

19/07/2020

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 2020-0010 מיום 15.07.2020

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 15.07.2020 שהתקיים באולם ההנהלה בקומה 12 בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב-יפו והוא מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הועדה.

הפרוטוקול יובא לאישור הועדה המקומית הקרובה.

בברכה,
מירי אהרון
מרכזת וועדות רישוי עסקים
לשימושים חורגים ופרגודים

עיר ללא הפסקה



פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 2020-0010 מיום 15.07.2020

השתתפו ה"ה:	יו"ר ליאור שפירא	חבר מועצה
חברי הועדה:	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העיר
לא נכחו:	רועי אלקבץ	חבר מועצה
	דורון ספיר	מ"מ וסגן ראש העיר
	חן אריאלי	סגנית ראש העיר
	מיטל להבי	סגנית ראש העיר
	ראובן לדיאנסקי	סגן ראש העיר
	אסף הראל	סגן ראש העיר
	אלחנן זבולון	חבר מועצה
	נפתלי לוברט	חבר מועצה
	מאיה נורי	חבר מועצה
	ציפי ברנד פרנק	סגנית ראש העיר
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי	מהנדס העיר
	עו"ד הראלה אברהם אוזן	משנה ליועמ"ש
	אילן רוזנבלום	ע.ממ.וס.רהע.ומ.פרוי משולבים
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	אביטל יעקב	מנהלת מחלקה רישוי עסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים
	מלי פולישוק	נציגת שר האוצר
נציגים בעלי דעה מייצגת		
מרכזת ועדה	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים
	מהא מרגייה	ע. מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים

עיר ללא הפסקה

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 15.07.2020.

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.

בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 2020-0010 ליום 15.07.2020

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת
1.	אישור פרוטוקול מס' 2020-0009 מיום 01.07.2020 - מאושר				
2.	1	66122	544343144	בית מלון	אלנבי 75
3.	4	28411	2693583968-1	חניון	אלנבי 25
4.	7	61876	4532360846-3	מינימרקט	ויצמן 43
5.	10	63205	7917449075-1	חניון	יונה הנביא 3
6.	13	50189	6732228325-2	מכולת	מנדס פרנס 29
7.	16	66397	8876477316	מפעל ייצור ועיבוד שיש	אליפלט 13
8.	19	69328		מסעדה	בן זומא שמעון 1
9.	24	67379	8098538142-2	מכולת	מאור עיניים 16
10.	27	63586	7118411793-4	אחסנת כלי נשק ותחמושת	בצרון 49
11.	29	69248	1713316287	מכון כושר	אבן גבירול 62

הערה: נושא מס' 8 הוסר מסדר היום לבקשת השירות המשפטי.

2/2016 51970

עיר ללא הפסקה

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2020 סעיף 2

10/12/2019	תאריך הגשה:	544343144	מס' בקשה מקוונת:	66122	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	-----------	------------------	-------	-----------------

5 קומות	קומה:	בית מלון		מהות העסק:
---------	-------	----------	--	------------

שטח העסק:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
560 מ"ר	4-075	גוש 6933 חלקה 121	אלנבי 75

כתובת:	שם:	בעל עניין:
אלנבי 75 תל אביב	"פרימה מלונות ותיירות ישראל"	שם העסק
אלנבי 75 תל אביב	הדסה ארז	מבקש
אלנבי 75 תל אביב	פרימה מלונות ותיירות ישראל 1977 בע"מ	בעל זכות בנכס
הארד 5 תל אביב	משה ורד	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מקופת חולים בהיתר לבית מלון - תוספת שטח של 19 חדרים בקומות ג' ו-ד' 4 לבית מלון קיים. שטח של כל קומה 280 מ"ר. סה"כ 560 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבניין קופת חולים, בן 5 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף- מקלט ומרתף, בקומת קרקע- חנויות ובקומות העליונות- מרפאה על פי היתרי בניה לשינויים במבנה הקיים מס' 4-930919 מ-30/11/93 ומס' 4/950274 מ-09/02/95 (לא נמצא בתיק בנין היתר בניה מקורי).

הערות המהנדס:

משנת-2017 בית מלון מתנהל בקומות א', ב' וג' חלקית עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד- 31/12/2025.

כעת מבקשים הוספת שטח של עוד 2 קומות.

בחלק מקומת מרתף (עם כניסה מחצר האחורית) מתנהל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד- 31/12/2017 עסק של סאוונה, ג'אקוזי+ מזנון מצומצם. כעת הוגשה בקשה לחידוש שימוש חורג. בקומת קרקע קיימת חנויות.

ברישוי בניה הוגשה בקשה לתוספת קומות לבניין לפי תמ"א 38- הבקשה בהכנה לוועדה.

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. מבנה תעסוקה - מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה למלונאות. מבנה מגורים - תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 18396 ש"ח. שולמה מקדמה 3725 ש"ח. יתרה לתשלום 14671 ש"ח.

יש להציג הסדר ל- 10 מקומות חניה (בסה"כ למלון).

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2020 סעיף 2

מספר תב"ע 44

החלקה בייעוד אזור מסחרי עפ"י תכנית 44.

שימוש לבית מלון תואם לשימושים המותרים עפ"י תכנית 44.

שימוש של מלונאות מחייב בעמידה בתקנים הפיסיים של משרד הבריאות. יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובהוראות העיריה לעניין הנחיות בבית מלון. אישור השימוש יותנה בהסדר חניה על פי ההנחיות של הועדה המקומית.

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

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 18.07.19
מבקשים שימוש חורג עד ליום: 31.12.2028

חוות דעת גורמי רישוי:

<ul style="list-style-type: none"> - נמצא מרחב מוגן במרתף המשמש את העסק ומשמש לאחסנה. - בקומה עליונה, טרם נמצא בשימוש. <p style="text-align: center;">אין התנגדות למתן אישור שימוש חורג בכפוף:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אישור פיקוד העורף לשימוש של מרחב המוגן. - אישור קונסטרוקטור, - אישור יועץ בטיחות ואישורים האחרים הנדרשים בהתאם לסווג העסק. 	<p>פיקוח על הבניה מיום : 27.11.19</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. המגרש שבנדון גובל בתוואי רק"ל- הקו הסגול, בהתאם לתת"ל 70 א'. ראה קומפ'. 2. הבקשה כוללת הרחבת המבנה בקומה וחצי נוספות (5+6) אשר לא חורגות לתחום התת"ל. 3. הבקשה אינה כוללת שינויים בהסדרי התנועה. 4. יש לתאם לו"ז להקמת הפרויקט עם נת"ע. 5. בכפוף לזאת, אין לנת"ע התנגדות להיתר המבוקש. 	<p>חברת נת"ע מיום : 10.12.19</p>
<p>הרשות לאיכה"ס תיתן אישור לבקשה, לאחר קבלת שאלון סביבתי, שיחה מקובל עליה מקצועית.</p>	<p>הרשות לאי"ס מיום : 3.2.2020</p>

המלצת הועדה המייעצת 0024-2019 מיום 30.12.2019 :

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028 בכפוף לדיון בהתנגדויות.

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

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
עו"ד אמיר פרליס	בגין מנחם 144 תל אביב	050-5828361

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 06.07.2020:

בהשתתפות: עו"ד ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, מלי פולישוק, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, אורפז טרבליס.

המתנגדים:	עו"ד אמיר פרליס מייצג את קבוצת "סרבי" - בעליהן של שתי חנויות בבניין: נודע לנו על הדיון רק אתמול משכך לא הגשתי התנגדות בכתב כי אני לא יודע מה עומד לקרות לכן אני מתנגד כי אני לא מכיר את תוכן הבקשה. מבקשים רק לעניין הבקשה לשמור על זכות ההתנגדות.
המבקשים:	רון חן הבן של אליהו חן: מסיר את ההתנגדות לבקשה. עו"ד דנה שטיר ב"כ פרימה: נודע לנו שיש התנגדות נוספת שהתרתם לדון בה היום. נצטרך להשיב בלי שאני יודעת על מה מדובר. מבחינתנו לא ניתן לשמוע התנגדות לפני שידענו עליה. לאליהו חן שלחנו תגובות ואפשר לראות אצלנו שנשלחה אליו הודעה בדבר השימוש החורג בדואר רשום. אנחנו מתחייבים לא להשתלט על שטחים משותפים לפי החוק.
המלצת צוות ההתנגדויות:	לאחר ששמענו את ההתנגדות (שהוסרה לאחר הדיון) לרבות ההתנגדות שניתנה היום בע"פ ולא הוגשה, לא מצאנו כי אכן ההתנגדויות מצדיקות אי מתן היתר לשימוש חורג על כן ממליצים לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028 בהתאם לפרסום.

תיאור דיון-

רעיה גוטלויבר - מדובר בחידוש שימוש חורג להיתר, תואם לתכנית, נידון בוועדת התנגדויות הומלץ לאשר.
--

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2020 סעיף 2 מיום 15.07.2020:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאחר ששמעה את ההתנגדות שהוסרה במהלך הדיון, לרבות ההתנגדות שניתנה בע"פ ולא הוגשה, לא מצאנו כי אכן ההתנגדויות מצדיקות אי מתן היתר לשימוש חורג, על כן מאשרים את הבקשה לשימוש חורג מקופת חולים לבית מלון עד ליום 31.12.2028, בכפוף לדרישות מהנדס העיר, ובתנאי קבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2020 סעיף 3

מספר תיק רישוי:	28411	מס' בקשה מקוונת:	2693583968-1	תאריך הגשה:	28/08/2019
-----------------	-------	------------------	--------------	-------------	------------

מהות העסק:	חניון	קומה:	קרקע
------------	-------	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח העסק:
אלנבי 25	גוש 6910 חלקה 71	4-025/0	1,804 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	חניון מוגרבי	אלנבי 25 תל אביב
מבקש	אי פי אי ישראל חניה ובקרה (1999) בע"מ	חבצלת 8 צור יגאל
בעל זכות בנכס	קולנוע מוגרבי אי בע"מ	אלנבי 25 תל אביב
עורך בקשה	דן מרום	קוסובסקי 44 תל אביב

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

חניון במגרש ששטחו 1,804 מ"ר ל-53 כלי רכב + 3 מקומות לנכים.

תיאור המבנה:

מגרש ריק בצומת הרחובות אלנבי, בן יהודה, פינסקר.

הערות המהנדס:

העסק קיים משנת 1992 עם רישיון ללא שימוש חורג עד לתאריך 31.12.2009. בשנת 2014 הוגשה בקשה לשימוש חורג וועדת ערר מיום 13.6.2016 החליטה: "לאחר ששמענו את הצדדים אנו סבורים כי נכון יהיה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה של חמש שנים מיום הגשת הבקשה 1.9.2014 קרי עד ליום 31.8.2019 או עד להגשת היתר בניה מתוקף תכנית שתאושר, המוקדם מבין השניים. אנו סבורים כי תקופה זו משקפת את משך הזמן הסביר לקידום תכנון ומימוש זכויות הבניה כפי שיאושרו בפועל ומאפשרות ניצול המגרש בתקופת הביניים באופן סביר.

מבקשים ארכת התוקף השימוש החורג והקטנת שטח לעסק הקודם (שטח בעבר היה 2030 מ"ר). אגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-59387 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 2442
<p>החלקה כלולה ביעוד מגרש מיוחד עפ"י תכניות 2442 - "בית מוגרבי".</p> <p>שימוש לחניון אינו תואם להוראות תכנית 2442.</p> <p>המגרש הנדון כלול בתחום תכנית רובע 5 ו-6 אשר נמצאת בהכנה ונקבעו תנאים עפ"י סעיף 77-78 לחוק.</p> <p>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:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.</p> <p>תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 13.12.2019</p> <p>מבקשים שימוש חורג עד ליום : 31.12.2025</p>

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לא"ס מ-27.11.17:
<p>1. המגרש שבנדון חופף לתוואי רק"ל- הקו הסגול, בהתאם לתת"ל 70 א'. ראו גבול תת"ל על גבי תצ"א:</p> <p>2. תצ"א עם קו כחול תת"ל 70 א.</p> <p>3. הבקשה הינה להארכת שימוש חורג לטובת חניון מוגרבי בתל אביב. בתכנית המוצעת מקומות החניה מסומנים בחלקה 71 וישנו מעבר רכב דרך חלקה 80. כמו כן מתוכננת כניסת רכבים דרך רחוב בן יהודה.</p> <p>4. להלן התייחסות נתייע:</p> <p>80 קיימת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לפי תכנית תא/ 2442, יש לוודא כי, א. בחלקות 79 נשמר מעבר זה. יש לתכנן את מקומות החניה ומעבר הרכב רק בתחום חלקה 71.</p> <p>ב. התכנית מסמנת כניסת כלי רכב מרחוב בן יהודה. בנקודה זו, ובהתאם לדרישת עיריית ת"א, לא יהיה נתיב פתוח לתנועת רכבים ולכן לא ניתן לאפשר כניסה זו. יש לשנות את התכנית בהתאם.</p> <p>ג. יש להעביר תכנית מתוקנת להמשך תיאום.</p>	חברת נת"ע מ- 16.4.2020:
כרגע לא מתוכנן שם כלום יש תכנית ישנה בתוקף שלא מומשה.	צוות תכנון מ- 15.3.2020:
בהליך תקין.	פיקוח עירוני מ-12.3.2020:
<p>בניגוד לחו"ד נתייע, אני חושב שבשלב שימוש חורג אין מניעה להשתמש בחלקה 80, אבל בנוגע לכניסה לחניון ניתן לאשר שימוש חורג רק לתקופה עד להתחלת עבודות רק"ל ברח' בן יהודה בקטע אלנבי-אידלסון.</p> <p>עם תחילת העבודות יהיה חובה להסדיר גישה היחידה מרח' פינסקר.</p>	אגף התנועה מ- 23.4.2020:
הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם לדרישת אגף התנועה.	בדיקת מהנדס 1.7.2020:
הוגשה עתירה מנהלית במסגרתה נטען כי לעסק מגיע רישיון עסק (גם מבלי שיידרש הליך של שימוש חורג).	השרות המשפטי מיום

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2020 סעיף 3

בסמוך לאחר קבלת העתירה פנה השירות המשפטי לצוות התכנון ולאחר התייעצות עמו וכן עם אופיר קלורפלד, יועץ הרכ"ל, הושגה עם העותרת הסכמה עקרונית לפיה בכפוף לקבלת החלטת הועדה המקומית להתיר את השימוש החורג למשך 5 שנים, תמחק העתירה.	4.5.2020:
לא התקבלו תלונות כנגד העסק.	מוקד 106 מיום 17.5.20:

המלצת הועדה המייעצת 0010-2020 מיום 2.7.2020 :

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגרש פתוח לחניון עד ליום 31.12.2021, בתום מועד זה הבקשה תוחזר לוועדה לצורך בחינה באם ניתן יהיה להאריך לתקופה נוספת עד ליום 31.12.2022 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג וזאת לאור המדיניות המתגבשת לחניונים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי גילברט, עופר ארנון, שם משולם, לירון יעקוב, מירי אהרון, מהא מרג'ייה.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממגרש פתוח לחניון עד ליום 31.12.2021, בתום מועד זה הבקשה תוחזר לוועדה לצורך בחינה באם ניתן יהיה לתאריך לתקופה נוספת עד ליום 31.12.2022 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג וזאת לאור המדיניות המתגבשת לחניונים.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - העסק קיים משנת 1992 עם רישיון ללא שימוש חורג עד 2009. ממליצים לאשר עד לבחינת מדיניות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2020 סעיף 3 מיום 15.07.2020:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממגרש פתוח לחניון עד ליום 31.12.2021, בתום מועד זה הבקשה תוחזר לוועדה לצורך בחינה באם ניתן יהיה לתאריך לתקופה נוספת עד ליום 31.12.2022 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג וזאת לאור המדיניות המתגבשת לחניונים, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2020 סעיף 4

12/01/2020	תאריך הגשה:	4532360846-3	מס' בקשה מקוונת:	61876	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	--------------	---------------------	-------	--------------------

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

שטח העסק:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
156 מ"ר	193-121/0	גוש 6213 חלקה 196	ויצמן 43

שם העסק	שם:	בעל עניין:	כתובת:
ניו מרקט	ויצמן 43 תל אביב	ניו מרקט	
מבקש	ויצמן 43 תל אביב	ניו מרקט יובל בע"מ	
בעל זכות בנכס	ארלוזורוב 121 תל אביב	יניב ייעוץ לניהול פיננסי	
עורך בקשה	העליה 62 ת"א	ריטוב יפתח	

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג מאולם בנק למינימרקט.
 (1) בקומת מרתף (במקום כספת עפ"י ההיתר) מחסן של העסק.
 (2) בקומת קרקע מינימרקט במקום אולם הבנק בשטח של 120 מ"ר.
 סה"כ שטח העסק 156 מ"ר.

תיאור המבנה:

בנין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל במרתף מקלט, ח. הסקה, כספת, בק. קרקע בחזית אולם בנק ומאחור דירת מגורים, בקומה א' מעל הבנק משרדים ושתי דירות מגורים ובקומות ב', ג' דירות מגורים על פי היתר בניה מס' 112 מ-30.5.1988, והיתר בניה מס' 502 מ-19.9.1968.
 בתאריך 17.3.1992 הוצא היתר בניה מס' 1/8 לשימוש חורג למרפאת שיניים בק. מרתף, ק. קרקע וקומה א' לתקופה של 10 שנים עד לתאריך 5.2.2000.

הערות המהנדס:

עקב עבודות הרכבת הקלה ברח' ארלוזורוב הפריקה התפעולית של העסק הועברה לרח' ויצמן.
 לעסק הוצא רישיון בשימוש חורג מ-27.5.2010 בתוקף עד 4.5.2020. מבקשים חידוש שימוש חורג.
 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 5125 ₪

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 570
<p>יעוד המבנה בפינת הרחובות ארלוזורוב ויצמן הוא למגורים ב' עפ"י תכנית 1865 - הרחבת רחוב ויצמן.</p> <p>עפ"י תכנית 570 - "חזיתות מסחריות - חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א" המבנה מסומן כ"חנות בודדת" - חנות שאושרה או תאושר בעתיד בבניין שאין בו חזית מסחרית.</p> <p>בהתאם לתכנית 570 סעיף 7.2: לא תורשה החזקת סחורות, ארגזים וכלי אריזה שונים מחוץ לשטח החנויות.</p> <p>בהתאם לתכנית 570 סעיף 7.1: בחנות בודדת תהיינה אסורות התכליות הבאות: דגים, בשר ותוצרת בשר, עופות, מכבסות אוטומטיות, מזנונים, מסעדות ובתי קפה.</p> <p>שימוש למינימרקט בקומת קרקע תואם לרשימת התכליות המותרות עפ"י תכנית 570 ובהתאם לסעיף 7.1.</p> <p>מחסן של העסק בק. מרתף תואם להוראות תכנית "ע1" אשר מאפשרת שטחי שרות בקומת המרתף.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 06.04.2020 מבקש היתר לשימוש חורג עד ליום 31.12.2030</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום :24.6.20	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום :23.6.20	לא קיימת אכיפה.
חו"ד אגף התנועה מיום :12.05.2020	אין התנגדות לפריקה וטעינה של העסק ברחוב ויצמן, בהתאם לתוכנית שצורפה.
חו"ד נת"ע מיום :7.11.2020	<p>1. הבקשה שבנדון גובלת בתוואי רק"ל- הקו הסגול, בהתאם לתת"ל 70 א'.</p> <p>2. הבקשה הינה הארכה לשימוש חורג מבנק לשימוש של מרכול.</p> <p>3. אין שינויים חיצוניים למבנה ובהסדרי התנועה.</p> <p>4. עבודות הקו הסגול בארלוזורוב מתבצעות כבר בימים אלה.</p> <p>עקב העבודות ייתכנו שינויים בהסדרי התנועה והגישה למגרשים ברחוב.</p> <p>5. בכפוף לזאת, אין לנת"ע התנגדות לבקשה.</p>
חו"ד אגף הנכסים מיום :26.11.2019	<p>חלקה 121 בגוש 6213 בבעלות פרטית.</p> <p>חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך לפי תב"ע 1865.</p> <p>ניתן לאשר את השימוש החורג המבוקש.</p> <p>אין צורך בהגבלת התקופה.</p>

המלצת הוועדה המייעצת 2020-0009 מיום 18.06.2020:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם בנק למינימרקט, עד ליום 31.12.2030 בהתאם לפרסומים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס ומהא מרגייה.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג להיתר עד לתאריך 31.12.2030 לפי תאריך הפרסומים.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בשימוש חורג מאולם בנק למינימרקט ממליצים לאשר עד 31.12.2030.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2020 מיום 15.07.2020 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם בנק למינימרקט עד ליום 31.12.2030 בהתאם לפרסומים, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2020 סעיף 5

02/01/2019	תאריך הגשה:	7917449075-1	מס' בקשה מקוונת:	63205	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	--------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	חניון	מהות העסק:
------	-------	-------	------------

שטח העסק:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
371 מ"ר	111-003	גוש 6914 חלקה 10	יונה הנביא 3

כתובת:	שם:	בעל עניין:
יונה הנביא 3 תל אביב	חניון יונה הנביא	שם העסק
ירושלים 44 בת ים	לוי יחזקאל	מבקש
שבטי ישראל 44 תל אביב	בתי מלון מאוחדים בע"מ	בעל זכות בנכס
בלפור 3 תל אביב	יפתח ריטוב	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לירון יעקב)

שימוש חורג לחניון פתוח ששטחו 371 מ"ר ל-11 כלי רכב. (מהם מקום 1 לנכה).

תיאור המבנה:

את החניון רוצים לסדר בחלקה הנ"ל בשטח 371 מ"ר.

הערות המהנדס:

העסק קיים משנת 2007 עם רישיון ושימוש חורג בתוקף עד 31/12/2018.

כעת מבקשים הארכת היתר לשימוש חורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 12,235 שקלים.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 3641
<p>החלקה כלולה בייעוד מגורים ותיירות עם חזית מסחרית בתכנית 3641 המאושרת – תא שטח 210.</p> <p>בתא שטח 210 מסומנים מבנים לשימור.</p> <p>תא שטח 210 יאוחד ויחולק בהתאם לתשריט התכנית.</p> <p>השימוש המבוקש - חניון אינו תואם את התכליות המותרות ע"פ תכנית 3641 ומהווה שימוש חורג.</p> <p>כמו כן בהתאם למדיניות מנהל ההנדסה ועמדת מה"ע, לא יומלץ על הקמת חניונים המעודדים כניסת כלי רכב פרטיים למרכז העיר על חשבון פיתוח ובינוי, במגרשים ביעודים סחירים (שאינם ציבורים) בהם יש זכויות בניה למגורים ו/או תעסוקה ו/או מסר ו/או מלונאות וכד', על פי תכניות תקפות.</p> <p>בהתאם למפורט מעלה לא ניתן לאשר את המבוקש.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 05.04.2020 מבקשים היתר שימוש חורג עד ליום 31.12.2025.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לא"ס מיום : 2.9.2019
<p>כנגד העסק קיים צו סגירה שיפוטי בתוקף. בתאריך: 28.3.17 הגשה הודעה על הפרת צו שיפוטי והתיק הועבר למחלקה הפלילית, סטאטוס תיק: תיק בבית משפט קבוע לדיון לתאריך 30.9.20.</p>	פיקוח עירוני מיום : 7.7.2020
ניתן לאשר שנה + שנה.	תכנון העיר מיום : 28.06.2020
הבקשה אושרה.	אגף התנועה מיום : 26.05.2020

המלצת הועדה המייעצת 0010-2020 מיום 2.7.2020 :

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגרש פתוח לחניון עד ליום 31.12.2021, בתום מועד זה הבקשה תוחזר לוועדה לצורך בחינה באם ניתן יהיה להאריך לתקופה נוספת עד ליום 31.12.2022 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג וזאת לאור המדיניות המתגבשת לחניונים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי גילברט, עופר ארנון, שם משולם, לירון יעקוב, מירי אהרון, מהא מרג'ייה.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממגרש פתוח לחניון עד ליום 31.12.2021, בתום מועד זה הבקשה תוחזר לוועדה לצורך בחינה באם ניתן יהיה לתאריך לתקופה נוספת עד ליום 31.12.2022 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג וזאת לאור המדיניות המתגבשת לחניונים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בחניון פתוח, חידוש שימוש חורג לתכנית, קיים משנת 2007 ממליצים לאשר עד לקבלת מדיניות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0010-2020 מיום 15.07.2020 סעיף 5 :

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגרש פתוח לחניון עד ליום 31.12.2021, בתום מועד זה הבקשה תוחזר לוועדה לצורך בחינה באם ניתן יהיה להאריך לתקופה נוספת עד ליום 31.12.2022 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג וזאת לאור המדיניות המתגבשת לחניונים, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2020 סעיף 6

מספר תיק רישוי:	50189	מס' בקשה מקוונת:	6732228325-2	תאריך הגשה:	24/11/2019
-----------------	-------	------------------	--------------	-------------	------------

מהות העסק:	מכולת	קומה:	קרקע
------------	-------	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח העסק:
מנדס פרנס 29	גוש 7428 חלקה 19	3117-029/0	82 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מכולת יפו	מנדס פרנס 29 תל אביב
מבקש	ספא יונס	מנדס פרנס 29 תל אביב
בעל זכות בנכס	כתה אמאל	העגון 10 יפו
עורך בקשה	זיאק סחליה	אבן סינא 72 תל אביב

מהות הבקשה: (ליובוב דבוייריס)

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכולת בקומת קרקע בשטח של 82 מ"ר. (הכניסה לעסק מרחוב מנדס פרנס).

תיאור המבנה:

מבנה חד קומתי על פי תכנית שהוגשה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה, לא ידוע ייעוד.

הערות המהנדס:

משנת-1979 במקום התנהלה מכלת עם רישיון לצמיתות. בשנת 2007 הוגשה בקשה לתוספת שטח והחלפת בעלים שפעלה ברישיון עם שימוש חורג בתוקף עד ליום 31.12.18.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2660
החלקה בייעוד מגורים ג' עפ"י תכנית 2660.
שימוש למכולת אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תכנית 2660.
השימוש 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: 03.11.2019
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס	פיקוח עירוני
	פיקוח על הבניה מיום 8.12.19
- תכנית מתאימה למציאות. - לא נמצאה בניה חדשה. - לא נמצאו תביעות.	
המלצות פיקוח על הבניה: בתיק נמצאו מסמכים המעידים כי לחלק מהמבנה היה היתר בשנת 1928. אין התנגדות בכפוף: - אישור קונסטרוקטור על יציבות המבנה. - אישור יועץ בטיחות+ אישורים נוספים בהתאם לסווג העסק.	
לא עומדים כתבי אישום, ולא צווי הריסה ולא תיקים בהכנה.	המחלקה הפלילית מיום 12.5.20

המלצת הועדה המייעצת 0010-2020 מיום 2.7.2020 :

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכלת, עד ליום 31.12.2029 בהתאם לפרסום.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי גילברט, עופר ארנון, שם משולם, לירון יעקוב, מירי אהרון, מהא מרג'ייה.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכולת על ליום 31.12.2029 לפי תאריך הפרסומים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - העסק קיים משנת 1979 ממליצים לאשר עד 31.12.2029 בהתאם לפרסום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2020 מיום 15.07.2020 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכלת, עד ליום 31.12.2029 בהתאם לפרסום, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2020 סעיף 7

22/03/2020	תאריך הגשה:	8876477316	מס' בקשה מקוננת:	66397	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	מפעל ייצור ועיבוד שיש		מהות העסק:
------	-------	-----------------------	--	------------

שטח העסק:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
266.5 מ"ר	3367-013	גוש 7051 חלקה 64	אליפלט 13

כתובת:	שם:	בעל עניין:
אליפלט 13 תל אביב	שיש אבנת	שם העסק
אליפלט 13 תל אביב	עוזו אברהם	מבקש
	עירית תל אביב	בעל זכות בנכס
רח' כ 6 תל אביב	אלרואי כהן	עורך בקשה

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מסככות וחצר לא מקורה שלא נמצא לגביהן היתר בניה למפעל שיש- ייצור ועיבוד שיש בשטח מקורה של 151.5 מ"ר וחצר לא מקורה בשטח של 115 מ"ר. סה"כ שטח העסק 266.5 מ"ר.

תיאור המבנה:

ברח' אליפלט 13 ג' קיימות סככות וחצר לא מקורה שלא נמצא לגביהן היתר בניה בתיק בנין.

הערות המהנדס:

העסק קיים משנת 2015 ללא רישיון. בשנת 2018 הוגשה בקשה להחלפת בעלים.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 8789 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2496

חלקה 64 בגוש 7051 ביעוד תעשייה ומלאכה עתירת ידע עפ"י תכנית 2496 - "מכבי צריפין". חלק מהמבנה הבנוי בחלקה מיועד להריסה (מסומן בתשריט התכנית).

במידה והשימוש יאושר נדרש הליך של הקלה לאי הריסת המבנה.

שימוש חורג למפעל שיש אינו תואם להוראת תכנית 2496.

בתיק הבניין לא נמצאו היתר בניה המעידים על חוקיותו של המבנה.

השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבניה.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 29.05.2018
פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2024

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום : 31.05.2018
קיימת אכיפה נמצא בטיפול של השירות המשפטי.	פיקוח עירוני מיום : 1.7.2020
מצאנו שתוכנית מתאימה למציאות. לא מצאנו בניה חדשה. כל המבנים בעסק הם מבנים ישנים. בבדיקה בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה לעסק הנ"ל ולכל המתחם. כמו כן לא מצאנו תביעות משפטיות או צווי הריסה שקשורים לעסק."	פיקוח על הבניה : 01.02.2016
העירייה כבעלת המקרקעין אינה מתנגדת להגשת הבקשה אולם מתנה זאת בהסכמתנו בחתימה על הסכם רשות שימוש במקרקעין מול העירייה, עפ"י התנאים שסוכם בנינו לבין העירייה שבו ייקבע דמי שימוש במקרקעין הכולל דמי שימוש ועד ל-5 שנים. בתאריך 10.6.2020 המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת חתימה על חוזה רשות שימוש מול עיריית ת"א יפו בהתאם לרשום לעיל. לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה לחמש שנים.	אגף הנכסים מיום : 03.06.2020
לבקשתך בדקנו את הכתובת שבנדון ולא נמצאו צווי הריסה או הליכי אכיפה מתוכננים.	המחלקה הפלילית מיום : 29.6.2020

המלצת הוועדה המייעצת 0010-2020 מיום 2.7.2020 :

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מסככות למפעל שיש עד ליום
31.12.2024.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס,
מירי גילברט, עופר ארנון, שם משולם, לירון יעקוב, מירי אהרון, מהא מרג'ייה.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מסככות וחצר לא מקורה למפעל ייצור
ועיבוד שיש עד ליום 31.12.2024 לפי תאריך הפרסומים.

תיאור דיון:

רעיה גוטליבר - מדובר בשימוש חורג מסככות וחצר ומבניה שלא נמצא לגביה היתר, ממליצים לאשר עד 31.12.2024.

אופירה יוחנן וולק - למרות שזה עיבוד שיש באמצע העיר?

איילת וסרמן - יש אישור של הרשות לאיכות הסביבה.

אופירה יוחנן וולק - יש יותר מגורים ופחות תעשייה.

אביטל יעקב - לא הוגשו התנגדויות לפרסום.

אופירה יוחנן וולק - העיר משתנה וגם באזור פלורנטין, פלורנטין זאת שכונת מגורים ומקומות כמו מפעלים לא צריכים להיות בקרבת מגורים.

איילת וסרמן - לא מדברים על מפעלי ענק, פעם היו, כיום בעלי המקצועות הקטנים כמו זה יצאו מהעיר והתושבים בכדי להחליף גלגל נדרשים לצאת מחוץ לעיר, לא היינו מביאים לדיון בוועדה אם לא היה אישור מאיכות הסביבה. אנחנו רוצים לשמר בעלי מקצועות קטנים.

אופירה יוחנן וולק - דווקא על דבר כזה הייתי מצפה ליותר פירוט מאיכות הסביבה, מסכימה שבעלי מקצועות יישארו בעיר, מפעל שיש נדרש רק בהחלפת מטבח.

אביטל יעקב - איכות הסביבה בודקים מכל ההיבטים אנחנו מתמצתים את החוות דעת לפרוטוקול, ניתן לפרט.

איילת וסרמן - העסק נלחם הרבה זמן על קיומו וקיים צו סגירה.

מלי פולישוק - לא לפסול עסקים קטנים שגם ככה בקושי מתקיימים.

איילת וסרמן - חשוב שנציגים מאיכות הסביבה וכיבוי אש יהיו נוכחים בוועדה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0010-2020 מיום 15.07.2020 סעיף 7:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מסככות למפעל שיש עד ליום 31.12.2024, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי לקבלת פירוט חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2020 סעיף 9

17/09/2017	תאריך הגשה:	8098538142-2	מס' בקשה מקוונת:	67379	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	--------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	מכולת	מהות העסק:
------	-------	-------	------------

שטח העסק:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
21 מ"ר	3229-016	גוש 7047 חלקה 38	מאור עיניים 16

כתובת:	שם:	בעל עניין:
מאור עיניים 16 תל אביב	מכולת יאפא	שם העסק
מאור עיניים 16 תל אביב	אבו שמיס אחמד	מבקש
מאור עיניים 16 תל אביב	אחמד וחיאת אבו שימס	בעל זכות בנכס
	ג'אן קלוד מקס	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לירון יעקב)

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכלת בשטח של 20.97 מ"ר.

תיאור המבנה:

המבנה בן קומה אחת על פי מפות וצילומי GIS. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה, לא ידוע היעוד. בתיק בנין נמצא תכנית סניטרית מאושרת למכולת משנת - 1949 שהתנהל עם רישיונות.

הערות המהנדס:

העסק קיים משנת 2017 ללא רישיון, כעת מבקשים החלפת בעלים. סכום אגרת שימוש חורג 691 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע: 2563

החלקה ביעוד מגורים ג' על פי תכנית 2563 - "מתחם צהלון - יפו". שימוש חורג ממגורים למסחר אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תכנית 2563. בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה. שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מסעדה יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. מסירה אתרונה לזכאי: 18.12.2019 מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2023

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לא"ס מיום 12.11.17
קיימת אכיפה מתאריך ה- 03.01.18.	פיקוח עירוני מיום 4.5.20
<p>המלצות פיקוח על הבניה. בביקורת נמצא:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכנית תואמת את המצב בשטח למעט הגגון בכניסה. - מדובר בבניה ישנה קיימת. - בבדיקה בתיק לא נמצאו היתרים. - לא נמצאו תביעות משפטיות וצווי הריסה. <p>המלצות פיקוח על הבניה: בבדיקה בתיק נמצא רישיון לחיבור מים למבנה המכולת משנת 1960 - (אין שינוי בגודל המבנה).</p> <p>אין התנגדות למתן רישיון לשימוש חורג למבנה קיים לפני 1965 ולפני קום המדינה, בכפוף.</p> <ul style="list-style-type: none"> - לקבל דוח של סוקר אסבסט בנוגע לגג אסבסט. - לקבל אישור קונסטרוקטור ויועץ בטיחות. - אישורים נוספים בהתאם לסווג העסק. 	חו"ד פיקוח על הבניה מיום 14.5.19
אין צווי הריסה ואין הליכים משפטיים כנגד המבנה .	המחלקה הפלילית מיום 24.6.20
לא קיימות פניות למוקד .	מוקד 106 מיום 10.5.2020

המלצת הועדה המייעצת 0010-2020 מיום 2.7.2020 :

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר למכולת, עד ליום 31.12.2023.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי גילברט, עופר ארנון, שם משולם, לירון יעקוב, מירי אהרון, מהא מרג'ייה.</p>
--

חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלויבר) –

<p>לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממבנה שלא נמצא לגביו היתר מכלת עד ליום 31.12.2023 לפי תאריך הפרסומים.</p>
--

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - ממליצים לאשר עד 31.12.2023.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2020 מיום 15.07.2020 סעיף 9:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכולת, עד ליום 31.12.2023, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2020 סעיף 10

25.07.2019	תאריך הגשה:	7118411793-4	מס' בקשה מקוונת:	63586	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	אחסנת כלי נשק ותחמושת			מהות העסק:

שטח העסק:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
8.25 מ"ר	730-020	גוש: 6150 חלקה: 406	בצרון 49

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	רשת ביטחון	בצרון 49, ת"א
מבקש	כהן שמעון	קפלנסקי 21, גבעתיים
בעל זכות בנכס	כהן שמעון	קפלנסקי 21, גבעתיים
עורך בקשה	אפרת סיגל	קהילת לודג', ת"א

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

**בקשה לשימוש חורג מחדר מוגן בקומת קרקע מהיתר בניה לאחסנת כלי נשק
בשטח של 8.25 מ"ר.**

תיאור המבנה:

על המגרש הפיננטי קיים בנין טורי. הבניין בן 2 קומות, המכיל 12 יח"ד לפי היתרי בניה משנת 1964, מס' 940297 מ-13.4.94, היתר בניה לבניית חדר יציאה על הגג משנת 1999, היתר בניה מס' 990745 מ-28.07.1999: לשימוש חורג ממגורים בקומת הקרקע ובקומת עליונה למשרד למקצוע חופשי בלבד לתקופה של 5 שנים. (שימוש חורג פג תוקף). הוצא היתר בניה מס' 18-0318 משנת 2018 לשימוש חורג מדירת מגורים למשרד בקומת קרקע שירותי אבטחה לתקופה של 5 שנים מיום 28.6.2017.

הערות המהנדס:

העסק במקום הנ"ל קיים משנת 2009 ברישיון כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2018. מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג. סכום אגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ 267.38 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

2104	מספר תב"ע
<p>החלקה כלולה ביעוד של מגורים א' בטיפוס הרחבות A ע"פ תוכנית 2104.</p> <p>שימוש חורג ממשרד לחדר נשק אינו תואם לרשימת התכליות המותרות עפ"י תוכנית "א".</p> <p>השימוש יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתב"ע, כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2020 סעיף 10

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 12.04.2019.
מבקשים שימוש חורג עד ליום 10.03.2024.

חוות דעת גורמי רישוי:

הבקשה אושרה.	הרשות לאיכות הסביבה מיום 28.9.17
לא קיימת אכיפה, הליך תקין.	פיקוח עירוני מיום 7.10.19
הבקשה אושרה.	אישור דו-תכליתי מיום 17.5.20
לא התקבלו תלונות כנגד העסק.	מוקד 106 מיום 17.5.20

המלצת הוועדה המייעצת 0007-2020 מיום 18.5.2020:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מחדר מוגן לאחסנת כלי נשק, עד ליום 31.12.2023.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מחדר מוגן לאחסנת כלי נשק, עד ליום 31.12.2023.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - לבקשה התקבלה התנגדות שהוסרה, ממליצים לאשר עד 31.12.2023.
אופירה יוחנן וולק - בקשה מסוג זה בלב העיר?
רעיה גוטלויבר - העסק קיים משנת 2009 במקור מגורים בפועל משרדים.
איילת וסרמן - מדובר בחברת ביטחון.
רעיה גוטלויבר - עשו שימוש חורג ממגורים למשרדים, עברו הליך ארוך ברישוי בניה, שטח העסק 8 מ"ר יש להם חוזה שכירות בהתאם למועד שפורסם.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2020 מיום 15.07.2020 סעיף 10:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מחדר מוגן לאחסנת כלי נשק, עד ליום 31.12.2023, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2020 סעיף 11

08/09/2019	תאריך הגשה:	1713316287	מס' בקשה מקוונת:	69248	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	------------	------------------	-------	-----------------

2-, 1-	קומה:	מכון כושר		מהות העסק:
--------	-------	-----------	--	------------

שטח העסק:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
900.89 מ"ר	462-002	גוש 6111 חלקה 152	אבן גבירול 62

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	פרנקל חיים, כושר כפר סבא בע"מ	אבן גבירול 62 תל אביב
מבקש	חיים משה פרנקל	כהן רם 12 יהוד מונסון
בעל זכות בנכס	או. טי קפיטל מודיעין בע"מ	אורי 4 תל אביב
עורך בקשה	חקטור פלמן	ת.ד. 606 קריית אונו

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג משטח למערכות מיזוג לקולנוע בקומות מרתף 1- לאולם ספורט בשטח של 376.87 מ"ר ומאולם קולנוע בקומת מרתף 2- לחדרי כושר בשטח של 524.02 מ"ר (סה"כ שטח העסק 900.89 מ"ר) - עפ"י היתר מס' 18-0631 מ-29.7.2018.

תיאור המבנה:

הבניין בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתף. המכיל במרתף 2 - אולם קולנוע. במרתף 1- : שטח למערכות מיזוג לקולנוע. בקומת קרקע מסחר ובכל הקומות העליונות דירות מגורים לפי היתרי מס' 06-1066 מיום 12/12/2006, מס' 10-0014 מ-15.3.2010, מס' 18-0631 מ-29.07.2018. אין בתיק בניין היתר המקורי. קיים היתר בניה לשינויים אינסטלציה מס' 595 מ-9.12.56 ותכנית לא חתומה מיום 28.12.1957 להקמת בית קולנוע בקומת מרתף 2-, וקומת מרתף 1- חלקית נוספת עבור מקלטים.

הערות המהנדס:

מדובר בעסק חדש.
אגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-29,657.3 ₪

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 200 א
<p>החלקה בייעוד מסחרי מיוחד עפ"י תכנית א200.</p> <p>לבניין התקבל היתר בניה בשנת 1957 להקמת בית קולנוע בקומת מרתף שגובהה כ- 6.80 מ' וקומות תחתונות, קומות עליונות משרדים.</p> <p>בתאריך 12/12/2006 התקבל היתר בניה לשימוש חורג בקומת הקרקע משרדים למסחר וב- 5 קומות העליונות משרדים למגורים. בית הקולנוע מסומן לא שייך לבקשה.</p> <p>בתאריך 19/07/2018 התקבל היתר בניה מספר 18-0631 לחלוקת קומת המרתף ל-2 מפלסים, בהמשך למפלס שבו קיימים מקלטים של הקולנוע עבור מערכות מיזוג לקולנוע.</p> <p>במסגרת היתר זה מצוין במפורש כי אין בהיתר זה כדי להגדיל את השטחים העיקריים במבנה וכי השימושים היחידים שיוותרו בקומה החדשה יהיו השימושים המותרים בע"1.</p> <p>לנוכח העובדה כי מדובר למעשה ביצירת קומה חדשה ללא הגדלת שטח, הרי שלא ניתן לעשות שימושים עיקריים בקומת המרתף אלא רק שימוש המותר בשטחי שירות או משרדים, וזאת בהתאם לסעיף 10(ב3) לתכנית ע"1.</p> <p>בהתאם להוראות תכנית "ע1" סעיף 1.9 טבלת תכליות והוראות:</p> <p>-שטחי שרות כלליים.</p> <p>-שטחים נלווים למגורים.</p> <p>שטחים נלווים למסחר לתעסוקה.</p> <p>המבוקש שימוש חורג מבית קולנוע לחדר כושר בקומה 2- יהיה בהתאם לחו"ד יועמ"ש בנושא עסקים חדשים הממוקמים במרתפים - "מרתפים בהם נעשה כל השנים שימוש עיקרי בקומת המרתף יהיה ניתן להתיר.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.</p> <p>תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 07.04.2020</p> <p>מבקשים היתר עד ליום 31.12.2030</p>

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 19.12.19:
כנגד העסק מתנהל הליך שיפוטי בבימ"ש המקומי.	פיקוח עירוני מיום 17.5.20:
<p>בכתובת שבנדון הוגשה בקשה לרישיון עסק לחדר כושר וכן הוגשה בקשה לשימוש חורג.</p> <p>החלקה בייעוד מסחרי מיוחד עפ"י תכנית א200.</p> <p>בתיק הבניין קיימים מספר היתרים. בין היתר, קיים היתר מס' 595 מיום ה- 09.12.1956 לשינויים באינסטלציה סניטרית בקומת הביניים ובקומות המשרדים.</p> <p>בהיתר זה ניתן לראות כי הותרה הקמת קומת מרתף לקולנוע וקומת מקלטים עבור קולנוע ומעל קומות משרדים (בהיתרים קודמים שהעתקים מהם לא קיימים בתיק הבניין).</p>	השרות המשפטי מיום 8.1.2020

<p>בנוסף קיים בתיק הבניין תכנית מיום ה-28.12.1957 להקמת בית קולנוע בקומת מרתף שגובהה כ- 6.80 מ' וקומת מרתף חלקית נוספת עבור מקלטים, מתקנים טכניים עבור הקולנוע וקומות עליונות עבור משרדים. תכנית זו אינה חתומה, אך הוצגו בה חישובי שטחי הקומות: קומות הקולנוע סך השטח הינו 569.48 וקומת המקלטים בשטח של 309.43 מ"ר.</p> <p>כמו כן, בתאריך 12/12/2006 יצא היתר מס' 06-1066 לשימוש חורג בקומת הקרקע ממשרדים למסחר וב- 5 קומות העליונות ממשרדים למגורים. בית הקולנוע סומן כלא שייך לבקשה.</p> <p>בתאריך 19/07/2018 יצא היתר בניה מספר 18-0631 לתוספת שטח (שירות) בקומת המרתף 1-, על ידי חלוקת חלל הקולנוע ל-2 מפלסים, בהמשך למפלס שבו קיימים מקלטים של הקולנוע עבור מערכות מיזוג לקולנוע.</p> <p>במסגרת היתר זה מצוין במפורש כי אין בהיתר זה כדי להגדיל את השטחים העיקריים במבנה וכי השימושים היחידים שיתרו בקומה החדשה יהיו השימושים המותרים בע"1.</p> <p>לפיכך, בקומת המרתף 2- ניתן יהיה להתיר בהליך של שימוש חורג מבית קולנוע לחדר כושר.</p> <p>בנוגע לקומת המרתף 1- לנוכח העובדה כי חלק מהשטח (309 מ"ר) הינו שטח שנבנה בשנות ה-50, טרם תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992,</p> <p>הרי שאין מניעה לעשות שימוש עיקרי בשטח של כ- 309 מ"ר בקומת המרתף 1- וזאת בכפוף לאמור בחוות דעת היועמ"ש, עוזי סלמן, בנושא עסקים חדשים הממוקמים במרתפים - "מרתפים בהם נעשה כל השנים שימוש עיקרי בקומת המרתף יהיה ניתן להתיר בהם שימוש חורג לשימושים עיקריים, זאת בין אם קיבלו בעבר היתר לשימוש חורג ובין אם לאו".</p> <p>בנוגע ליתר השטח בקומה זו (תוספת השטח בהיתר מס' 18-0631)- יותרו בו השימושים המותרים בשטחי שירות או משרדים, ואת בהתאם להוראות תכנית ע"1.</p>	
<p>לא התקבלו תלונות כנגד העסק.</p>	<p>מוקד 106 מיום :17.5.20</p>

המלצת הועדה המייעצת 0007-2020 מיום 18.5.2020:

<p>ממליצים לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2030 בכפוף לדיון בוועדת התנגדויות.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון.</p>

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
מנחם בלונדר יו"ר ועדת ההיגוי		054-3338803

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 06.07.2020:

בהשתתפות: עו"ד ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, מלי פולישוק, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, אורפז טרבולסי.

המתנגדים:	מנחם בלונדר באמצעות שיחה טלפונית: המקום לא עומד בתקן. היה לי עסק נתקלנו בסירובים שונים. השקענו מאות אלפי שקלים כדי לשנות. אני מסתכל על המועדונים אחרים והמקום לא מוקצה למועדון כושר. העסק הזה לא עומד בשום תנאים, ולכן לא ברור לי למה אני לא והוא כן? זה לא עומד בשום תקן למכון כושר. אני לא מתגורר שם. אני חושב כתושב תל אביב המועדון כושר הזה לא עומד באף תנאי. וגם זה כתוב בכל המסמכים של העיריה. נעשה שם משהו לא כשר והעיר חשובה לי מכל דבר אחר.
המבקשים:	עו"ד רונן אשר בשם בעל הנכס: יש מפרט לגבי מכוני כושר, בעל העסק ייפרט בפניכם את האישורים שהוא עומד בתקנים. אני בנושא המשפטי הנוגע לזה, הבניין נבנה בשנות ה-50 ומאז בנייתו הוא שימש כאולם קולנוע "גת" הוא עבר הליך שימוש חורג בקומות העליונות בעבור משרדים לצמיתות, כל מי שרכש דירה בבנין חתם על כתב התחייבות שאפשר לעשות בנכס מה שרוצים, גם את השימוש החורג לא יכל לקבל ללא הסכמתנו. יש בפינת דוד המלך הליך דומה שקיבל אישור בתיק 62343, שם דובר במקלט. מכון כושר בבול וכולם על סמך אישור היועמ"ש עו"ד עוזי סלמן על שימוש במרתפים שאפשר לבקש בדרך של שימוש חורג. קיימת החלטה של ועדת ערר בנוגע להגר"א 39 שהבחינה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים. תכנית 200 מדובר ברחוב מסחרי ראשי וחד"כ נכנס בהגדרה מסחר, והתכנית מעידה שהיה שימוש של קולנוע ומבחינת תנועה של באים זה דומה בשעות הפעילות מחוץ לשעות הרגילות לכן אין שינוי. חיים פרנקל, בעל העסק: יש לנו תיעוד שניסינו להעלות כמה פעמים את הבקשה לאתר והיתה בעיה. קיים קונפליקט להחזיק את העסק לפני מתן אישור. אי אפשר להגיע לפתיחת העסק עם רישיון. וגם המהירות שבה קיבלנו את כתב האישור. יש לנו תיעוד שהגשנו כמה פעמים את הבקשה תחת החברה "לאפיס" יש בידי עדויות שהעלנו את התכנית.
המלצת צוות ההתנגדויות:	לאחר שהתקשרנו טלפונית למתנגד כתוצאה ממצב הקורונה שבגינו לא יכול היה להתייצב בפני הוועדה, שמענו את ההתנגדות לרבות התשובות של המבקשים ובעל הנכס, לא מצאנו ממש בהתנגדות ולכן אנו ממליצים לאשר את הבקשה לשימוש חורג בהתאם להמלצת הצוות המקצועי עד ליום 31.12.2030.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בעסק של מכון כושר היה בהתנגדויות הומלץ לאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2020 מיום 15.07.2020 סעיף 11:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאחר ששמעה את המתנגד לרבות התשובות של המבקשים ובעלי העסק ולא מצאה ממש בהתנגדות, לאשר הבקשה לשימוש חורג משטח למערכות מיזוג לאולם ספורט וחדר כושר, עד ליום 31.12.2030, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק.