

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

18- אפריל - 17

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 2017-0007 מיום 05.04.2017

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 05.04.2017 שהתקיים באולם הישיבות, 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.

2/2016 51970

עיר ללא הפסקה



פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0007-2017 מיום 05.04.2017

השתתפו ה"ה:	יו"ר דורון ספיר	ממ וסגן ראש העירייה
חברי הועדה:	נתן אלנתן	סגן ראש העירייה
	עו"ד ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה
	ליאור שפירא	חבר מועצה
	אהרון מדואל	חבר מועצה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	יהודה מאירי	חבר מועצה
לא נכחו:	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
	שלמה מסלאוי	חבר מועצה
	אסף זמיר	סגן וממ ראש העירייה
	ארנון גלעדי	חבר מועצה
	ניר סביליה	חבר מועצה
	מיכאל גיצין	חבר מועצה
	אפרת טולקובסקי	חברת מועצה
	אלון סולר	חבר מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	איתי פנקס – ארד	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	משנה ליועמש דיני תכנון בניה
	עו"ד הילה בן הראש חכמון	עוזרת ראשית
	אילן רוזנבלום	ע.ממ וס.רהע.ומ.פרוי משולבים
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	ראובן מגל	מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים

ע"ד ללא הפסקה

2/2016 51970



תל אביב-יפו מנהל ההנדסה האגף לרישוי פסקים	אילנה בורבן	
מרכזת וועדות לרישוי עסקים	מירי אהרון	

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 05.04.2017

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.

2/2016 51970

עיד ללא הפסקה

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0007-2017 ליום 05.04.2017

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור הפרוטוקול מתאריך 22.03.2017 מספר ישיבה 0006-2017 - אושר.			
1.	53248	מוסך לתיקון רכב	גולדמן נחום 9
2.	66436	בית מלון	לילינבלום 48
3.	60766	מלונית	לוינסקי 113
4.	15596	מלונית	המסגר 45
5.	12519	מסגריה	דרך שלמה 89
6.	61018	מוסך	קור פאול 28
7.	17973	נגריה	דרך בר-לב חיים 88

2/2016 51970

עיר ללא הפסקה

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל תצהיר דייר מוגן.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 15.03.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0007 סעיף 1 מ - 05/04/2017):
הועדה המקומית*:

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, יהודה
המאירי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, ליאור
שפירא, שמואל גפן.

שם וכתובת: ליל אנד בלום - רחוב לילינבלום 48
שכונה: לב ת"א-דר. למ. שלום
בקשה מתאריך: 03/07/2016
בעלים: חברת "פרומוקום ישראל" בע"מ
נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
מהות העסק:

ת.ב. 7-048/0
 ת.ר. 02 / 00 - 066436
 טל': 054-3029221

- ראשי

בית מלון
 אפיית דברי מאפה
 בית קפה
 לרבות צריכת משקאות משכרים במקום.
 ספא

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מבנין משרדים (בנק) על פי היתרי בניה לעסק של בית מלון ל - 37 חדרים סה"כ תפוסת קהל מקסימלית 395, ספא - מכון יופי וטיפולים קוסמטיים, עיסוי, פדיקור מניקור, בית קפה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, אפיית דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לצרכי מכירה במקום.

תאור המבנה.
 גוש 7462 חלקה 20.
 הבנין בן 4 קומות מעל מרתף המיועד למשרדים (בנק) על פי היתרי בניה משנות-1935-1977.
 בשנת-2012 יצא היתר בניה מס' 12-0808 לשעינוי שימוש בבנין למלונית לתקופה של 5 שנים מיום 07/09/2011 ולשינויים וחלוקה הקומות הקיימים מחדש לחדרי מלון ותוספת קומה חמישית חלקים לחדרי מלון. תוקף ההיתר עד-07/09/2016.
 בשנת-2016 יצא היתר בניה מס' 16-0581 לשינויים בחלוקת שטחים ללא הארכת תוקף של שימוש בבנין.

השימוש המבוקש
 בית מלון ל - 37 חדרים סה"כ תפוסת קהל מקסימלית 395, ספא - מכון יופי וטיפולים קוסמטיים, עיסוי, פדיקור מניקור, בית קפה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, אפיית דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא לצרכי מכירה במקום בבנין משרדים על פי היתר המקורי בכל הקומות בשטח של 1744 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
 יש לציין שבשנת-2015 לעסק אושר ע"י הנדסה לעסקים לשימוש חורג בתוקף עד-07/09/2016.
 כעת מבקשים הארכת תוקף של שימוש חורג.

במסגרת הוצאת היתר בניה לשימוש חורג שתוקפו פג ב-07/09/2016 נרכשו על פי דרישת משרד התיירות 7 מקומות חנייה ברח' לילינבלום 39 בגוש 7462 חלקה 11 (הוצג תוזה רכישה).

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 56505 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד לשעה-2:00 בלילה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לשינוי המצב התכנוני בהתאם לקידום התביעה הנקודתית או עד ליום 31.12.2021, המוקדם מביניהם.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהלת מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, זכר נחין - פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכזת וועדות

לרישוי עסקים, מה; א מרגייה - ע' מרכזת וועדות.
(פרוטוקול 2016-0025 מתאריך 27/12/2016)

חו"ד המבקשים:

אירמה כראל - מבקשת להוסיף ולציין כי המלון נמצא בהליך של
תב"ע מותקדם לשינוי יעוד לצמיתות למלון
קיימת החלטת ועדה מחוזית שהמליצה ואישרה להפקדה בתהליך
אמור להסתיים בחודשים הקרובים.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2777 (מגרש 3) מבנה לשימור.

התאמת השימוש לתב"ע:

שימוש חורג תואם את התכנית שמקודמת למתן תוקף 4375 אך
טרם אושרה סופית. עם אישורה השימוש החורג יהווה שימוש
חורג להיתר ללא מגבלת זמן.

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

יש לציין כי המבנה הינו לשימור. הוראות למבנה לשימור
בהתאם לתוכנית בתוקף 2777 ובהתאם עם מחלקת השימור.

חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות המבקש.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 26.02.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0007 סעיף 2 מ - 05/04/2017):
הועדה המקומית:

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, יהודה המאירי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, שמואל גפן.

שם וכתובת:

הוטל לוינסקי - רחוב לוינסקי 113

שכונה:

נוה שאנן, ת. מרכזית

בקשה מתאריך: 25/03/2015

בעלים:

מעטפת ניהול נכסים בע"מ

כתוב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 35-113/0

ת.ר. 05 / 00 - 060766

טל': 03-6393963

מלונית-16 חדרים, תפוסת קהל מקסימלית 80 איש. - ראשי

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממשרדים בכל המיבנה לעסק של מלונית-16 חדרים,
+ שימוש חורג ממחסנים במרתף למישרד קבלה ומיטבחון לעובדים
, תפוסת קהל מקסימלית 80 איש.

תאור המבנה.

בגוש 6946 חלקה 79 קיים בניו בן 5 קומות מעל מרתף המכיל
במרתף: מחסנים, ארכיון ומתקנים הנדסיים,
בק. קרקע: קולונדה בחזית, חנות, חדר אשפה ומעלית
בקומות א', ב', ג', ד': מישרדים על פי היתר בניה מ"ס 5-970396
מ-21.5.1997. והיתר בניה מ"ס 5-970868 מ-12.10.1997.

השימוש המבוקש

את העסק רוצים לסדר בכל המיבנה:

(1) במרתף במקום מחסנים ואכיונים למשרדים:

א) מחסן ציוד, ח. כביסה + ת. חדרנית בשטח בשטח 45 מ"ר.

אינו מהווה שימוש חורג.

ב) פינת קבלה, משרד + מטבחון עובדים בשטח 36 מ"ר.

סה"כ שטח במרתף 81 מ"ר.

(2) בק. קרקע: כניסה ומעלית בשטח 6 מ"ר. תואם להיתר בניה.

(3) בקומות א', ב', ג', ד' הפכו מישרדים לחדרים להשכרה עם

שרותים צמודים ומטבחון בכל יחידה. סה"כ 4 יחידות להשכרה

בכל קומה בשטח של 80 מ"ר בכל קומה. סה"כ 16 יחידות ל-4

קומות 320 מ"ר.

סה"כ שטח העסק 409 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

(1) יש לציין כי בעל העסק הגיש בקשה קודמת מתאריך 6.2.2014
אשר כללה סגירת קולונדה בחזית העסק ששימשה למשרד קבלה
וצרופה לשטח העסק.

הבקשה הקודמת נדונה בוועדת חריגים מיום 7.8.14 אשר החליטה
:לאחר עיון נוסף בבקשה עולה כי לא נתן לאשר את הבקשה שכן
מדובר בסגירת קולונדה על פי ההיתר המיועדת להיות שטח שבו
יש לצבור זכות מעבר ולכן לא נתן לספח אותה לעסק.
ניתן לפתוח ולפנות את השטח ולעלות את הקבלה לקומה ראשונה
דבר שחייב באישור שימוש חורג כחלק מהעסק.

כעת הגישו תוכנית עדכנית השטח בחזית הקולונדה מסומן
להריסה (לא כלול בשטח העסק), ואילו משרד הקבלה עבר
למרתף

(2) לפי תקן חניה למלון עירוני דרושים: מקום חניה אחד לכל
4 חדרים. כלומר דרושים 4 מקומות חניה לאכסניה. מקום אח
קיים בפועל במגרש ועבור שאר החניות שולם כופר חניה במסגרת
הוצאת היתר בניה מ"ס 5-970396.

(3) גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 11612
שקלים.

(4) הועדה המיעצת מ-8.5.2014 החליטה לשוב ולדון לאחר הפסקת
השימוש בקולונדה. התוכנית החדשה הנוכחית אינה משתמשת
בקולונדה

(5)1. בקשה להסבת מבנה תעסוקה או מגורים למלונאות תיבחן
לאור הקריטריונים הבאים:

א. במידה והבקשה תואמת את השימושים המותרים באזור על פי
תכניות תקפות-

"מבנה תעסוקה - מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה
למלונאות.

"מבנה מגורים - תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד.

ב. במקרה והבקשה לא תואמת את השימושים המותרים באזור על פי
תכניות תקפות, יישקל כל מקרה לגופו. במידה והשתכנע צוות
התכנון כי השימוש המלונאי חשוב וראוי באותו האזור - ניתן

יהיה לאפשר שימוש חורג בכפוף לקידום תכנית לתוספת השימוש המבוקש.
2. במקרה של חזית מסחרית למבנה - יש לשמור על חזית זו.
3. מימוש השימוש המלונאי יותנה בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

6) התקבל אישור הג"א מיום 16.4.15 לשימוש דו תכליתי לממ"מים.
7) התקבל אישור לתקינות המעלית ע"י יוסף שחק מ-19.4.15.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

F, 44

התאמת השימוש לתב"ע:

השימוש לבית מלון תואם לרשימת השימושים עפ"י תב"ע 44. תדרים להשכרה - לא תואם לשימושים המותרים.

ייעוד עיקרי:

אזור מסחרי.

מדיניות התכנון:

בהתאם להנחיות מינהל ההנדסה בנושא הסבת מבני מגורים ותעשייה למלון.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס: דודי וליז מזרחי, שדרות בן גוריון 41 בתים, טלפון: 0522597671, ת.ז 022413397,025101494.

חו"ד פיקוח על הבניה: מטפל:

אילנה

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

חו"ד לבקשה הקודמת מ- 6.2.14

חו"ד נתן שירר מ-8.4.2014: אין היתר בניה לסגירת קומת העמודים - קולונדה עם זיקת הנאה לציבור והיום משמשת כחלק מעסק "מלונתי".
יש להכניס את הלובי והחנות או לקבל היתר לסגירתם לפני הוצאת רישיון עסק.

חו"ד בדיקת מהנדס:

כעת הגישו תוכנית עדכנית, השטח בחזית הקולונדה מסומן להריסה (לא כלול בשטח העסק), ואילו משרד הקבלה עבר למרתף.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2025,
בכפוף לביצוע הריסה בפועל בחזית על פי התוכנית שהוגשה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות - איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי
עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי
לעסקים, עו"ד לירון שחר - השרות המשפטי, עו"ד רויטל אטיאס
- השרות המשפטי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי
לעסקים, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שולי דידי -
מחלקת מידע, זכר נחין - פיקוח על הבניה, מירי אהרון -
מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מהא אבו רומאנה - עי מרכזת
וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2015-0006 מתאריך 05/05/2015)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס- דודי וליז מזרחי - ת.ז.:
025101494/022413397, בכתובת: שדרות בן גוריון 41, בת ים,
טלפון: 052-2597671.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירה הודעה אחרונה לזכאי: 07.07.2015.

פרסום לשימוש חורג עד ליום? 31.12.2025.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0013 סעיף 11 מ - 29/07/2015):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד משרד התיירות.

החלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, אסף זמיר, ראובן
לדיאנסקי.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך
06.08.2015.

דיון חוזר

חוו"ד בדיקת מהנדס:

התקבל אישור משרד התיירות ע"י אדריכל עדה הראל מיום
: 20.3.2017

הוגשה בקשה לאכסניית תרמילאים . התוכנית כוללת 18 חדרי
ארוח , 11 חדרים זוגיים , 1 חדר יחיד מונגש , 6 חדרי דורם
. סה"כ מוצעות 50 מיטות.

לסיכום בוצעו התאמות עפ"י הנחיות התקנים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0007 סעיף 3 מ - 05/04/2017):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2025 בכפוף לדרישות
מהנדס העיר.

החלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, יהודה
המאירי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, ליאור
שפירא, שמואל גפן.

ש.ט מילניום - רחוב המסגר 45 פינת המלאכה 7 שם וכתובת:

מונטיפיורי, והרכבת שכונה:

ת.ב. 467-007/0

ת.ר. 05 / 00 - 015596

בקשה מתאריך: 10/08/2014

טל': 054-5320007

ש.ט מילניום נכסים בע"מ בעלים:

רעיה גוטלויבר נכתב ע"י:

מהות העסק:

מלונית- השכרת חדרים על בסיס יומי שבועי 23 חדרים - ראשי תפוסה מקסימלית 54 איש.

שימוש חורג מאולמי מלאכה לעסק של מלונית-השכרת חדרים על בסיס יומי שבועי 23 חדרים תפוסה מקסימלית 54 איש.

תוכן הבקשה:

תאור המבנה.

בגוש 7104 חלקה 211 קיים בנין לתעשייה בן 5 קומות מעל 2 מרתפים המכיל: במרתף תחתון מיקלט במרתף עליון חניה, בק. קרקע מישטחי פריקה וטעינה ואולמות מלאכה, ובכל הקומות העליונות אולמות מלאכה על פי היתר בניה מ"ס 229 מ-3.7.1967.

השימוש המבוקש.

את העסק מבקשים לסדר בקומה א' באולם מלאכה לפי היתר בניה משנת 1967 בשטח של 969 מ"ר.

אין מחסור מקומות חנייה נוספים.

הערות מהנדס לבקשה.

יש לציין כי בשנת 1987, 1988 התנהל במקום אולם שמחות עם רישיון ללא שימוש חורג.

קיימים אישורים הנדרשים:

אישור נגישות.

אישור תגיד מיים,

אישור פיקוד העורף,

אישור משרד הבריאות.

בהתאם למדיניות מינהל ההנדסה בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות מיום 2.2.2014 נקבע כי:

1. בקשה להסבת מבנה תעסוקה או מגורים למלונאות תיבחן לאור הקריטריונים הבאים:

א. במידה והבקשה תואמת את השימושים המותרים באזור על פי תכניות תקפות-

"מבנה תעסוקה - מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה למלונאות.

"מבנה מגורים - תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד.

ב. במקרה והבקשה לא תואמת את השימושים המותרים באזור על פי תכניות תקפות, יישקל כל מקרה לגופו. במידה והשתכנע צוות התכנון כי השימוש המלונאי חשוב וראוי באותו האזור - ניתן

יהיה לאפשר שימוש חורג בכפוף לקידום תכנית לתוספת השימוש המבוקש.

2. במקרה של חזית מסחרית למבנה - יש לשמור על חזית זו.

3. מימוש השימוש המלונאי יותנה בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 31705 שקלים. אין צורך במקומות חנייה נוספים.

לפי מדיניות היתרי לילה מותר באזור זה לעבוד עד אור הבוקר.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1406, א, 1043

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם - עפ"י סעיף 8.3.12 ובהתאם למדניות מנהל ההנדסה בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות. בכפוף להנחיות משרד התיירות.

ייעוד עיקרי:

אזור תעסוקה.

מדיניות התכנון:

תואס. בהתאם למפורט מעלה.

פירוט חוות דעת:

תואס.

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

נתן שירר 18.11.2014 - מדובר ב-23 יחידות מגורים, טרם החלו לבנות את הקירות מערכות אינסטלציה וחשמל. לבנין קיים היתר 229 למדרגות חירום היתר מסי 4/125. ג. לא מצאתי כל היתר למעלית נוספת ליד מדרגות חירום.

לאור הכמות הגדולה של יחידות מגורים במבנה תעשייה ומלאכה יש להעביר את הטיפול לרישוי בניה. יש לבדוק את תקני התניה ומיקלוט ושאר האספקטים של שימוש חורג.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד מעודכנת מצוות התכנון, כ"כ בהתייחס לחו"ד פיקוח על הבניה יצויין כי הנושאים נבדקים על ידי מחלקת הנדסה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהל אגף רישוי עסקים, נתן שירר - אגף פיקוח על הבניה, שלמה שטיין - אגף פיקוח עירוני, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, לובה דבוייריס - מחלקת רישוי הנדסי, אביטל שמחי - מחלקת רישוי הנדסי, אילנה בורבן - מחלקת רישוי הנדסי, משה זילברבלט - הרשות לאי"ס, מירי אידלסון - הרשות לאי"ס, גליה בא-כח - מחלקת מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות, מריה קהוגי - עי מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 0001-2015 מתאריך 22/01/2015)

דיון חוזר

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

אזור תעסוקה, מסומן בחלקו להריסה ע"פ תוכנית 1406

מדיניות התכנון:

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

נתן שירר - מיום 29.01.2015 - לאחר תיקון הבקשה למלונית ממליץ להעביר לעדה מייצגת, שם שם העסק "להשכרת חדרים" הוחלף למלונית, לעניין זה יש לדרוש התאמה לדרישות של משרד התיירות לנושא.

המלצת הועדה המייצגת:

על פי המדיניות של אגף תבי"ע לעניין הסבה של חלק ממבנה תעסוקה לטובת מלונאות אזי במקרה בו הבקשה תואמת תבי"ע ניתן להסב את המבנה בשלמותו או בחלקו כאשר בהתאם להמלצת תכנונית בחלקו הכוונה היא ל60% מהמבנה לפחות.

בעניינו מבוקש להסב לטובת מלון קומה אחת בלבד מתוך חמש הקומות של הבניין או משכך היא מהווה 20 אחוז ולכן הבקשה אינה תואמת את המדיניות התכנונית.

הועדה ממליצה להביא לשיקול דעת הועדה המקומית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד הילה קמפוס - השרות המשפטי, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, שולי דידי - אגף תבי"ע, רעיה גוטלויבר - מנהלת רישוי הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי - ע' למרכזת וועדות.
(פרוטוקול 2015-0002 מתאריך 05/02/2015)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד אישור בעל הנכס:

הנכס בבעלות המבקש.

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 24.03.2015.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2035.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

ש.ט מילניום נכסים בע"מ - רחוב המסגר 45 תל אביב - יפו
טל. 5320007-054

פרטי בעלי העסק:

רחוב המסגר 45 תל אביב - יפו טל. 5320007 054

כתובת העסק:

עו"ד אליהו חסטר תל אביב - יפו מונטיפיורי
26 65164 . טל: 5603384 - 03
פיזן קפלן- משרד עו"ד א.שכטר רמת גן היצירה
3 52521 . טל: 7518777 - 03
עו"ד עודד פורת תל אביב - יפו ברקוביץ
4 64238 . טל: 6099166 - 03

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 19/05/2015 בהשתתפות: ה"ה ארנון
גלעדי - משנה לראש העיר, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העיר,
עו"ד דן להט - חבר מועצה, אילן רוזנבלום -
ע.ממוס.רהע.ומ.פרוי משולבים, איילת וסרמן - מנהלת אגף
רישוי עסקים, עו"ד הילה חכמון - מ"מ עוזרת ראשית השירות
המשפטי, מירי אדלסון - הרשות לאיכות הסביבה, ראובן מגל -
מנהל מחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, אילנה ברבון - מהנדסת
רישוי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, מירי אהרון
- מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת
מרכזת ועדות לרישוי עסקים.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד אבי שכטר מטעם בית ויקטוריה, עו"ד עודד פורת, עו"ד
חסטר כונס נכסים של רוזליטה. מר מוזס מטעם גמלאי בזק.

עו"ד חסטר אליהו- כונס נכסים של רוזליטה - רוב הבנין
בבעלותנו (חניון התת קרקעי ועוד מסי קומות) קומה 4 נמצאת
בשכירות לגימלאי בזק, העסק לא מתאים לאיזור, מדובר באיזור
משרדים, אין כניסות נפרדות, את הלובי של הקומה הראשונה
הפכו לחנות, יש רק מעלית אחת שמשרתת את הבנין. אין חניות
במקום, השכרנו את החניות לגמלאי בזק.

עו"ד שכטר - אני מציג את בנין בית ויקטוריה ברחי המלאכה 3
- מעבר לטענות פרוצדורלית מבקש לדחות את הבקשה זה מרכז
עסקים אנו בעד מלונית שתכבד את המרכז העסקים.
הועדה המייעצת המליצה לא לאפשר לשימוש חורג ובשנת 2005
נדחתה הבקשה.

מוזס- נמצאים כ 10 שנים שעמותת הגמלאים נמצאים כל גמלאי
ת"א וניצולי שואה ומעלית אחת שמכילה 5 מקומות. העמותה
עמוסה בגמלאים ולכן אני חושב שהמלונית אינה מתאימה לשם.

חו"ד המבקשים:

ענת מסורי - בשם המבקשים - הגישה בתחילת הדיון מכתב בקשה
לדחות את מועד הדיון למועד אחר מאחר ונודע לה על הועדה רק
יום לפני. מדובר על בנין משנת 67, התב"ע מאפשרת סוגי
מלונאות. תואם קריטריונים של משרד התיירות. מדובר על מלון
בן 23 חדרים, מתכוונים שיהיה מקום מכובד. קומת החניה היתה
צריכה לשרת אל כל הבנין, המעלית מופיעה לפי ההיתר ל-8
אנשים ויש עוד מעלית חיצונית.

בעל העסק - הבנין בחלקו שייך לי והיתר לבני דודי, יש 2
מעליות תקניות בבנין.

המלצת צ. התנגדויות:

לשוב ולדון לאחר קבלת השלמת תגובה בכתב של המבקשים והערות
חוזרות של המתנגדים, לאחר 8 ימים.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

ש.ט מילניוס נכסים בע"מ - רחוב המסגר 45 תל אביב - יפו
טל 054-5320007

פרטי בעלי העסק:

רחוב המסגר 45 תל אביב - יפו טל. 054 5320007

כתובת העסק:

עו"ד אליהו חסטר תל אביב - יפו מונטיפיורי
26 65164 . טל: 03 - 5603384

פרטי המתנגדים:

פידן קפלן- משרד עו"ד א.שכטר רמת גן היצירה
3 52521 . טל: 03 - 7518777

עו"ד עודד פורת תל אביב - יפו ברקוביץ
4 64238 . טל: 03 - 6099166

ועדת התנגדויות בתאריך 25/06/2015 בהשתתפות: ה"ה ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, אסף זמיר - סגן וממ ראש העירייה, גל שרעבי דמאיו - חבר מועצה, עו"ד רויטל אטיאס - ממ עוזרת ראשית מהשירות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, מירי אהרון - מרכזת ועדות רעס לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות לרישוי עסקים.

חו"ד רישוי עסקים:

מובא לדיון חוזר בוועדת התנגדויות וזאת לאחר שהושלמה התגובה בכתב של המבקשים וניתנו הערות חוזרות של המתנגדים.

המלצת צ. התנגדויות:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום בהשתתפות הצדדים.

חו"ד ביקור במקום:

נערך סיור במקום בהשתתפות עו"ד דן להט, ראובן מגל, מירי אהרון, מהא אבו רומאנה והצדדים בתאריך 16.7.2015 - מדובר במבנה בן 5 קומות, בקומה האחרונה פועל מרכז גימלאים של בזק, המבנה עצמו מוזנח ביותר, לרבות קומת המבקשים שהיא הרוסה לחלוטין. על פניו ניראה ששימוש בקומה המבוקשת לבית מלון אין בו כדי לפגוע בנין ובהנחה שהשיפוץ יבוצע ברמה סבירה יש לכך אך ורק לשפר את הבנין. מסויר במקום עולה כי הכניסה היא מרחוב המלאכה לרבות הודעה חד משמעית של המבקש ולא מרחוב שלמה כפי שמופיע בבקשה עצמה. במקום יש מעלית שמרשתת את כלל הקומות ועוצרת גם בקומה המבוקשת.

יש להדגיש כי התנגדותם העיקרית נובעת מחשש לפעילות לא חוקית במקום אולם העירייה אינה רשאית ולא רצוי שתפעל על סמך חששות של גורם זה או אחר.

לאור האמור לעיל הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדויותו ולאשר את הבקשה לשימוש חורג. בנוגע לתוקף השימוש החורג אנו משאירים לשיקול דעת הועדה המקומית וזאת מאחר והמבקשים ביקשו שימוש חורג ל-20 שנה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0013-0015 סעיף 8 מ - 29/07/2015):
הועדה המקומית*:**

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד
ליום 30.12.2025, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, אסף זמיר, ראובן
לדיאנסקי.

חוו"ד רישוי עסקים:

החלטת הועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך
06.08.2015.

ועדת ערר

ועדת ערר:

מובא לדיון חוזר בוועדה המקומית וזאת לאור החלטת הביניים
של ועדת ערר מיום 4.7.2016 - "לאחר ששמענו את הצדדים אנו
סבורים כי נכון יהיה להחזיר את הבקשה לדיון נוסף בפני
הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א בכדי שתבחן פעם נוספת האם
השימוש המבוקש עומד במבחן ההתאמה לצורך שימוש חורג מהיתר.

הבקשה לשימוש חורג שהוגשה במסלול של בקשה לרשיון עסק קומת
מלונית במסגרת בקשה לרשיון עסק חסרה התייחסות של בקשה
להיתר שימוש חורג בהיתר על כל השלכותיה.

אנו סבורים כי במסגרת מבחן ההתאמה על הועדה המקומית לבחון
הן את נושא החניה אשר התברר כי אין לשימוש המבוקש פתרון
חנייה בתחום המגרש הן את נושא הכניסה והשימוש במעלית
לצורך כניסה ויציאה מהקומה בה מבוקש השימוש החורג מהיתר,
הן את הצורך בהגשת בקשה להיתר בנייה לשינויים המבוקשים
בקומה הרלוונטית והן את הצורך בקבלת אישור הג"א בטרם
תינתן החלטת הועדה המקומית בקשר למבחן ההתאמה.

הועדה המקומית תיתן את החלטתה בתוך 60 ימים ולאחר מכן
יתקיים דיון נוסף בערר".

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0016 סעיף 4 מ - 07/09/2016):
הועדה המקומית*:

להוציא מסדר היום לבקשת היועצת המשפטית.

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

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך
12.09.2016.

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה חכמון -

בהמשך להחלטת וועדת הערר מיום 04.07.2016 להשבת הבקשה
לדיון חוזר בוועדה המקומית, להלן חוות דעת השירות המשפטי:

1. לאור הגשת ערר שהוגש על ידי המתנגדים כנגד אישור הבקשה,
התקיים דיון בוועדת הערר אשר בסופו התקבלה החלטת ביניים,
במסגרתה הורתה וועדת הערר לוועדה המקומית לקיים דיון נוסף
בבקשה תוך שהינה קובעת של הוועדה המקומית לבחון בשנית האם
הבקשה עומדת במבחן ההתאמה לצורך מתן ההיתר לשימוש החורג,
ובעיקר לנושא החנייה אשר במסגרת הדיון התברר כי אין
לשימוש המבוקש פתרון חנייה בתחום המגרש, הן את נושא
הכניסה והשימוש במעלית לצורך כניסה וייצאה מהקומה בה
מבוקש השימוש החורג מהיתר, הן את הצורך בהגשת בקשה להיתר
בנייה לשינויים המבוקשים בקומה הרלוונטית והן את הצורך
באישור הג"א.

2. לאור החלטת וועדת הערר, פנו נציגי הוועדה המקומית
לעורכת הבקשה ולמבקש ההיתר, באמצעות בא כוחו, עו"ד שי
רשף, לקבלת התייחסותם לנושאים שצוינו על ידי וועדת הערר.

3. במסגרת תשובתם, הובחר על ידי מבקש ההיתר כדלקמן:
בקשר לחנייה- הוצעו על ידי מבקש ההיתר מספר הצעות לשכירת
חנייה בחניון הנמצא ברח' המלאכה 4 פינת דרך מנחם בגין 74
ולשכירת מנויים בחניון בית ויטוריה וכן הצעה נוספת שלא
עולה ממנה כתובת החניון.

בקשר למקלט- הוצג אישור פיקוד העורף הקובע: "כי קיים מקלט
במבנה", וכן הוצגו מסמכי תשריט הבית המשותף והתקנון. לטענת
עו"ד רשף, ממסמכים אלו ניתן ללמוד כי המקלט מסומן באות
הרומית V וכי לא עולה מטבלת ההצמדות בתשריט הבית המשותף
ומתקנון הבית המשותף כי המקלט צמוד לאיזו מן היחידות
בבניין, כלומר, המקלט שייך לרכוש המשותף ואינו חלק
מהחלקים המוצמדים.
אישור הפיקוח על הבנייה- הוצג אישור מחלקת הפיקוח על
הבנייה של הוועדה המקומית כי ניתן לאשר את הבקשה להליך
שימוש חורג במסגרת רישוי עסקים ולא במסגרת רישוי בנייה.
מעלית- הוגש תצהיר מטעם מבקש ההיתר במסגרתו מתחייב להשמיש
את המעלית הנוספת הקיימת בבניין, ככל שיידרש. לטענת עו"ד
רשף, המעלית האחורית איננה מופיעה בתשריט הבית המשותף
ובתקנון, כיוון שבאותה העת לא הייתה קיימת, על כן אינה

מוצמדת באופן בלעדי לשום חלקה.
בקשר למעלית הקיימת היום טוען עו"ד רשף כי הינה חלק
מהרכוש המשותף וככזו משמשת את כל קומות הבניין.

4. לאחר קבלת התייחסותם, ניתנה למתנגדים, העוררים הזכות
להשיב לאמור על ידי מבקש ההיתר.

עו"ד אליהו חסטר מטעם חב' רוזלינדה בע"מ

בקשר לחנייה- חניון הבניין הינו חניון תת קרקעי שבבעלות
חב' רוזלינדה המושכר היום לגמלאי בזק ואף שטח הפריקה
והטעינה הממוקם בחלק האחורי מושכר. חב' רוזלינדה לא תאפשר
שימוש בחניונים שבבעלותה לצורכי המלונית.

מעלית- לבניין ישנה מעלית אחת, אשר הותקנה על ידי חב'
רוזלינדה ומשמשת אותה. המעלית הנוספת נבנתה ללא היתר, היא
אינה שמישה וחב' רוזלינדה לא תאפשר שימוש במעלית שלה
למלונית.
מקלט- המקלט אינו יכול להכיל גם את אורחי המלונית.

אישור הפיקוח על הבנייה- מדובר בבנייה אינטנסיבית של 23
יחידות, קירות, מערכת אינסטלציה וחשמל. הבניין אינו יכול
להכיל עוד 23 יחידות דוור. הבקשה לשימוש חורג אינה יכולה
לקבל אישור במסגרת רישוי עסקים אלא אך ורק במסגרת רישוי
בנייה.

עוד הוסיף כי לבניין כניסה אחת ולא ניתן ליצור הפרדה בין
המלונית לבין יתר חלקי הבניין. קיימת כניסה נפרדת לבניין
מרחי המסגר, אולם זאת נסגרה על ידי מבקשת ההיתר והפכה
אותה לתנות. כמו כן, השימוש חגרום לאינטנסיביות רבה בשימוש
בשטחים המשותפים: חדר כניסה, מעלית וכד'. שימוש שאינו סביר
ואינו מתאים. מדובר בבניין משרדים.

בית ויקטוריה בע"מ באמצעות ב"כ עו"ד שכטר
מתנגדת זו הצטרפה לדבריו של עו"ד אליהו חסטר.

5. מבקשת ההיתר השיבה לטענות אלה ולהלן תמצות טענותיה
הרלוונטיות להליך דנא:
אישור פיקוח על הבנייה- לטענת מבקשת ההיתר ניתן אישור
מחלקת הפיקוח על הבניי.
מעלית- בהתאם לתשריט הבית המשותף, המעלית הינה חלק מהרכוש
המשותף.
מקלט- ניתן אישור הג"א. ההיתר שניתן הינו לאולם אירועים
כך שתזקה כי הוא מתאים להיקף המשתמשים הנוכחי בנכס, לרבות
אורחי המלונית. כמו כן לפי תשריט ותקנון הבית המשותף, ניתן
להיווכח שאינו מוצמד לאף אחת מהדירות, משמע המקלא הינו חלק
מהרכוש המשותף.
להלן עמדת השירות המשפטי:

6. חנייה- בהתאם לתכנית ח', הקובעת כי תקן החנייה בעיר
שלא למגורים יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת
מקומות חנייה), התשמ"ג-1983. בהתאם לתקנות נדרשים במקרה
דנן 6 מקומות חנייה.

ברירת המחדל להתקנת מקומות חנייה, על פי תקן החנייה

המחוייב הוא כי מקומות חנייה יותקנו בנכס נשוא הבקשה להיתר. עם זאת, סעיף 10 א' לתכנית ח' קובע כי: "בבוא הוועדה המקומית להתיר בנייה או שימוש למגרש שלגבי קיימת חובת התקנת מקומות חנייה- תהיה הוועדה רשאית על פי המלצת מהנדס העיר לקבוע כי מקומות חנייה האלה יותקנו, כולם או מקצתם על ידי מבקשי ההיתר מחוץ לנכס ו/או כי מבקש ההיתר ישתתף בתשלום לקרן חנייה, בהתקנתם בחניון ציבורי שיוסם לשם כך". עיננו הרואות כי הוועדה המקומית יכולה גם לאפשר הסדרת מקומות חנייה מחוץ לנכס. קביעה זו תואמת את הקבוע בסעיף 2 לתקנות התכנון והבנייה (הסדרת מקומות חנייה), התשמ"ג-1983. ככל שמדובר בהסדרת מקומות חנייה מחוץ לנכס, אלה צריכים להיות מצויים בקרבת מקום ממשית לנכס.

במקרה דנן, נעשו פרסומים ל-20 שנה והוועדה המקומית בהחלטתה הקודמת אישרה ל-10 שנים. לאור העובדה כי מדובר בתקופה מוגבלת בזמן (להבדיל מצמיחות), ניתן לאמץ את הפתרון המוצע על ידי וועדת הערר בערר 5015/10 עיריית יוריסטה מנהיים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב לפיו ניתן אשר שימוש במקומות חנייה אשר אינם שייכים למבקש ההיתר, ובלבד שהשימוש יהיה מעוגן בהסכם שתוקפו לכל אורך תקופת השימוש, וכאשר פקיעתו של הסכם זה מסיבה כלשהי יביא גם לפקיעת ההיתר משימוש חורג. לחילופין, ניתן יהיה לאשר בכפוף לתשלום החלק היחסי של קרן חנייה בהתאם למשך תוקפו של ההיתר.

7. מקלט- בהתאם לנסח הטאבו, הבעלות של רוזלינדה ורשומה הערת אזהרה לטובת מבקש ההיתר. לטענת ב"כ מבקשת ההיתר, בהתאם לתשריט ותקנון הבית המשותף המקלט הינו חלק מהרכוש המשותף. מכל מקום, מדובר בסוגייה קניינית, ולכן הוועדה המקומית לא עוסקת בה. כמו כן ב-01.08.2016 התקבל אישור מהג"א לפיו אין התנגדות להגשה לפטור (מפתרון מקלוט- הח"מ) על סמך מקלט קיים.

8. מעלית- בהתאם להיתר מס' 229 שיצא למבנה ב-03.07.1967, בכל אחת מקומות המבנה יש תא מעלית. המעלית מעצם טיבה וטבעה הינה רכוש משותף ובהתאם לנסח הטאבו, לתשריט ולתקנון הבית המשותף לא הוצמדה לאף אחת מהיחידות. בנסיבות אלה ניתן לראות בה כמעלית המשמשת את כלל דיירי הבניין.

9. אישור פיקוח על הבנייה- המבקשים הציגו אישור קונסטרוקטור לפיו המערכת הקונסטרוקטיבית הקיימת מסוגלת לשאת בעומסים הנדרשים לצורך השימוש המבוקש בבניין ורישיון העסק המבוקש, כמו כן בהתאם לחוות דעת הפיקוח מיום ה-23.11.2016 התקבל אישור של מנהל מחלקת הפיקוח על הבנייה, אינג' נתן שירר, כי אינו מתנגד למבוקש.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0007 סעיף 4 מ - 05/04/2017):
הוועדה המקומית*:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2025 בכפוף לדרישות
מהנדס העיר ובתנאי לקבל אישור משרד התיירות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, יהודה
המאירי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, ליאור
שפירא, שמואל גפן.
בכפוף לאישור משרד התיירות.

תנאים מוקדמים

שם וכתובת: א. תיבות ישראל - דרך שלמה 89

שכונה: פלורנטין

בקשה מתאריך: 10/08/2015

בעלים: אלנהורן אהרון

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 3-146/0

ת.ר. 04 / 00 - 012519

טל': 03-824639

ראשי -

מסגריה

תוכן הבקשה: שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מסגריה.

תאור המבנה.
גוש 7084, חלקה 159.
המבנה בן קומה אחת על פי תכנית סניטרית מאושרת משנת 1992. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה הנ"ל, לא ידוע יעוד.

השימוש המבוקש.
מסגריה במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע בשטח כ"י-53 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
יש לציין שמשנת-1992 העסק התנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015.
כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך - 1717 ש"ח.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

B יפו

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם - לא נכלל ברשימת השימושים המותרים.

ייעוד עיקרי:

אזור מסחרי.

מדיניות התכנון:

מהווה שימוש חורג לתב"ע.

חו"ד אישור בעל הנכס:

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

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)

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

אני בעל העסק נמצא במקום מזה 30 שנה בדמי מפתח.

מעולם לא היו תלונות כנגדי מהדיירים שגרים סביבי ונהפוך
הוא אנו ביחסים טובים.

אני בן 81 נכה 100% מבקש בכל לשון של בקשה לפטור אותי
מביצוע הפרסומים.

כ"כ מבקש לאפשר לי להיות במקום תקופה ארוכה יותר שכן לא
אוכל לעזוב את המקום ולהשאר ללא תעסוקה, לפחות לחמש שנים.

אשמח לעזרתכם.

המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה שלא לפטור מבצוע פרסום מאחר ובקירבת העסק
קיימות דירות מגורים אך הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה
לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

המלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי
עסקים, ראובן מגל - מנהל מח' רישוי הנדסי לעסקים, ענייד
יפה דסה - שרות משפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי
ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על
הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה
דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, - שלמה שטיין- מנהל מידע
רישוי ותביעות, מירי אידלסון - אח' מחזור פסולת מוצקה ורש'
עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון -
מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.
(פרוטוקול 2016-0004 מתאריך 08/03/2016)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם אודליה טלמון.

חו"ד זורון ספיר:

מדובר בעסק ותיק בפועל כ- 30 שנה (בדמי מפתח) ללא תלויות.
בעל העסק הוא נכה 100% בן 81. ממליץ בניגוד לחו"ד הצוות
המקצועי לפטור גם מפרסום בעיתון למבקש בלבד. מדובר ברחוב
עמוס ורועש ואין תלויות על העסק.

חו"ד הוועדה המחוזית:

החלטת הוועדה המחוזית מיום: 01.03.2017:

פטור את ההקלה/ שימוש חורג מפטור מפרסום בעיתון.
פטור מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין
שלגביהם הוגשה הבקשה.
פטור מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין
גובלים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0007 סעיף 5 מ - 05/04/2017):
הוועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 למבקש בלבד,
בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: זורון ספיר - יו"ר, יהודה
המאירי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, ליאור
שפירא, שמואל גפן.
לאשר למבקש בלבד.

תנאים בהיתר

שם וכתובת: מוסך הנכון - רחוב קור פאול (קו 28

שכונה: מונטיפיורי, והרכבת

בקשה מתאריך: 03/07/2016

בעלים: נסים מאיר

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 1243-028/0

ת.ר. 05 / 00 - 061018

טל': -6394554

-ראשי

מוסך מרכזי למכונאות רכב כללית.

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מוסך מרכזי למכונאות רכב כללית.

תוכן הבקשה:

תאור המבנה.

גוש 6950 חלקה 25.

המבנה (סככה) בן קומה אחת עם גלריה חלקית על פי תכנית

סניטרית מאושרת מס' 99-495 מ-04/06/2000.

לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה, לא ידוע יוד.

השימוש המבוקש.

מוסך מרכזי למכונאות רכב כללית במבנה שלא נמצא לגביו היתר

בניה: בקומת קרקע (אולם עבודה, שירותים ומשרד) בשטח של 16

מ"ר ובגלריה חלקית (מחסן חלקי חילוף) בשטח של 61 מ"ר.

סה"כ שטח העסק 221 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שמשנת-2000 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון

לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2016.

כעת מבקשים הארכת תוקף של שימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 7160 ש"ח.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

3706 א"

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

עירוני מעורב

מדיניות התכנון:

שימוש חורג יובא לשיקול דעת ועדה מקומית זאת עד למימוש

הוצראת תכנית 3706 א'.

חו"ד אישור בעל הנכס:

בבעלות המבקש.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגודיות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 03.03.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, נתן שירר - מנהל מתלקות פיקוח על הבניה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0001 מתאריך 03/01/2017)

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0007 סעיף 6 מ - 05/04/2017):
הועדה המקומית*:

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, יהודה המאירי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, שמואל גפן.

- ראשי

נגריה

צביעת עץ ידנית בלחץ אויר

תוכן הבקשה :

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של צביעת עץ ידנית בלחץ אויר, נגריה.

תאור המבנה

גוש 6137 חלקה 2

על המגרש קיים מבנה בן קומה אחת על פי תכנית העסק מאושרת מס' 04-830 מ-22/02/2006. לא קיים תיק בניה, לא ידוע יעוד של המבנה.

השימוש המבוקש

צביעת עץ ידנית בלחץ אויר, נגריה במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה (כל המבנה) בשטח של 289 מ"ר, בסככה בשטח של 21 מ"ר ובחצר לא מקורה בשטח של 99 מ"ר. סה"כ שטח העסק 409 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שמשנת-1997 העסק מתנהל במקום הנ"ל ללא רישיון, כל בקשות עד-2004 נדחו. בשנת-2004 העסק אושר ע"י ועדת ערר לשימוש חורג עד-31/03/05 ובשנת-2005 חידוש שימוש חורג אושר ע"י ועדת ערר לתקופה נוספת עד-31/03/2007. בשנת-2007 ועדת המשנה לתכנון ולבניה (פרי' 0007-0021 מ-10/10/2007) החליטה: "לא לאשר שכן השימוש מנוגד לתב"ע וניכלל במסגרת תכנית פינוי בינוי". החלטת ועדת ערר מיום 21.2.08 - "לנוכח הודעת ועדה מקומית שניתנה על פי המלצתנו, אנו מאריכים את השימוש החורג בנכס עד 31.2.2010. עם זאת, השימוש החורג יגיע לסיומו במועד מוקדם יותר, אם וכאשר החברה שזכתה בפרויקט הפינוי-בינוי באזור בו מצוי נכסו של העורר תתחיל בצעדים מעשיים לשם מימוש תכנית הפינוי בינוי. במקרה כזה הועדה המקומית תיתן הודעה של 6 חודשים מראש לעורר ומקרה כזה יגיע השימוש החורג לסיומו בתום התקופה האמורה. באם לדעת העורר אין ממש בהודעת הועדה המקומית מבחינה זו שלדעתו ולטענתו לא מתקיימים הליכים ממשיים לשם מימוש תכנית הפינוי בינוי כי אז תעמוד לו הזכות לחזור ולערור אלינו ומקרה כזה אנו נבדוק האם קיימת אכן הצדקה להפסיק את השימוש החורג לפני תום השנתיים האמורים לעיל". בשנת-2012 אושר ע"י ועדת המשנה חידוש שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2013 בתנאי חתימה על התחייבות שלא לדרוש פיצויים בגין הפסקת השימוש החורג ויצא רישיון עסק.

כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 10143 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2620

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

דרך+בנייני ציבור מוצע.

מדיניות התכנון:

יש לקבל הסכמת אגף הנכסים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2017 בכפוף להתחייבות שלא לדרוש פיצויים בגין הפסקת השימוש ובכפוף לבדיקה באגף תביע שאין התקדמות בהתפתחות האיזור.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד עדי בוסתן, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, לריסה קויפמן - צוות מרכז, נתן שירר - פיקוח על הבניה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, שולי דידי - אגף תביע, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2014-0002 מתאריך 04/02/2014)

חו"ד אגף הנכסים:

מתאריך 06.08.2014-

בעת בקשה של שימוש החורג על שטח שלעירייה זכויות בו או שטח ביעוד ציבורי שעתיד להירשם ע"ש העירייה זכויות בו או שטח ביעוד ציבורי שעתיד להירשם ע"ש העירייה אין להסתפק בטופס 6 - תצהיר של המבקש.

יש להפנות המבקש לאגף הנכסים שיציג אישור זכויות או חוזה תתום, רק לאחר אישור אגף הנכסים כי זכויות המבקש התקבלו באגף הנכסים, ניתן להתקדם בטיפול הבקשה.

במקרה הנדון, לא ניתן להתקדם בבקשת המבקש, מדובר בשטח ביעוד דרך ושטח לבנייני ציבור. כל אישור לשימוש חורג יקנה למבקש מעין הכרה בזכויותיו, דבר אשר יביא לפיצוי מוגדל בעת פינוי

חו"ד אישור בעל הנכס:

דייר מוגן הוגש תצהיר.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד עפ"י סעיף 149:

פירוט חוות דעת:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 1.5.2014.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2017.

חו"ד אגף הנכסים:

אלי לוי מיום 11.12.2016 -

חלקה 2 בגוש 6137 בבעלות רשות הפיתוח (ובעלות פרטית על נכס אחד בלבד).

העסק המבוקש נמצא בחלקו בייעוד למבני ציבור וחלקו בייעוד דרך לפי תב"ע 2620 "שכונת הארגזים".

למבקש אין אישור זכויות בנכס או חוזה חתום.

אגף הנכסים מסרב לבקשה.

חו"ד המבקשים:

אני שאער מרדכי עובד 53 שנה במקום עם רשיון, אני רוצה לעבוד עד זמן שתוצו לשנות את המקום עם פינוי חודש חודשיים לפני הזמן.

אני חייב רשיון לעבוד.

יש לי אישה שעברה סרטן ואני מפרנס את המשפחה וחייב לעבוד.

אני לא יודע לעשות משהו אחר בגילי מלבד להיות נגר בנגרייה שלי וזאת הפרנסה היחידה שלי.

מבקש את עזרת הועדה.

חו"ד תיאור הדיון:

עו"ד הראלה אברהם אוזן - מנסה להבין למה מאוגוסט 2013 לא הובאה הבקשה לדיון בוועדה?

מירי אהרון- הוצאנו סירוב בגלל אגף הנכסים.

עו"ד הראלה אברהם אוזן- לאחר סירוב אגף הנכסים לבקשה, מובאת בקשה לדיון בוועדה אשר לא חתומה על ידי בעל זכויות בנכס?

מירי אהרון- בעל העסק הגיש תצהיר דייר מוגן. מדובר בבעל עסק שנמצא במקום הרבה שנים, טוען שאין לו לאן ללכת בגיל כזה, מבקש מהועדה לאפשר לו להשאר במקום לעוד תקופה.

נתן אלנתן- מה הכוונה תצהיר דייר מוגן?

עו"ד הראלה אברהם אוזן - תצהיר דייר מוגן יכול להוות לפי התקנות אישור של בעלי זכויות בנכס הנדרש להגשת בקשה להיתר.

לפי התקנות שולחים מכתב לבעלי הנכס הרשומים בלשכת רשום המקרקעין על הגשת הבקשה להיתר. במידה ויש התנגדות של בעלים לבקשה להיתר, הם היו מגישים התנגדות, ובמקרה שלנו אין התנגדות לבקשה.
האם נשלחו להם מכתבים?

מירי אהרון- נשלחו מכתבים בשלב הפרסום.

כרלמה עוזרי- אני לא רואה שום בעיה לאשר את הבקשה מדובר על אדם מבוגר הוא כבר 50 שנה בעסק.

ראובן לדינסקי- יש כאן בקשה לשנה, אני לא רואה שום סיבה לא לאשר את הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0022 סעיף 3 מ - 28/12/2016): הועדה המקומית*

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2017 בכפוף לקבלת חוות דעת השרות המשפטי בנוגע להמצאת ההודעה על הגשת הבקשה לשימוש חורג כדין לבעלים הרשומים בלשכת רשום המקרקעין, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדינסקי, כרמלה עוזרי, יהודה מאירי, שמואל גפן.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך 02.01.2017.

דיון חוזר

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

מובא לדיון חוזר בוועדה וזאת מהסיבה שבעל העסק ביקש לפרסם לתקופה ארוכה יותר.

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי 9.3.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 או עד לפינוי הדרך, עפ"י דרישת אגף הנכסים, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי שבעל העסק עובד בעסק. במידה ובעל העסק אינו עובד במקום, לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: זורון ספיר - יו"ר, יהודה המאירי, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, שמואל גפן.