

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

16.11.2016

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 2016-0019 מיום 16.11.2016

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשות לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 16.11.2016 באולם האירועים, אבן גבירול 69, 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 2016-0019
ישיבה: מיום מיום 16.11.2016

ממלא מקום ראש העיר	יו"ר דורון ספיר	השתתפו ה"ה:
		חברי הועדה:
חברת מועצה	כרמלה עוזרי	
סגן ראש העיר	נתן אלנתן	
חבר מועצה	עו"ד ראובן לדיאנסקי	
משנה לראש העיר	ארנון גלעדי	לא נכחו:
חבר מועצה	שלמה מסלאווי	
חבר מועצה	אהרון מדואל	
חברת מועצה	קרנית גולדווסר	
חבר מועצה	מיכאל גיצין	
סגן ראש העיר	מיטל להבי	
חבר מועצה	שמואל גפן	
חבר מועצה	יהודה המאירי	
מהנדס העיר	עודד גבולי	נכחו א"ה:
משנה ליועמ"ש עניני תכנון ובניה	עו"ד הראלה אברהם אוזן	
ע' ראשית ליועמ"ש	עו"ד הילה חכמון	
ע' ממלא מקום ראש העיר	אילן רוזנבלום	
נציגת שר האוצר בדעה מייעצת	מלי פולישוק	
מהנדסת בכירה	לובה דבוייריס	
מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים	מירי אהרון	מרכזת הועדה:

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה ייתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה.

פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 16.11.2016 בוועדת המשנה.

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 לשימוש חורג – ועדה משנה לתכנון ובנייה

רישוי עסקים

פרוטוקול 2016-0019 ליום 16.11.2016

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור פרוטוקול מתאריך 2.11.2016 מספר ישיבה 2016-0018 - אושר				
1.	1	15922	אולם ארועים	בני אפרים 228
2.	7	63159	מרכול	דרך השלום 22
3.	9	51312	בית אוכל	עולי ציון 15
4.	12	65191	אולם ספורט	ברקאי שמואל 49

2/2016 51970

עיר ללא הפסקה

שם וכתובת: אפקה ארועים - רחוב בני אפרים 228

שכונה: נאות אפקה א'

ת.ב. 801-228/0

בקשה מתאריך: 20/06/2016

ת.ר. 11 / 00 - 015922

בעלים: אפקה אורבן אירועים בע"מ

טל': -

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ראשי - אולם אירועים, כינוסים, תערוכות ותצוגות.

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מאולם הרצאות בהיתר לעסק של צריכת משקאות משכרים במקום, השמעת מוסיקה, רקודים והופעת אומנים, אולם אירועים (כולל מטבח קצה ללא בישול במקום הבאת אוכל מקור מאושר בחוק) כינוסים, תערוכות ותצוגות ומשטח שלא נמצא לגביו היתר בניה לחלק מהמטבח עבור העסק. (תפוסת קהל 350).

תאור המבנה

גוש 6625 חלקה 602

הבנין - בית יהודי בסרביה בן 4 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף - מקלט וחנייה ובקומות העליונות - אולמות ומשרדים על פי היתר בניה מס' 708 מ-1967. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה לחלק מהבנין. קיים היתר בניה ללא מספר וללא תכניות לשינויים והוספת בניה בכל הקומות מתאריך-16/03/72.

השימוש המבוקש

צריכת משקאות משכרים במקום, השמעת מוסיקה, רקודים והופעת אומנים, אולם אירועים (כולל מטבח קצה ללא בישול במקום הבאת אוכל מקור מאושר בחוק) כינוסים, תערוכות ותצוגות באולם הרצאות בהיתר בקומת קרקע בשטח של 350 מ"ר ומשטח שלא נמצא לגביו היתר בניה לחלק מהמטבח עבור העסק בקומת קרקע בשטח של 61 מ"ר. סה"כ שטח של שימוש חורג 411 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שלעסק קיים שטח נוסף בקומות קרקע ו-א' בשטח של 285 מ"ר שלא מהווה שימוש חורג. סה"כ שטח העסק 696 מ"ר. על פי ח"ד פיקוח על הבניה משנת-2002: " בקומת קרקע במקום המבוקש לאולם שמחות לא היו תביעות. לאור זה אין התנגדות לרישיון לעסק".

משנת-1978 התנהל במקום עסק של אולם מסיבות, מכירת משקאות קלים עם רישיון לצמיתות.

בשנת-2004 יצא רישיון ללא שימוש חורג לעסק של אולם שמחות, השמעת מוסיקה, ריקודים והופעת אומנים, צריכת משכאות משכרי במקום. בשנת-2006 התקבל התנגדות אגף הנכסי העירייה לשימוש במקום ועל פי ח"ד המשפטית וגם מבקר המדינה קבעו כי העסק מהווה שימוש חורג. לאור זאת נדרש להגיש בקשה לשימוש חורג לרבות הסכמת בעלים.

משנת-2010 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015.

כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 13407 מ"ר.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1073, 2301, צ

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

בניני ציבור.

מדיניות התכנון:

לא ניתן לאשר שימושים חורגים בבית יהודי בסרביה.

אנו בהליך משפטי מול האגודה אשר לא הסדירה את זכויותיה במקום וצברה חובות רבים כלפי העירייה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג שכן אגף הנכסים מתנגד לבקשה כבעלים.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, רויטל אטיאס - שירות המשפטי, נתן שירר- מנהל מחלקת פיקוח על הבנייה, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון - מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0017 מתאריך 13/01/2016)

דיון חוזר

לאחר שנחתם חוזה המסדיר את זכויות השוכר מול העירייה, אנו מסירים את התנגדותנו לבקשה לחידוש שימוש חורג.

המלצת הועדה המייעצת:

להוציא מסדר היום.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל אגף פיקוח עירוני, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים

(פרוטוקול 2016-0010 מתאריך 29/05/2016)

דיון חוזר

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס אגף הנכסים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף לתנאים של אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - אגף תכנון ערים, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.
(פרוטוקול 2016-0014 מתאריך 07/08/2016)

חו"ד אגף הנכסים:

עם המבקשים חברת "אפקה אורבן ארועים בע"מ" נחתם הסכם שכירות לתקופה קצובה בת 23 חודשים מתאריך 1.6.2016 עד ליום 30.4.2018 או עד להכרעת בית המשפט בתביעה מול עמותת "בית יהודי בסרביה" המוקדם מביניהם.

לאור האמור אנחנו מאשרים את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 30.4.2018 בלבד.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי: 22.08.2016.

מבוקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד תיאור הדיון:

נתן אלנתן - בעבר היה בית בסרביה שהשכיר את המקום לעסק
הני"ל, לא חושב שאפשר להשכיר לשימוש במגרש ציבורי היום,
המקום מיועד לאולם כנסים להרצאות והמקום נהפך לאולם
חתונות.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - ישנה תכנית חדשה במקום תכנית צ'
וזה יכול להוות מנוף למגרש הזה. תכנית צ' פותחת אפשרויות.
מציעה שנוציא מהועדה לצורך בדיקת התכנית ולמצות את הבדיקה
מול אלי לוי והשרות המשפטי.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0016 סעיף 2 מ - 21/09/2016):
הועדה המקומית*:**

להוציא מסדר היום לצורך בדיקה מול השרות המשפטי ואגף
הנכסים בנוגע להמשך השימוש חורג במבנה שמיועד למבנה ציבור
וזאת בין היתר נוכח אישור תוכנית צ', יש להזמין את מנהל
הנכסים אלי לוי לועדה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, יהודה מאירי-
חבר מועצה, כרמלה עוזרי- חברת מועצה, אהרון מדואל- חבר
מועצה.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך
26.09.2016.

דיון חוזר

חו"ד אגף הנכסים:

אלי לוי מיום 8.11.2016 -

1. העירייה הינה הבעלים של חלק מחלקה 602 בגוש 6625, בשטח
של כ- 8,700 מ"ר, הנמצאת ברחוב בני אפרים 228 תל אביב יפו
(להלן: "המקרקעין").

2. על חלק מהמקרקעין קיים מבנה בשטח של כ- 1,800 מ"ר
(להלן: "המבנה").

3. ביום 21/04/1969 נחתם הסכם חכירה בין העירייה לבין
עמותת בית יהודי בסרביה במסגרתו הוחכר המבנה לעמותת בית
יהודי בסרביה (להלן: "עמותת בסרביה") לתקופה קצובה בת 49
שנים, שתמה ביום 31/03/2015, למטרת הקמת בניינים שיכללו
חדרי קריאה, אולמי זיכרון ליהדות בסרביה, ספריה אולמי
אסיפות ותערוכות. (להלן: "הסכם החכירה").

4. עמותת בסרביה הפרה את הסכם החכירה עם העירייה והרחיבה את השימושים בניין. העירייה התנגדה לכך וטענה כנגד העמותה להפרת הסכם. העירייה הגישה תביעה כנגד העמותה, בין היתר לאור השימושים השונים שחרגו לטענת העירייה ממטרת החכירה, נוהל בין הצדדים הליך משפטי שבסופו פסק בית המשפט בת.א. 51781/89, מיום 6/9/98, ע"י כבוד השופטת א. חיות, כי "הגעתי למסקנה כי יש לפרש את סעיף 9 לחוזה החכירה באופן המאפשר לנתבעת לעשות שימוש מסחרי בחלקים של הבנין, שלא על דרך חכירה או שכירות משנה, וכנגד תשלום, אשר ישמש את הנתבעת למימון פעילותה הציבורית. כל זאת בתנאי שכתוצאה מן הפעילות המסחרית המתבצעת בבנין, לא יאבד הבנין את צביונו הציבורי כבית יהודי בסרביה." (להלן: "פסק הדין") וזאת חרף התנגדותה של העירייה להרחבת מטרת החכירה.

5. לאור פסק הדין נחתמה בשנת 1997 תוספת להסכם החכירה לפיה מטרת החכירה שנקבעה בהסכם החכירה תורחב, באופן שבו עמותת בסרביה תהא רשאית לקיים בנוסף למטרת החכירה גם פעילות קהילתית חברתית כללית, לרבות לרווחת התושבים המתגוררים בשכונות הסמוכות למבנה, והכל בין בעצמה ובין באמצעות אחרים, עמם רשאית עמותת בסרביה להתקשר בהסכמים, לרבות הסכמי שכירות. עוד נקבע כי עמותת בסרביה רשאית לבצע את הפעולות הבאות, בין בעצמה ובין באמצעות אחרים: "קיום ... תוכניות אומנותיות, הצגות תיאטרון, קונצרטים לחזנות ולמוסיקה.... ריקודי עם...".

6. חברת "אפקה אורבן אירועים בע"מ (להלן: "אפקה אורבן") הינה חברה העוסקת בקיום אירועים שונים.

7. מכוח הסכם החכירה חתמה עמותת בסרביה על הסכם שכירות להשכרת חלק מהמבנה לחברת אקסודיה בע"מ ח"פ 513969618 (להלן: "אקסודיה") למטרת הפעלת אולם אירועים (להלן: "המושכר").

8. הסכם החכירה פג תוקפו ביום 31.3.2015, והעירייה הגישה תביעת פינוי וכספית נגד העמותה ונגד מחזיקים נוספים ובכללם אקסודיה במסגרת ת"א 15-09-16196. התביעה הוגשה בין היתר לאור סיום תקופת החכירה ביום 31.03.15, ולאור טענת העירייה להפרות של הסכם החכירה וכן טענת העירייה כי החל ממועד סיום תקופת החכירה, כל הנתבעים מחזיקים במקרקעין שלא כדין וללא הסכמתה וללא כל זכות (להלן: "התביעה").

9. אקסודיה החזיקה והשתמשה במושכר, ללא כל התקשרות חוזית מול העירייה ולפיכך פנתה לעירייה וביקשה כי לצורך צמצום גדר המחלוקת וצמצום נזקי הצדדים עד להכרעה סופית של בית המשפט בתביעה תמשיך להחזיק במושכר ולצורך כך תחתום על הסכם שכירות ישירות מול העירייה למטרת הפעלת אולם אירועים (להלן: "מטרת השכירות"). ביום 09/05/2016 נחתם הסכם שכירות בלתי מוגנת, לפיו השכירה העירייה את המושכר לאקסודיה לתקופה קצובת בת שנתיים, שתחילתה מיום 09/05/2016, או עד להכרעת בית המשפט בתביעה, לפי המוקדם מביניהם (להלן: "הסכם שכירות אקסודיה").

10. לאחר החתימה על הסכם השכירות התגלה לעירייה כי אקסודיה אינה פועלת במושכר ומי שמחזיק בפועל הינה אפקה

אורבן. הסכם השכירות בין העירייה לבין אקסודיה בוטל. לצורך צמצום גדר המחלוקת וצמצום נזקי הצדדים עד להכרעה סופית של בית המשפט בתביעה, נאותה העירייה להשכיר לאפקה אורבן את המושכר בתמורה כספית, לתקופה קצובה בת 23 חודשים, שתחילתה מיום 1.6.2016 ועד ליום 30.04.2018 או עד להכרעת בית המשפט בתביעה, לפי המוקדם מביניהם (להלן: "תקופת השכירות") והכל בכפוף למילוי מלא ומדויק של כל התנאים וההוראות כמפורט בתנאי חוזה שכירות זה.

11. לא למותר לציין כי כל ההסכמים המוזכרים לעיל אושרו במוסדות העירייה המוסמכים.

12. לאור כל האמור לעיל ובמסגרת בדיקת הודעה לפי סעיף 149 (1) לחוק תכנון ובניה עולה כי:

העסק הנ"ל נמצא בחלק מחלקה 602 בגוש 6625.

לאור כל האמור במקובץ לעיל אנו מאשרים את הבקשה לשימוש חורג לכל היותר עד ליום 30.4.2018 בלבד.

חו"ד תיאור הדין:

אלי לוי - הקרקע בבעלות העירייה. הגישו תביעה לפינוי השטח, נמצאים בדיון משפטי ולא ניתן לעשות שינוי. הסכמתנו נובעת מאילוץ משפטי להסכים לשימושים הנ"ל ומאז מאפשרים שימוש חורג. היה קשה לסרב לאור פסק הדין, לאור התביעה והשימושים. היתה מסגרת נאלצנו לעמוד בה על מנת לא לפגוע לאפשר לשנתיים בהתאם לקביעה בהסכם או פסק דין המוקדם ביניהם. בתום התקופה אנחנו לא נאפשר שימושים מהסוג הנ"ל אלא פעילות למען השכונה.

ראובן לדיאנסקי - אני בעד שיהפוך להיות מקום שהציבור יכול להנות ממנו. השימוש החורג הסתיים לפני כשנה. ניתן לעצור זאת כאן ולא להמשיך ולתת שימוש חורג. אני חולק שאנחנו צריכים לעמוד בסטנדרטים משפטיים, יש עסקה בין העירייה לבין בעל האולם שצריכים לקבל שכירות כאשר אין לו היתר לשימוש חורג אנו יכולים להחליט כרגע שהמקום ישרת את השכירות.

אלי לוי - מדובר על הסכמה במסגרת בית משפט. במסגרת הזאת אני עושה את ההסכמים בלי חזקה בשטח, יש הסכמה בין העמותה לבעלי העסק כי העסק ימשיך להיות שם זה קשור למהות מי תופס את החזקה אני לא ישכיר לו ללא הסכמתם.

ראובן לדיאנסקי - מדובר במחלוקת בנוגע לחכירה, לא נכנסים לזה, השכירו לגורם פרטי ונאמר שאם יש מחלוקת נכנס לנעליים של העמותה לצורך ההסכם בין העמותה למשכיר ועושים הסכמים בין הצדדים ואם בי המשפט יכריע שהעירייה לא צודקת אלי לוי יש לו כסף בקופה ויחזיר את הכסף.

אלי לוי - אני מנסה 20 שנה לפנות ללא הצלחה, בית משפט לא נותן לי הרשאה לכל תקופת החוזה שהסתיימה ב-2015, הגישו בקשה להמשך חכירה לעוד 49 שנה ונמצאים בוויכוח משפטי על זה.

מלי פולישוק - אם ההסכם הסתיים לפני שנה העירייה יכולה לשנות את השימושים במקום.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - בצדק שאל הרב אלנתן, בדיון הקודם, למה מאפשרים להמשיך לאשר שימוש חורג בקרקע מאחר ותכנית צ' שנכנסה לפני מספר חודשים לתוקף מאפשרת לעשות שימושים נרחבים ציבוריים בנוסף לתכנית המקורית, התבקשה עמדת אגף הנכסים, יש פה אמירה של העירייה כבעלים של המבנה שבאה ואומרת אם הועדה המקומית לא תאשר את השימוש החורג אין לי מה לעשות עם המבנה הזה שנמצא בהליך משפטי. אם נתקבל החלטה עדיין העירייה לא יכולה לעשות כלום המבנה יעמוד ריק.
תומכת בעמדת אגף הנכסים לאפשר שימוש חורג לתקופה קצרה נוספת.

ראובן לדיאנסקי - מבקש לציין כי הדיון בבקשה הנ"ל היא לא למכון הכושר שקיים במקום אלא לאולם הארועים.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0019-0016 סעיף 1 מ - 16/11/2016):
הועדה המקומית*:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 30.4.2018 או עד להכרעת בית המשפט בתביעה המתנהלת בין מבקש ההיתר לעירייה, המוקדם מבין השניים, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי.

שם וכתובת: אביב בעיר - דרך השלום 22 פינת בצרון 50
שכונה: בצרון
בקשה מתאריך: 08/12/2015
בעלים: רד אביב בע"מ
נכתב ע"י: אביטל יעקב
מהות העסק:

ת.ב. 730-022/0
 ת.ר. 07 / 00 - 063159
 טל': 052-6730001

- ראשי

מרכול
מכירת פירות וירקות.
אפיית דברי מאפה

תוכן הבקשה : שימוש חורג מאולמות תעשיה , מחסן ומשרדים למכולת.

תאור המבנה
 גוש 6150 חלקה 809
 מבנה בן 2 קומות עם קומת ביניים המכיל : בקומת קרקע אולם תעשיה, מחסן ומשרדים ע"פ היתר בניה מס' 916 משנת 1965. למבנה קירוי סככה ע"פ היתר מס' 872 משנת 1966.
 השימוש המבוקש : שימוש חורג מאולם התעשיה לעסק של מכלת בקומת הקרקע בשטח של כ-133 מ"ר. הכניסה לעסק מדרך השלום.
 הערות המהנדס לבקשה : עסק פעיל משנת 2008 ובעל רישיון שימוש חורג עד ל-31.12.13
 ניתן סירוב לעסק עוד בשנת 2011 מרשות כבאות והצלה ורשות הרישוי. כעת נפתחה בקשה לתוספת שטח (שטח העסק בעבר 84 מ"ר).
 קיים אישור כיבוי אש מתאריך 22.5.2016.
 סכום אגרת שימוש חורג 4316 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

K,227

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם

ייעוד עיקרי:

אזור מסחרי

מדיניות התכנון:

תב"ע 227 סעיף 14 : אזור מסחרי-(מגרש 1) שהקומות העליונות בו תהיינה מיועדות לעסקים בלבד ושייקבע בו שטח לחניית מכוניות.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס, ע"ש איתמר רוז בע"מ.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות : ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, רעיה

גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס -
מהנדסת בכירה, אילנה בורבן - מהנדסת רישוי, גליה בא-כח -
מחלקת מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הביבה,
מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2016-0013 מתאריך 12/07/2016)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי : 16.08.2016.

מבוקש שימוש חורג עד ליום : 31.12.2021.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש איתמר רוז בע"מ.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0019 סעיף 2 מ - 16/11/2016):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021, בכפוף
לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן
לדיאנסקי, כרמלה עוזרי.

שם וכתובת: פלאפל צ'וק - רחוב עולי ציון 15

שכונה: צפון יפו

בקשה מתאריך: 13/01/2016

בעלים: לוי דורון

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 3005-015/0

ת.ר. 02 / 00 - 051312

טל': 050-5777444

- ראשי

בית אוכל להכנה והגשת פלאפל .

תוכן הבקשה :

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של בית אוכל להכנה והגשת פלאפל + טיגון ציפס הכנת סלטים מירקות טריים מכירה והגשת שתיה קלה. (מחסן חיצוני רש 66910 עולי ציון 13).

תאור המבנה.

גוש 7072 חלקה 29.

המבנה בן קומה אחת על פי תכנית העסק שהוגשה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרות למבנה הנ"ל. לא ידוע יעוד המבנה.

השימוש נמבוקש.

בית אוכל להכנה והגשת פלאפל + טיגון ציפס הכנת סלטים מירקות טריים מכירה והגשת שתיה קלה במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בשטח של 26.2 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שמשנת-1988 במקום הנ"ל התנהל עסק של מכירת כריכים, חלוקת תה וקפה מחוץ למקום, מכירת משקאות קלים, עוגות, גלידה, סיגריות עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/1995.

כעת מבקשים החלפת בעלים ושינוי מהות.

העסק נמצא באיזור שוק הפשפשים שעל פי מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה חל איסור על פתיחת בתי אוכל חדשים בו.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד לשעה 00:24. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 849 ש"ח.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2572

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם

ייעוד עיקרי:

מגורים ב' חזית מסרית חזית קומת קרקע לשימור.

מדיניות התכנון:

קומת קרקע לשימור בהתאם לסעיף 23, 2-3. אזור מגורים ב' התכליות המותרות: מגורים בכל הקומות. מגרשים המסומנים בתשריט כחזית מסחרית יותרו בקומת הקרקע בלבד בנוסף לשימושים המותרים. סעיף 23 - קומת קרקע לשמור מסומנת בנספח הבינוי בשורת נקודות שחורות. סעיף 23 - מבנה לשימור ב'.

חו"ד אגף הנכסים:

אלי לוי- מנהל אגף הנכסי העירייה מיום- 12/01/2016 :
ברחוב עולי ציון 15 הושכר נכס בדמי מפתח לטובת הפעלת
מזון.
המקום שימש בעבר כמזנון למכירת כריכים ומשקאות קלים וזאת
עפ"י רישיון עסק המצ"ב.
הואיל וכך אין מניעה מצדנו שהשימוש ימשך.
בהתאם לכך, נודה על המשך טיפול.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021
שכן מדובר בשימוש מתמשך של בית אוכל וכן על סמך אישור אגף
הנכסים, ובתנאי אישור צוות השימור.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי
ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, רעיה
גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס -
מהנדסת בכירה, אילנה בורבן - מהנדסת רישוי, גליה בא-כח -
מחלקת מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הביבה,
מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2016-0013 מתאריך 12/07/2016)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי: 09.08.2016.

מבוקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חו"ד אישור בעל הנכס:

בעל הנכס נמצא בדמי מפתח.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

=====
התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

פרטי בעלי העסק:

לוי דורון - רחוב איסקוב ניסים 19 תל אביב - יפו. טל.
5777444-050
ויצמן גיא - התזמורת 50 ראשון לציון. טל 7319766-054

כתובת העסק:

רחוב עולי ציון 15 תל אביב - יפו. טל. 050 5777444

פרטי המתנגדים:

סועאד סטל תל אביב - יפו עולי ציון 24
68131. טל: 03 - 6811729

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 27/10/2016 בהשתתפות: יו"ר - ארנון
גלעדי - משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, עו"ד
הילה חכמון - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה
לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מהנדסת
בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון -
מרכזת וועדות לרישוי עסקים ופרגודים, מהא מרגייה - ע'
מרכזת וועדות לרישוי עסקים ופרגודים.

חו"ד המתנגדים:

מומחד סטל - ישלי עסק דומה, לפני 8 שנים נכנסתי למקום
בידיעה ברורה שמה שקיים זה מה שיהיה, השקעתי את נשמותי,
העסק נכס אחרי קביעת המדיניות, הגדרת העסק שלי בדיוק כמו
הגדרת העסק שלו.

חו"ד המבקשים:

לוי דורון - המקום נרכש כמזנון, יש בנינו שכנות טובה.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום
31.12.2021 היות והעסק תואם את מדיניות הועדה בהתאם
לעובדה כי העסק פועל משנת 1998 כעסק מזון עד שנת 95 כיום
מבקשים החלפת בעלים בלבד ולאור התאמתו למדיניות הועדה לא
מצאנו לנכון לקבל את ההתנגדות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0019 סעיף 3 מ - 16/11/2016):
הועדה המקומית*:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד
ליום 31.12.2021 היות והעסק תואם את מדיניות הועדה בהתאם
לעובדה כי העסק פועל משנת 1998 כעסק מזון עד שנת 95 כיום
מבקשים החלפת בעלים בלבד ולאור התאמתו למדיניות הועדה לא
מצאנו לנכון לקבל את ההתנגדות, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי,
כרמלה עוזרי.

נתן אלנתן לא השתתף.

שם וכתובת: בית הלוחם אולם מס' 2 - רחוב ברקאי שמואל 49

ת.ב. 954-049/0
ת.ר. 03 / 00 - 065191
טל': 03-6461646

שכונה: רמת אביב ג ואפקה

בקשה מתאריך: 14/10/2015

בעלים: ארגון נכי צה"ל

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ראשי - אולם ספורט (אולם מספר 2)
מקום לעריכת מופעים וירידים במבנה קבע, ללא מזון.

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מקום לעריכת מופעים וירידים במבנה קבע, ללא מזון, אולם ספורט (אולם מספר 2).

תוכן הבקשה:

תאור המבנה
בגוש 6628 חלקה 691 קיים אולם ספורט. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למיבנה.
לאולם הספורט יש אישור של פיקוח על הבניה מ-15.1.2013.

השימוש המבוקש.
מקום לעריכת מופעים וירידים במבנה קבע, ללא מזון, אולם ספורט (אולם מספר 2) במיבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה:
1) בק. קרקע בשטח 890 מ"ר
2) ביציע 450 מ"ר. סה"כ שטח העסק 1340 מ"ר.
3) תפוסת קהל 800 איש.

הערות המהנדס
יש לציין שמשנת-2013 למקום היה רישיון לאולם ספורט בתוקף ללא שימוש חורג עד 31.12.2014, מאחר ושמש כאולם ספורט בלבד בהתאם לתכנית. כעת מבקשים חידוש בקשה לאולם ספורט ותוספת פריט למקום לעריכת מופעים וירידים במבנה קבע ללא מזון.

במגרש קיימים מקומות חניה אין צורך בתוספת.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2418.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגרש מיוחד - מוגדר ע"פ תב"ע מבנה מס' 2, לשימוש של אולם ספורט בהתאם לתכנית 2418.

מדיניות התכנון:

המלצת הועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018.

המלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן- מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, - שירות המשפטי- יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון

טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון - מרכזת
ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים, מהא אבו רומאנה
- עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.
(פרוטוקול 2016-0002 מתאריך 10/02/2016)

חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות המבקש.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.4.2016.

מבוקש שימוש חורג עד ליום 31.12.2018.

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בועדת התנגדויות:

ארגון נכי צה"ל -	<u>פרטי בעלי העסק:</u>
רחוב ברקאי שמואל 49 תל אביב - יפו טל. 03 6461646	<u>כתובת העסק:</u>
ג'ק וחבצלת סמית תל אביב - יפו נקר מאיר	<u>פרטי המתנגדים:</u>
15 69693 . טל: 5505078 - 054	
15 יגאל שושן תל אביב - יפו משמר הגבול	
03 69697 . טל: 5621598 - 03	
אריאלה להב תל אביב - יפו המתנדב	
21 69690 . טל: 3330300 - 054	
דורית רייך שפירא תל אביב - יפו 0 . טל: 3530506 - 052	
. טל: 3530506 - 052	
גב' יפה שלו-ראש צוות בכירלקידום עסקאות תל אביב - יפו	
בגין מנחם 125 67012 . טל: 953333	
03 -	

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 19/06/2016 בהשתתפות: ארנון גלעדי
- משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, איילת וסרמן
- מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד הילה חכמון - השרות
המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי

לעסקים, רעיה גוטלוייבר - מנהלת רישוי הנדסי, אביטל שמחי
- מהנדסת רישוי, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה.

חו"ד המתנגדים:

אברהם פורז - אני לא מייצג את כל המתנגדים, אני תושב
השכונה 30 שנה הייתה לי בעיה ביום העצמאות שחסמו לי את
החניה והחננו על המדרכות אבל אם זה יום אחד נחיה עם זה.
עפ"י הבקשה עולה כי מבקשים אולם ארועים והחשש הוא שיהיה
כל יום יום עצמאות.

הרחובות הסמוכים לבית הלוחם מתמודדים עם בעיית חניה
תמידית. במידה וזה לאפ תוח לכלל הציבור ותהא הגבלה של
משתתפים ותדירות המופעים לא תגיע מעבר ל-5 פעמים בשנה אז
לא תהיה לי בעיה. לדעתי הם צריכים לקבל היתר לשנה לאחר
שזה יוגבל תהיה תקופת נסיון של שנה וכתנאי בהיתר. מבקש
לקבל הצהרה מבית הלוחם שהשערים פתוחים לציבור רק ביום
העצמאות.

משה גולדמן - ביקשו אישור ל-800 כיסאות גלגלים וזה לא
סביר כמו שהוזכר עניין החניה בעייתי.

דורית רז שפיאר - מבקשת לא לראות בנו כמתנגדים כי אנו בעד
בית הלוחם, אני לא מייצגת אף אחד ובאתי בשם עצמי, אנו לא
מתנגדים לפעילות אנו מתנגדים למופעים של 900 איש בועדה
מייעצת לא נתנו את הדעת מומחה תעבורה ואיכ"ס לא ראיתי
בהיתר הסדר חניה איך יכנסו ויצאו מהשכונה רכבים.

חו"ד המבקשים:

גדי בן מאיר, יהודה שלמון קב"ט בית הלוחם ראש אגף
לוגיסטי, עידן - יו"ר המחוז, אורה חיון - מנהלת בית
הלוחם, יעל בן יהודה - עורכת הבקשה.

אנחנו לא מבקשים ארועים המהות העיקרית היא אימונים
פעילויות ועכשיו במיוחד לקראת ריאו והמקום מאמן נכי צה"ל
לריאו אנו רוצים לקיים ארועים ומופעים לדוגמאת זמר לטובת
נכי צה"ל.

עידן - יו"ר המחוז - אני נכה צה"ל אני מנהל את המחוז
ומלבד הייצוג שלי אני אחראי על פעילות חברתית הרמת כוסית.
כלום לא השתנה תמיד ביצענו הופעות ולא הפריע לאף אחד.

אורה - ישבתי עם השכנים והיחסים שלנו מצויינים.

יעל בן יהודה - העירייה פנתה לבית הלוחם בכדי להסדיר את
העניין. עד היום הסכם החכירה הספיק לא היה צורך באישור
רמ"י.

עידן - דגש שהאירועים הם פנימיים ללא רווח.

יעל - הדרישה ללגיטימה עשתה רק טוב היו בדיקות כיבוי אש.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה שמעה את הצדדים, בית הלוחם הוקם לרווחת נכי צה"ל ומשפחתם בלבד, התביעה לא תואמת. הכוונה של המבקשים היא אך ורק הסדרת המצב הקיים במסגרת החוק את מה שהיה ב-44 שנה האחרונות. מוסכם גם ע"י המבקשים והמתנגדים שמדובר בהסדרת המצב הקיים. לאור זאת אנו ממליצים לאשר שימוש חורג מהמבנה לארועי נכי צה"ל בלבד כאשר לא יתקיים במקום ארוע פרטי ו/או ארוע למטרות רווח. כמו כן לאור הסכמת המבקשים לא יתקיימו במקום יותר מ-12 ארועים בשנה. הארועים לא יתקיימו מעבר לשעה 24:00.

חו"ד מינהל מקרקעי ישראל:

התקבל אישור מינהל מקרקעי ישראל מיום 25.10.16.

חו"ד תיאור הדיון:

ראובן לדיאנסקי - מדובר באולם עם קיבולת של 800 איש, נמצא בלב ליבה של שכונת מגורים, חונים על מדרכות הופך להיות גהינום הרבה אנשים מתנגדים, מציע שיהיו 6 ארועים בשנה ובמקום פעילות עד 24:00 עד 22:00 בדיעה שמדובר בעיר שצריך לתת פתרונות לזה בלב שכונה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0019-0016 סעיף 4 מ - 16/11/2016):
הועדה המקומית:

נוכח המלצת צוות ההתנגדויות הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים:

1. המבנה לארועי נכי צה"ל בלבד כאשר לא יתקיים במקום ארוע פרטי ו/או ארוע למטרות רווח.
2. יתקיימו במקום לא יותר מ-6 ארועים בשנה.
3. הארועים לא יתקיימו מעבר לשעה 23:00.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי.

תנאים בהיתר

1. לא יתקיים במקום ארוע פרטי ו/או ארוע למטרות רווח.
2. לא יתקיימו במקום יותר מ-6 ארועים בשנה.
3. הארועים לא יתקיימו מעבר לשעה -00:23.