

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

13- יולי- 17

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 0013-2017 מיום 12.07.2017

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 12.07.2017 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



תל אביב-יפו
מנהל ההנדסה האגף לרישוי עסקים

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0013-2017 מיום 12.07.2017

ממ וסגן ראש העירייה	יו"ר דורון ספיר	השתתפו ה"ה:
סגן ראש העירייה	נתן אלנתן	חברי הועדה:
סגן וממ ראש העירייה	אסף זמיר	
חבר מועצה	שמואל גפן	
חבר מועצה (השתתף מסעיף 7)	ליאור שפירא	
חבר מועצה	עו"ד ראובן לדיאנסקי	
חברת מועצה	כרמלה עוזרי	לא נכחו:
חבר מועצה	ארנון גלעדי	
חבר מועצה	יהודה מאירי	
חבר מועצה	שלמה מסלאוי	
חבר מועצה	אהרון מדואל	
חבר מועצה	ניר סביליה	
חבר מועצה	מיכאל גיצין	
סגנית ראש העירייה	מיטל להבי	
חברת מועצה	אפרת טולקובסקי	
חבר מועצה	אלון סולר	
חבר מועצה	איתי פנקס – ארד	
משנה ליועמש דיני תכנון בניה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	נכחו ה"ה:
מהנדס העיר	עודד גבולי	
ע.ממ וס.רהע.ומ.פרוי משולבים	אילן רוזנבלום	
נציגת שר האוצר	מלי פולישוק	
אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק	מירי אידלסון	
מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים	ראובן מגל	
מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים	רעיה גוטלויבר	
מהנדסת רישוי בכירה ע"ד ללא הפסקה	לובה דבוייריס	

0616 51970
2/2016



מירי אהרון	מירי אהרון
מהא מרגייה	עוזרת מרכזת וועדות לרישוי עסקים
מירב סבג	מתאמת מידע לרישוי עסקים

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה
פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך
12.07.2017.

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

עיר ללא הפסקה

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0013-2017 ליום 12.07.2017

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור הפרוטוקול מתאריך 28.06.2017 מספר ישיבה 2017-0012 - אושר.			
1.	22611	מזנון	פינסקר 72
2.	18638	בית קפה	הא באייר 48
3.	66505	מינימרקט	דניאל 27
4.	198	מכלת	מלציט 14
5.	60917	מסעדה	אחד העם 70

2/2016 51970

ע"ד ללא הפסקה

שם וכתובת: ג'קיל אנד הייד - רחוב פינסקר 72 פינת צינה דיזנגוף 3

ת.ב. 88-072/0
 ת.ר. 03 / 00 - 022611
 טל': 054-7179229

שכונה: צפון ישן-דרום מז.

בקשה מתאריך: 03/01/2016

בעלים: בלו מיקי משה

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

מזנון לרבות משקאות משכרים - ראשי

תוכן הבקשה:

שימוש חורג לתבוע מ"ס 2052 אי לעסק של מזנון, כולל הגשת עוגיות, עוגות וקוראסונים ממקור מאושר בחוק לרבות משקאות משכרים לצריכה במקום.

תאור המבנה
 בגוש 7091 חלקה 69 קיים בנין לשימור בן 3 קומות מעל מרתף . המכיל : במרתף - ג'רג' וחדר הסקה , בק.קרקע - לחזית 3חנויות ודירה בעורף , ובקומות א', ב' דירות מגורים ע"פ היתר בניה מ"ס 345 מ-11.3.1935.

השימוש המבוקש.
 את העסק רוצים בק.קרקע בחנות הפונה לרח' פינסקר בשטח 34 מ"ר ובגלריה מחסן בשטח 9 מ"ר.
 סה"כ שטח העסק 43 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
 במסגרת בדיקת תוכנית העסק נימצא שהעסק מהווה שימוש חורג לפי ת.ב.ע. 2052 אי לצפון המיוחד. העסק כלול בקטע 3.
 בכל התוכנית אסורים מזנונים עם משקאות משכרים . בקטע הני"ל אין הגבלה על מכסת בתי אוכל המותרים.

יש לציין כי במקום הני"ל התנהל עסק של הכנה והגשת תה וקפה , כריכים משקאות קלים , גלידה, עוגות, הכנה ומכירת פיצה עם רישיון עסק לצמיתות משנת 1988. כעת מבקשים החלפת בעלים , שינוי מהות ותוספת של משקאות משכרים.

לפי מדיניות היתרי לילה לכיכר צינה דיזנגוף מותרת פעילות עד השעה 02:00 בלילה. החזית של העסק יוצאת לרח' פינסקר היתרי לילה לפינסק הם עד השעה 12:00 בלילה.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1393 שקלים.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש דוד משולם.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת השרות המשפטי בנוגע למדיניות והשלמת חוות דעת תב"ע.

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 מחלקת פיקוח על הבניה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

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

דיון חוזר

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2650 ב', 2052 א'.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מסחרי, שמור עפ"י תכנית 2650 ב'. תכנית 2650 ב' מאפשרת הרחבת שימושים מותרים בהתאם לסעיף 149 לחוק.

מדיניות התכנון:

תאום עם מחלקת שימור.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

לא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן הבקשה נוגדת את תכנית 2052 א' האוסרת מכירת משקאות משכרים במזנונים, ניתן יהיה לשוב ולדון לאחר ביטול פריט של המשקאות וחוות דעת צוות שימור.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, שרון טרייגר - מחלקת מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2017-0003 מתאריך 01/02/2017)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 29.5.2017.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד מחלקת שימור:

חו"ד ע"י מתמד אבו שתאדה מיום 4.7.17 : מבחינת מחלקת שימור, אין אישור כל עוד העסק לא נענה לדרישות שלנו שפג תוקפם ב אפריל 2016 (להלן הדרישות : החזרת צבע הקיר המערבי לצבע מקורי או לצבע תואם את הסביבה , ולא בצבע כחול , והסרת מזגנים בחזית העסק).

חו"ד בדיקת מהנדס:

לאחר בדיקה לא הוגשה בקשה לביטול משקאות משכרים

חו"ד תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר - הבקשה כוללת מהות של משקאות משכרים, נכון להיום לא הסירו אותם.

ראובן לדיאנסקי - ואם ימכרו בירה במקום:

עו"ד הראלה אברהם אוזן - מדובר בתביעה שהוכנה לפני שני עשורים המטרה לצמצם שימוש של פאבים.

אסף זמיר- התביעה אוסרת שימוש אלכוהול, לתת להם שימוש חורג זה חוקי?

עו"ד הראלה אברהם אוזן - התביעה הגבילה מספר מקומות.

נתן אלנתן - פה זה תביעה ספציפית כמה בתי אוכל וסטייה מזה.

ראובן לדיאנסקי - למה מגיע לוועדה מקומית אם יש הגבלה?

דורון ספיר - כל בקשה מגיע לדון בוועדה וזה נתון לשיקול דעת הוועדה.

ראובן לדיאנסקי - תביעה כבר איננה רלוונטית.

דורון ספיר - מדובר על תביעה משנות ה-90 היו פאבים שעבדו עד לשעות הקטנות של הלילה וגרמו מטרדים לרחוב. הרחוב התחיל לאבד את הציביון לכן הוחלט להגביל את המספר שלהם היה הגיון בזה זה לא היה סתם.

עו"ד הראלה אברהם אוזן -נוכח העובדה שעברו שני עשורים

דברים השתנו, כן אפשר לתת הקלה, חייבים לראות את התביע.

ראובן לדיאנסקי - מבקש לעשות סיור במקום.

נתן אלנתן - אני לא מכיר את התביע לעומק יש לבחון את הנושא מבחינה משפטית לבוא עם המלצה.

ראובן לדיאנסקי - יש לתת במסלול של הקלה או לצאת לסיור לבדיקת תמהיל עסקים שיש באיזור.

דורון ספיר - אני מציע נביא את התביע ונלמד אותה ואיזה מדינית נאמץ ולאחר מכן ניצא לסיור ואז נגיע להחלטה.

נתן אלנתן - יש לבחון מחדש מה הסיבה להגבלה ולבחון מחדש את התביע.

עודד גבולי - יש צורך לעשות חשיבה, מה שקורה בשטח זה נכון יותר, כיום הכיכר ירדה והכל השתנה מסביב.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0013-0017 סעיף 1 מ - 12/07/2017):
הועדה המקומית*:**

לשוב ולדון לאחר קיום ישיבה אצל יו"ר הוועדה בנוגע לתוכנית 2052 א' בהשתתפות: שמואל גפן, אסף זמיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, עודד גבולי, עו"ד הראלה אברהם אוזן, איילת וסרמן, אורלי אראל.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר - שמואל גפן - חבר מועצה, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העירייה, נתן אלנתן - חבר מועצה, ראובן לדיאנסקי - חבר מועצה, ליאור שפירא - חבר מועצה.

שם וכתובת: קפה עלמה - רחוב הא באייר 48 פינת עקיבא אריה 2

ת.ב. 567-048/0

שכונה: צפון חדש-כ.המדינה

ת.ר. 018638 - 00 / 37

בקשה מתאריך: 02/02/2016

טל': 050-5279966

בעלים: טוטק בככר בע"מ

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

- ראשי

בית אוכל

תוכן הבקשה:

שימוש חורג לתב"ע ומחנות בהיתר לעסק של בית אוכל להכנה והגשת סלטים, כריכים כולל חביתות הגשת אוכל מוכן, מיני מאפה, עוגות מוכנות ממקור מאושר, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום לעסק מחסן חיצוני בתיק רישוי 64299 ברחוב ה"א באייר 38).

תאור המבנה

גוש 6213 חלקות 1319, 1320. (כיכר המדינה- כניסה לעסק מרח' עקיבא אריה).

הבנין בן 6 קומות וקומה תחתונה המכיל: בקומת קרקע- חנויות עם יציעים ושטח חנייה למכוניות ושטח פתוח ובקומות העליונות- מגורים על פי היתרי בניה מס' 815 מ-11/02/71 ומס' 279 מ-18/07/72.

השימוש המבוקש.

בית אוכל להכנה והגשת סלטים, כריכים כולל חביתות הגשת אוכל מוכן, מיני מאפה, עוגות מוכנות ממקור מאושר, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בחנות בהיתר בקומת קרקע בשטח של 28.6 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שמשנת-1992 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון ללא שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015. כעת מבקשים שינוי מהות ממזנון לבית אוכל ותוספת שותף.

בנוסף לעסק המבוקש בכיכר המדינה מתנהלים עוד 4 בתי אוכל: אחת עם רישיון ללא שימוש חורג, 2 עם אישור לשימוש חורג בתוקף, אחת סורב ע"י ועדה.

ח"ד אורלי הראל מיום 09/07/2015 - מחלקת תכנון מרכז ומנהלת אגף התכנון למזנון ברח' עקיבא אריה 1 רש' 66019 "תומכים בפתירת מזנונים בכיכר המדינה וזאת לאור התב"ע שתקודם".

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 927 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד השעה 24:00.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

600

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

חזית חנויות בקומת קרקע + מגורים בקומות עליונות.

מדיניות התכנון:

בהתאם לחוות דעת מחלקת תכנון מרכב בימים אלו מקודמת תב"ע לעדכון תמהיל השימושים בכיכר המדינה בין השימושים שותרו - בתי אוכל.

להוציא מסדר היום להתייחסות עו"ד יפה דסה.

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, מיירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מיירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2016-0010 מתאריך 29/05/2016)

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה חכמון -

1. על המקרקעין חלות תכנית 600 תע"א למעגל החיצון של כיכר המדינה פורסמה למתן תוקף ביום 30.10.1969 (י.פ. 1570) (להלן: "תכנית 600") ותכנית 1815 ב' רחוב הא באייר פורסמה למתן תוקף ביום 10.04.2006 (י.פ. 5518).
2. בהתאם להוראות תכנית 600 ייעודם של המקרקעין נושא הבקשה הינו מגורים ד' עם חזית חנויות.
3. סעיף 10 לתכנית 600 קובע כדלקמן (ההדגשה אינה במקור- הח"מ):
ד. אזור מגורים ד -

השטח הצבוע בתסריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ד.

((1) תכליות מותרות -

בקומות העליונות מגורים בלבד. בקומת הקרקע חנויות בלבד כמפורט ברשימת התכליות של חזית החנויות. (סעיף 10 ה).

((2) אחוזי הבניה המותרים -

לא יעלו על 40% בקומת הקרקע ובקומות העליונות על 30%.

((3) גובה הבנינים -

5 קומות למגורים מעל קומת החנויות.

4) קוי בנין -

מיקום הבנינים כמסומן בתסריט

ה. חזית החנויות -

קו סגול באזור מגורים ד מסמן את חזית החנויות.

התכליות המותרות בחזית החנויות הנמצאות בקומת הקרקע של
אזור מגורים
ד הן -

חנויות קמעוניות לצרכי מזון ומשק בית כולל קבלת כביסה.

חנויות לכלי בית

חייטים, תופרות, סנדלרים, כובענים, שענים, שרברבים,
מסגרים וכדומה.
מספרות, מכוני יופי

דקורטורים, קשוט פנימי וכד

חנויות למלאכת מחשבת, עתיקות שטיחים

חנויות למכשירי ספורט, צעצועים, חנויות למכשירי כתיבה,
סיגריות,
עיתונים, ספרים, פרחים, מתנות וכד.

בתי מרקחת, תמרוקים וכד

חנויות רהיטים

חנויות גלנטריה

חנויות לממכר בדים, וילונות

סניפי בנקים, סוכני נסיעות

חנויות לדברי חשמל, גז

שמושים דומים כפי שיוחלט ע"י הועדה המקומית.

4. היתרי הבנייה הרלוונטיים שיצאו לנכס נושא הבקשה :

- ביום 11 בפברואר 1971 יצא לבניין היתר בנייה מס' 815 במסגרתו הותרה הקמת בניין בן 6 קומות כאשר בקומה אי-כניסה ותא מעלית, 2 חנויות עם יציעים ושטחי חנייה למכוניות, שטח פתוח וגדר.
- ביום 25 באפריל 1972 ניתן היתר מס' 38 לשינויים פנימיים

- בחנות לשם סדור בית מרקחת.
- ביום 12 בספטמבר 1994 ניתן היתר מס' 7-940810 לאישור מצב קיים - סידור משרד למקצוע חופשי בלבד בקומת הביניים.
 - ביום 4 בספטמבר 1997 ניתן היתר בנייה מס' 7-970598 לאישור מצב קיים לשטח בכ- 74 מ"ר בקומת הביניים וסידור בו משרד למקצוע חופשי.
 - 5. מבוקש: בית אוכל להכנה והגשת סלטים, כריכים ואוכל מוכן, מיני מאפים, עוגות מוכנות והגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.
 - 6. בהתאם למצויין לעיל, השימושים המותרים בתכנית 600 הינם, בין היתר, חנויות קמעונאיות לצרכי מזון, סניפי בנקים, משרדי נסיעות, חנויות לדברי חשמל וכוי - שימושים אשר מעצם טיבם כרוכים בקבלת קהל.
 - 7. בהתחשב בעקרון שנקבע בפסיקה לפיו השימושים צריכים להיות מודרניים המשתנים מתקופה לתקופה ולאור העובדה כי בימים אלו מקודמת על ידי הוועדה המקומית תכנית להתרת בתי אוכל בכיכר המדינה ובסביבתה, ניתן לראות בשימוש המבוקש כשימוש הדומה במהותו לשימושים הקבועים בתכנית ואינו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. יחד עם זאת, לאור העובדה כי אינו מצויין ברשימת השימושים, הרי שהינו מהווה שימוש חורג מתכנית.
 - 8. כמו כן, לאור העובדה כי היתר הבנייה האחרון שיצא לנכס הינו משרד למקצוע חופשי, הרי שנדרש גם שימוש חורג מהיתר.
 - 9. לאור העובדה כי בפועל מדובר בפיצול של חנות שנבנתה בהיתר, יש לבחון מול מחלקת הפיקוח את פתיחת הכניסה לבית הקפה והאם אין הפתיחה טעונה הוצאת היתר בנייה.

חוו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:
 התיחסות למבנים:
 התיחסות להיתרים בתיק בניין:
 פרוט ביקורת:
 חוו"ד מהנדס אזורי:

דימה שטיינברג מ-06/11/2016-
 לאחר קבלת בקשה לחוות דעת לשימוש חורג לרישיון עסק ערכנו בתאריך 06/11/2016 ביקורת במקום.
 ממצאי הביקורת העלו כי:
 1. התכנית תואמת מצב בשטח.
 2. לא ברור על איזה התייחסות מבנים מדובר. לא נמצאו מבנים כלשהם סביב העסק.
 3. בתיק בנין הסרוק נמצא היתר בניה מס' 815 מיום 11/02/1971. בתכנית היתר בניה מסומן במקום הנדון שטח המיועד לחנות עם שתי יציות לשני הרחובות.
 4. בביקורינו לא הבחנו בבניה חדשה כלשהי הטעונה לקבלת היתר בניה.

נתן שירר מ-13/11/2016-
 -התאמה למציאות: יש;
 -התיחסות למבנים: מדובר בהיתר מס' 815 מ-11/02/71 לפיו מדובר בשטח מסחרי ללא הגדרת כמות העסקים, השטח המסחרי אושר עם חלל בגובה כ-5.50 מ', החלל חולק בחלקו בהיתר מס'

279 מ-1971 ;
-בשטח הגלריה אושר משרד בהיתר מס' 7-940710 מ-12/09/94 ;
-אין להיתר מס' 7-970598 מיום 04/09/97 כל קשר לחנות
המבוקשת ;
-לעסק שתי כניסות.

המלצת הוועדה המייעצת:

בעקבות החלטת ועדת ערר מיום 09.06.2016, בעניין קפה תמר
בכתובת ויצמן 57 לאור הכוונות תכנון החדשות כפי שנמסרו על
ידי אגף תב"ע שבכוונתם להוסיף את השימוש המבוקש כחלק
מהשימושים המותרים בכיכר, הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה
לשימוש חורג מהיתר ומתב"ע עד ליום 31.12.2021.

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

(פרוטוקול 2016-0021 מתאריך 22/11/2016)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ותקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 02.04.2017.

מבוקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם לאה ארליך.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פיקוח על הבניה:

לובה

מטפל:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

טוטק בככר בע"מ - רחוב עקיבא אריה 2 תל אביב - יפו
קפה גודיס בע"מ -

פרטי בעלי העסק:

רחוב הא באייר 48 תל אביב - יפו טל. 050 5279966

כתובת העסק:

2 מיכל רביד תל אביב - יפו עקיבא אריה
62154 . טל: -

פרטי המתנגדים:

איבון בן משה תל אביב - יפו עקיבא אריה
2 62154 . טל: -

אתי ואבי ארדיטי תל אביב - יפו עקיבא אריה
2 62154 . טל: -

אברהם ומיכל רביד תל אביב - יפו עקיבא אריה
2 62154 . טל: 054 - 5666956

עו"ד צבילינגר- צ'רניצקי דליה תל אביב - יפו אהבת ציון
23 62153 . טל: 052 - 2397914

3 דליה מאור תל אביב - יפו עקיבא אריה
62154 . טל: -

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 18/06/2017 בהשתתפות: ארנון גלעדי
- משנה לראש העיר, אסף זמיר - סגן וממ ראש העירייה, איילת
וסרמן- מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה
לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום
רישוי הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, לובה
דבורייס- מהנדסת רישוי בכירה, מהא מרגייה - עוזרת
למרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד נופר טל: אני מייצגת את מיכל ואברהם רביד, הם לא
נמצאים. הבית שלהם נמצא ברחוב אריה עקיבא 2. המתנגדים לא
קיבלו הזמנה לדיון. ישנם עוד מתנגדים נוספים. יש למעשה
מעט מאוד טיעונים מהותיים, ישנה תביעה קנו זירות בהרבה
מאוד כסף, וזה התחיל בתוך קיוסק, בעל העסק הקודם זאג לשים
מנדפים, כרגע נמצא יש מפגע ריח. עניין של תקן חנייה, היום
שבן אדם רוצה לפתוח עסק, יש תקן חנייה, במקום אין חנייה.
אנשים חונים על המדרכה וחוסמים זוית ראייה. שגרת החיים
התקינה נפגעת. מבקשים להעביר את הפעילות גם בשעות הערב
המאוחרות. יש מטרד רעש, ישנה אוכלוסיה למגורים. אם רוצים
לעשות שינוי לתביעה, יבקשו שימוש חורג. ונגיע לבית המשפט
לעניינים מנהליים. מה שמפריע מבחינתנו, זה העניין של ריח,
תקן ושעות פעילות.

איבון בן משה: לא קיבלה הזמנה לדיון.

עו"ד צבילינגר דליה : אני מייצגת את עצמי. יש לי דירה בקומה מעל המשרדים. הטיעונים העיקריים שמדובר בעסק חדש, יש שינוי בזהות הבעלות. לעסק חדש צריך רשיון חדש, צריך להביא את כל האסמכתאות והתסריטים על פי חוק. מה שנעשה אכן הגישו תסריט, אחרי שהגשתי את ההתנגדות הראשונה, הציגו לי את התסריט שהינו שקרי ולא מתאים למציאות בשטח. ציינתי זאת גם בהתנגדות שלי. אין אולם לקבלת אורחים, אין מקום להסעדה לשולחן או לכסא אחד. כל הקבלה הקהל זה על שני המדרכות כאשר הוא מארח 60 אורחים. אין לו איפה לאחסן את הכסאות האלה כאשר העסק סגור. לא מוסיף לחזות יפה מה שעיריית תל אביב דורשת. הם פגעו בתקרת המקלט כאשר הם חצבו ברצפה של החנות בעומק רציני על מנת להחדיר צנרת ביוב, תוך כדי החציבה הם פגעו בתקרת המקלט שנמצא מתחת לחנות (מציגה תמונות בהתאם). התלוננתי לעיריה, אינני דימה פנה אליהם והביא מכתב שהיה אחראי על הביצוע שאומר שהם לא פגעו ביציבות המקלט ויציבות הבניין. על פגיעה בתקרה של המקלט ועל זה אין שום הצהרה מצד המהנדס. יש תכנית אדריכלית אחידה של כיכר המדינה, כאשר כל החנויות דומות, לכולן יש דלת אחידה ואין לשנות, ואצלו הוא עשה שינוי חזית והוא פתח ל-3 דלתות, פתח אותה לכיוון המדרכה, לא די שהוא גוזל שטח מהמדרכה. אין לו שימוש פנימי, לכן הוא משמש בחזית. בתסריט משורטט כאילו ישנה חצר, זה לא חצר, זה כביש דרך המקיף את הכיכר. תקנות רישוי עסקים צריך חצר. השירותים הם מתוך החנייה, שני שירותים השייכים לחנויות אחרות, המבקש החליט שזה שלו בלעדי. הגישה אינה נוחה המסכן את הקהל שנמצא בעסק. מינימום למזנון של 30 איש, צריך 35 מ"ר, צריך אולם להסעדה מה שאין לו. והעסק קטן מאוד. אני חוזרת על הפירוט שפרטתי בהתנגדות שלי, יש גם תסריט אינסטלציה מהמגזר, לפיו רואים את הכניסה לבניין ורואים כי לעסק הזה אין צנרת ביוב וכיור. רואים גם מאיפה הכניסה לבניין, מרחוב עקיבא אריה. כל מה שכתוב בפרוטוקול לא נכון. המטבח של העסק גובל עם חדר המדרגות, כך שאם תפרוץ שריפה, זה חוסם את ההימלטות מהמקום. למזנון אין רישיון להגיש תבשילים מן החי, לעסק אין סידורי אשפה, מהווה מטרד לריחות, רעש ועשן. העסק מתנהל בחוץ, הוא לא עומד בתקנות של מטראז', חציבה במקלט ברכוש משותף, הכניסה לחדר המדרגות היא מהרחוב השני, הצידדי. פסק הדין שעליו מסתמכים בכלל לא רלוונטי.

דליה מאור : לא קיבלה זימון לדיון.

למעשה דליה צבילינגר מייצגת את כל המתנגדים שלא הופיעו לדיון ואת כל הטיעונים שלהם.

אביתר כהן : הם דרשו להגיש את העסק ולא ניתן לקיים את הנגישות במקום.

עו"ד נופר טל : שמיכל רביד מכחישה את דבריו של עופר מאור.

חו"ד המבקשים:

אירמה כראל: העסק קיים 25 שנה, במתקנות של עלמה המקום עובד במשך כשנה וחצי. אין שינוי בעלות. מהיום הראשון שהגשנו את הבקשה, מדובר על שינויים פנימיים. התסריט משקף 100 אחוז את המציאות בשטח. תוספת שותף. עשינו שינוי קונספט של בית קפה עלמה. העסק תואם לתסריט, עברנו ביקורת של משרד הבריאות, ביקור של כל הפקחים. קיבלנו אישור של מי אביבים.

עופר מאור: עשינו עבודה של אינסטלציה וכנראה עם כל הכבוד, התקן כמה שמדברים על המקלט, נעשה חור של 3 ס"מ. החור שמופיע בתמונה זה בתוך החנות. כל הדברים נעשו רק בתוך החנות. הבאנו מיד לבקשת העירייה, אישור של קונסטרוקטור והראה שאין שום נזק לרכוש המשותף. כל האישורים כולל נושא של שריפות, קיבלנו אישור של איכות הסביבה, קיבלנו אישור של המשטרה, קיבלנו 2 אישורים של משרד הבריאות. התייחסות לגבי הריח. קיבלתי עם גבי מיכל רביד, אני לא מתנגדת היא עברה לגור לנפי כ-3 שנים, היא ידעה מזה שיש מקום. היא אמרה לי שיש שני דברים בעייתיים, זה נושא הריחות והשני, נושא החנייה. אני מודע לזה כי העסק עובד כ-25 שנה עם אותם פתיחות בחזית. אם תוגש תביעה בגין שינוי חזית, העסק ייסגר. לגבי השכנים, המלצה של מישהי שגרה מעל העסק, היא טוענת שהעסק משתלב באופן אופטימלי עם המקום, נותן פתרון ומענה ראוי לאזור, הוא המשך לבית קפה קיים, נדרש איזון טוב בין תושבים ועסקים, הוא רק נותן פעילות חיובית לכיכר המדינה. המתנגדת לא גרה שם.

המלצת צ. התנגדויות:

במסגרת הדיון בוועדת ההתנגדויות הועלו על ידי המתנגדים הנושאים שלהלן:

1. מטרדי ריח ושעות פעילות
2. שינוי בזהות הבעלים טוען פתיחת תיק רישוי חדש
3. אין אולם לקבלת אורחים, אין מקום להסעדה לשולחן או לכיסא אחד. כל קבלת הקהל הינה על שתי המדרכות כאשר הוא מארח 60 סועדים.
4. מינימום למזון צריך 35 מטר.
5. בעת ביצוע חפירות בתוך העסק פגעו בתקרת המקלט המשותף לכלל דיירי הבניין, ולא צורפה הצהרת מהנדס בנוגע לעצם הפגיעה.
6. הוא פתח 3 כניסות שונות לעסק וזה בניגוד לחזית האחידה הקבועה בכיכר המדינה.
7. בניגוד למופיע בתשריט הבקשה ובניגוד לתקנות רישוי עסקים, אין לעסק חצר. מדובר בכביש המקיף את הכיכר.
8. השירותים הם מתוך החנייה ושני השירותים שייכים לכל החנויות בקומת המסחר חנויות האחרות.
9. הגישה לשירותים אינה נוחה ומסכנת את קהל לקוחות העסק.
10. לעסק אין צנרת, כיור וביוב, ובונים זאת כעת.
11. המטבח של העסק גובל עם חדר המדרגות, כך שאם תפרוץ שריפה זה תוסס את ההימלטות מהמקום.
12. למקום אין רישיון להגיש תבשילים מן החי.
13. אין סידורי אשפה.

עיקר טענות המתנגדים נוגעות לעמידת העסק בתנאי הרשויות השונות, וביניהן משרד הבריאות, הרשות לאיכות הסביבה ורשות הכבאות.

בהתאם לאמור במעני משרד הבריאות, טענות המתנגדים (האמורות בסעיפים 4, 8, 9, 10, 12, 13) הנוגעות אליו נבחנו ונדחו. כאשר בנוגע לטענה בסעיף 10 הובהר כי הצנרת מאז ומתמיד הייתה במקום אולם כעת רק הוסתה. כמו כן בנוגע לטענה בסעיף 8 - לעסק תא שירותים ייעודי המשמש אך ורק את לקוחות ועובדי בית הקפה. ליתר העסקים בבניין ישנם תאי שירותים נפרדים. בנוגע לטענה בסעיף 1, ניתן אישור רשות איכות הסביבה. בנוגע לטענה בסעיף 11 - בתיק הרישוי קיים אישור רשות הכבאות.

הטענה בסעיף 2 - יש לדחות טענה זו. תקנות רישוי עסקים (הוראות כלליות), התשס"א-2000 אינן קובעות דרישה לפתיחת תיק רישוי חדש במקרה של שינוי בעלות.

הטענה בסעיף 3 - בהתאם לדו"ח מחלקת הפיקוח, התכנית החדשה תואמת למצב בשטח ולפיה בתוך העסק ישנו אזור ישיבה / מכירה. היתרי השולחנות והכיסאות ניתנים מכוח חוק העזר העירוני (שמירת הסדר והניקיון), התש"ס-1980. בהתאם למדיניות העירייה, היתר שולחנות וכסאות ניתן בתנאי שנשמר מקום למעבר להולכי רגל, לעגלות ואופניים, כפי שנשמר במקרה זה.

הטענה בסעיף 5 - האמור בטענה זו אינו מתחום עיסוקה של הוועדה המקומית אלא במישור היחסים הקנייניים שבין דיירי הבניין.

הטענה בסעיף 6 - בהמשך לבדיקה שנערכה על ידי מחלקת הפיקוח על הבנייה ואשר ממצאיה אף הועברו למתנגדת ובהתאם לחוות דעתה של עו"ד הניה שכתמון, מנהלת תחום תכנון ובנייה במחלקה הפלילית בעירייה, לנוכח העובדה כי בהיתר מס' 279 מיום ה-18.07.1972 משורטטות ויטרינות בכל היקפה של החנות ואין הגבלה של מספר ומיקום הפתחים, הרי שאין מקום לנקוט בהליכים פליליים בנסיבות המקרה.

הטענה בסעיף 7 - המתנגדת לא הצביעה על הוראת החוק עליה הינה מבססת טענתה, ויתרה מכך הוועדה המקומית אינה מכירה דרישה לחצר לעסק מכוח תקנות רישוי עסקים, ולכן אף דינה של טענה זו להידחות על הסף.

לאור המפורט לעיל, ובשל כוונת הוועדה להרחיב את השימושים המותרים בכיכר המדינה לרבות לבתי אוכל, מזונונים ובתי קפה, וועדת ההתנגדויות ממליצה לדחות את ההתנגדויות, ולאשר את הבקשה לשימוש חורג בכפוף לעמידה בדרישות אגף התברואה בנוגע לסידורי האשפה, וכן להצהרת המבקש שאין ולא יהיה ביטול במקום אלא חימום בלבד.

חוו"ד תיאור הדין:

רעיה גוטלוייבר - היה בדיון בוועדת התנגדויות המלצה לאשר
עד 2021 בתנאים.

נתן אלנתן - צריך לעשות סדר ולהבין את ההגדרות מתי קוראים
לעסק בית אוכל ומתי מסעדה. להסביר על חוק רישוי עסקים מי
קובע את הדרישות ומתי צריך את האישורים הרלוונטיים.

דורון ספיר - לקבל המלצת צוות ההתנגדויות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0013 סעיף 2 מ - 12/07/2017):
הועדה המקומית*:

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום
31.12.2021 וזאת בשל כוונת הוועדה להרחיב את השימושים
המותרים בכיכר המדינה לרבות לבתי אוכל, מזנונים ובתי קפה,
בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי עמידה בדרישות אגף
התברואה בנוגע לסידורי האשפה, וכן כפי שהוצהר על ידי
המבקש שאין ולא יהיה בישול במקום אלא חימום בלבד.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר - שמואל גפן -
חבר מועצה, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העירייה, נתן אלנתן -
חבר מועצה, ראובן לדיאנסקי - חבר מועצה, ליאור שפירא -
חבר מועצה.

עמידה בדרישות אגף התברואה בנוגע לסידורי האשפה.
ללא בישול במקום אלא חימום בלבד.

תנאים מוקדמים:
תנאים בהיתר

שם וכתובת: סיטי מרקט - רחוב דניאל 27
שכונה: כ.התימנים, ש.הכרמל
בקשה מתאריך: 21/07/2015
בעלים: שוורץ יוסי
נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
מהות העסק:

ת.ב. 118-025/0
 ת.ר. 01 / 00 - 066505
 טל': 052-2506694

-ראשי

מינימרקט
 מכירת מזון לבעלי חיים

תוכן הבקשה :
 שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מכירת מזון לבעלי חיים, מינימרקט, מכולת, מכ' מצרכי מזון קפואי (ירקות, דגים, בשר ועופות, בצקים).

תאור המבנה
 גוש 7002 חלקה 3.
 הבנין בן קומה אחת על פי תכנית העסק שהוגשה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרות למבנה, לא ידוע יעוד.

השימוש המבוקש
 מכירת מזון לבעלי חיים, מינימרקט, מכולת, מכ' מצרכי מזון קפואים (ירקות, דגים, בשר ועופות, בצקים) במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בשטח של 115 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3751 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

3888

התאמת השימוש לתב"ע:

לא יותר שימוש חדש בהתאם לסיכום ישיבה מאפריל 2015.

ייעוד עיקרי:

מבנים ומוסדות ציבור.

מדיניות התכנון:

חוו"ד אגף הנכסים:

אגף הנכסים אינו מתנגד למתן רישוי עסק לשנה בלבד.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018, בכפוף לעמידה בדרישות אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, שלמה שטיין - אגף פיקוח עירוני, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות

הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים
ופרגודים, מהא אבו-רומאנה - ע' מרכזת וועדות לשימושים
חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0013 מתאריך 04/11/2015)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס לונה אברזמיל.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 06.06.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2018.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0013 סעיף 3 מ - 12/07/2017):
הועדה המקומית*:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018 בכפוף לדרישות
מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר - שמואל גפן -
חבר מועצה, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העירייה, נתן אלנתן -
חבר מועצה, ראובן לדיאנסקי - חבר מועצה, ליאור שפירא -
חבר מועצה.

שם וכתובת: נוטריקה - רחוב מלצ'ט 14 פינת בלפור 43

שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלום

בקשה מתאריך: 31/08/2016

בעלים: נוטריקה פרידה

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 16-043/0

ת.ר. 08 / 00 - 000198

טל': 050-5219523

- ראשי

מכלת + ירקות קפואים

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מחלק מדירת מגורים לעסק של מכלת + ירקות קפואים.

תאור המבנה.

בגוש 6939 חלקה 15 קיים בנין לשימור בן 3 קומות, המכיל מגורים בכל הקומות עפ"י היתר בניה מ"ס 42 מ-24.1.1935.

השימוש המבוקש.

את העסק רוצים לסדר בחלק מדירת מגורים בק. קרקע לחזית בשטח 42 מ"ר. הכניסה לעסק מרת' בלפור.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין כי ועדה מקומית מיום 6.11.1940 אישרה במקום פתיחת תנות מכולת הנמצא באזור דירות 2 אשר עסקים ממין זה מותרים בו רק בהסכמה מיוחדת.

באגף רישוי עסקים יש רישיון למכלת משנת 1977 לצמיתות, הוגשה בקשה לתוספת ירקות קפואים והוצא רישיון עם שימוש חורג בתוקף עד 31.12.2000. ומאז פעל במקום עם רישיון ללא שימוש חורג.

בעל העסק הגיש בקשה מדצמבר 2015 להכנת כריכים. לכן התבקש להכין תוכנית עסק חדשה. אך כעת ביטל את הפריט של כריכים ותזר לתוכנית העסק המקורית מכלת + ירקות קפואים. העסק מתנהל ע"י מישפחה אחת משנת 1977.

לעסק התקבל אישור מיבנים לשימור: לאשר היתר זמני בתנאי פירוק מרקיזה קבועה עד לתאריך 31.8.16 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1362 שקלים.

בעלי העסק נימצאים במקום בדמי מפתח. עפ"י שיחה עם בעלי העסק החלק השני של הדירה בבעלות אחרת ומשמשת למשרד.

המלצת הועדה המייעצת:

לחוות דעת עו"ד שלי וייל.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה - שרות משפטי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, שרון טרייגר - מדור מידע תכנוני אגף ת"ע.

(פרוטוקול 2016-0007 מתאריך 03/04/2016)

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2720, 2385

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוץ עיקרי:

מגורים מיוחד מבנה לשימור ב' + חזית מסחרית.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

הוראות התכנית: באיזור מגורים מיוחד התכליות המותרות -
באיזור מגורים מיוחד לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא
למגורים למעט האמור בסעיפים 9.3 ביחס לשימוש מסחרי ו-9.4.

9.3 - באזור מגורים מיוחד לא יותרו שימושים מסחריים אלא
על פי האמור בסעיף זה:

9.3.1 - בבניינים קיימים: א. באזור מגורים מיוחד יותר
שימוש מסחרי בבנין קיים במקרים הבאים ובתנאי השימוש אינו
מהווה מטרה למגורים: (1) השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת
מרתף או בקומת קרקע בחזית הבנין בחלקי מבנה שנבנו. (2)
שימוש מסחרי קיים בהיתר ושאינו כמפורט בסעיף א יהווה
שימוש חורג ותקופת המעבר המקסימלית לגביו תוסדר על פי
החוק.

דיון חוזר

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

נתן שירר - אין לאשר חלוקת דירה ע"י הכשרתה כחלק מהעסק.

חו"ד עו"ד שלי וויל:

יש לעבור הליך של שימוש חורג

המלצת הועדה המייעצת:

להעביר לועדת חריגים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי
עסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל
מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי
הנדסי, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, מירי אידלסון - השרות
לאיכות הסביבה, אילנה בורבן- מהנדסת רישוי הנדסי, מירי
אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2016-0009 מתאריך 04/05/2016)

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד יפה דסה - כעולה מדרפט מדובר בעסק של מכלת + ירקות קפואים בחלק מדירת מגורים בקומת הקרקע.
לעסק היתר לשימוש חורג (קרי למכולת + ירקות קפואים), שהיה בתוקף עד ליום 31.12.2000, מאז העסק פועל ללא היתר לשימוש חורג.

עפ"י חו"ד אגף תכנון ערים (מידע), השימוש של מכולת + ירקות קפואים אינו תואם את התכניות החלות על המגרש. על כן, מדובר בשימוש חורג מתכנית.

לאור האמור, לא ניתן לפטור את העסק מהליך שימוש חורג מתכנית, מבלי שום קשר לתוספת פריט של "הכנת כריכים" או הסרתו.

בנוסף, תשומת ליבכם לעמדתו של נתן: "אין לאשר חלוקת דירה ע"י הכשרתה כחלק מהעסק" ועמדתה של שלי וייל: "יש לעבור הליך של שימוש חורג".

חו"ד אישור בעל הנכס:

הוגש תצהיר דייר מוגן.

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

נתן שירר - ניתן במסגרת הועדה המייעצת -

מדובר בהיתר בניה שניתן בשתי יחידות בקומת הקרקע. בנסח טאבו רשומות 4 יחידות מגורים. בהתאם להנחיית היועמ"ש לא ניתן לנקוט בהליך פלילי לחלוקת דירות עקב רישום בספרי המקרקעין בטאבו משנים קודמות לא ניתן להגיש תביעה פלילית כיום.

אי לכך הנושא של פיצול ליחידה נוספת מתוך הדירה לא תשנה את המצב של החלוקה כי הדירות רשומות כמחולקות ורשומות כמחולקות ולכן ההמלצה להתיר השימוש החורג המבוקש היות שקיים הרבה שנים לתקופה שתובא לשיקול הועדה המקומית.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש החורג המבוקש היות שקיים הרבה שנים לתקופה שתובא לשיקול הועדה המקומית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, שרון טרייגר - מחלקת מיזע, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים חורגים לרישוי עסקים ופרגודים.

פרוטוקול 2016-0016 מתאריך 08/09/2016

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד שלי וייל - כפי שכבר כתבתי, השימוש הקיים הינו שימוש החורג מהתכניות החלות על המקום ולא הותר משנת 2001 ולכן יש לאשרו בטרם יינתן רשיון עסק.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי: 01.12.2016.

מבוקש שימוש חורג לצמיתות.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

נוטריקה פרידה - רחוב שיינקין 70 תל אביב - יפו. טל 3949588-052

פרטי בעלי העסק:

רחוב מלצ'ט 14 תל אביב - יפו טל. 050 5219523

כתובת העסק:

עו"ד סיני עידו תל אביב - יפו הס 20 63324 . טל: 035 - 255532

פרטי המתנגדים:

50 קפלן זאב תל אביב - יפו בלפור 65226 . טל: 052 - 2513076

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 23/02/2017 בהשתתפות: ארנון גלעדי
- משנה לראש העיר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות
המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי
לעסקים, לובה דביריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון -
הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים
חורגים ופרגודים, מהא אבו רומאנה - ע' מרכזת וועדות.

חו"ד המבקשים:

שמוליק קפלן - העסק קיים משנת 1935 אנחנו נמצאים על פינת
מלציט.

אין לי חניה כיום, לא היתה חניה מעולם. היה לנו בעבר
רשיון לצמיתות. חמי הגיש בקשה לירקות קפואים וקיבלנו שוב
לצמיתות. לא שיננו שום דבר. מדובר על מזון ארוז. לא מכין
כלום במקום. ביום שישי מביא קופסאות קייטרינג אף אחד לא
התנגד למעט בעלי הנכס בשביל לממש את הנכס. המרקזה קיימת
לפחות 30 שנה. העסק תמיד פעם עם רשיון לצמיתות.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד מימון משה - לא מבין מה המושג הזה לצמיתות. אין לה
בסיס חוקי לבקש לצמיתות. המבקשת עושה כל העולה על רוחה
במשך שנים. בעבר קיבלה ללצמיתות לא ברור איך. במקום
מוכנים סנדוויצים.

ועדת השימור ציינה מספר פעמים כי יש להוריד מרקזה שלא
היתה שם בעבר. פתיחת מרפסת שנסגרה ללא היתר והסרת שלט.
עברו 20 שנה והכל נשאר אותו דבר. בעלי העסק עושים כל
העולה על רוחם.

מימון משה - (הבן של סטלה מימון בעלת הנכס בדמי מפתח) -
באחד ההחלטות ביקשו ליידיע את בעל הנכס. הסתבר שהם הסתמכו
על ההסכם שהיה בנינו. מדובר בדיריס מוגנים. אנחנו לא
גרים בבנין. העסק היה במקום משנת 77.

קפלן זאב (לא הופיע) - ברצוני לציין כי יש לי כוונה לממש
את הזכויות הבניה שיש לי בבנין אבל לצערי עקב מחדלי
העירייה לגבי המרקזה הלא חוזית וסגירת המרפסת ההיקפית
וצירופה למכלת והן הוצאת מצרכים לשטח הבנין וגם הצד החוקי
של פיצול דירה והפיכת חלק מהדירה לעסק לא מאפשרים לממש את
הזכויות שיש ליי בבנין מצד מחלקת השימור על מגיש הבקשה
לבניה להסיר את המרקזה וכן להסיר את התריסים שוסגרים את
המרפסת ההיקפית כיוון שזה בבנין לשימור שנועד למגורים אבל
משנת 2000 אין כלל היתר לשימוש חורג השאלה המתבקשת איך
ניתן רשיון לעסק כל שנה למכלת.

כל ההתניות של הועדות השונות לקבלת רשיון זמני ו/או שימוש
חורג לא מולאו על ידי השותפות ולו אחת מהן לאורך כל השנים.
התביעה שחלה על הבנין שהוא כאמור בנין לשימור מאוד ברורה
ומגמתה שכל האזור יהיה למגורים אבל איך עוקפים את התביעה?

מבקשים שימוש חורג לצמיתות למרות שגם בשימוש חורג כרגיל לא עמדו בתנאים. מדובר בבנין לשימור ולכן הורידו לי קומה שלמה מזכויות הבניה שלי על הגג. אבל החלטות של הוועדות ומחלקת שימור שנועדו לשמר את הבנין שהוכרו לשימור העירייה כלל לא מיישמת. במידה והעירייה רוצה להמשיך את מצב בהפעלת המיני מרקט מבקש אני בעל הזכויות הבניה בבנין כי העירייה ומחלקת השימור יודיעו לי כי אין בכוונתם לבקש ממני כל טיפול בהסרת כל הדברים הלא חוקיים לגבי המיני מרקט שמופעל בבנין ברחוב מלצט 14.

המלצת צ. התנגדויות:

סעיף 9.3 לתכנית 2835 " לב תל אביב אזור ג' " החלה על המגרש קובע כדלקמן:

"9.3 שימושים מסחריים -

באזור מגורים מיוחד לא יותרו שימושים מסחריים אלא על פי האמור בסעיף זה -

9.3.1 בבניינים קיימים -

א. באזור מגורים מיוחד -

יותר שימוש מסחרי בבנין קיים במקרים הבאים, ובתנאי השימוש אינו מהווה מטרד למגורים -

1) השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרתף או בקומת קרקע הבניין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים.

2) השימוש המסחרי קיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים, בקומת קרקע של בנין, והחל את פעילותו לפני 1.9.79 בלא שהחליף מחזיקים והמתזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש.

ב. שימוש מסחרי קיים בהיתר ושאינו כמפורט בסעיף א. לעיל, יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המכסימלית לגביו תוסדר על פי החוק.

ג. ברחובות - שינקין, יהודה הלוי - יותר שימוש מסחרי חדש בבניין".

לנוכח העובדה כי בשנת 2014 הוחלפו המחזיקים בעסק (מבעל) של המחזיקה היום למחזיקה הנוכחית), הרי שהוראת סעיף 9.3.1 א' (2) לתכנית לא חלה אלא הוראת סעיף 9.3.1. ב'.

לפי הוראת סעיף 9.3.1. ב' השימוש המבוקש מהווה שימוש

חורג.

לנוכח העובדה כי מדובר בדיירת מוגנת מבוגרת שהעסק קיים למעלה מ-40 שנה עם רישיון לצמיתות ומהווה הכנסתה היחידה, ממליצה וועדת ההתנגדויות לדחות את ההתנגדות ולאשר את השימוש החורג וזאת בכפוף להסרת המרקזה ולביצוע תיאום עם מחלקת השימור בנוגע להצבת שלט העסק.

הוועדה רשמה לפנייה את הצהרת בעלת העסק כי אינה מכינה במקום אוכל וכי הסנדוויציים והאוכל הנמכרים במקום נקנים מקייטרינג חיצוני.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0013-0017 סעיף 4 מ - 12/07/2017):
הועדה המקומית*:

לנוכח העובדה כי מדובר בדיירת מוגנת מבוגרת ובעסק שקיים למעלה מ-40 שנה עם רישיון לצמיתות ומהווה הכנסתה היחידה, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש השימוש החורג עד ליום 31.12.2022 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי להסרת המרקזה ולביצוע תיאום עם מחלקת השימור בנוגע להצבת שלט העסק.

הוועדה רשמה לפנייה את הצהרת בעלת העסק כי אינה מכינה במקום אוכל וכי הסנדוויציים והאוכל הנמכרים במקום נקנים מקייטרינג חיצוני.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר - שמואל גפן - חבר מועצה, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העירייה, נתן אלנתן - חבר מועצה, ראובן לדיאנסקי - חבר מועצה, ליאור שפירא - חבר מועצה.

הסרת המרקזה ולביצוע תיאום עם מחלקת השימור בנוגע להצבת שלט העסק.

תנאים מוקדמים

שם וכתובת: שניצל עד הבית - רחוב אחד העם 70

שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלום

בקשה מתאריך: 03/07/2016

בעלים: הקומה הרביעית בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 11-070/0

ת.ר. 06 / 00 - 060917

טל': 03-5663018

ראשי

מסעדה

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממשרדים לעסק של מסעדה + הכנת דגים מנוקים
מסופקים ממקור מאושר (ללא אפיה), משלוחים על-ידי 3
קטנועיים, עד 50 מנות ביום.

תאור המבנה.

בגוש 7455 חלקה 6 קיים בנין בן 3 קומות המכיל בקומת קרקע
משרדים ובקומות עליונות דירות מגורים על פי היתר בניה מ"ס
684 מ-20.10.63 והיתר מ"ס 308 מ-23.7.1952.

השימוש המבוקש.

העסק מבוקש בקרקע במקום משרדים בשטח של 100 מ"ר ושטח
לא מקורה בחזית מרפסת ישיבה בשטח 13 מ"ר מ"ר, סה"כ שטח
העסק 113 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

בעקבות חוות דעת תברואן הוגשה בקשה חדשה לשינויים
פנימיים.

יש לציין שהמסעדה פועלת במקום משנת 2010 עם רשיון בשימוש
חורג בתוקף עד 31.12.2016. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 3240 שקלים.
לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד השעה 12:00
בלילה.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

44

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם

ייעוד עיקרי:

מגורים ב'

מדיניות התכנון:

מסעדה כלולה ברשימת התכליות המותרות עפ"י תכנית 44.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש תמר גוזינסקי, ת.ז.: 599000114,

כתובת: הס ת"א, טלפון: 0505200791

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 מחלקת פיקוח על הבניה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהורן - מרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

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

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 08.03.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התנגדות

חו"ד ביקורת עסקים:

עפ"י חו"ד תברואן אלון מוש מתאריך 15.3.2017 :

- בהמשך להודעת בעל העסק וכן המגישה בדבר ביצוע דרישותינו ובהתאם לתוכנית מאושרת שמספרה 1106-2011 נמצא כי:
1. דרישותינו בוצעו בחלקן.
 2. העסק איננו תואם תוכנית המאושרת.
 3. ישנו מחסן בקומת מרתף.
 4. המצב התברואי ירוד מאוד, בעת הביקורת נמצאו פיילות מלאות מיס עם מאכלי ים המופשרים בכיור.
 5. במקום מכינים קינוחים.
 6. במקום מבצעים אפיה.
 7. המוצרים המוכנים מועברים לעסק הנמצא מעבר לכביש קפה נואר.

=====
התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בועדת התנגדויות:

פרטי בעלי העסק:

כתובת העסק:

פרטי המתנגדים:

הקומה הרביעית בע"מ -
רחוב אחד העם 70 תל אביב - יפו טל. 03 5663018
מירי קופרמינץ תל אביב - יפו רוטשילד
61 65785 . טל: 050 - 7618072
72 איתן נוה תל אביב - יפו אחד העם
65205 . טל: 054 - 5456785
אילן גלזר, עו"ד תל אביב - יפו הנחשת
3 69710 . טל: 036 - 114920
2 עמוס בארי רמת השרון העבודה
47445 . טל: 054 - 3300165

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 18/06/2017 בהשתתפות: ארנון גלעדי
- משנה לראש העיר, אסף זמיר - סגן וממ ראש העירייה, איילת
וסרמן- מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה
לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום
רישוי הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, לובה
דבורייס- מהנדסת רישוי בכירה, מהא מרגייה - עוזרת
למרכזת וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.

חו"ד המתנגדים:

מירי קופרמינץ - אני דיירת והבעלים בדירה בשד' רוטשילד 61
בקומת הקרקע. אני מייצגת גם את ברנרד דהן ומרלין אמבך.
המטבח נמצא ממש מאחורינו וגורם למטרדים של ריח ורעש. הם
בנו ארובה ממש רואים אותה מהסלון של הבית שלי. המקום
מכוער ומוזנח, ומטרדים תברואתיים. הם בנו מבנה לא חוקי.
אנחנו גרים בבלוק בין שד' רוטשילד, נחמני, אני בעד שימוש
עירובים ואני נהנית לגור במרכז העיר, צריך לתת להם
מינימום של איכות חיים. המבקש קיבלו היתר להקים את המטבח,
לאנשים קשה לגור כאשר יש כל כך הרבה מטרדים מסביב. הם
מבשלים שם, יש מחסן קרטונים, הוקמה הארובה. פינו בעבר את
מטבח דיטה והכניסו במקומו את העסק הזה.

איתן נוה - לא אושר שם מקום של 13 מ"ר להצבת כסאות
ושולחנות, קפה נואר, הארובה של הקפה גורם למטרד ריחות,
ישנם מטרדים של חרקים, החבריה שנמצאים שם בשעות המאוחרות
עם אופנועים גורמים לרעש איום. לגבי האזעקות אחד לחודש
שורקת האזעקה שעות עד שמגיעים האנשים ונוגעים בזאת, זה לא
מטופל. ברגע שאומרים שיש אישור לארובה ממקום אחד, והארובה
השנייה מגיעה אלינו.

עו"ד אילן גלזר - מייצג את איתן ואילון קולברג- הבניין
שצמוד לבניין נשוא הבקשה. מדברים על הארכת שימוש חורג
שניתן ב-2010 שניתן עד ל-2020. הדבר הופך את כל הנושא של
שימוש חורג לתקופה מוגבלת בזמן, צריך לעשות שינויים או
בתב"ע או לבקשה להיתר. הנושא של הישיבה סביב שולחנות,
נאמר לנו באופן מפורש, זאת לא מסעדה עם מקומות ישיבה.
מאחר ומדובר הצגת הדברים שהם לא עשו זאת. מרחק של הארובה

פחות מ-3 מ"ר, לא רק שזה נראה מזעזע, זה גם יוצר מטרדי ריחות ורעשים. נושא של פחים, פחי הזבל נמצאים בצד שלנו, נערמים על גדותיהם. פוגע באיכות החיים ובערך הנכסים. המקום מתחיל את הפעילות מאוד מוקדם ומסיים בשעות המאוחרות.

עמוס בארי - בבעלותי 4 דירות בבניין ברחוב אחד העם 72, אני מייצג את עצמי. מדובר בבניין עם שימור מחמיר. הסביבה והמראה שלה נעשה גרוע ואין שום מוטיבציה לממש את זכותנו לעשות בית משומר. הבעייה שאם מישהו שירצה לאכול שם, צריך להגיע בשעות הבוקר המוקדמות. הם מבשלים והדיירים שלנו סובלים.

שרה לנדאו פרידמן: אני מייצגת את עצמי ואת אחי שיש לנו 5 דירות ברחוב אחד העם 72 יש לנו בניין משמאל, מאחור וגם עכשיו מימין שזה העסק של המבקש שפוגע באיכות הסביבה ומהווה מטרד.

חו"ד המבקשים:

אליהו גדעון - מי שפנה אלי, הרבה כאלה שהסירו את ההתנגדויות. אם מישהו ראה ב-10 שנים האחרונות, שולחנות וכסאות, אני לא מממש את הזכות הזו. הארובה עומדת בתקן, היא עברה לפני כשבוע את הבדיקה של משרד איכות הסביבה. יש לנו ציפסר וכיריים. יכול להיות שריח הדגים מגיע ממקום אחר לא מאצלנו. המהות של העסק שלנו זה הכנת שניצל. אין לנו גרילר במטבח. התנור מייצר קצת ריח, אבל יש לנו אישור לכך. לעניין התברואתי. הבאתי דחסנית שלא יגרום למטרד של ערימת קרטונים. המבנה המחסן בכלל לא שייך לי, הוא שייך למשרדי חד"ש. פעילות המסעדה היא מהשעה 12:00 עד השעה 17:00, היא לא פועלת בשישי שבת.

חו"ד פיקוח על הבניה: מטפל:

אילנה

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

חו"ד נתן שירר מ-26.6.17: אין התנגדות למתן רישיון עסק בתנאי קבלת היתר על הארובה, במידה ויש צורך בה, מבחינת הוצאת עשן.

חו"ד פנחס קינדה 25.6.17:

1) קיימת ארובה ישנה שלא סומנה בתוכנית כראוי. הארובה מתחילה אופקית ממחצית קיר חזית דרומית וממשיכה אנכית בקיר המזרחי.

2) במערכת הממוחשבת של פיקוח על הבניה, לא קיימת תביעה

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לאשר את השימוש החורג עד ליום 31.12.2021 מותנה בהתחייבות המבקש לא להוציא שולחנות וכסאות כפי שהוא הצהיר בפני הועדה שאין ישיבה מחוץ לעסק ואין גריל. וכן עמידה בכל התנאים של תברואה ואיכות הסביבה, שעות הפעילות של העסק עד 18:00 בערב. כ"כ יש להתייחסת להערת פיקוח על הבניה בנושא הארובה עמידה בתנאי חוק תכנון והבניה ואיכות הסביבה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0013-0017 סעיף 5 מ - 12/07/2017):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי התחייבות המבקש לא להוציא שולחנות וכסאות כפי שהצהיר בפני ועדת ההתנגדויות שאין ישיבה מחוץ לעסק ואין גריל. וכן עמידה בכל התנאים של תברואה ואיכות הסביבה, שעות הפעילות של העסק עד 18:00 בערב. כ"כ יש להוציא היתר בניה לארובה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר - שמואל גפן - חבר מועצה, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העירייה, נתן אלנתן - חבר מועצה, ראובן לדיאנסקי - חבר מועצה, ליאור שפירא - חבר מועצה.