (בשר בלבד) - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו ללא הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת הקרקע בשטח של 70.35 מ"ר.

תיאור המבנה:

בנין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף- מקלט, בקומת קרקע- אולמי מלאכה ובקומות העליונות - משרדים על פי היתרי בניה מס' 4/75 מ-18/08/82 ומס' 4/59 מ-18/12/85.

הערות המהנדס:

משנת-1991 במקום התנהל עסק של מסעדה עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד - 31/12/2016. כעת מבקשים החלפת בעלים והארכת תוקף של שימוש חורג.

על פי מדיניות עיריית ת"א למתן היתרי לילה מותרת פתיחת עסקים באזור עד חצות. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2310 ש"ח. שולם 455.24 ש"ח. יתרה לתשלום 1855.42 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	1602 ו-1602 א'.
<p align="center">החלקה בייעוד אזור מעורב מיוחד עפ"י תכניות 1602 ו-1602 א'. שימוש למסעדה אינו תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י התכנית המאושרת. אזור מעורב מיוחד. תכנית 1602 סעיף 6ג:</p> <p>הערה: בעת מתן היתר לשימוש תיבדק בכל מקרה התייחסותו לגבי גרימת מטרד כמו רעש בלתי סביר, ריחות רעים, עשן, אבק ולכלוך בלתי סבירים והועדה המקומית והלשכה לבריאות המחוזית תהיה רשאית לאסור שימוש כלשהוא גם אם כלול ברשימת השימושים - אם תמצא כי הוא עלול להוות מטרד וכי אין אפשרות לנקוט בצעדים מתאימים למנוע בעד המטרד.</p> <p>- השימושים בתחום תכנית זו יהיו בהתאם לרשימת השימושים המותרים. שמושים הדומים באופיים יותרו אם יאושרו ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 07.03.2019.
פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2023.

חוות דעת גורמי רישוי:

התקבל אישור מהנדס.	24.3.2019	מהנדס קונסטרוקציה
דיון משפטי בתאריך 29/05/19 לבעלים הקודמים.	15.04.2019	פיקוח עירוני

המלצת הועדה המייעצת 2019-0007 מיום 15.4.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, נתן שירר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, מירי גילברט, שם משולם, עופר ארנון, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלוייבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 בהתאם לפירסומים

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0008-2019 סעיף 5

11.12.2016	תאריך הגשה:	16040	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מסעדה	מהות העסק:

305-004	תיק בניין:	השרון 13 ת"א	כתובת:
51 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6942 חלקה 23,24	גוש/חלקה:

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מסעדה	השרון 13 ת"א
מבקש	שמעון אוהב ציון	השרון 13 ת"א
בעל זכות בנכס	שמעון אוהב ציון	השרון 13 ת"א
עורך בקשה		

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מבית מלאכה למסעדה בקומת קרקע בשטח של 51 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבניין בן 3 קומות, קומת ביניים מעל 2 קומות התחתונות. המכיל במרתף תחתון- חניון, במרתף העליון-מקלט ומחסנים, בקומת קרקע- בתי מלאכה ובכל הקומות העליונות-בתי מלאכה לפי היתר בניה מס' 1307 מ-19.5.64.

הערות המהנדס:

יש לציין שבמקום הנ"ל היה עסק של מסעדה וצריכת משקאות משכרים ברישיון ללא שימוש חורג במשך שנים רבות משנת 1993. קיימת תכנית סניטרית מאושרת לעסק ממסעדה מס' 819 משנת 1972. כעת מבקשים ביטול פריט של צריכת משקאות משכרים.

חות דעת מידע תכנוני:

F	מספר תב"ע
	<p>החלקה בייעוד אזור תעשייה עפ"י תכנית F .</p> <p>תוכנית F:</p> <p>8) לא יותרו כל דירת מושב או כל דיירים באזור תעשייתי כי אם דירת שומר ומנקה הדרוש לתעשייה, בתנאי ששטח הדירה כזאת לא יעלה על 20% מהשטח המותר לבניה על המגרש. השימושים והמלאכות יותרו באזור תעשייתי יהיו כמצוין ברשימה "ב" שבתכנית זו.</p> <p>9) לא יותר כל שימוש לצרכי מסחר באזור התעשייתי אלא לאורך החזיתות המסחריות המסומנות במפה.</p> <p>שימוש למסעדה אינו תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית F.</p> <p>השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתב"ע כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 6.2.2019.
מבקשים שימוש חורג לצמיתות.

חוות דעת גורמי רישוי:

פיקוח עירוני	15.04.2019	דיון משפטי 30/5/19
--------------	------------	--------------------

המלצת הוועדה המייעצת 0007-2019 מיום 15.4.2019:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2025.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, נתן שירר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, מירי גילברט, שם משולם, עופר ארנון, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלוייבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2025 לאור העובדה כי מדובר בשימוש חורג לתכנית

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר

--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0008-2019 סעיף 1

22.5.2017	תאריך הגשה:	52410	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מאפיית פיתות	מהות העסק:

3004-039	תיק בניין:	יפת 39 ת"א	כתובת:
151 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7080 חלקה 3	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
יפת 39 ת"א	מאפיית אבו אל פיתה	שם העסק
יפת 39 ת"א	עטייה מוחמד	מבקש
	דייר מוגן	בעל זכות בנכס
אבן סנא 72/6 יפו	ז'אק סחליה	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מחנות בקומת קרקע בשטח של 42 מ"ר ומדירת מגורים שלמה בשטח של 109 מ"ר למאפיית פיתות עם הכנת בצק במקום, מכירת משקאות קלים. סה"כ שטח העסק 151 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה לשימור - הבניין בן 3 קומות מעל מרתף המכיל במרתף- מגורים ומחסנים, בקומת קרקע- חנות בחזית ודירת מגורים מחזית עד עורף עם חלון בחזית רח' יפת ובקומות העליונות- מגורים על פי תכניות בתיק בנין והיתר בניה לשינויים בבניין מס' 5-250801 מ-15/11/2005 שלא מתייחס לקומת קרקע קיימת. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה מקורי לבניין.

הערות המהנדס:

בתיק בנין קיימות תכניות סניטריות מאושרות משנת-1986 ומשנת-1991 לעסק של מכלת שהתנהל בחזית הבניין בחלק מהמקום הנ"ל בשטח של 80 מ"ר. (לא נמצאו בתיק רישוי ובמערכת רישוי עסקים רישיונות עסק לתקופה הנ"ל).
משנת-1997 במקום הנ"ל התנהל עסק של אפיית דברי מאפה (מבצק מוכן ומוקפא), מכירת דברי מאפה, מכירת משקאות קלים בשטח של 59 מ"ר עם רישיון לצמיתות.
בשנת-2008 הוגשה בקשה להוספת שטח של דירה ושינוי מהות למאפיית פיתות עם הכנת בצק במקום שבשנת-2012 אושרה לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2016 ויצא היתר לשימוש חורג. כעת בתאריך 26/03/2019 הוגשה בקשה להארכת תוקף של שימוש חורג. לא מדובר בפיצול דירה. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 4886 ש"ח.

חות דעת מידע תכנוני:

2530	מספר תב"ע
<p>עפ"י תכנית 2530 המגרש באזור מגורים ב' עם חזית מסחרית. המבנה במגרש הינו מבנה לשימור ב'. יש להדגיש כי האזור הכלול בתכנית הינו בעל ערכים אורבניים ואדריכליים מיוחדים. באזור בכללו יעשה מאמץ לשימור המאפיינים המיוחדים של החללים העירוניים ושל אופי המבנים המצויים בהם כמפורט בסעיף 22. השימוש המבוקש מאפיית פיתות בחזית המסחרית אינו נכלל ברשימת השימושים בתכנית.</p>	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0008-2019 סעיף 1

השימוש המבוקש במידה ויותר לא יהיה מטרד.
השימוש למאפיית פיתות יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 15.1.2019.
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2027.

חות דעת גורמי רישוי:

פיקוח עירוני	15.04.2019	צו סגירה שיפוטי 23/3/19, בהליך אכיפה.
--------------	------------	---------------------------------------

המלצת הועדה המייעצת 0007-2019 מיום 15.4.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, נתן שירר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, מירי גילברט, שם משולם, עופר ארנון, מירי אהרון.

חות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלוייבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027 בכפוף לאישור מחלקת שימור.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0008-2019 סעיף 4

22.11.18	תאריך הגשה:	62752	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	השמעת מוזיקה וריקודים, פאב, הופעת אומן	מהות העסק:

475-024	תיק בניין:	חומה ומגדל 11	כתובת:
355.30 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7067 חלקה 1	גוש/חלקה:

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	eleven	חומה ומגדל 11
מבקש	טלזיון נייט קלאב וי איי פי בע"מ	חומה ומגדל 11
בעל זכות בנכס	שוקי שועה	רח' חומה ומגדל 11, תל אביב יפו.
עורך בקשה	רות בן דור	שד' סמאטס 14, תל אביב יפו.

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מאולם תצוגה וממ"מ בהיתר לפאב - משקאות משכרים לצריכה במקום, השמעת מוזיקה וריקודים, הופעת אומן/זמר (עד רביעיה) בית אוכל בקומת הקרקע (תפוסת קהל של 197 איש). סה"כ שטח העסק 355.30 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה לתעשייה בן 4 קומות מעל 3 קומות מרתף ומעל גג טכני המכיל: בקומות מרתף- חניות, עזרים טכניים, חדרי אשפה; בק.קרקע- אולם כניסה, אולם תצוגה וממ"מ; בקומות עליונות- אולמי תעשייה עפ"י היתר בניה מס' 980036-1 מיום 07.01.98.

הערות המהנדס:

שנת 2005 במקום התנהל עסק של מסעדה שאושר על ידי הוועדה המקומית שימוש חורג בתוקף עד 31.12.11, ורישיון יצא ב-5.5.11. בשנת 2014 לאחר הגשת בקשה לתוספת פריט השמעת מוזיקה וריקודים והופעת אומן אושר על ידי הוועדה המקומית שימוש חורג בתוקף עד 31.12.18 אך היתר לשימוש חורג לא יצא. חשוב לציין כי משנת 2015 ועד 2018 העסק קיבל מספר היתרים זמניים לתקופות קצרות. כעת מבקשים בקשה לחידוש שימוש חורג. יש לציין כי על פי החלטת ועדה מקומית פרוטוקול 14-0018 מ-10.12.14 אושר שימוש בממ"מ לאחסנה על סמך אישור הג"א. כעת מבקשים בממ"מ שימוש למשרד בשטח 11.5 מ"ר (ללא שינוי). כמו כן, שטח הממ"מ הינו שירות בהיתר. נדרש אישור הג"א לשימוש דו תכליתי בממ"מ. מדיניות לילה במקום עד 3:00 בלילה. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 11671 ש"ח.

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	1205, 1043'א
החלקה כלולה ביעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1205 ואזור תעסוקה עפ"י תכנית 1043'א.	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0008-2019 סעיף 4

עפ"י סעיף 8.3.10 - אולמות בידור ושמחה, פאבים, ומועדונים :
אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים באזור תעסוקה א' -
הועדה המקומית רשאית להתיר בכל הקומות, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית
ת"א-יפו, בדרך של הקלה עפ"י סעיף 149 לחוק,
אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים למעט במגרש הגובל באזור מגורים, לרבות הגובל
בכביש הגובל באזור מגורים.
שימוש חורג לפאב תואם לרשימת התכליות המותרות עפ"י תכנית 1043 א.
השימוש 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: 28.3.2019.
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.3.2023.

חוות דעת גורמי רישוי:

התקבל אישור	20.1.2019	מהנדס קונסטרוקציה
צו סגירה שיפוטי 10/11/19	15.04.2019	פיקוח עירוני

המלצת הועדה המייעצת 0007-2019 מיום 15.4.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.03.2023.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, נתן שירר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, מירי
גילברט, שם משולם, עופר ארנון, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.03.2023 בהתאם לפירסומים

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר