

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

יום רביעי 07 אוגוסט 2019

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה – רישוי עסקים - סדר יום מס' 2019-0015

ביום רביעי בתאריך 14.08.2019

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' 0014-2019 ליום 31.07.2019

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

בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 0015-2019 ליום 14.08.2019

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	1	62903	טיב טעם רשתות - מחסן	בן יהודה 130
.2	3	54043	מוסך ניקולה – פחחות רכב	פנץ נתן 10
.3	6	64893	"מאיג'ים" – מכון כושר	פרישמן 49
.4	9	6189	נגריה	שלמה 147

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2019 סעיף 1

29.05.2018	תאריך הגשה:	62903	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מחסן	מהות העסק:

25-130	תיק בניין:	בן יהודה 130	כתובת:
194 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6902 חלקה 96	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
בן יהודה 130	טיב טעם רשתות	שם העסק
ת.ד 1140 חדרה	טיב טעם רשתות בע"מ	מבקש
בן יהודה 130 ת"א	בן שמואל אליעזר	בעל זכות בנכס
פארן 4 יבנה	קוגון זיוון	עורך בקשה

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג ממגורים בקומה א' למחסן של סופרמרקט.

תיאור המבנה:

הבניין בן 5 קומות, קומת גג מעל מרתף ששמש כ-בנק לאומי לישראל לפי היתר בניה מס' 653 מ-23.12.75. לפי היתר משנת 1935 הבניין שימש כבית מלון. יש לציין שהוצא היתר בניה בתאריך 29.5.06 לשימוש חורג מהיתר עבור בנק למסחר בקומת קרקע ומגורים ב-4 הקומות העליונות והוספת חדרים על הגג. בשנת 2009 הוצא היתר בניה מס' 09-0967 לשינויים בבניין ולשימוש חורג בקומה א' לתקופה של 5 שנים מתאריך 8.08.2007 מדידת מגורים למחסן עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות לשטח מסחרי בקומת קרקע. קיים מעלון לסחורה בלבד שלא מופיע בהיתר בניה. העסק בקומת קרקע- סופרמרקט בשטח של 158 מ"ר שלא מהווה שימוש חורג ובקומה א'-מחסן לסופרמרקט בשטח של 34 מ"ר (בסה"כ שטח העסק -194 מ"ר).

הערות המהנדס:

העסק קיים משנת 2009 ברישיון כשימוש חורג עד לתאריך 8.8.2018. כעת מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג. אגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-1116.9 ש"ח. מדיניות לילה באזור עד השעה 2:00 בלילה.

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	58 , 2650 ב'
<p>החלקה בייעוד אזור מסחרי עפ"י תכנית 58.</p> <p>הבניין מסומן כבניין לשימור בינלאומי עפ"י תכנית השימור 2650 ב'.</p> <p>שימוש חורג למרכול - סניף "טיב טעם" בק"ק תואם לרשימת השימושים המותרים.</p> <p>השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 21.4.2019.
מבקשים שימוש חורג עד ליום: דצמבר 2023.

חוות דעת גורמי רישוי:

מהנדס קונסטרוקציה	התקבל אישור.
הרשות לאיכות הסביבה	אין התנגדות לבקשה.
פיקוח עירוני	היתר זמני 31/8/19 ללא סירובים .
מחלקת שימור	הבקשה אושרה על ידי מחלקת שימור.

המלצת הועדה המייעצת מיום :

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

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלוייבר) –

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג להיתר עד ליום 31.12.2023 בהתאם לתאריך הפרסום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0015-2019 סעיף 1 מיום 14/08/2019 :

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2019 סעיף 2

21.1.2018	תאריך הגשה:	54043	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	פחחות רכב	מהות העסק:

3004-071/0	תיק בניין:	פנץ נתן 10	כתובת:
מ"ר 432.25	שטח העסק:	גוש 7045 חלקה 1	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
פנץ נתן 10 ת"א	מוסד ניקולה	שם העסק
רבנו ירוחם 7 ת"א	סאסון מישל	מבקש
שם הגדולים 1 ת"א	ניקולה סאסין – דייר מוגן	בעל זכות בנכס
אבן צינה, יפו	ג'אק סחליה	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה ומחצר לפחחות רכב במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בשטח של 84.96 מ"ר ובחצר לא מקורה בשטח של 347.29 מ"ר. סה"כ שטח העסק 432.25 מ"ר.

תיאור המבנה:

האזור- משולש המרוני. על מגרש מגודר קיימים מספר מבנים בני קומה אחת. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה מקורי למקום הנ"ל, לא ידוע יעוד של המקום. בשנת-1992 הוצא למקום הנ"ל היתר בניה לשימוש חורג לבית מלאכה לפחחות ולצביעת רכב לתקופה של 3 שנים עד-21/07/95.

הערות המהנדס:

יש לציין שמשנת- 1978 העסק התנהל במקום הנ"ל בלי רישיון. בשנת-1998 העסק סורב ע"י ועדה המקומית מטעמים תכנוניים.

בשנת-2005 העסק אושר בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2010 ויצא רישיון.

בשנת-2011 הועדה המייעצת המליצה: "לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2017 מדובר באזור משולש המרוני לגביו מתקיים סכסוך ארוך שנים עם הכנסייה והמנהל והתכנון שלו אינו מתקדם ולכן עד היום הארכנו שימושים חורגים במתחם לכל העסקים לכל מומלץ לאשר עד 2017" אך טיפול בשימוש חורג לא הושלם ומשנת-2010 העסק מתנהל בלי רישיון.

כעת הגישו ברישוי עסקים בקשה לתוספת שותף על בסיס תכנית העסק מאושרת משנת-2005 ובקשה לשימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 13987.61 ש"ח (שולם 2899.46 ש"ח). סה"כ יתרה לתשלום 11088.15 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	2551
<p>עפ"י תכנית 2551, המגרש מיועד למגורים ג' עם שבילים להולכי רגל ומבנים המיועדים להריסה. הבקשה בכתובת הנ"ל מתייחסת לשימוש חורג לעסק של פחחות רכב במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה.</p> <p>השימוש המבוקש פחחות רכב במגרש, אינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י התוכנית. על כן, המבוקש, יובא לשיקול דעת הועדה בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
 תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 24.5.2018.
 מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

חוות דעת גורמי רישוי:

מהנדס קונסטרוקציה פיקוח עירוני	התקבל אישור.
פיקוח על הבניה	בהמשך להמלצות מ 05.02.19 - לאחר הריסת המבנה לצביעה ממליץ לאשר בכפוף: -הפקדת אישור קונסטרוקטור. -אישור יועץ בטיחות ואישורי בטיחות נוספים בהתאם לסווג העסק.
עו"ד שלי וויל	לאור העובדה שתא הצביעה פורק, כפוף לאישורי בטיחות, אין מניעה לאשר השימוש החורג.
אגף הנכסים	לאחר בדיקה חוזרת עם מנהל האגף הנכסים ניתן לאשר את הבקשה לשנתיים בלבד.
הרשות לאיכות הסביבה	עומד בתנאי הרישיון.

המלצת הועדה המייעצת 0012-2019 מיום 2.7.2019 :

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.
 ההמלצה התקבלה בהשתתפות: רויטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, נתן שירר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, מירי גילברט, שם משולם, עופר ארנון, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית עד ליום 31.12.2021 לפי חוות הדעת
אגף הנכסים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0015-2019 סעיף 2 מיום 14/08/2019 :

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2019 סעיף 3

31.12.17	תאריך הגשה:	64893	מספר תיק רישוי:
קומת מרתף מפלס הרחוב	קומה:	מכון כושר	מהות העסק:

96-049	תיק בניין:	פרישמן 49 ת"א	כתובת:
57.21 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6903 חלקה 21	גוש/חלקה:

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	"מאיג'ים"	התקוה 1 ת"א
מבקש	אוזנה חביב	
בעל זכות בנכס	מיכאל גפן אוזנה	פרישמן 49 ת"א
עורך בקשה	ענת מסורי	צייטלין 1 ת"א

מובא לדיון חוזר לתיקון פרוטוקול.

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

**שימוש חורג מדירת מגורים שלמה בחזית וחדר הסקה בקומת מרתף מפלס הרחוב (קרקע) בהיתר למכון כושר בשטח של 57.21 מ"ר.
(כניסה מחזית רח' פרישמן).**

תיאור המבנה:

מבנה בן 4 קומות המכיל: בקומת מרתף (קרקע) גרג', 2 דירות מגורים וחדר הסקה וקומות עליונות- מגורים ע"פ היתרי בניה מס' 490 מ-09/12/1938, מס' 1990 מ-6.12.34. בתיק בנין נמצאו היתרי בניה מס' 7/001 מ-07/08/86 לשימוש חורג ממגורים לחנות לחפצי נוי ל-5 שנים ומס' 7-970498 מ-22/06/1997 לשימוש חורג מדירת שומר, מחסן ומסדרון בקומת מרתף (קרקע) למשרד למקצוע חופשי לתקופה של 5 שנים.
תכנית הבקשה הנוכחית זהה לתכנית ההיתר לשימוש חורג משנת-86.

הערות המהנדס:

משנת 2011 המבוקש מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד לתאריך 31.12.17. כעת מבקשים הארכת תוקף של שימוש חורג. אגרת שימוש חורג 1879 ש"ח (376-20% ש"ח) יש לציין כי הבקשה לא טעונה ברישיון עסק לפי הצו החדש.

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	2650 ב'
<p>החלקה בייעוד אזור מגורים א' המבנה כלול ברשימת מבנים לשימור עפ"י תכנית השימור 2650 ב, מסומן לשימור בינלאומי עם הגבלות מחמירות. שימוש לחדר כושר אינו תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תב"ע 58. השימוש המבוקש יהיה בתאום עם מחלקת השימור ובתנאי מילוי דרישות המחלקה, בהתאם לסעיף הרחבת שימושים מותרים במבנה עפ"י תכנית השימור 2650ב.</p>	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2019 סעיף 3

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

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 30.07.2018.
מבוקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2033.

חוות דעת גורמי רישוי:

התקבל אישור		מהנדס קונסטרוקציה
התקבל אישור		מחלקת שימור

המלצת הועדה המייעצת 0008-2019 מיום 6.5.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2024.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב, רעיה גוטלויבר, נתן שירר, לובה דבוייריס,
עופר ארנון, מירי גילברט, שם משולם, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית עד לתאריך 31.12.24.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0009-2019 מיום 22.5.2019 מס' 1:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2024 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל,
אופירה יוחנן וולק.

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר לאחר בחינה מחודשת מתברר כי מדובר בשימוש חורג מחדר
הסקה, חדר/דירת שומר ומחסן ולא מדירת מגורים כפי שנרשם.
מאחר ומדובר על קומת מרתף בהיתר, ניתן לאשר שימוש החורג מכוח תכנית
ב'2650.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2019 סעיף 3

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית עד ליום 31.12.2024.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0015-2019 סעיף 3 מיום 14/08/2019 :

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2019 סעיף 4

28.3.2019	תאריך הגשה:	6189	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	נגריה	מהות העסק:

30-036	תיק בניין:	שלמה 147 ת"א	כתובת:
106 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6189 חלקות 2,5,6	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
שלמה 147 ת"א	נגריה	שם העסק
שיבת ציון 36 ת"א	יוסי אברהם	מבקש
שיבת ציון 36 ת"א	בדיירות מוגנת – יוסי אברהם	בעל זכות בנכס
ענבר 6 מודיעין	עו"ד ארז גיאת	עורך בקשה

מהות הבקשה: (רעיה גולטלויבר)

שימוש חורג ממחסנים בקומת קרקע לפי היתר בניה משנת 1955 לנגריה.

תיאור המבנה:

הבנין חלק בן קומה אחת וחלק בן 2 קומות, המכיל בקומת קרקע חנויות בחזית ומחסנים מאחור ובקומה א' מחסנים על פי היתר בניה 224 מ-15.6.55.

הערות המהנדס:

משנת 1975 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2015. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג. אין צורך במקומות חניה נוספים. סכום תשלום אגרת בקשה הינו סה"כ 3435 ש"ח.

חות דעת מידע תכנוני:

1375	מספר תב"ע
<p>החלקה בייעוד שטח לתכנון בעתיד ולחלוקה מחדש עפ"י תכנית 1375 - "דרכי גישה לתחנת אוטובוסים חדשה".</p> <p>שימוש לנגריה בקומת הקרקע במחסנים לשעבר, לפי היתר בניה שהתקבל, מהווה שינוי משטח שרות לשטח עיקרי ואינו תואם להוראת תכנית 1375.</p> <p>השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

מבקשים פטור מפרסומים.

--

חות דעת גורמי רישוי:

	מהנדס קונסטרוקציה
הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס
בתאריך 04/06/19 אכפנו בהפרת צו.	פיקוח עירוני

המלצת הועדה המייעצת 0020-2017 מיום: 24.7.2017:

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהורן - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.</p>
--

המבקשים -

לאחרונה קיבלתי מכס מכתב המסרב כביכול לבקשתי לחידוש רישיון עסק בשימוש חורג עקב אי עמידתי בדרישותיכם עפ"י החוק.

אני כותב מכתב זה היות ואי עמידתי בדרישות נובעת ממצב לא פשוט עימו אני מתמודד לאחרונה.

מצבי הכלכלי הולך ומדרדר עקב מחסור קשה מאוד בעבודה (מזה כמה חודשים שאיני מצליח להשיג עבודה ממנה אוכל להתפרנס או בכלל אפילו לעמוד בתשלומים השותפים של העסק) מכאן שכל ההשקעה הכספית הנדרשת על מנת להפיק את כל המהלכים הדרושים להליכי רישוי העסק (פרסום בעיתונים, מהנדסים ובעלי מקצוע אחרים... כולם דורשים תשלום מיידית) הם רחוקים מאוד מהישג ידי כרגע.

לכן, אני נאלץ לבקש בכל לשון של בקשה דחייה ארוכה ככל האפשר (שנה ואפילו יותר אם אפשר...) כדי שאוכל לנסות ולחזור למסלול ואז אוכל לעמוד בכל הדרישות כפי שעשיתי תמיד בעבר.

אנו נמצאים בקיץ והקיץ הוא בדרך כלל תקופה דלילה בהזמנות והשנה הקיץ רק מעצים את המחסור שהיה עוד לפניו. כולי תקווה כי הדברים יחזרו למסלולם.

אינני רוצה להגיע לבית משפט ששם וודאי אקבל גם קנסות שיקשו עלי עוד יותר לעמוד בתנאים ובתשלומים הדרושים לשם הפקת העניין.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2019 סעיף 4

המלצת הוועדה המייעצת 2017-0020 מיום: 24.7.2017:

הוועדה ממליצה לפטור מפרסומים בחלקה עצמה ומהחלקות הגובלות וכן מפרסום בעיתון. שכן העסק קיים שנים רבות ללא שגרים למטרדים, וכן עקב מצבו הכלכלי של בעל העסק.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

חוות דעת יו"ר וועדת המשנה לתכנון ובניה:

העסק מתנהל משנת 1975, הרישיון והשימוש חורג ללא מטרדים. ממליץ על פטור מפרסומים בהתאם להמלצת הצוות ובהתחשב במצבו המיוחד של הפונה.

החלטת הוועדה המחוזית מיום 10.1.2018:

לפטור את ההקלה/שימוש חורג מחובת פרסום בעיתון.
לפטור מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה.
לפטור מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין גובלים.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור הנימוקים המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית עד ליום 31.12.2023 מיום החלטת הוועדה המחוזית

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0015-2019 סעיף 4 מיום 14/08/2019: