



תל אביב-יפו
TEL AVIV YAFFO
עיריית תל-אביב-יפו



מינהל הנדסה האגף לרישוי עסקים

09/01/2020

**עיריית תל-אביב-יפו
ועדת המשנה לתכנון ולבניה
אגף רישוי עסקים**

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

**הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 2020-0001 מיום 08.01.2020**

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 08.01.2020 שהתקיים באולם הישיבות, אבן גבירול 69, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הועדה.

הפרוטוקול יובא לאישור הועדה המקומית הקרובה.

בברכה,
מירי אקבון
מרכזת וועדות רישוי עסקים
לשימושים חורגים ופרגודים.

פניות בכתב	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il
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	



תל אביב
יפו
TEL AVIV
YAFU



מינהל הנדסה האגף לרישוי עסקים

**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 2020-0001 מיום 08.01.2020**

השתתפו ה"ה:	יו"ר ליאור שפירא	חבר מועצה
חברי הועדה:	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העיר
	מיטל להבי	סגנית ראש העיר
	רועי אלקבץ	חבר מועצה
	ראובן לדיאנסקי	סגן ראש העיר
לא נכחו:	אלחנן זבולון	חבר מועצה
	אסף הראל	סגן ראש העיר
	חן אריאל	סגנית ראש העיר
	מאיה נורית	חבר מועצה
	ציפי ברנד פרנק	סגנית ראש העיר
	נפתלי לוברט	חבר מועצה
	דורון ספיר	מ"מ וסגן ראש העיר
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי	מהנדס העיר
	עו"ד הראלה אברהם אוזן	משנה ליועמ"ש דיני תכנון ובניה
	עו"ד הילה בן הראש חכמון	עוזרת ראשית ליועמ"ש
	מלי פולישוק	נציגת שר האוצר
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים
	לובה דבוייריס	מהנדסת בכירה
	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים
	אורפז טרבולסי	עוזרת מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים

פניות בכתב	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service	03-7244600	www.tel-aviv.gov.il
אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העידיה	בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	
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



תל אביב-יפו
TEL AVIV
יפוא תל-אביב-יפו
YAFU

מינהל הנדסה האגף לרישוי עסקים

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
 יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה
 פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך
 08.01.2020.

רשאים חברים בוועדה המקומית או הנציגים בעלי הדעה המייעצת (משקיפים)
 לדרוש שיתקיים דיון נוסף במליאת הועדה, באחד או יותר מהנושאים שלגביהם
 התקבלו ההחלטות.

מליאת הועדה תהא רשאית לקבל החלטות שונות מההחלטות המפורטות
 בפרוטוקול זה.

פניות בכתב	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העידייה	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il
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' 0001-2020 ליום 08.01.2020

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת
1.				אישור פרוטוקול מס' 2019-0021 מיום 25.12.2019 - אושר	
2.	1	23763	9960002304-1	דיון חוזר לנושא: תנאי קיום צו הריסה	מעון 8
3.	4	61979	6995975761-2	מוסך	דרך בן צבי 38
4.	7	67191	6945975761-2	השכרת יחידות	יונה הנביא 7
5.	10	67291	6817695162-3	סופרמרקט	ארלוזורוב 149
6.	14	51335	4308971498-2	תיקון ומכירת צמיגים	שדרות ירושלים 127

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2020 סעיף 2

09/05/2017	תאריך הגשה:	9960002304-1	מס' בקשה מקוונת:	23763	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מסגריה			מהות העסק:

3761-006	תיק בניין:	מעון 8	כתובת:
172 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7051 חלקות 153,90	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
מעון 8, ת"א-יפו	מרכז הכיפופים	שם העסק
מעון 8, ת"א-יפו	גולדפייז משה	מבקש
מעון 8, ת"א-יפו	משה גולדפייז (דייר מוגן הוצג חוזה מול עמידר)	בעל זכות בנכס
שינקין 60, גבעתיים	אילן פלר	עורך בקשה

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסגריה- עיבוד מתכת בקומת הקרקע בשטח של 172 מ"ר.

תיאור המבנה:

ברח' מעון 8 קיים מבנה בן 2 קומות. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה הנ"ל.

הערות המהנדס:

במקום הנ"ל התנהל עסק של מסגריה-עבוד מתכת משנת 1979 ומשנת 1983 העסק פעל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2018.
 כעת מבקשים הארכת תוקף היתר שימוש חורג.
 בהתייחס לצו ההריסה המוזכר בחוות דעת פיקוח על הבניה: מדובר בצו הריסה לגג אסבסט שהינו גג עליון לכלל המבנה. העסק נמצא בקומת הקרקע.
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 5650 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	2724
החלקה ביעוד בניני ציבור עפ"י תכנית 2724 - "מתחם מעון". הבנין מסומן להריסה. שימוש למסגריה אינו תואם לתכליות המותרות ביעוד בניני ציבור. יש לקבל חוות דעת אגף הנכסים.	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 12/09/2019.
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31/12/2024.

חוות דעת גורמי רישוי:

הרשות לאי"ס	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני	לא קיימת אכיפה, היה לעסק רישיון.
חוי"ד פיקוח על הבניה	<ul style="list-style-type: none"> - תכנית העסק תואמת למציאות. - לא נמצאה בניה חדשה. - בתיק בניין נמצא תביעה משפטית על צו הריסה 87\113 על בניית עמודים בגובה 6 מ' קונסטרוקציה וגג אסבסט בשטח 210 ממ"ר. - מדובר על בקשה לחידוש שימוש חורג. - לא קיימים היתרי בניה. - המבנה בגודל זהה קיים בתצ"א של 1997. - המלצות פיקוח על הבניה. - בפועל קיים מבנה בעל שתי קומות, בקומת הקרקע עסקים ובקומה שניה מגורים. - אין לאשר את חידוש של שימוש חורג עד קבלה של חוות הדעת בעניין הצו המנהלי 87\113. - המבנה כולו למעשה נבנה מתחת לגג אסבסט(שנה תוספת של גג פח מעבר לגג אסבסט).
עו"ד שלי וויל	יש לפעול להוצאת היתר לשימוש חורג ובמסגרתו לטפל גם בהיתר לנשוא צו ההריסה שהוצא בשעתו(בשנת 1987) כנגד בנייתו של מפעיל העסק הנוכחי.
אגף הנכסים	המבקש הוא דייר מוגן בשם משה גולפיז ת.ז 4287142 (טל' - 0508266516 אשר עושה שימוש של מסגריה בעסק בהתאם לחוזה שלו ועל כן לא תהיה לנו התנגדות לאישור השימוש החורג ל- 3 שנים בלבד.

המלצת הועדה המייעצת 0023-2019 מיום 16.12.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 בכפוף להוצאת היתר בניה לנושא צו הריסה ואישור תסקיר אסבסט.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב, נתן שירר, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, שם משולם, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור הנימוקים המלצה לאשר הבקשה לארכת התוקף שימוש חורג לתכנית עד ליום 31.12.2022 בכפוף להוצאת היתר בניה לנושא צו הריסה ואישור תסקיר אסבסט.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר: מדובר בחידוש שימוש חורג, קיים משנת 1989 מ-2018 ברישיון. מבקשים חידוש. עו"ד הראלה אברהם אוזן: יש צו הריסה שיבצע את הצו.

אביטל יעקב: עשה בניה על הגג, פיקוח על הבניה בדקו פעמיים, נבנה גג נוסף מתחת לגג אסבסט, דורשים או שיסדיר או שיקיים את צו ההריסה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2020 סעיף 2

ליאור שפירא : הוועדה מאשרת את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 בכפוף להוצאת היתר בניה לנשוא צו ההריסה ואישור תסקיר האסבסט או לביצוע צו ההריסה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2019-0021 סעיף 7 מיום 25.12.2019:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסגריה עד ליום 31.12.2022 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי להוצאת היתר בניה לנשוא צו ההריסה ואישור תסקיר אסבסט או לחילופין הריסתה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון.

חוות דעת גורמי רישוי:

עו"ד שלי וויל	אם לבניית העמודים בגובה 6 מ' ולקונסטרוקציה וגג האסבסט בשטח 210 מ"ר אכן הוצא היתר בניה- יש לבטל תנאי זה בהחלטת הועד למתן ההיתר לשימוש החורג. יש לשים לב שהיועץ המשפטי דאז רק ביטל התיק לאור אישור הועדה אך עדיין אמורים היו להוציא היתר בניה.
------------------	---

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר : וועדה מקומית אישרה את הבקשה בתנאי להוצאת היתר בניה לנשוא צו ההריסה לאישור תזכיר אסבסט או לחילופין הריסתה. בתיק הבניין נמצא מסמך החתום על ידי היועץ המשפטי לעירייה עו"ד ד. טלמור לפיו "מאחר והוועדה המקומית אישרה את הבניה נשוא צו ההריסה הנ"ל, אבקש לבטל את התיק". כעת מבקשים לבטל את התנאי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2020-0001 סעיף 2 מיום 08.01.2020:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסגריה עד ליום 31.12.2022 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס 0001-2020 סעיף 3

מספר תיק רישוי:	61979	תאריך הגשה:	5.7.19
מהות העסק:	מוסך	קומה:	קרקע

כתובת:	דרך בן צבי 38	תיק בניין:	300-038
גוש/חלקה:	גוש 70545 חלקה 7	שטח העסק:	700 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	"מוסך קונדוס"	דרך בן צבי 38 ת"א
מבקש	ב.א.ג.מ מסחר ושורתים בע"מ	דרך בן צבי 38 ת"א
בעל זכות בנכס	גולברמן בנימין	ארלוזורוב 53 ת"א
עורך בקשה	ז'אק סחליה	אבן סינא 72 ת"א

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מסככות שלא נמצאו לגביהם היתרי בניה בשטח של 550 מ"ר ומחצר לא מקורה בשטח של 150 מ"ר למוסך למכונאות רכב כללית, מוסך לפחחות וצביעת רכב. סה"כ שטח הבקשה 700 מ"ר.

תיאור המבנה:

על מגרש מגודר קיימות מספר סככות, אחת מהסככות עם גלריה חלקית. בתיק בנין קיים היתר בניה מס' 613 מ- 01/12/70 לשימוש של מוסך לחלק מהסככה עם גלריה. ליתר הסככות לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרות.

הערות המהנדס:

בשנת- 2003 העסק אושר ע"י הנדסה ללא שימוש חורג. בשנת- 2011 אחרי הגשת בקשה להוספת שטח אושר שימוש חורג בתוקף עד- 31/12/2017 בתנאי מתן התחייבות לפינוי ויצא היתר לשימוש חורג. כעת מבקשים הארכת תוקף של שימוש חורג. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 22995 ש"ח. שולמה מקדמה בסה"כ 1642.50 ש"ח. יתרה לתשלום 21352.50 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	4100
<p>החלקה בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות תא שטח מס' 30 עפ"י תכנית 4100 - נווה עופר החדשה. שימוש למוסך אינו תואם להוראות סעיף 4.3.1 בתכנית 4100.</p> <p>עפ"י תכנית 4100 סעיף 6.18: שימושים חורגים - שימושים קיימים מאושרים בתחום התכנית החורגים מהוראותיה ייחשבו כשימושים חורגים מותרים עד להוצאת היתר הבנייה הראשון במתחם השיווק בו נמצאת החלקה עבורה מבוקש השימוש החורג, או במתחם שיווק צמוד לו. בסמכות הוועדה המקומית להאריך את השימוש החורג אף מעבר לכך, לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>חידוש שימוש חורג למוסך יהיה בהתאם למפורט מעלה ויובא לשיקול דעת הוועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתב"ע מוגבל בזמן, כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 12.5.19. מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2028.</p>
--

חוות דעת גורמי רישוי:

פיקוח עירוני	הוגש ח"ר ב 8.4.19
מהנדס קונסטרוקציה	הבקשה אושרה.
הרשות לא"י	הבקשה אושרה.
פיקוח על הבניה	<p>- תוכנית העסק מתאימה למציאות. - לא נמצאו הליכים המשפטיים לעסק. - לא הייתה אפשרות לבחון את קומת הגלריה, לפי דברי בעלים היא אטומה ואיננה בשימוש, לכן מומלץ להוריד מדרגות המובילות אליה. - קיימים מספר היתרי בניה ישנים. - קיים היתר 613 מ 1970 על הבניין כולו. - משנת 2002 לא היה כל שינוי במבנה.</p> <p>המלצות פיקוח על הבניה: לאור המצב כי לגלריה בעסק לא קיים היתר, כמו כן היא לא בשימוש וסגורה בצילום GIS ניראה כי הגג ברובו הוא גג אסבסט. ממליץ לאשר את שימוש חורג בתנאי הסרת המדרגות המובילות מקומת הקרקע לשטח של גלריה.</p> <p>בכפוף: - הגשת אישור קונסטרוקטור על יציבותו של המבנה, כולל גלריה. - אישור סוקר אסבסט לעניין תקינותו של הגג אסבסט. - אישור יועץ בטיחות ואישורים נוספים בהתאם לסוג העסק.</p>
אגף התנועה	אין מניעה לאשר מבחינה תנועתית.
עו"ד שלי לווייל	אין צווי הריסה במקום. יחד עם זאת בשל קיומה של גלריה בלתי חוקית שבשלב זה אטומה, יש להתריגה מרישיון העסק ולדרוש סילוק המדרגות ממנה טרם הוצאת רישיון עסק.
אגף הנכסים	חלקה 7 בגוש 7054 בבעלויות שונות.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס 0001-2020 סעיף 3

מתחם נס לגויים, המתחם מיועד לפינויים ובטיפול אגף הנכסים. ולכן, אין מניעה לאשר את הבקשה ל- 3 שנים בלבד.

המלצת הועדה המייעצת 0024-2019 מיום 30.12.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023, לאור חוות דעת פיקוח על הבניה ומחלקת תביעות, רק בקומת קרקע ללא השימוש בגלריה. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, נתן שירר, לובה דבוייריס, מירי גילברט, אילנה בורבן, ענת קריספין, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור הנימוקים המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית עד לתאריך 31.12.2023 ללא שימוש בגלריה.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - בעבר הבקשה אושרה ללא שימוש חורג, כעת מדובר בשימוש חורג מתכנית. יש גלריה שלא נמצאת בשימוש אך פיקוח שם לב שהיא קיימת, המלצנו לאשר ללא שימוש בגלריה.

ראובן לדיאנסקי - מדוע מאשרים לשלוש שנים, יש מניעה להגיע עם אלי לוי שבמקרים בהם אין התקדמות לאפשר לתקופה ארוכה יותר?

איילת וסרמן - מציעה שעוד שלוש שנים נביא את הבקשה לעדכון הועדה עם חוות דעת עדכנית מאגף הנכסים מבלי שיצטרך להגיש בקשה לשימוש חורג מחדש.

ראובן לדיאנסקי - אין לי בעיה עם ניתן לאמץ את זה.

ליאור שפירא - בתום שלוש השנים נפנה לאגף הנכסים, במידה ולא תהיה מניעה להחזיר לדיון בוועדה ללא צורך בהגשת בקשה לשימוש חורג, להארכת תוקף השימוש החורג בשנתיים נוספות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0001-2020 סעיף 3 מיום 08.01.2020:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג מסככות שלא נמצאו לגביהם היתרי בניה ומחצר לא מקורה למוסך למכונאות, פחות וצביעת רכב עד ליום ה-31.12.2023, לאור חוות דעת פיקוח על הבנייה ומחלקת תביעות, השימוש יותר רק בקומת הקרקע ללא השימוש בגלריה.

ככל שתינתן בתוך תקופת ההיתר חוות דעת אגף הנכסים, המאפשרת הארכת השימוש מעבר ל-3 שנים, הבקשה תוחזר לדיון בוועדה המקומית להארכת תקופת ההיתר, בהתאמה לפרסום שנערך עד 31.12.2028.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2020 סעיף 4

28.1.2019	תאריך הגשה:	67191	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	השכרת יחידות אירוח למטרת נופש	מהות העסק:

111-007/0	תיק בניין:	יונה הנביא 7 ת"א	כתובת:
235.2 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6914 חלקה 8	גוש/חלקה:

	כתובת:	שם:	בעל עניין:
	יונה הנביא 7 ת"א	קראון סי	שם העסק
	יונה הנביא 7 ת"א	אלקטרו לוגיק בע"מ	מבקש
		ואליד אבו אלעפיה	בעל זכות בנכס
	רחוב השקד 10 גבעת שמואל	אייל אינגבר	עורך בקשה

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממגורים להשכרת 11 יחידות אירוח המלווה במתן שירותים לשוכרים בתפוסת קהל מקס' 50 איש בכל קומת הקרקע בשטח של 135.6, במרפסת לא מקורה בשטח של 12 מ"ר ובחלק מקומה א' בשטח של 87.6 מ"ר. סה"כ שטח העסק של 235.2 מ"ר.

תיאור המבנה:

המבנה בן 2 קומות המיועד למגורים עפ"י היתרי בניה 1174 מ-3.12.31 ומס' 254 מ-19.4.32.

הערות המהנדס:

בחזית המבנה בקומת הקרקע קיימים שינויים (סגירת מרפסת בשטח של 7.5 מ"ר) שלא מופיע בהיתר הבניה.
יש לציין שהחלק הנותר בקומה א' משמש למגורים.

מדיניות בתי מלון: בתאריך 3.9.2014 נקבעה מדיניות מינהל ההנדסה, בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות וזאת בתנאי שהבקשה תואמת את השימושים המותרים באזור לפי תכניות תקפות: מבנה תעסוקה - מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה למלונאות. מבנה מגורים - תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד.

סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 7726 ש"ח.
נדרשים 3 מקומות חניה נוספים.

חוות דעת מידע תכנוני:

3641/1	מספר תב"ע
החלקה כלולה ביעוד מגורים ותיירות והינה חלק ממגרש בניה אחד ע"פ תכנית 3641/1 - מתחם אמבסדור- חידוש תוקף"	
מטרת התכנית- לחדש תוקף תכנית תא/ 3641/ מח כדלהלן:	

א. להשתלב בתכנון האורבני הקיים והמתוכנן באזור תוך השלמת רצף הפעילות לאורך הרחובות הראשיים- הירקון, אלנבי והרברט סמואל לפי תכניות עתידיות של עיריית ת"א, כולל פיתוח ציר ירוק ברחוב אלנבי עפ"י תמ"א 13 תיקון 4.

ב. לבנות את הדופן השנייה של ככר הכנסת ורח' אלנבי כתשובה ארכיטקטונית ונפחית לבניין "מגדל האופרה" הקיים מעברו השני של רחוב אלנבי.

ג. להחיות את האזור ע"י מגורים, מלונאות ומסחר, ושטח בנוי לטובת שטחי ציבור.

ד. לשמר את חזית הקולונדה, ולקבוע את צורת הבנייה מעליה.

ה. להסדיר תנועה וחניה.

ע"פ תכנית זו, המגרש מסומן כתא שטח מס' 210, ומסומן כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש עם חלקות 1-3, 6, 7, 8-11, 112 וכן מבנה להריסה.

התוספות המבוקשות נוגדות את הוראות התוכנית, ועל כן לא ניתן לאשרן.

לעניין שימוש למלונאות- יובא לשיקול דעת הוועדה במקומית בהליך של שימוש חורג, כפוף לסעיף 149 לחוק.

יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובהוראות העיריה כמפורט להלן:

- מתקני האיכסון התיירותי מסווגים בהתאם לסוגים ולרמות כמפורט ב"תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי" (יולי 2012). בהתאם למפורט בפרק ב' סעיף 3 ו- 4.
- אישור השימוש יותנה בהסדר חניה על פי ההנחיות של הוועדה המקומית.
- אישור השימוש של מלון יותנה ברישום הערת אזהרה ללשכת רישום מקרקעין לטובת העיריה להבטחת השימוש של מלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי מבנה ללא הסכמת העיריה.
- התנאים המגבילים הנ"ל יהיו על פי סעיף 128 לחוק המקרקעין. הגבלה זו תרשם בהיתר הבניה.
- יש לקבל רישיון עסק על פי דיני רישוי עסקים.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
 תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 31.7.2018.
 מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2028.

חוות דעת גורמי רישוי:

<p>מצ"ב התייחסות הפיקוח על הבניה לתיקון 34 לחוק, לסעיף 8 א1.</p> <ul style="list-style-type: none"> - שטח של מבנה הנדרש להריסה הוא כ 8 מ"ר . - גודל העסק הוא כ 235 מ"ר . - חריגה באחוזים היא כ 3.5 % מגודל העסק. <p>לאור האמור בתיקון 34 לחוק רישוי עסקים (מצ"ב העתק של סעיף 1א8)- אין התנגדות לאשר את השימוש החורג ללא ביצוע ההריסה</p> <p align="right">בכפוף:</p> <p>לאישור של יועצת המשפטית בתחום רישוי עסקים (לעניין הפרשנות של סעיף 1א8 לתיקון 34 לחוק רישוי עסקים).</p> <p align="right">לדרישות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קונסטרוקטור על כל הבניין. - יועץ בטיחות, כיבוי אש, משרד התיירות ואישורים נוספים הנדרשים בהתאם לסווג העסק. 	<p>פיקוח על הבניה</p>
--	-----------------------

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2020 סעיף 4

הרשות לאי"ס	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני	הליך שיפוטי קבוע לדיון לתאריך 23/02/20 היתר זמני 13/03/20.
עו"ד שלי וויל	מתוך עיון במערכת הממוחשבת, אין צווי הריסה החלים על העסק.

המלצת הוועדה המייעצת 0024-2019 מיום 30.12.2019 :

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, נתן שירר, לובה דבוייריס, מירי גילברט, אילנה בורבן, ענת קריספין, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור הנימוקים המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר בניה עד ליום 31.12.2028 לפי תאריך הפרסומים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בבנין בן 2 קומות היתרי הבניה ישנים מדובר בעסק חדש ממליצים לאשר עד 31.12.2028.
עו"ד הילה בן הרוש חכמון - יש חו"ד פיקוח על הבניה שמפנה לתיקון 34 לחוק. יש להבהיר כי אין קשר לבקשה מכח תכנון ובניה, מדובר בהליכים נפרדים, ניתן לפטור שלא הוגשו הליכים משפטיים בהתאם להמלצת עו"ד שלי וויל כי אין הליך שיפוטי.
אופירה יוחנן וולק - כתוב שיש היתר זמני בתוקף אז מדוע קיים הליך משפטי נגדו?
איילת וסרמן - ברגע שמתחילים הליך כנגד העסק הוא לא נעצר גם אם יוצא לו היתר זמני או רישיון. השופט מחליט מה לעשות. הכתב אישום התחיל עוד לפני.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0001-2020 סעיף 4 מיום 08.01.2020:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים להשכרת יחידות אירוח, עד ליום 31.12.2028 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2020 סעיף 5

24.2.2019	תאריך הגשה:	6817695162-3	מס' בקשה מקוונת:	67291	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	סופרמרקט			מהות העסק:

193-149.0	תיק בניין:	ארלוזורוב 149	כתובת:
143 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6108 חלקה 274	גוש/חלקה:

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	"טיב טעם"	ארלוזורוב 149 ת"א
מבקש	נקים משה	הנחלים 1 חדרה
בעל זכות בנכס	אנורו השקעות שותפות מוגבלת	
עורך בקשה	זיוון קוגון	רחוב פארן 4 יבנה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מבנק בהיתר לסופרמרקט, מעדניה, אטליז, מזון לבעלי חיים - אחסונו, אריזתו, הובלתו ומכירתו בקומת קרקע בשטח של 143 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע ומרתף המכיל: בקומת קרקע בחזית הרחוב- בנק ובחזית העורפית- מגורים ובקומות העליונות- מגורים על פי היתר בניה מס' 737 מ-28/02/1961.

הערות המהנדס:

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 4735 ₪

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	תכנית 50
<p align="center">החלקה כלולה ביעוד מגורים ב' ע"פ תוכניות C-D,50. המבוקש שימוש חורג מבנק למרכול טיב טעם תואם את הוראות תכנית 50. על כן, ניתן לאשר את הבקשה בהליך של שימוש חורג להיתר ונתון לשיקול דעת הועדה כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2020 סעיף 5

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 13.8.18.
מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2023.

חוות דעת גורמי רישוי:

אגף הנכסים	אין מניעה בכפוף לאישור סופי מנת"ע.
פיקוח עירוני	לעסק צו סגירה שיפוטי בתוקף 6/11/19.
הרשות לאיכות הסביבה	הבקשה אושרה.
אגף התנועה	אין התנגדות לקביעת מיקום לפריקה וטעינה ברחוב פיבל. ברחוב ארלוזורוב פריקה וטעינה לא מאושרת.
חברת נת"ע	הבקשה שבנדון גובלת בתוואי רק"ל - הקו הסגול, בהתאם לתת"ל 70 א'. אין שינויים חיצוניים למבנה ובהסדרי התנועה. עבודות הקו הסגול בארלוזורוב מתבצעות כבר בימים אלה. עקב העבודות ייתכנו שינויים בהסדרי התנועה והגישה למגרשים ברחוב. בכפוף לזאת, אין לנת"ע התנגדות לבקשה.
אגף התברואה	התקבל אישור אגף התברואה.

המלצת הועדה המייעצת 0005-2019 מיום 18.3.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023, בכפוף לדיון בהתנגדויות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, רעיה גוטלויבר, נתן שירר, מירי גילברט, לובה דבוייריס, ענת קריספין, שם משולם, אילנה בורבן, מירי אהרון.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
אושרת שגיא מנהלת משרד שובל יושע	מצדה 9 בני ברק	03-6914444
יצחק יונגר, עו"ד פרידמן יונגר ושות'	בגין מנחם 144 ת"א	03-6114977

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 3.12.2019:

בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מלי פולישוק, עו"ד הדר ברנט, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, אורפז טרבולסי.

המתנגדים:	יצחק יונגר: הביניין מצוי אחרי הסכם של תמ"א לחיזוק. מעוניינים לעבור לתמ"א של הריסה ובניה. זאת הסיבה שלא מתקדם. מקווים להתקשר עם יזם. השימוש החורג שמבקשים יפגע בסיכוי של התכנית לצאת, אובדן דמי שכירות אם יאושר השימוש החורג שווי הפיצוי יהיה גדול יותר. נפגשנו עם היזמים. הנקודה הנוספת: זה ההרחבה למכירת בשר טרי, נגרם שם מטרד יומיומי עם פחים שעולים על גדותיהם הם מוכרים בשר טרי, המצב הזה יביא לנזקים תברותאיים שלא ינתנו לאכיפה. החנות כ-140 מטר בנוי כמעין סופר כדי להוסיף
------------------	--

<p>את הקצביה לא יהיה ניתן לשמור על תנאים תברואתיים ואנחנו מבקשים להימנע. רחוב ארלוזורוב גם ככה נמצא בעבודות, שטח המעבר לאנשים גם ככה קטן ולכן אנחנו מבקשים שלא יורחב.</p> <p>נטע רוזנטל: כבר היה לנו דיון על זה, צילמתי, הפחים עומדים בכניסה של הדיירים לבנין וזה ממש גועל נפש.</p> <p>טל בכר - לא הגשנו תלונות ל-106.</p> <p>מתנגד - גר במקום, יש לבנין 3 כניסות המיקום של הפחים בפיבל יש מקום ל-4 פחים כשהם משתמשים לנו זה נסתם.</p>	
<p>עו"ד בתיה בראף: אין בהתנגדות שקיבלנו אלא התנגדות קניינית, מדובר בגוף תכנון שיקול הדעת ברור הטענות בכל מה שקשור לתמ"א 38 היא עוד חזון למועד.</p> <p>אנחנו סבורים שמונחת בקשה לשימוש חורג לזמן מוגבל הרי שהדבר הנכון ביותר לאפשר שם קיום של העסק עד לקיום התוכיות אחרות. לכשיבוא לידי דיון מול תמא 38 תשאלנה השאלות לנושא קניינות. לא הגיוני לשלול זכות קנויה ולהגביל עסק קיים. התבי"ע שחלה על המקרקעין מאפשרת קיום של מסחר. מבחינתנו אנחנו עמדנו בכל התנאים שנדרשנו מטעם הרשויות המוסמכות. לבוא ולהעלות טענות, ואם ישנו אישור של משרד הבריאות העסק מאפשר הכלה גם של השימוש הזה. שמענו טענות מבעלי הבתים ולא אנשים שחיים שם. הועדה לא מוסמכת לקבל התנגדויות בטענות קנייניות על תכנית של תמ"א 38. התבי"ע קובעת שניתן אוכל במקום התבי"ע מאפשרת את כל השימושים לכן הבקשה זה שימוש חורג מהיתר, לגבי בשר טרי אנו אמורים לפעול לפי משרד הבריאות.</p> <p>קוגון זיוון: התכנון נעשה בתיאום מול משרד הבריאות, ואישור של מחלקת התברואה. מבחינת המפגעים יהיה מקרר של שאריות של הבשר מדובר בסניף קטן. לא שמים בפחי זבל שאיות של בשר. קרטונים מפנים כל יום משם, המעבר הוא רחב ואין בעיה של מעבר.</p>	<p>המבקשים:</p>
<p>לאחר ששמענו את הצדדים ובחנו את ההתנגדויות החלטנו לאפשר היתר לשימוש חורג בהתאם לפרסומים עד ליום 31.12.2023 או לחילופין עד לקבלת היתר בניה בהתאם להתחדשות העירונית המוקדם מבין השניים.</p> <p>רשמנו לעצמנו את הצהרת המבקשים כי יפעלו למנוע מפגעי תברואה בפחים ויקפידו כי לא יגלשו ויבחנו בהתאם להיתר הזזת הפחים מהכניסה למבנה.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

תיאור דיון:

<p>רעיה גוטלוייבר - מדובר בשימוש חורג מהיתר, היה בהתנגדויות ממליצים לאשר בתנאים.</p> <p>אופירה יוחנן וולק - צריך שיהיו סיורים של פיקוח לוודא בנוגע לפחי אשפה ולבדיקה שלא מייצרים מפגע תברואתי.</p> <p>ראובן לדיאנסקי - ניתן להכניס להיתר את התנאי ולקבל גם דיווח ממוקד 106 לגבי התלונות.</p> <p>ליאור שפירא - לא היו תלונות במוקד 106.</p> <p>אופירה יוחנן וולק - מי בודק את זה? איילת וסרמן - אנחנו יודעים לבדוק וטלפל במקרים כאלה.</p> <p>ליאור שפירא - לקבל המלצת צוות ההתנגדויות.</p>

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2020 סעיף 5 מיום 08.01.2020:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות, לאחר ששמעה את הצדדים ובחנה את ההתנגדויות לאשר שימוש חורג מבנק בהיתר לסופרמרקט, עד ליום 31.12.2023 או לחילופין עד לקבלת היתר בניה בהתאם להתחדשות העירונית המוקדם מבין השניים.

הועדה רשמה בפניה את הצהרת המבקשים כי יפעלו בכדי למנוע מפגעי תברואה בפחים ויקפידו כי לא יגלשו ויבחנו בהתאם להיתר הזזת הפחים מהכניסה למבנה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2020 סעיף 6

06/05/19	תאריך הגשה:	4308971498-2	מס' בקשה מקוונת:	51335	מספר תיק רישוי:
----------	----------------	--------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	תיקון ומכירת צמיגים	מהות העסק:
------	-------	---------------------	------------

שטח העסק:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
120 מ"ר	3001-127/0	בגוש 7046 חלקה 26	שדרות ירושלים 127 תל אביב

כתובת:	שם:	בעל עניין:
ירושלים 127 תל אביב	צמיגי כריסטו	שם העסק
שד ירושלים 127 תל אביב	גנדור כריסטו	מבקש
שד ירושלים 127 תל אביב	גנדור כריסטו	בעל זכות בנכס
	פורסאן אל בווראת	עורך בקשה

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

<p align="center">שימוש חורג מחנות ומדירת מגורים שלמה בעורף המבנה בהיתר לתיקון ומכירת צמיגים:</p> <p align="center">(1) אולם עבודה בשטח 117 מר'</p> <p align="center">(2) בחצר בשטח 3 מר' . סה"כ שטח העסק 120 מר'.</p>

תיאור המבנה:

<p>בנין בן קומה אחת המכיל בתזית חנות ומאחור חדר עם חצר עפ"י היתר בניה מס' 680 מ- 21.1.1957. בתאריך 6.8.1986 יצא היתר בניה מס' 3/48 לשינוי חזית - התקנת 2 שערים נגררים . לפי ההיתר הנ"ל נוצר חלל פנימי שאינו יכול לשמש למגורים ושימש בפועל כל השנים למוסך.</p>

הערות המהנדס:

<p>העסק מתנהל במקום עם רישיון בשימוש חורג משנת 1975 עד ליום 31.12.2018. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג . הפרש תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 3153.6 שקלים (שולם פיקדון על סך 788.4 ש"ח) .</p>

מספר תב"ע: 2728

<p>החלקה ביעוד אזור מגורים ג' ודרך בתחום הוראות שימור כמפורט בסעיף 4 בתקנון עפ"י תכנית 2728 המאושרת.</p> <p>תכליות מותרות כמפורט בסעיף 3.1.1 . שימוש של "צמיגיה" בקומת הקרקע אינו כלול ברשימת התכליות המותרות עפ"י תוכנית 2728 , השימוש אינו תואם את הוראות התוכנית. במידה והשימוש קיים בהיתר, כל תוספת בניה תתואם עם הרשות לאיכות הסביבה לעניין מטרדים למגורים ודיירי הסביבה.</p> <p>השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2020 סעיף 6

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 13.08.2023
מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2023

חוות דעת גורמי רישוי:

הרשות לאי"ס	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני	אין אכיפה.
אגף הנכסים	חלקה 26 בגוש 7046 בבעלות פרטית. חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך לפי תביע 2728. מאחר ומדובר בהפקעה קטנה אין מניעה לאשר את הבקשה ל- 5 שנים בלבד.

המלצת הועדה המייעצת 0024-2019 מיום 30.12.2019:

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

חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלויבר) –

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

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בחידוש שימוש חורג מחנות ודירת מגורים, מבקשים הארכת תוקף.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0001-2020 סעיף 6 מיום 08.01.2020:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מחנות ומדירת מגורים לתיקון ומכירת צמיגים, עד ליום 31.12.2023, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי.