

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

יום רביעי 24 יולי 2019

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה – רישוי עסקים - סדר יום מס' 2019-0014

ביום רביעי בתאריך 31.07.2019

הנדן מוזמן בזאת לישיבת 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' 0013-2019 מיום 17.07.2019:

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	62814	מעדניה	קפלן אליעזר 4
.2	9979	מסעדה	אוריאל אקוסטה 7
.3	66558	בית אוכל	התקוה 1
4.	60974	בית מלון	אלנבי 28
5.	64657	אולם שמחות	הפלך 3

בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 0014-2019 ליום 31.07.2019

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	1	67390	מחסן למכלת	נחמן מברסלב 13
.2	3	65903	סופרמרקט	שדרות ההשכלה 9
.3	5	63082	בית אוכל	בוגרשוב 22
.4	10	67555	מזנון וצריכת משקאות משכרים	רמב"ם 26
.5	13	101	בית מלון	הירקון 58
.6	16	63177	פאב	אברבנאל 15
.7	18	62496	השכרת רכב, רחיצת מכוניות ידנית	לח"י 89
.8	21	69008	אכסניה	נחלת בנימין 72

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 1

19.2.2019	תאריך הגשה:	67390	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מחסן	מהות העסק:

3223-005	תיק בניין:	נחמן מברסלב 13 ת"א	כתובת:
16 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7047 חלקה 68	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
נחמן מברסלב 13 ת"א	מחסן למכלת	שם העסק
נחמן מברסלב 13 ת"א	שרה פראן	מבקש
רח' שד' ירושלים 134, ת"א.	פראן עאדל - עפ"י חוזה חכירה עם רשות הפיתוח.	בעל זכות בנכס
רח' אבן סינא 72, ת"א.	זאק סחליה.	עורך בקשה

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למחסן מזון (עבור מכולת בתיק רישוי 50282) בשטח של 16 מ"ר.

תיאור המבנה:

על המגרש קיים מבנה רעפים בן קומה אחת שלא נמצא לגביו היתר בניה בתיק בנין.

הערות המהנדס:

מדובר בבקשה שהוגשה לרישיון בשנת 2017, כעת מבקשים בקשה להיתר שימוש חורג. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 525 ש"ח.

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	2563
<p>הבקשה הינה בייעוד מגורים ב' לפי תכנית 2563.</p> <p>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.</p> <p>מתן רישיון עסק בנסיבות כאמור, לא יהווה חסינות מפני הליכים עתידיים לפי חוק התכנון והבניה.</p> <p>אחסנה למכולת אינו כלול ברשימת התכליות המותרות על פי התוכנית.</p> <p>על כן, השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הוועדה בהליך של שימוש חורג מתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 1

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 27.5.2018.
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

חוות דעת גורמי רישוי:

מהנדס קונסטרוקציה	
פיקוח על הבניה	המלצות פיקוח על הבניה : בבדיקה בתיק סרוק נמצאה תכנית משנת 1945, בתכנית סומן מבנה, מחסן שמשמש חלק מעסק(מצ"ב הצילום). אין התנגדות למתן רישיון לשימוש חורג בכפוף : - אישור קונסטרוקטור, - אישור יועץ בטיחות ואישורם נוספים בהתאם לסווג העסק.
עו"ד שלי וויל	אין צווי הריסה ו/או הליכים משפטיים בגין העסק שבנדון. אין מניעה לאישור כפוף להצגת אישורי קונסטרוקטור ויועץ בטיחות וכן אישורים נדרשים בהתאם לסיווג העסק.
הרשות לאי"ס	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני	הליך רישוי תקין לא קיימת אכיפה.

המלצת הוועדה המייעצת 0014-2019 מיום: 22.7.2019:

הוועדה ממליצה לאשר בקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות : אביטל יעקב, נתן שירר, אילנה בורבן, לובה דבוייריס, עופר ארנון, שם משולם, לירון יעקב, מירי גילברט, מירי אהרון, אורפז טרבולסי, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלוייבר) –

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית עד ליום 31.12.2022 לפי תאריך הפרסומים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2019 סעיף 1 מיום 31.07.2019:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 2

17.1.19	תאריך הגשה:	65903	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	סופרמרקט	מהות העסק:

729-009	תיק בניין:	שדרות ההשכלה 9 ת"א	כתובת:
211 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7096 חלקה 31	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
שדרות ההשכלה 9 ת"א	החנות שלנו	שם העסק
שדרות ההשכלה 9 ת"א	החנות שלנו אגודה שיתופית בע"מ	מבקש
שדרות ההשכלה 9 ת"א	בית ההשכלה 2009 בע"מ	בעל זכות בנכס
אבא הלל 108 רמת גן	נברו חיים	עורך בקשה

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מאולמות תעשייה קלה לסופרמרקט - מכירת מצרכי מזון קפואים ומכירת משקאות משכרים בקומת הקרקע בשטח של 211 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה לתעשייה בן 4 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף-מקלט; בק. קרקע וקומות עליונות- אולמות תעשייה קלה (בלתי מזהמת) עפ"י היתר מס' 1064-13 מיום 10.9.13.

הערות המהנדס:

העסק הוקם בשנת 2014, סורב ע"י אגף התברואה ועל כך לא יצא רישיון. בשנת 2015 התקבל אישור אגף התברואה.
סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 6931 ש"ח.
מדיניות לילה במקום עד 1:00 בלילה.
13.6.17 התקבל אישור איכות הסביבה.

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	33255 ב-1043 א
החלקה בייעוד אזור תעסוקה עפ"י תכנית 33255 ב-1043א	
עפ"י תוכנית 33255 סעיף 8.7.1 שימושים מותרים: מעל פני הקרקע: 1. השימושים המותרים על פי תוכנית 1043א ובנוסף: 2. מסחר ובתי אוכל בקומת הקרקע. 3. חזיתות מסחריות יותרו לאורך הרחובות במתחם ובחזיתות הפנימיות במגרשים השונים במידה ויעשו כל ההכנות הנדרשות לסוגי המסחר כגון מנדפים, שטחי שרות ואחסנה, פריקה וטעינה - יהיו בתחום המגרש. על שדרות ההשכלה וברחוב עמינדב, לא יותרו שימושים מטרדיים לאזור המגורים. ברחובות יגאל אלון והסוללים חזית מסחרית חובה. 4. בקומות: משרדים, תעשייה עתירת ידע, שרותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נילווים כגון מזוננים, קפיטריה, שירותים לרווחת העובדים.	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 2

5. שטח בנוי ציבורי המיועד לעירייה: בשימושים התואמים את אופי המתחם ואת צרכי שכונת המגורים הסמוכות. השטחים ימוקמו בקומת קרקע ו/או בקומות צמודות. תתאפשר על פי דרישת העירייה גישה נפרדת לשטחים אלו מקומות כניסה. השטחים ישורתו במערכות ותפעול בנפרד מהשימוש העיקרי במגרש. מיקום השטחים ופרטיהם, להנחת דעתו של מה"ע או מי מטעמו, יקבעו בתוכנית העיצוב האדריכלי שתאושר בוועדה המקומית.

שימוש לסופרמרקט תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תכניות 33255 ב ו- 1043 א. השימוש יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 4.6.2019.
מבקשים שימוש חורג לחמש שנים.

חוות דעת גורמי רישוי:

פיקוח עירוני	הוגשה הפרת צו בתאריך 30.7.17 קבוע לדיון לתאריך 2.10.19.
מהנדס קונסטרוקציה	התקבל אישור.
הרשות לא"ס	אין מניעה.

המלצת הוועדה המייעצת 0014-2019 מיום: 22.7.2019:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2024.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, נתן שירר, אילנה בורבן, לובה דבוייריס, עופר ארנון, שם משולם, לירון יעקב, מירי גילברט, מירי אהרון, אורפז טרבולסי, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר לחמש שנים עד לתאריך 31.12.2024 לפי פרסומים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2019 סעיף 2 מיום 31.07.2019:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 3

16.3.2017	תאריך הגשה:	63082	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	בית אוכל	מהות העסק:

26-022	תיק בניין:	בוגרשוב 22 ת"א	כתובת:
51.6 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6907 חלקה 62	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
בוגרשוב 22 ת"א	טווייס קייק	שם העסק
בוגרשוב 76 ת"א	פרידלנדר קרן אידה	מבקש
רח' אנטוקולסקי 25, ת"א-יפו	קשתי פיורלה	בעל זכות בנכס
רח' ארלוזורוב 62, ת"א-יפו	מועמד שתיי	עורך בקשה

מובא לדיון חוזר לאחר סיוור במקום:

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממגורים וחנות (שאינה מהווה שימוש חורג) ומחצר לא מקורה לבית אוכל הגשת תה וקפה בקומת הקרקע: בחלק מדירת מגורים בשטח של 23 מ"ר, בחנות בשטח של 21 מ"ר ובחצר ישיבה בשטח של 7.6 מ"ר. סה"כ שטח העסק 51.6 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 3 קומות המכיל: בק. קרקע-חנות ומגורים; בק. עליונות-מגורים עפ"י היתרי בניה מס' 527 מ-30.6.32 ומס' 755 מ-28.2.47.

הערות המהנדס:

בעבר התנהל במקום בית אוכל עם בעלים שונה עבורו התקבלה החלטת ועדה פרוטוקול 10-0001 מ-13.1.10 לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.15 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי אישור מחלקת השימור ואיכות הסביבה והסדרת היתר בניה לארובה בתאום עם מחלקת שימור. העסק התנהל עם היתר זמני משנת 2011 ועד 31.12.2012.

מאז התחלפו מספר בעלים במקום ללא רישיון, וב-16.3.17 הוגשה בקשה לעסק הנדון. כעת מבקשים החלפת בעלים, שינוי מהות והיתר לשימוש חורג. כמו כן, יש לציין כי כיום לא קיימת ארובה בתכנית שהוגשה להיתר.

יש לציין כי בחלק השני של הדירה קיימת מספרה (ת.ר 22298) עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2020.

ב-28.5.19 התקבל תצהיר בעלים לשימוש בחצר ישיבה חיצונית בצירוף תשריט בית משותף.

יש לציין כי העסק יושב ברח' בוגרשוב 22 פינת שלום עליכם 21. סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 1005 ש"ח. מדיניות לילה במקום עד 1:00 בלילה. נדרש מקום חניה 1.

חוות דעת מידע תכנוני:

2363	מספר תב"ע
<p>החלקה כלולה ביעוד מגורים מיוחד, חזית מסחרית ומבנה לשימור ג' על פי תכנית לב העיר 2363.</p> <p>תכנית 2363 סעיף 9.3.1 :</p> <p>א. יותר שימוש מסחרי בבנין קיים במקרים הבאים, ובתנאי השימוש אינו מהווה מטרד למגורים :</p> <p>1. השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרתף או בקומת קרקע בחזית הבנין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים.</p> <p>2. השימוש המסחרי קיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים, בקומת קרקע של בנין, והחל את פעילותו לפני 1.9.79 בלא שהחליף מחזיקים והמחזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש.</p> <p>ב. שימוש מסחרי הקיים בהיתר ושאינו כמפורט בסעיף א. לעיל, יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המכסימלית לגביו תוסדר על פי החוק.</p> <p>ג. ברחוב בוגרשוב בקטע בין רח' טשרניחובסקי לרח' בן יהודה - יותר שימוש מסחרי חדש בבנין קיים, בקומת הקרקע ובקומת ביניים או יציע (הקיימים בהיתר), למסחר קמעונאי ולשרותים אישיים, בתנאים הבאים :</p> <p>(1) כניסה נפרדת, והסדר חניה טעינה ופריקה.</p> <p>(2) הועדה רשאית לדרוש רישום זיקת הנאה לציבור ברצועה בין גבול המגרש לקיר הבנין לצורך צרופה למדרכה, כולל הריסה ופינוי של גדרות, מרפסות ומבנים הכלולים ברצועה זו.</p> <p>(3) פרסום בהתאם לנדרש לשימוש חורג כמפורט בחוק.</p> <p>השימוש המבוקש יתואם עם מחלקת השימור.</p> <p>שימוש לבית קפה יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.</p> <p>תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 26.7.18.</p> <p>פרסום שימוש חורג עד ליום : 31.12.2022.</p>

חוות דעת גורמי רישוי:

ממצאיי הביקורת והמלצות מח' פיקוח על הבניה.	פיקוח על הבניה
<p>בבוקרת במקום שערך דוד נמני נמצא :</p> <p>- תכנית העסק תואמת למציאות.</p> <p>- קיים היתר מ 527 מ 03.06.1932 (מצ"ב ההיתר ותכנית) - על פי ההיתר חלק מהעסק נמצא בדירת מגורים.</p> <p>- לא נמצאו תביעות וצווים.</p>	
<p>המלצות פיקוח על הבניה :</p> <p>- לעביר לחוות דעת יועץ המשפטי בנוגע לחלוקת הדירה.</p> <p>- במידה ולא תהיה התנגדות - ניתן לאשר בכפוף :</p> <p>- אישורי בטיחות.</p> <p>- אישורים נוספים בהתאם לסווג העסק.</p>	
קיימת הפקעה לדרך לפי תב"ע 2363.	אגף הנכסים

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 3

מבדיקה במפת המדידה שצורפה נמצא כי העסק לא נמצא בשטח ההפקעה, אין מניעה לאשר את הבקשה יש לשים לב שהעסק לא יחרוג לשטח הציבורי. התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה עו"ד שלי וויל
נכון להיום אין כל הליכים משפטיים הנוגעים לנכס שבנדון. לאור העובדה כי השימוש לבית אוכל הינו חורג, כפוף לאישור השימוש ולאישורי בטיחות וגורמי האישור, ניתן לתת רישיון עסק.	מחלקת שימור הרשות לא"ס
הבקשה אושרה.	
הבקשה אושרה.	

המלצת הוועדה המייעצת 0007-2019 מיום 15.4.2019:

<p>הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, נתן שירר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, מירי גילברט, שם משולם, עופר ארנון, מירי אהרון.</p>

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

<p>המלצת לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר עד לתאריך 31.12.22.</p>
--

תיאור דיון:

<p>אילן רוזלנבלום- החצר היא משותפת האם התקבל אישור הבעלים.</p> <p>אביטל יעקב- יש אישור מהדיירים זה חצר פרטית.</p> <p>ראובן לדיאנסקי- יש אישור מכל הדיירים או הנכסים</p> <p>אביטל יעקב- כן, זה בעל נכס אחד שאישר את השימוש בחצר.</p> <p>ראובן לדיאנסקי- זה חוכמה גדולה בעל הבניין אישר קיומו של העסק כי מקבל ממנו שכירות שכירות. אנחנו לא אוסרים מסחר בכל מקום שיש מגורים כי אופי העיר ללא הפסקה מצד שני צריך לשמור איך אנחנו רוצים שאנשים יגורו. האם אנחנו מסכימים מהיבט הערכי. האם יש תלונות מצד הדיירים ? האם מהווה מטרד מהרעש? האם נוכח העובדה שהפעילות מתנהלת בחצר.</p> <p>ליאור שפירא- האם אנחנו מאשרים בית קפה בחלק מדירת מגורים?</p> <p>איילת וסרמן- קודם כל, בעל העסק הלך בהליך הפורמלי החוקי, לפי חוק תכנון הבניה אנו שואלים את בעל הנכס שהוא אחד התקבל האישור ממנו ולכן הגענו לוועדה.</p> <p>ראובן לדיאנסקי- לוועדה יש שיקול דעת זה לא ראוי שאנשים יגורו מעל בית העסק שמהווה מטרד.</p> <p>איילת וסרמן- במידה והעסק מהווה מטרדים בלתי סבירים בעליל ומפריע לאיזון אנחנו יכולים לפעול בהתאם ולקחת את הרישיון.</p> <p>אביטל יעקב- מדובר ברחוב עסקי, החצר שהייתה בשימוש לאורך כל הזמן במידה והיה מפגע היו</p>
--

מתנגדים ואנחנו לא חושבים שיש מניעה.

אופירה יוחנן וולק- האם בדקתם במוקד 106 האם התקבל תלונות. לאחר שתבדקו במוקד 106 ואז נחליט.

אביטל יעקב- אנחנו מקבלים תלונות בכל מדיה אפשרית, מגיע אלינו להתייחסות.

איילת וסרמן- אם הפיקוח העירוני הייתה סיבה לבטל היתרים או ביקש להתחיל בהליך בביטול רישיון היינו יודעים שיש סירוב מפיקוח עירוני ויש סיבה לכך.

ראובן לדיאנסקי - שאלה למהנדס העיר, לגבי החלפת דירת מגורים לעסק בית קפה?

אוהד כרמלי- היא צמודה עורף של חזית מסחרית קיימת אני לא רואה בעיה עקרונית אם הרחוב הוא מסחרי והפעילות המסחרית ואנחנו רוצים לעודד אותו, כבר יש חזית מסחרית קיימת מאושרת וצמודה אליה דירת מגורים שמבקשים להשתמש בדירה כשימוש חורג עם כל התנגדויות והפעלת שיקול דעת של הוועדה אני לא חושב שיש בעיה והכל לגופו של עניין.

מלי פולישוק- שהמדיניות עד אחת בלילה זה גם על החצר? החצר פנימית ומתחת לחלונות של הדיירים

איילת- זה על כל הבניין, אין הבחנה בעניין הזה.

ראובן לדיאנסקי- האם יש אישור איכות הסביבה?

איילת וסרמן - יש אישור איכות הסביבה.

מלי פולישוק- להסיב את תשומת הלב השטח של 7 מ"ר לישיבה לא יושבים הרבה אנשים שם.

ליאור שפירא- להתייחס לשימוש חורג בחלק מדירת מגורים

אביטל יעקב- תיקון לחוק בנושא דירות מגורים בעורף שיש חזית מסחרית לנושא של הפיצול כל הדירה משמשת לעסק כאשר חלקה אחת לעסק אחד והשני לטובת העסק השני.

אילן רוזלנבלום - אם בחלק השני רוצים להחזיר לדירת מגורים יכולים?

אביטל יעקב - כן. לעסק אנו מאשרים לתקופה מוגבלת.

ראובן - משנת 2012 עד 2019 העסק עובד ללא רישיון? האם חווי"ד שלי וייל אין הליכים משפטי או פלילי כנגד העסק

לובה - שלי וייל נותנת חווי"ד לצוויי הריסה ולא לגבי הליכים פליליים, פיקוח עירוני מתעסק בהליכים הפליליים.

ראובן לדיאנסקי- כל השנים האלה לא היה שום הליך משפטי/ פלילי לעסק

עו"ד הילה חכמון- על פי דברי שלי וייל יש בעיה של כוח אדם ועניין אכיפת השימושים החורגים ברישוי עסקים.

ראובן לדיאנסקי - אני חשוב שזה שערורייה שאין שום אכיפה בעניין הזה.

ליאור שפירא- זה מגיע שיש תלונות.

ראובן לדיאנסקי- אני רוצה סיור במקום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-2019 סעיף 3 מיום 19.06.2019:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום בהשתתפות חברי הוועדה.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר - ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

דיון חוזר:

נערך ביקור במקום בתאריך 7.7.2019 בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה נתן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי אביטל יעקוב, שם משולם -

לאחר סיור שנערך במקום, חברי הוועדה התרשמו כי העסק אינו מהווה מטרד לשכנים וממליצים לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) -

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר עד לתאריך 31.12.2022 לפי תאריך הפרסומים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2019 סעיף 3 מיום 31.07.2019:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 4

6.5.2019	תאריך הגשה:	67555	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מזנון וצריכת משקאות משכרים	מהות העסק:

4-082	תיק בניין:	רמב"ם 26	כתובת:
53 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6918 חלקה 56	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
רמב"ם 26 ת"א	הפונו פונו	שם העסק
רמב"ם 26 ת"א	אוקסוס ניהול ויזמות בע"מ	מבקש
שטריכמן 18 ת"א	צבן בכור שושן	בעל זכות בנכס
דיזינגוף 205 ת"א	גבי נבון	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מחלק מדירת מגורים בהיתר לבית אוכל, אפיית דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לצרכי מכירה במקום, משקאות משכרים - הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה בקומת קרקע בשטח של 26 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבנין בן 4 קומות המכיל: בקומת קרקע- חנויות בחזית ודירת מגורים מאחור ובקומות עליונות- דירות מגורים על פי היתרי בניה מס' 895 מ-12/10/1931 ומס' 3150 מ-10/06/1986.

הערות המהנדס:

יש לציין שחלק מהעסק מתנהל בחנות בחזית הבניין בשטח של 27 מ"ר ולא מהווה שימוש חורג. סה"כ שטח העסק 53 מ"ר.

על פי בדיקת תיק בנין ותיק רישוי עסקים מס' 1841 כבר משנת-1984 במקום הנ"ל התנהל עסק ליצור דברי הלבשה עם רישיון לשימוש חורג עד-31/12/1995. קיימת תכנית סניטרית מאושרת מס' 236 מ-04/06/86.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד חצות.

על פי פיקוח על הבניה בחלק השני של הדירה קיימת דירת מגורים.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1938 ש"ח (שולמה מקדמה בסה"כ 387.63 ש"ח). יתרה לתשלום 1550 ש"ח.

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	2650, 1200
החלקה כלולה ביעוד של אזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1200.	
על פי תכנית 2650 ב' המאושרת הבנין הוא מבנה לשימור בינלאומי עם הגבלות מחמירות. לא תותר הריסתו, כל תוספת ושיפוץ המבנה מחייב תיאום תכנון עם צוות מבנים לשימור.	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 4

שימוש לבית אוכל תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית 44.

ע"פ תכנית 2650/ב - הועדה המקומית רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה לשימוש. השימוש כאמור יותר בתנאי שיותאם לאופי המבנה ולמטרות התכנית, על פי שיקול דעת היחידה לשימוש. השימוש יעשה בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

שימוש לבית אוכל בקומת הקרקע, יבחן ע"י מחלקת השימור במסגרת תיאום תכנון בליווי תיק תיעוד המבנה ויותנה באי פגיעה בערכי המבנה.

השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 12.2.2019.
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

חוות דעת גורמי רישוי:

התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה
אין לרשות לאיכה"ס הערות עבור עסק זה.	הרשות לאיכות הסביבה
אין כל עניין ציבורי לפעילות אכיפתית לפי חוק התכנון והבניה.	עו"ד שלי וייל
העסק פועל מעל שנה ללא רישיון בתאריך 07/10/18 הוגש ח.ר נמצא בהליך שיפוטי	פיקוח עירוני
נתן שירר מ-30/06/2019: "בביקורת במקום ע"י סילביו נמצא כחלק האחורי של העסק מהווה חלק מדירת מגורים לפי היתר מ-1986".	פיקוח על הבניה
טום דרע- מנ.פיקוח שימוש חורג חלוקת דירה מ-04/07/2019: בבדיקת תיק הבניין ובהסתמך על ביקורת מה 4.6 של סילביו (דו"ח מצורף + תרשים מצב קיים) עולה:	
- לפי היתרי הבניה (שצוינו בדו"ח המצורף) מותר השימוש במקום (בקומת הקרקע) כ: חנות (חזית) + דירת מגורים (עורף). - בהתאם למצב הקיים היום: החנות הורחבה על חשבון חלק מדירת המגורים.	
כיוון שמצב השימושים היום נשאר חנות + דירת מגורים כפי שמתיר ההיתר ולמרות שישנו שינוי בגדלים של כל אחת מהן, אינני רואה, לעניות דעתי, צורך בפעילות אכיפה אשר מלכתחילה לא תשנה את מהות השימוש (חנות + מגורים) אלא רק את גודל השימוש (של כל סוג).	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 4

נתן שירר מ-04/07/2019 לאור האמור - אין כל מניעה להמשיך את הטיפול בבקשה.	
מבנים לשימור	קיים אישור.
חברת נת"ע	המגרש שבנדון גובל בתוואי רק"ל - הקו הסגול, בהתאם לתת"ל 70 א'. הבקשה הינה לשימוש חורג ללא עבודות בחזית לרחוב אלנבי או שינוי בהסדרי התנועה. אין לנת"ע התנגדות להיתר המבוקש.

המלצת הועדה המייעצת 0013-2019 מיום 09.07.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, אילנה בורבן, לובה דבוייריס,
נתן שירר, עופר ארנון, מהא מרגייה.

חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור הנימוקים גורמי הרלוונטיים המלצה לאשר הבקשה לארכת התוקף שימוש
חורג מתכנית עד לתאריך 31.12.22 לפי תאריך הפרסומים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2019 סעיף 4 מיום 31.07.2019:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 5

27.2.2019	תאריך הגשה:	101	מספר תיק רישוי:
קרקע, א', ב'	קומה:	בית מלון	מהות העסק:

27-058/0	תיק בניין:	הירקון 58 ת"א	כתובת:
677 מ"ר	שטח העסק:	גוש : 6909 חלקה : 49, 90	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
הירקון 58 ת"א	"בלו סי מרבל"	שם העסק
דיזנגוף 94 ת"א	אריאל כהן	מבקש
הירקון 58 ת"א	מלון בלו מרבל (תל אביב) בע"מ	בעל זכות בנכס
יוניצמן 21 ת"א	אפרת סגל	עורך בקשה

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

<p>שימוש חורג מבנין מגורים בן 3 קומות לבית מלון - 25 חדרים , תפוסת קהל 54 איש. בקומת קרקע : לובי כניסה (במקום מסעדה), מחסן לכביסה , 7 חדרי מלון + מרפסת ישיבה בחוץ בשטח 260 מר' בקומה א' : 9 חדרי מלון בשטח 226 מר' בקומה ב' : 9 חדרי מלון בשטח 226 מר' סה"כ שטח העסק 677 מ"ר.</p>

תיאור המבנה:

<p>הבנין בן 3 קומות המכיל מגורים בכל הקומות עפ"י היתר בניה מ"ס 1313 מ-22.12.1932. וכן הוצאו היתרים נוספים , היתר 09-0703 משנת 2009 - אישור מצב קיים עבור קירוי וסגירת מרפסת בזכוכית במרווח הקידמי של המגרש , היתר 13-0686 משנת 2013 - להריסת הבניין הקיים והקמת בנין מגורים חדש בן 6 קומות מעל מרתפים , היתר 14-0681 משנת 2014 - לשינויים ותוספת 5 יח"ד, היתר 16-0352 משנת 2016 - הארכת תוקף ההיתר עד 20.10.2017.</p>

הערות המהנדס:

<p>העסק מתנהל במקום עם רישיון משנת 1993 עד סוף 2012. המלון מתנהל במקום ללא רישיון עסק מסוף שנת 2012. כעת מבקשים חידוש רישיון העסק.</p> <p>יש לציין כי בקומת קרקע התנהלה מסעדה עפ"י תוכנית סניטרית מ"ס 76 מיום 26.4.1945.</p> <p>גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 22239 שח .</p> <p align="right">דרישות לביצוע :</p> <p>1) לקבל אישור משרד הבריאות לבקשה - התקבל אישור מיום 9.10.18</p> <p>2) לעסק דרוש 7 מקומות חניה - הוצג הסכם חניה מ-18.4.19, עבור 7 מקומות חניה עם חניון באידלסון 8 .</p> <p>3) להגיש אישור יועץ בטיחות - התקבל אישור מ-25.11.18.</p> <p>4) להגיש אישור קונסטרוקטור.</p> <p>5) התקבל אישור כיבוי אש לבקשה מ-3.7.19.</p>

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	44
<p>שימוש חורג ממגורים לבית מלון תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית 44.</p> <p>יש לציין בימים אלה מתנהל הליך חדש להוצאת היתר בניה להריסה ובניה מחדש.</p> <p>השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר מוגבל בזמן או עד להוצאת היתר בניה המוקדם מבניהם, כפוף לסעיף 149 לחוק.</p> <p>שימוש של מלונאות מחייב בעמידה בתקנים הפיסיים של משרד הבריאות.</p> <p>יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובהוראות העיריה לעניין ההנחיות בבית מלון.</p> <p>אישור השימוש יותנה בהסדר חניה על פי ההנחיות של הועדה המקומית.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.</p> <p>תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 06.06.2019.</p> <p>מבוקש שימוש חורג לתקופה של המוקדם מבין 5 שנים או עד לקבלת היתר בניה לבניין מגורים.</p>
--

חוות דעת גורמי רישוי:

<p>בבדיקה שערך תומר יום טוב ב28.01.19 נמצא:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכנית הבקשה טעונה תיקונים - נמצאו שני מחסנים בקומת הקרקע לא סומנו בתכנית. - בתכנית הקומות לא סומנו שירותים, מקלחות, כיורים. - לבניין קיים היתר 1313 משנת 1932. - קיים היתר 13-0686 והיתר להארכה 16-0352 - להריסת מבנה ובניית בניין חדש למגורים בן 6 קומות שלא מומש. - אין שימוש בחדר יציאה על הגג. - בעבר הוגשה תביעה על פרגולה, שכנראה נהרסה. <p>המלצות פיקוח על הבניה (מתוקן):</p> <p>היתר מס' 13-0686 ניתן להאריך תאורטית עד 22.10.2019.</p> <p>אין התנגדות למתן שימוש חורג לעסק בתנאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - סימון המחסנים וסימון אינסטלציה (בהתאם לדרישת המפקח תומר יום טוב). - הפקדת אישור קונסטרוקטור. אישור יועץ בטיחות ואישורים נוספים הנדרשים בהתאם לסווג העסק. 	פיקוח על הבניה
<p>חלקה 49 בגוש 6909 בבעלות פרטית.</p> <p>חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך לפי תב"ע 988.</p> <p>המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת פינוי שטח ההפקעה במידה והעירייה תדרוש ולכן, אין מניעה לאשר את הבקשה לרישיון עסק.</p>	אגף הנכסים
<p>הבקשה אושרה.</p>	הרשות לאי"ס
<p>בהליך שיפוטי קבוע לדיון בתאריך 9.9.2019.</p>	פיקוח עירוני

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 5

המלצת הוועדה המייעצת 0014-2019 מיום: 22.7.2019:

הוועדה ממליצה לאשר בקשה לשימוש חורג לתקופה של חמש שנים המוקדם מבין חמש שנים או עד לקבלת היתר בניה לבנין מגורים.

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

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלוייבר) –

המלצה לאשר הבקשה לארכת התוקף שימוש חורג מהיתר לתקופה של חמש שנים או עד לקבלת היתר בניה לבנין מגורים המוקדם מבניהם.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2019 סעיף 5 מיום 31.07.2019:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 6

7.2.2019	תאריך הגשה:	63177	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	פאב	מהות העסק:

3362-002	תיק בניין:	אברבנאל 15 ת"א	כתובת:
34 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7083 חלקה 62	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
אברבנאל 15 ת"א	הודנא-בר	שם העסק
אברבנאל 13 ת"א	נעים אלעד	מבקש
דוד ילין 10 ת"א	צביקה נווה	בעל זכות בנכס
הדולפין 22 ראשלי"צ	שיר דולפין	עורך בקשה

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג ממבנה אשר לא נמצא לגביו היתר לפאב-צריכת משקאות משכרים במקום הגשתם בשטח 34 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה חד קומתי אשר לא נמצא לגביו היתר בניה בתיק בנין ולא ידוע ייעוד.

הערות המהנדס:

הכניסה לעסק מרח' אברבנאל, העסק קיים במקום משנת 2007 עם רישיון עסק בשימוש חורג בתוקף עד ל- 31.12.2018. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג. נמצא בתיק בניין היתר בניה של עסק סמוך אשר משמש בית מלאכה לעיבוד מתכת (היתר מס' 917 משנת 1966).
לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד השעה 1:00 בלילה. הפרש תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 813.8 שח (שולם פיקדון 303.2 שח).

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	2790
<p>המגרש כלול בייעוד דרך קיימת עפ"י תכנית 2790 מתחם גבולות ותכנית 2902 מתחם החרש. המבנה בנוי בתחום דרך. למבנה לא נמצאו היתרים. השימוש המבוקש אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תכניות 2790 ו-2902. שימוש המבוקש אינו כלול ברשימת השימושים המותרים. עפ"י תוכניות תקפות על כן, השימוש של המבנה לצורך זה יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג כפוף לסעיף 149 לחוק. בתיאום עם אגף הנכסים - המבוקש נמצא על תחום דרך.</p>	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 6

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 06.03.2019.
פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2023.

חוות דעת גורמי רישוי:

אגף הנכסים	חלקה 62 בגוש 7083 בבעלות פרטית, אין מניעה לאשר את הבקשה.
מהנדס קונסטרוקציה	
פיקוח על הבניה	בבדיקה בצילומי אוויר נמצא כי מבנה קיים מלפני 1965. חלק ניכר מהמבנה נמצא בשטח הפקעה. אין התנגדות בכפוף: - אישור אגף הנכסים. - אישור קונסטרוקטור. - אישור יועץ בטיחות ואישורים הנוספים בהתאם לסווג העסק.
עו"ד שלי וויל	אין צווי הריסה או כל הליך אכיפתי בכתובת האמורה.
הרשות לאי"ס	אין מניעה.

המלצת הוועדה המייעצת 0014-2019 מיום: 22.7.2019:

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

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלוייבר) –

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית עד ליום 31.12.2023 לפי תאריך הפרסומים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2019 סעיף 6 מיום 31.07.2019:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 7

20.1.2019	תאריך הגשה:	62496	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	השכרת רכב, רחיצת מכוניות ידנית	מהות העסק:

3843-089	תיק בניין:	לחיי 89	כתובת:
947.3 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6135 חלקות 15,16	גוש/חלקה:

	כתובת:	שם:	בעל עניין:
	לחיי 89 ת"א	בלו סקאי 2000 השכרת כלי רכב	שם העסק
	לחיי 89 ת"א	בלו סקאי השכרת רכב	מבקש
	כצנלסון 21 גבעתיים	רפאל משה ומשה גווהר	בעל זכות בנכס
	ארלוזורוב 2 רעננה	חגי יניב	עורך בקשה

דיון חוזר בבקשה לאחר קבלת חוות דעת איכות הסביבה:

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממגרש פתוח וממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה להשכרת כלי רכב, סיכה ורחיצה ידנית לרכבי החברה (ללא מתקן אוטומטי) במגרש פתוח בשטח לא מקורה של 873 מ"ר ובמבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בשטח של 74.3 מ"ר. שה"כ שטח העסק 947.3 מ"ר. מבקשים לתקופה של 10 שנים.

תיאור המבנה:

קיים מגרש פתוח ומבנה (גג פח) בן קומה אחת עפ"י רישומים. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה הנ"ל.

הערות המהנדס:

יש לציין כי העסק הנ"ל קיים משנת 2004 כמו כן, פעל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.17. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 31118 ש"ח

חוות דעת מידע תכנוני:

2215	מספר תב"ע
<p align="center">החלקה ביעוד מגורים ב' עפ"י תכנית 2215.</p> <p>השימוש המבוקש אינו תואם את התכליות המותרות בתכנית 2215 ביעוד מגורים ב' ומהווה שימוש חורג לתכנית אשר יובא לשיקול דעת הוועדה בהליך של שימוש חורג בכפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא התקבלו התנגדויות.
 תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 18.10.18.
 מבקשים שימוש חורג עד ליום 17.9.2028.

חוות דעת גורמי רישוי:

<p align="center">ממצאיי ביקורת והמלצות מח' פיקוח על הבניה.</p> <p align="center">בביקורת שנערכה ע"י אירינה קריימר במקום נמצא:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכנית תואמת למצב קיים בשטח. - גדר הגבהה בחזית לא סומן גובה, ובגדר הפרדה כנ"ל. - שערים הצפוניים אטומים. - נמצא היתר מילולי לגדר בגובה 1.5 מ. - לא נמצאו תביעות וצווים הפעילים והרלוונטיים לעסק. <p align="center">המלצות פיקוח על הבניה:</p> <p align="center">בצילום אויר נמצא כי מבנים בחניון הם מבנים ישנים ולא חל בהם שינוי.</p> <p align="center">אין התנגדות למתן רישיון לשימוש חורג לחניון.</p> <ul style="list-style-type: none"> - אישורי בטיחות ואישורים נוספים בהתאם לסווג העסק. 	<p>פיקוח על הבניה</p>
התקבל אישור	<p>מהנדס קונסטרוקציה</p>
אין כל צווי הריסה או הליכים משפטיים לפי חוק התכנון והבניה אשר הינם רלוונטיים לעסק.	<p>עו"ד שלי וויל</p>
קיים אישור אגף תנועה מ-23.2.05.	<p>אגף התנועה</p>

המלצת הועדה המייעצת 0010-2019 מיום 6.6.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2024 שכן מדובר במגרש פנוי שאינו משמש למגורים ושימוש עבור כלי רכב הינו שימוש יחסית נכון לשימור המגרש.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, נתן שירר, אילנה בורבן, שם משולם, עופר ארנון, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלוייבר) –

ההמלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית עד לתאריך 31.12.2024.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 7

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0011-2019 סעיף 6 מיום 19.06.2019:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד איכות הסביבה.
החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר- ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

דיון חוזר:

איכות הסביבה	ניתן לאשר בתנאי שיינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום מחוץ לכותלי העסק.
--------------	--

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלוייבר) –

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית עד ליום 31.12.2024 בכפוף לביצוע דרישות איכות הסביבה .

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0014-2019 סעיף 7 מיום 31.07.2019:

--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 8

3.3.19	תאריך הגשה:	69008	מספר תיק רישוי:
מרתף, קרקע, גלריה, קומה א', קומה ב', קומת גג	קומה:	אכסניה	מהות העסק:

1-035	תיק בניין:	נחלת בנימין 72	כתובת:
2326 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6925 חלקה 134	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
נחלת בנימין 72 ת"א	"סלינה"	שם העסק
נחלת בנימין 72	מאוטנר ידין יוסף	מבקש
נחלת בנימין 72	עזר יוסף	בעל זכות בנכס
גבעת שמואל	אייל אינגבר	עורך בקשה

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג ממשרדים לאכסניה לתרמילאים בחלק מהמבנה ל- 57 חדרים בגדלים שונים מתוכם שניים נגישים (מס' מיטות 242), תפוסת קהל 535 איש.

(1) ממרתף שלא ידוע יעודו במפלס -2.54 : פאב -משקאות משכרים, בר, מסבאה וכל עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה. דאנס בר - השמעת מוזיקה וריקודים, מלתחות שירותים משרדים, מחסנים בשטח 395 מר'. הכניסה למועדון מתבצעת בכניסה נפרדת מהמבנה ברח' גת רימון מס' 18, בחצר פנימית של המבנה עם מדרגות היורדות למרתף (2) בקומת קרקע במפלס +0.00 במקום חנויות, משרדי בנק ומחסנים: כניסה ראשית לאכסניה, קבלה + שני חדרי אכסניה + שירותים בשטח 271 מר (3) בקומת גלריה : אולם עבודה (מחשבים) לובי + 2 גלריות שעולים אליהן בסולם לצורך שינה + שירותים בשטח 238 מר' (4) בקומה א במפלס + 6.40 : במקום משרדים 27 חדרים עם שירותים משותפים + מקלחות משותפות + מטבח וחדר אוכל משותף בשטח 659 מר' (5) בקומה ב' במפלס +10.00 : במקום משרדים 27 חדרים עם שירותים משותפים + מקלחות משותפות + לובי ישיבה בשטח 659 מר' (6) בקומת גג במפלס + 11.85 : במקום חדרים סוויטת אירוח עם סלון ושני חדרי שינה ומטבחון בשטח 105 מר' שה"כ שטח העסק 2326 מר'.

תיאור המבנה:

הבניין משתרע על שלוש רחובות : רח' נחלת בנימין 70-72, רח' גת רמון 18, דרך יפו 37, בכל חזית ישנה כניסה נפרדת לעסק כך שלעסק יש 3 כניסות נפרדות. בניין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל : מרתף - לא ידוע יעודו, בקומת קרקע - חנויות, מחסנים ומשרדי בנק, בקומת גלריה - יציע, בקומה א' - משרדים, בקומה ב' - משרדים, בקומה ג' - שני חדרים עם גג פתוח עפ"י היתרי בניה מ"ס 675 מ-29.4.1934, מס' 130 מ-20.2.1942, היתר מ-10.3.1969, היתר 407 מ-17.1.1966.

הערות המהנדס:

(1) לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד השעה 02:00 בלילה.
 (2) בתאריך 3.9.2014 נקבעה מדיניות מינהל ההנדסה, בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות וזאת בתנאי שהבקשה תואמת את השימושים המותרים באזור לפי תכנית תקפה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 8

מבנה תעסוקה - מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה למלונאות.
מבנה מגורים - תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד.
הפרש תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 63190.14 שח(שולם פיקדון על סך 13218.96 שח).
בקשה להיתר ברישוי זמין הוגשה ב-3.3.2019

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	3419
<p>המגרש כלול ביעוד מרכז עסקים ראשי עם זיקת מעבר לציבור, מתחם א', מגרש 1/1 ע"פ תוכנית 3419 המאושרת. השימוש המבוקש אינו תואם לתכליות המותרות ע"פ תכנית 3419. בהתאם לסעיף 10.1.2.2. בקומת הכניסה ובקומת הביניים: מסחר, מסעדות, בתי אוכל, שטחי תצוגה, גלריות לאומנות, שירותים פיננסיים, משרדים מסוגים שונים וכד'.</p> <p>בהתאם לסעיף 10.1.3.1. ב' התכליות המותרות מעל קומת הכניסה: בקומות שמעל קומת הכניסה: מסחר, שירותים, מועדוני ספורט, אולמות קולנוע, לרבות מסעדות ובתי אוכל וכד' וכן משרדים ו/או מגורים. במקרה של שימוש מעורב למשרדים/מסחר ולמגורים תעשה הפרדה מתאימה בין השימושים, למניעת פגיעה באיכות החיים של דיירי דירות המגורים לשביעות רצונה של הוועדה המקומית. בקומות הגג שמעל לקומות המסד ומעל למגדל: שטחי שירות לחדרי מכוונות ומתקנים טכניים. בהתאם למפורט מעלה לא ניתן לאשר את המבוקש.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 19.5.19.
מבקשים שימוש חורג של חמש שנים ועוד חמש שנים סה"כ 10 שנים.

חוות דעת גורמי רישוי:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה	מהנדס קונסטרוקציה
אין לרשות לאיכה"ס הערות עבור עסק זה.	הרשות לאיכות הסביבה
<p>בהמשך לדו"ח ביקורת ולאור העובדה כי טרם החלו בעבודות להכשרת העסק. אפשר להמליץ בכפוף:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומות המרתף לא ייבנו חדרי אירוח או מתקנים אחרים (בריכה, ג'קוזי מעלית וכו') טעונים היתר בניה. - אישור קונסטרוקטור על כל הבניין. - אישור יועץ בטיחות ואישורי בטיחות נוספים בהתאם לסוג העסק. 	פיקוח על הבניה
בהתאם לתב"ע 3419 יש לעירייה זכויות. אין מניעה לאשר את הבקשה ל-5 שנים או עד להוצאת היתר בניה למבנה החדש המוקדם מביניהם	אגף הנכסים

מהנדס העיר:

נערכה פגישה עם מהנדס העיר עודד גבולי מיום 13.8.18 :

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2019 סעיף 8

רשת ההוסטלים סלינה הינה רשת אירוח שווה לכל כיס הפועלת כיום במרכז ובדרום אמריקה. הרשת פונה לקהל צעיר כמענה לצורך הולך וגובר של מטיילים צעירים, יזמיים (המכונים "נוודים דיגיטליים").

לרשת תכנית אסטרטגית לפרישה עולמית, במסגרתה היא מתכוונת להתחיל לפעול בישראל בכלל ובתל אביב-יפו בפרט (כ-5,000 מיטות).

את הרשת מייצגים בישראל חברת אמפ"א נדל"ן המאתרת בנייני תעסוקה בת"א-יפו לצורך הסבה להוסטלים (מבנה בשטח של לפחות 2,500 מ"ר, לפחות 300 מיטות). הרשת מעוניינת להתמקם במבנים באזורים "מחוספסים" ברחבי העיר בעדיפות לדרום ולמזרח העיר. הרחבת היצע ומגוון חדרי המלון העממיים הולם את מדיניות העירייה ומשרד התיירות הפועלים להרחבת היצע חדרי המלון בעיר, לאור הגידול המואץ במספר התיירים הנכנסים לישראל, והמחסור בחדרי מלון עממיים בעיר.

מהנדס העיר תומך בקידום הפרויקטים המוצעים : מבנה משרדים ותיק בדרך יפו 37 (פינת נחלת בנימין) - המבנה הוא חלק מתכנית "מתחם ניבה" (תא/3419) שאינה כוללת שימוש מלונאות במגרש א' בו ממוקם המבנה.

המלצת הוועדה המייעצת 0013-2019 מיום : 09.07.2019:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2024.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, אילנה בורבן, לובה דבוייריס, נתן שירר, עופר ארנון, מהא מרגייה.

חות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור הנימוקים גורמי הרלוונטיים המלצה לאשר הבקשה שימוש חורג מתכנית עד לתאריך 31.12.24.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2019 סעיף 8 מיום 31.07.2019: