

עיריית תל-אביב-יפו

אגף רישוי עסקים

יום שלישי 07 אפריל 2020

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה - רישוי עסקים - סדר יום מס' 2020-0005

ביום רביעי בתאריך 22.04.2020

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.

פניות בכתב 	מוקד טלפוני 	אתר האינטרנט 
www.tel-aviv.gov.il/service	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00 ¹	www.tel-aviv.gov.il
אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני זימון תורים מראש  התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00	

בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 2020-0005 ליום 22.04.2020

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת
.1				אישור פרוטוקול מס' 2020-0004 מיום 04.03.2020	
.2	3	66769		השכרת יחידות אירוח	בן יהודה 119
3.	9	65060	8340347417-2	בית אוכל	המלך ג'ורג' 17
4.	11	62781	5363098971-1	סופרמרקט	קהילת סלוניקי 11
5.	14	53130	5079738780	אחסנה ומכירת מוצרי בטון, אינסטלציה, פלסטיק ומתכת.	תל גיבורים 9
6.	16	28507	91215868181-4	חניון	הירקון 154

פניות בכתב

www.tel-aviv.gov.il/service

אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה

פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il

מוקד טלפוני

03-7244600

בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00

אתר האינטרנט

www.tel-aviv.gov.il

לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני
זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0005-2020 סעיף 2

מספר תיק רישוי:	66769	מס' בקשה מקוונת:	תאריך הגשה:	23/03/2016
-----------------	-------	------------------	-------------	------------

מהות העסק:	השכרת יחידות אירוח	קומה:	קרקע+ א+ב+ג+ד+ה
------------	--------------------	-------	-----------------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח העסק:
בן יהודה 119	גוש 6902 חלקה 68	25-119/0	1,103 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	השכרת חדרים	בן יהודה 119 תל אביב
מבקש	מדנס בתי דירות	בן יהודה 119 תל אביב
בעל זכות בנכס	ש. מדנס נכסים בע"מ	בן יהודה 119 תל אביב
עורך בקשה	מסורי ענת	צייטלין 1 תל אביב

מובא לדיון חוזר על מנת לבטל את דרישת אישור משרד התיירות:

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג מבניין מגורים קיים לעסק של השכרת יחידות אירוח למטרות נופש 19 יחידות. (כל יחידה היא דירת מגורים עפ"י היתר). תפוסה מקסימלית 73 איש.

תיאור המבנה:

בנין מגורים בן 5 קומות עם חזית מסחרית מעל מרתף המכיל: במרתף מאגר מים + ח.משאבות + מקלט, בק. קרקע בחזית: 2 חנויות ובעורף 2 דירות מגורים, בקומת ביניים מפלס +1.56: בעורף 3 דירות מגורים, בקומות א, ב, ג, ד דירות מגורים על שטח כל הקומה, ובקומה ה' - קומת גג 3 חדרי יציאה לגג הכוללים שירותים ומחוברים עם מדרגות לוליניות לדירה מתחת. עפ"י היתר בניה מ"ס 3-250124 מ-22.2.2005 והיתר לשינויים מס' 06-0898 מ-4.9.2006.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל גם בבנין הסמוך ברח' בן יהודה 121 ת.ר 66768 לעסק הוגש אישור נגישות מתו"ס מ-22.10.15 אישור נגישות שרות מ-2008. התקבל אישור בעל הנכס על הבקשה לשימוש חורג ביום 5.5.2016 אין אישור משרד התיירות התקבל אישור לתקינות המעלית מ-18.3.16 במסגרת היתר בניה נתן פתרון ל-9 מקומות חניה ע"י השתתפות בקרן חניה. גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 32258 שקלים בכפוף לקבלת שירותים מהעסק הצמוד שנמצא בכתובת בן יהודה 121 רש 66768 מס' תפוסה מקסימלית 73 איש

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 58
התאמת השימוש לתב"ע: תואם אינו תואם את סעיף 151א' לחוק. על כן, לא ניתן לאשר את המבוקש. שימוש חורג יובא לשיקול דעת הועדה המקומית (לעקב התרת שימוש חורג מהיתר ביחידת דיור - תיקון סעיף 151 א' לחוק).

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 15.03.2017.
מבוקש שימוש חורג לצמיתות.

חות דעת נותני אישור:

השירות המשפטי	מיום 19.1.2016 : חוק התוכנית הכלכלית הוראת שעה לענין שימוש חורג בדירות מגורים סעיף 151 א' מועד תחילתו של החוק הנדון, לעניין הוספת סעיף 151 לחוק תו"ב בדבר שימוש חורג מיח"ד הינו 6 חודשים מיום פרסומו. החוק פורסם ביום 30.11.2015 ולכן תחולתו הינה מיום 1.5.2016. תוקף החוק הינו עד ליום 31.12.2020. החוק אוסר התרת שימוש חורג ביחידת מגורים לשימוש שאינו למגורים, למעט המקרים הבאים: 1. דירה בקומת קרקע בחזית בניין. (דירה בקומת קרקע חלקית שיש לה פתחים הפונים לחזית הבניין נכללת בהגדרה זו). 2. דירה המשמשת בחלקה למגורים בפועל (המדובר במקרים של שימוש עבור מקצוע חופשי בדירה על ידי מי שמתגורר בה. לא רלוונטי לשימושים שנעשים ברישוי עסקים) 3. דירה המשמשת עבור גן ילדים, לרבות פעוטון או מעון יום, והמשמשת לשירות רפואי ציבורי (נקבעו תנאים לבחינה האם השירות הינו ציבורי ואלו מסמכים יש להציג לוועדה בעניין). החוק קובע הוראת מעבר לפיה, הוועדה המקומית רשאית לחדש שימוש חורג ביחידת דיור לשימוש שאינו למגורים, בתנאי שהיה היתר לשימוש חורג שתוקפו פקע (הסתיים) בין 1.3.2015 - 31.8.2016, כאשר ניתן לחדש את תוקפו של ההיתר שפקע לתקופה מכסימלית של שנה מיום 1.12.2015. כלומר, לא ניתן לחדש היתר לשימוש חורג מעבר ליום 31.11.2016. יצוין כי במקרים בהם מבוקש לחדש את ההיתר לתקופה האמורה יש לשקול, בין היתר, את הפגיעה במספר יח"ד הזמינות למגורים באזור בו נמצאת הדירה. עוד יצוין כי החוק קובע חובת דיווח לשר האוצר, לפי דרישתו, כל 6 חודשים בקשר ליישום החוק ובכלל זה מספר ההיתרים לשימוש שאינו למגורים שהיו בתוקף ערב בחוק ומספר ההיתרים שפקעו בתקופה בה החוק בתוקף. נוכח האמור הריני להנחותיכם כדלקמן: 1. הגם שהחוק נכנס לתוקפו רק ביום 1.5.2016 הרי שבנוגע לבקשות לשימוש חורג מתכנית, בהם שיקול הדעת של הוועדה רחב, על הוועדה לשקול כבר כיום את השימוש החורג המבוקש, בהתאם להוראות החוק. 2. לכן, במקרה בו מדובר בחידוש שימוש חורג מתכנית ניתן יהיה להתיר את החידוש עד ליום 31.11.2016, בכפוף להצגת חו"ד תכנונית לעניין היצע יחידות הדיור באזור וש"ד הוועדה המקומית כי הארכת השימוש לא פוגעת בהיצע. 3. במקרה בו מדובר בשימוש חורג ראשון מתכנית אין להתיר כלל את השימוש המבוקש. 4. במקרים בהם מדובר בחידוש שימוש חורג מתכנית, כאשר השימוש החורג הקודם הסתיים- פקע לפני ה- 1.3.2015 (גם אם הוא פקע שנה / שנתיים לפני כן, כפי שקורה לא אחת בבקשות שמגיעות לדיון), ניתן לחדש את השימוש בחורג עד 31.11.2016. יובהר, כי לאחר כניסתו של החוק לתוקף ביום 1.5.2016 לא ניתן יהיה לחדש את השימוש החורג במקרה זה, שכן אינו עומד בהוראת המעבר שבחוק. 5. לגבי בקשות לשימוש חורג מהיתר התואמות את התכנית החלה בהן שיקול הדעת של הוועדה המקומית מצומצם, הרי שעד לתחילת תוקפו של החוק ביום 1.5.2016 ניתן לאשרן ללא הגבלה של זמן. 6. לאחר תחילת תוקפו של החוק יש לנהוג בבקשות לשימוש חורג מהיתר בהתאם להוראות החוק. קרי לא ניתן יהיה לאשר בקשות חדשות לשימוש חורג מהיתר בדירת מגורים. ניתן יהיה לחדש תוקף של היתרים שפקעו בין 1.3.2015 - 31.8.2016 עד ליום 31.11.2016.
---------------	---

נערכה ע"י 3 מפקחי בניה מצוות שימושים חורגים בלווית נציג של בעלי המלון. התוכנית תואמת למציאות בשטח. במערכת ממוחשבת לא אותרו תביעות משפטיות. חו"ד נתן שירר מ-23.5.16: אין התנגדות בכפוף להמצאת אישור בטיחות כנדרש.	פיקוח על הבניה
התקבל אישור.	נגישות
אין לרשות לאיכה"ס התנגדות	הרשות לאיכ"ס

המלצת הועדה המייעצת 0021-2016 מיום 22.11.2016:

להוציא מסדר היום.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, שירות המשפטי- הילה בן הראש חכמון - עוזרת ראשית, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מהא מרגייה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים

חוות דעת נותני אישור:

חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו 2018), התשע"ו - 2016, תיקן את סעיף 151א לחוק התכנון והבניה, וניתן החל מיום 1.1.2017 לאשר שימושים חורגים מהיתר בדירות מגורים, התואמים את השימושים המותרים במגרש על פי התכניות החלות. כמו כן, ניתן לחדש תוקף היתר לשימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש התואם את התכנית החלה.	השירות המשפטי
התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.	מהנדס קונסטרוקציה

המלצת הועדה המייעצת 0001-2017 מיום 03.01.2017:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בכפוף לקבלת אישור משרד התיירות.

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 אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 21/05/2017:

אלכסנדרוני אמנון - לא מבין איך ניתן לתת רישיון כשאין פתרונות חניה. היו במקום אבנים שפזרו ושם מחנים רכבים. היום יש בבנין מלונות ולקוחות מגיעים עם רכבים. אחד חונה אחרי הסניף יש צעקות, יציאה ברוורס, מסביב המולה עד שעות הלילה. בנית בת"א בנינים גדולים עם חניה מתחת לאדמה. היה צרי להרוס ולבנות עם חניה. לא מבין איך יש זכות למלון במקום הזה. אין מהנדס תנועה חתום. יש להביא בחשבון את סוג המשתכנים במקום. חיים קאופמן- מאחר לא תתכונן כל חניה למכניות, יש בעיה חנייה בשביל שמישהו יכנס השנייה צריך לצאת וצעקות ושיחות פרטיות - יש שלט NO PARKING- חונים שם באופן קבוע- בכניסה - למרות שהשלט אומר שם חונים שם מול השלט. הבעלים הבטיחו לנו לפני כמה שנים אני אישית שיהיה פה שקט ואף אחד לא יפריע לשכנים וההבטחה הזאת לא התקיימה.	המתנגדים:
---	------------------

שרה קיעביץ - חוזרת על התלונות שנאמרו.	
<p>המבקשים:</p> <p>ענת מוסרי- קומת הקרקע היא מסחרית. לקחנו חנות אחת שהייתה מספרה והפכנו אותה למשרד קבלה. השימוש מאפשר בתי מלון. קיימים 2 מקומות חניה מאושרות בחצר. הדרישות לתקן חניה בין מלונאות לגורים אנחנו ביתרון. בעבר שילמנו קרן חניה. מדובר ב-19 חדרים על כל 4 נדרש 4.75, קיימים 2 שמשמשים א הצוות בעיקר ויש הסכם עם חברה להשכיר חנויות.</p> <p>עדי מנדס בעל העסק - מדובר בתיירים שלא באם עם רכבים. אני מנהל את המקום 8 שנים. אני עוזר לשכנים שלי לא הפרעתי לאף אחד. מעולם לא פנו אלי. יש 3 חניות שמשכירים בעבור אורחים. כל מי שנכנס מקבל שלט לחניה, אין צעקות - אין סיבה לכך. לא מחנים בשורה.</p> <p>הוגש מאזן חניה ע"י דיא הנדסה מיום 16.10.17 :</p> <p>(1) עבור מבנה בן יהודה 119, הביקוש עבור חניה מ-19 מקומות חניה ירד ל-5 מקומות חניה. (2) עבור מבנה בן יהודה 121, הביקוש עבור חניה ירד מ-10 מקומות חניה ל-5 מקומות חניה. (3) בהתאם לטבלת מאזן החניה עבור המצב הקיים והמוצע, יש שיפור משמעותי בחוסר החניה עבור שני המבנים. (4) לגבי הנת"צ הקיים ברחוב בן יהודה בכניסה/יציאה לחנייה הקיימת, שתי החנויות קיימות ומאושרות בהיתר מספר שנים ובנוסף לאורך רח' בן יהודה שהוא רחוב דו סטרי קיימות כניסות/יציאות לחניות בצד הנת"צ ורכבים נכנסים לחניות ולחצרות מהנתיב המזרחי ויוצאים לנת"צ אשר מאפשר פניה ימינה לרכב פרטי בצומת הקרובה, יש לקבל אישור מאגף התנועה/מכון רישוי.</p>	
<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p> <p>הועדה ממליצה לבדוק נושא של תקן חניה וכן חוות דעת יועץ תנועה לגבי מס' מקומות חניה הדרושים וכן הנת"צ בכניסה לחניה (אגף התנועה או מכון הרישוי).</p> <p>רשמנו בפנינו את הודעת המבקשים כי קומת הקרקע הפונה לרחוב תישאר מסחרית פרט למשרד מכירות של המלונות וכן שהבקשה היא הסבה מלאה של כל יחידות הדיור של כל המבנים ללא יחידות דיור עצמאיות, כ"כ יש לקבל אישור משרד התיירות.</p> <p>לאחר קבלת הנדרש הבקשה תובא לשיקול דעת הועדה המקומית היות ומדובר על הסבה של 27 יחידות דיור בעת הזו של חוסר ביחידות דיור בת"א-יפו.</p>	

חוות דעת נותני אישור:

<p>חוו"ד אינג' יגאל וול מהנדס תנועה אזורי אגף התנועה מיום 21.1.2018 : אין כניסת כלי רכב למגרש מרחוב בן יהודה .</p>	<p>אגף התנועה</p>
--	--------------------------

חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלויבר) -

<p>עפ"י חוו"ד מרינה נלקין (מכון רישי - בוחנת רישוי) מיום 18.1.18 : בדקתי טבלת מאזן חניה שערך מהנדס תנועה דיא יחיא ומאשרת תקינותה. בהתאם להשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים בהיתר לבין המבוקש אין דרישה להסדר חניה נוספת.</p>
--

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0003-2018 מיום 07/02/2018 סעיף 3:

<p>לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי אישור משרד התיירות.</p> <p>ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן- יו"ר, אלון סולר, אסף זמיר, שמואל גפן.</p>

מובא לדיון חוזר על מנת לבטל את דרישת אישור משרד התיירות:

חוות דעת נותני אישור:

<p>הבקשה מוחזרת לוועדה לשם הסרת התנאי לקבלת אישור משרד התיירות מהסיבות הבאות: משרד התיירות אינו גורם מאשר. לשם קבלת אישור משרד התיירות על המבקש לעמוד בתקנים הפיזיים המוגדרים בתקנות משרד התיירות. לאור העובדה כי המלון המבוקש מכיל חדרי לינה מאבטיפוס שונים, מתקשה המבקש לקבל את אישור משרד התיירות. יש לציין, כי משרד התיירות פועל לשינוי התקנים הפיזיים והתאמתם לשימושים המלונאים המובאים לפתחנו לדוגמת: מיקרו הוטל, חדרי קפסולות וכיוצ"ב.</p>	<p>אביטל יעקב- מנהלת מחלקת רישוי הנדסי לעסקים</p>
---	--

תיאור הדיון:

<p>רעיה גוטלויבר: הוחזר לדיון לבקשת בעל העסק להורדת התנאי אישור משרד התיירות. משרד התיירות אינו גורם מאשר. אנחנו לא חייבים לדרוש מהעסק אישור ממשרד התיירות.</p> <p>אופירה יוחנן וולק: הם עובדים 4 שנים ללא היתר. למה הוא לא מסתדר עם משרד התיירות?</p> <p>אילנה בורבן: בזמנו אישרנו את הבקשה לצמיתות בתנאי אישור משרד התיירות, בעל העסק פנה למשרד התיירות ואמר שיש לו מעין דירות להשכרה והם טענו שלא חייב לעמוד בדרישות שלהם, אין לנו תיעוד לכך.</p> <p>עו"ד הראלה אברהם אוזן: הפכו דירות מגורים להשכרת דירות אירוח אישרנו לצמיתות.</p> <p>אופירה יוחנן וולק: מבקשת סיור כדי להבין מדוע משרד התיירות לא רוצה לתת אישורים.</p> <p>עו"ד הראלה אברהם אוזן: בבקשה למלון הוועדה המקומית דורשת אישור משרד התיירות. יכול להיות שמשרד התיירות לא יודע איך לאשר את זה? אני אמביוולנטית בהפיכת דירות מגורים לאירוח. אני לא חוששת לפיצול. במלון אתה רוצה לוודא שזה למלון ולא למשהו אחר.</p> <p>אסף הראל: בבן יהודה לא היה מקרה דומה? אלנבי 28 אישרנו ללא משרד התיירות.</p> <p>רעיה גוטלויבר: כן היה מקרה דומה, אישרנו ללא משרד התיירות.</p> <p>עו"ד הילה בן הרוש חכמון: בכל יחידה מכניסים מספר מיטות?</p> <p>אילנה בורבן: כנראה אני לא יודעת.</p> <p>עו"ד הראלה אברהם אוזן: יש מסמך שמדרג את בתי המלון לפי ABC ומה שרשום בו זה מה שנדרש.</p> <p>ליאור שפירא: להוציא מסדר היום. לבוא יותר מוכנים עם שאלות. דוחים לישיבה הבאה עד לקבלת יותר מידע ופרטים לגבי סוגיה זו וחוו"ד ומי צריך לתת לנו אותה.</p>
--

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0003-2020 מיום 19.02.2020 סעיף 13:

לשוב ולדון בישיבה הבאה לצורך קבלת מידע ופרטים לגבי סוגיה זו וחוו"ד מי צריך לתת אותה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0003-2020 מיום 19.02.2020 סעיף 13:

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל.

הבקשה מוחזרת לוועדה לשם הסרת התנאי לקבלת אישור משרד התיירות מהסיבות הבאות:

משרד התיירות אינו גורם מאשר.
לשם קבלת אישור משרד התיירות על המבקש לעמוד בתקנים הפיזיים המוגדרים בתקנות משרד התיירות.
לאור העובדה כי המלון המבוקש מכיל חדרי לינה מאבטיפוס שונים, מתקשה המבקש לקבל את אישור משרד התיירות.

יש לציין, כי משרד התיירות פועל לשינוי התקנים הפיזיים והתאמתם לשימושים המלונאיים המובאים לפתחנו לדוגמת: מיקרו הוטל, חדרי קפסולות וכיוצ"ב.

בנסיבות אלו, המלצתי הסרת התנאי כמבוקש.

חוות דעת נותני אישור:

משרד התיירות	
1.	תכניות הפרויקט הועברו לבחינתנו, מדו"ח הבדיקה עולה כי מדובר בשני מבנים נפרדים במגרשים גובלים, וכי 26% מיחידות האירוח חורגות משמעותית מהגדלים על פי התקנים הפיזיים ושטחיהם מגיעים ל 55, 66 ואף 75 מ"ר.
2.	בשיחה עם היזם הוא ציין כי אין מדובר במלון רגיל אלא בסוג של מלון דירות, שהיחידות בו מושכרות לטווחי זמן משתנים, לעיתים גם לפרק זמן ארוך.
3.	לאור האמור לעיל, ונקודות נוספות שצוינו בדו"ח, אני מתרשמת שאופיו של המתקן כמלון אינו חד משמעני וצפוי קושי לאשר את התאמתו לתקנים הפיזיים. המלצתי היא להסיר את הדרישה לאישור משרד התיירות במקרה זה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0005-2020 מיום 22.04/2020 סעיף 2:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0005-2020 סעיף 3

מספר תיק רישוי:	65060	מס' בקשה מקוון	8340347417-2	תאריך הגשה:	29.05.2018
מהות העסק:	בית אוכל			קומה:	קרקע

כתובת:	גוש /חלקה:	תיק בניין:	שטח העסק:
המלך ג'ורג' 17	גוש 6912 חלקה 27	406-017	37 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	פלאפל רצון/סביחה	המלך ג'ורג' 17
מבקש	רצון לירון	עוזיאל 15 רמת גן
בעל זכות בנכס	גיורא טופז	עגור 7 אבן יהודה
עורך בקשה	מורדיאן שרונה	הנביאים 56 חולון

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג ממגורים לבית אוכל להכנה והגשת פלאפל, סביח ומשקאות קלים בשטח של 18 מ"ר ובחנות בשטח של 19 מ"ר שלא מהווה שימוש חורג (סה"כ שטח העסק – 37 מ"ר).

תיאור המבנה:

מבנה בן 2 קומות כאשר ע"פ היתר הבניה החזית הפונה לרח' קינג ג'ורג' הינה משמשת לחנויות והחזית העורפית למגורים. לפי היתר בניה משנת 1928, 1932, 1933, מס' 500 מתאריך 7.11.1946. מס' 134 25.12.1947. אין בתיק בניין תכנית היתר בניה לקומת קרקע (מילולי בלבד).

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2013 ברישיון כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2018. שטח העסק נמצא בחלקו על שטח חנות ע"פ היתר הבניה (19 מ"ר) חלק זה אינו מהווה שימוש חורג, וחלקו האחר בשטח מגורים ע"פ היתר (18 מ"ר) המשמש כעסק, סה"כ שטח העסק 37 מ"ר. כל קומת הקרקע משמשת כעסקים שונים ואין מגורים בקומה. יש לציין שלעסק הנ"ל במקום. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג. סכום אגרת שימוש חורג 567.54 ₪. מדיניות לילה באזור זה בשטח המוגדר כחנות עד 2:00 בלילה.

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	2250 , 2250 ב
<p>החלקה בייעוד מגורים ב' עם חזית מסחרית, זיקת הנאה למעבר רגלי, שטח להשלמה, עפ"י תכניות 2250, 2250 - שוק בצלאל. המבנה מסומן להריסה. שימוש למסחר אינו תואם להוראות תכניות 2250, 2250 - המבנה מסומן להריסה.</p> <p>השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית מוגבל בזמן, כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 09.07.2019.
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2028.

חוות דעת גורמי רישוי:

התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה
הבקשה אושרה	הרשות לאיכה"ס
הליך תקין אין אכיפה	פיקוח עירוני
העתק מהיתרים מ1932-1933: - תכנית לא מתאימה למציאות לא סומן חדר נוסף. - קיימים היתרים מ1932-1933. - חלוקה של החדרים שונה מהיתר, חדר הנוסף נבנה ללא היתר. - לא נמצאו תביעות משפטיות. המלצות פיקוח על הבניה: - אין לאשר עד לתיקון התכנית וסימון המבנה הנוסף. - מדובר במבנה ישן, שאינו מופיע בתכנית העסק ובהיתר בניה. - לאחר תיקון התכנית ניתן יה לאשר בכפוף לאישור קונסטרוקטור, יועץ בטיחות ואישורים נוספים לפי סווג העסק. - יש לציין שהוגשה תכנית מתוקנת הכוללת מבנה הישן.	פיקוח על הבניה

המלצת הועדה המייעצת 0016-2019 מיום 05.06.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2024 או עד למימוש ההפקעה ו/או ההריסה, המוקדם מבניהם.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלויבר) –

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית עד ליום 31.12.2024 או עד למימוש ההפקעה המוקדם מבניהם.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0005-2020 סעיף 3 מיום 22.04.2020:

--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0005-2020 סעיף 4

06/10/2019	תאריך הגשה:		מס' בקשה מקוונת:	62781	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	--	---------------------	-------	--------------------

קרקע+ מרתף	קומה:	סופרמרקט			מהות העסק:
------------	-------	-----------------	--	--	------------

שטח העסק:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
806.65 מ"ר	850-011/0	גוש 6625 חלקה 1050	קהילת סלוניקי 11

כתובת:	שם:	בעל עניין:
קהילת סלוניקי 11 תל אביב	AMPM	שם העסק
קהילת סלוניקי 11 תל אביב	זאב עמית דור ניהול מתחמים קהילתיים בע"מ	מבקש
כרם הזיתים 28 סביון	זלמן זכריה	בעל זכות בנכס
דיזינגוף 205 תל אביב	נבון גבריאל	עורך בקשה

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מתעשייה בקומת קרקע לסופרמרקט-מרכול - מקום לממכר מזון ומוצרי צריכה לשימוש אישי או ביתי, שאין בו טיפול במזון לרבות משלוח מזון, מרכול למכירת פירות וירקות בשטח של 252 מ"ר ומ-3 מקומות חנייה בקומת המרתף בשטח של 55.91 מ"ר למחסן, חדר קירור וחלל טכני. (סה"כ שטח העסק כ-308 מ"ר).

תיאור המבנה:

הבניין בן 4 קומות מיועד לתעשייה מעל מקלט ומרתף על פי היתרי בניה מס' 861207 מ-10.3.86 מס' 2/4 מ-10.4.86, מס' 2/55 מ-16.4.87. קיים היתר בניה מס' 2/42 מ-31.7.86 לשימוש חורג בקומת קרקע מתעשייה למסחר ובקומות העליונות-מתעשייה למשרדים ל-3 שנים.

הערות המהנדס:

העסק הזה משנת 2019 במקום לפניו החל משנת 2005 התנהלה חנות תבלינים. התקבל פתרון חניה ע"י מהנדס תנועה וכבישים לכלל שימושי המבנה המוכיח כי בתחום המרכז המסחרי ובסמוך לו יש היצע חניה הנותן מענה מעל הדרוש ומקומות החניה הנדרשות לעסק אינן פוגעות במאזן החניה הדרוש. יש לציין שבמקום הנ"ל היו עסקים שונים (חנויות) משנת 2006 ברישיונות.

מידע תכנוני:

מספר תב"ע: 1845 ב'
החלקה בייעוד אזור משרדים עפ"י תכנית 1845 ב' - "משרדים בשטח תוכנית 1845 א".
תוכנית 1845 ב' סעיף 11.4 רשימת השימושים המותרים: בכל הקומות משרדים. בקומת הקרקע, בנוסף למשרדים, השימושים יהיו כמפורט: משרדי בנק, מכירת מצרכי בית, מספרות, סלוני יופי, מכשירים חשמליים, רדיו, טלויזיה, חנויות אופנה וגלנטריה, ספריות והשאלת ספרים, בתי מרקחת, מכשירי כתיבה, ספרים וסיגריות, חייטים ותופרות, שענים, מתקני נעליים, חנויות פרחים, מזנון לשימוש דיירי הבניין בלבד, מחשבים וספריות תוכנה, מכבסות אוטומטיות לשימוש פרטי ולאסוף וחלוקה, קבלת כביסה ובגדים לניקוי.
הערה: הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שמושים באזור המשרדים (בקומת הקרקע) האמור מתוך אנלוגיה לשימושים המוצעים כנ"ל. שימוש חורג לסופרמרקט - מכלת בקומת קרקע אינו תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית 1845 ב'.
השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.
שימוש חורג משטח 3 מקומות חניה בק. מרתף - למחסן, חדר קירור וחלל טכני יהיה בהתאם להוראות תכנית "ע" 1 סעיף 1.9: טבלת תכליות והוראות- שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה: (משרדים, מלאכה ותעשייה).

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 4.12.2019 מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2029

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס	אין התנגדות
פיקוח עירוני	נמצא בהליך רישוי תקין
ארנונה	מדובר בבניין עסקים, בקומת המרתף מיום פתיחת החיובים בבניין (שנת 1988) ועד היום נמצאו חיובים של מחסנים, משרדים ומסחר.
מהנדס קונסטרוקציה	התקבל אישור.

המלצת המייעצת 2020-0005 מיום 16.03.2020:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה לסופרמרקט ומ-3 מקומות חניה במרתף למחסן, עד ליום 31.12.2029.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0005-2020 סעיף 4 מיום 22.04.2020:

--

ועדת המשנה לתכנון ובנייה מס' 0005-2020 סעיף 5

01.06.2015	תאריך הגשה:	5079738780	מס' בקשה מקוונת:	53130	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	אחסנה ומכירת מוצרי בטון, אינסטלציה, פלסטיק ומתכת.		מהות העסק:
------	-------	---	--	------------

שטח העסק:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
1733 מ"ר	3384-009/0	גוש 6988 חלקה 25	תל גיבורים 9

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	י.ע.ר. שיווק אינסטלציה	תל גבורים 9 תל אביב
מבקש	גרוסמן רוני, צור רוני	תל גבורים 9 תל אביב
בעל זכות בנכס	פיגרסקי טל	
עורך בקשה	אלרועי כהן	

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג ממבנים שלא נימצא לגביהם היתר בניה ומשטח פתוח לעסק של אחסנה ומכירת מוצרי בטון, אינסטלציה, פלסטיק ומתכת. במבנים סככות ובצריף הנ"ל בשטח של 237 מ"ר ובשטח פתוח של 1495 מ"ר (סה"כ שטח העסק 1733 מ"ר).

תיאור המבנה:

על המגרש קיימים מספר מבנים, סככות וצריף שבשימוש כמחסנים לפי תוכנית סניטרית מאושרת מס' 121 מ-21.03.94 ומשנת 2005. לא נמצא היתר מקורי למבנים הנ"ל. קיים בתיק הבנין היתר בניה לגדר ובו מופיעה סככה עפ"י היתר מס' 3-1 מ-1.4.81.

הערות המהנדס:

העסק קיים משנת 96 ע"פ מערכת רישוי עסקים, לעסק היה רישיון כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2015. כעת מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג.

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע: 1990

גוש 6988 חלקה 25 בייעוד מגורים עפ"י תכנית 1990. שימוש לאחסנת ומכירת מוצרי בטון, אינסטלציה, פלסטיק ומתכת אינו תואם להוראת תכנית 1990. יש לתאם את הבקשה אם מח' התנועה לעניין נתיב לתחבורה ציבורית לכניסה ויציאה לעסק. יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים. השימוש יותנה בתאום עם אגף התנועה ואגף הנכסים, 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: 1.5.18. מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

חות דעת נותני אישור:

פיקוח על

<p>- תכנית העסק מתאימה למצב בשטח. - לא נמצאה בניה חדשה. - לא נמצאו היתרי בניה בתיק. - לא נמצאו בעסק תביעות או צווי הריסה</p> <p>המלצות פיקוח על הבניה : מדובר בעסק קיים עם רישיון לשימוש חורג עד סוף 2015, בהתאם לתכנית סניטרית משנת 2005 .</p> <p>אין התנגדות למתן רישיון לשימוש חורג בכפוף לאישורי בטיחות ואישורים הנוספים בהתאם לסווג העסק.</p>	<p>הבניה</p>
<p>התקבלה אורכה מבית המשפט לצו הסגירה עד 1/6/19.</p>	<p>פיקוח עירוני</p>
<p>אין התנגדות להמשיך בהליך של שימוש חורג, אין צווי הריסה בכתובת זו ואין גם כל כוונה לפתוח בהליכים משפטיים בכתובת זו נכון להיום.</p>	<p>השרות המשפטי הפלילי</p>
<p>בחינת כניסה/יציאה חדשה לעסק בתל גיבורים 9 שהתקבלה אצלנו, נבחנה ע"י אגף התנועה וע"י אגף דרכים ונמצא כי פתרון אינו ישים מבחינה הנדסית בעקבות הפרשי גבהים משמעותיים והימצאות של קיר תמך בתוך שטח זכות הדרך.</p> <p>לאור זאת, אגף התנועה דן בנושא שוב, והמלצתנו בשלב זה הינה כן לאפשר כניסה/יציאת רכבים לעסק עם הגבלות תנועתיות.</p> <p>להלן ההגבלות: כניסה ויציאת ספקים/ סחורה תתבצע ע"י רכבים עד 7 טון בלבד (בגלל בעיית שדה ראיה מיציאה מהעסק לכיוון תל גבורים) וכן, הגבלת קבלת סחורה בשעות הבוקר מ05:00 עד 09:00.</p>	<p>אגף התנועה</p>
<p>חלקה 25 בגוש 6988 בבעלויות שונות. חלק מהחלקה מיועדת לדרך בהתאם לתב"ע 1990.</p> <p>מבדיקה בשטח ע"י הפיקוח אצלנו, השטח לא נמצא בשטח הדרך ולכן, אין מניעה לאשר את רישיון העסק.</p>	<p>אגף הנכסים</p>

המלצת הועדה המייעצת 0005-2020 מיום 16.03.2020:

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר לאחסנה ומכירת מוצרי בטון, עד ליום 31.12.2022, בהתאם לפרסום.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון.</p>

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0005-2020 סעיף 5 מיום 22.04.2020:

<p> </p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0005-2020 סעיף 6

20/01/2020	תאריך הגשה:	91215868181-4	מס' בקשה מקוונת:	28507	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	חניון			מהות העסק:

27-154/0	תיק בניין:	הירקון 154	כתובת:
1147 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6968 חלקה 10,26	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
הירקון 154 תל אביב	חניון החוף	שם העסק
יערי מאיר 16 תל אביב	בנימין רבי	מבקש
הירקון 154 תל אביב	מי עמי, "הירקון 154"	בעל זכות בנכס
הירשינברג 12 תל אביב	ולנטינה סטולבון	עורך בקשה

מהות הבקשה: (נטלי כהן)

חניון פתוח בתשלום 39 מקומות חניה מתוכן 3 מונגשות: 2 לרכב רגיל ו- 1 לרכב גבוה.

תיאור המבנה:

2 חלקות ריקות (חלקה מס' 26 אחרי הריסת בניין מגורים).

הערות המהנדס:

משנת 1998 בחלק מהמקום הנ"ל (חלקה 10) התנהלו חניות בשטח של 486 מ"ר עם רישיון ללא שימוש חורג.
בשנת 2015 אחרי הגשת בקשה לתוספת שטח של חלקה 26, שטח העסק הוגדל ל- 1147 מ"ר ויצא היתר לשימוש חורג בתוקף עד 31/12/2016.
מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.
סכום גובה אגרת שימוש חורג 37,828 ₪.

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	3616 א'
<p>החלקה כלולה בייעוד אזור מגורים א' עפ"י תכניות תקפות. שימוש לחניון אינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית 3616 א'. מטרת התכנית הינה עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, שימוש חניון אינו תואם למטרת תכנית זו, על כן לא ניתן לאשר את המבוקש.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.
מסירה אחרונה לזכאי: 07/09/2019
פרסום שימוש חורג עד: שנתיים

חות דעת גורמי רישוי:

הרשות לא"ס | התקבל אישור.

<p>העסק נמצא בהליך שיפוטי בבית המשפט לעיניניים מקומיים. כנגד העסק הוגשה הפרת צו בגין ניהול עסק ללא רישיון 7 ביולי 2018. סטטוס הליך שיפוטי: נקבע לטיעונים לעונש לתאריך 6 לאפריל 2020.</p>	<p>פיקוח עירוני</p>
<p>חלקות 10,26 בגוש 6968 בבעלות פרטית. חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך לפי תב"ע 974. בהתאם להוראות התב"ע 974 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין (הפרויקט) להלן תנאים לפתיחת בקשה: - יש לחתום על כתב התחייבות עם אחראית הסדרי קרקע לעניין הבטחת הסדרת המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת רישיון עסק. לאור האמור לעיל לאגף הנכסים לא תהיה התנגדות לאשר את הבקשה והנ"ל בכפוף לחתימה על כתב התחייבות להסדרת המגרש ורישום ההסדר בפועל.</p>	<p>אגף הנכסים</p>
<p>החלקה כלולה ביעוד אזור מגורים א' עפ"י תכניות תקפות. שימוש לחניון אינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית 3616 א'. מטרת התכנית היא עידוד התחדשות עירונית במרכז העיר תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים. שימוש חניון אינו תואם את מטרת התכנית. בימים אלו מקודמת מדיניות לנושא חניה בשימוש חורג, על כן השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית בהליך של שימוש חורג מתכנית. שימוש החניון יוגבל בזמן לשנה אחת, בכפוף להוראות חוק התכנון והבניה סעיף 149, בתנאי שהחניון יהיה פתוח 24 שעות ביממה וישרת את התושבים.</p>	<p>צוות תכנון מרכז</p>

המלצת הוועדה המייעצת 0005-2020 מיום 16.03.2020:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגרש ריק לחניון לא מקורה, עד ליום 31.12.2020, בתום מועד זה הבקשה תוחזר לוועדה לצורך בחינה באם ניתן יהיה להאריך לתקופה נוספת עד ליום 31.12.2021 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג, וזאת לאור המדיניות המתגבשת לחניונים, או עד לקבלת היתר הבניה, המוקדם מביניהם.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0005-2020 סעיף 6 מיום 22.04.2020:

