

27.7.2017

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

**הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 2017-0014 מיום 26.7.2017**

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשות לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 26.7.2017 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 2017-0014
ישיבה: מיום 26.7.2017

השתתפו ה"ה:	יו"ר אהרון מדואל	סגן ראש העירייה
חברי הועדה:	אסף זמיר	סגן ומ"מ ראש העיר
	ליאור שפירא	חבר מועצה
לא נכחו:	ארנון גלעדי	חבר מועצה
	שמואל מסלאוי	חבר מועצה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
	מיכאל גיצין	חבר מועצה
	אלון סולר	חבר מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	איתן פנקס ארד	חבר מועצה
	עו"ד ראובן לדיאנסקי	חבר מועצה
נכחו א"ה:	עו"ד הראלה אברהם אוזן	משנה ליועמ"ש דיני תכנון ובניה
	אודי כרמלי	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ
	מלי פולישוק	נציגת שר האוצר בדעה מייעצת
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	ראובן מגל	מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים
	לובה דבוייריס	מהנדסת בכירה רישוי הנדסי
מרכזת הועדה:	מירי אהרון	מרכזת וועדות לרישוי עסקים
	מהא מרג'ייה	ע' מרכזת וועדות 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 26.7.2017.

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.



בקשות לשימוש חורג – ועדה משנה לתכנון ולבנייה

רישוי עסקים

פרוטוקול 0014-2017 ליום 26.7.2017

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור פרוטוקול מתאריך 12.7.2017 מספר ישיבה 0013-2017 - אושר				
.1	1	62281	בית אוכל	המלך גיורג 32
.2	6	64185	בית אוכל	יצחק אלחנן 22
.3	8	63765	השכרת חדרים	לוינסקי 106
.4	15	67365	השכרת יחידות אירוח	העליה 5
.5	18	61489	אולם שמחות	יקותיאלי יוסף 6
.6	21	6772	בית אוכל	אילת 45
.7	23	50640	מסעדה	דרך בן צבי 84
.8	25	63894	מקום אחר למכירת מזון	שבזי 53
.9	27	52678	מוסך לתיקון כלי רכב	בן צבי 68

2/2016 51970

עיד ללא הפסקה

שם וכתובת: המעוז - רחוב המלך ג'ורג' 32 פינת בורוכוב 1

שכונה: לב ת"א-חלק צפוני

ת.ב. 75-001/0

בקשה מתאריך: 21/10/2015

ת.ר. 00 / 16 - 062281

בעלים: מאירה החזקות בע"מ

טל': 050-3536200

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ראשי

בית אוכל

עריכת משחקי ביליארד או סנוקר.

משקאות משכרים

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממגורים בהיתר לעסק של עריכת משחקי ביליארד או סנוקר, בית אוכל אחר להכנת והגשת סלטים מירקות טריים, כריכים, ציפס, חימום פיצה מוכנה, טורטיות במילוי גבינה, ממשקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה וממעבר הצדדי בתוך שטח של המגרש לאזור ישיבה. (כניסה לעסק מחזית רח' המלך ג'ורג').

תאור המבנה

גוש 6904 חלקה 86

הבנין בן 3 קומות המיועד למגורים על פי היתר בניה מס' 2141

מ-17/11/1933.

השימוש המבוקש

עריכת משחקי ביליארד או סנוקר, בית אוכל אחר להכנת והגשת סלטים מירקות טריים, כריכים, ציפס, חימום פיצה מוכנה, טורטיות במילוי גבינה, משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה במגורים בהיתר בשטח של 188 מ"ר, אזור ישיבה לא מקורה בחלק מהשטח של מעבר צדדי בין הבנין ועד גבול המגרש בשטח של 52 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח של 28 מ"ר. סה"כ שטח העסק 268 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שמשנת-2004 במקום הני"ל התנהל עסק של בית קפה+ משקאות משכרים במקום שבשנת-2007 קיבל רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2011.

התקבל מכתב מעו"ד אליהוד יערי- נציג הבעלים של הנכס

מתאריך- 24/05/06: "חברת קפה מאיר בע"מ קבלה את רשות הבעלים, הניתנת לביטול עם הודעה של שלושה חודשים מראש, להשתמש בחצר הבית, הנמצאת בקדמת הבנין, בחזית הרחובות המלך ג'ורג' ובורוכוב, ליד בית קפה". (החצר מופיע גם בהסכם שכירות מחודש יולי 2009).

בשנת-2009 הבקשה להחלפת בעלים, שינוי מהות ותוספת שטח כ-86 מ"ר בחלק האחורי של הבנין אושרה לשימוש חורג בתוקף עד-31/13/2013 ויצא רישיון עסק.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 7068 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד לשעה 00:20 בלילה.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מרכז):

מספר תב"ע:

2331

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.

מדיניות התכנון:

הליך של שימוש חורג בהתאם להוראות התכנית כאשר עריכת משחקי ביליארד בהתאם למדיניות הקיימת בנושא.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

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 אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס: רונן אור, ת.ז. 022741219, כתובת: סמטת החצב 1 מושב חרות, טלפון: 0507796697

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14.5.2014.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0012-0014 סעיף 4 מ - 23/07/2015):
הועדה המקומית*:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בפכוף לדרישות מהנדס העיר.

בהשתתפות: יו"ר אהרון מדואל - חבר מועצה, מיכאל גיצין - חבר מועצה, איתי פנקס ארד - חבר מועצה, אופירה יוחנן וולק - חברת מועצה, ראובן לדיאנסקי, עו"ד - חבר מועצה, גל שרעבי דמאיו - חבר מועצה

דיון חוזר

אבקש לקצר את זמן קבלת ההיתר של השימוש החורג עד לתאריך
31.12.2015.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0015-0003 סעיף 2 מ - 04/02/2015):
הועדה המקומית*:

לקצר את תקופת השימוש החורג עד ליום 31.12.2015 בהתאם
לבקשת בעל העסק, בכפוף לדרישות מהנס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר דורון ספיר, נתן אלנתן,
מיקי גיצין, שמואל גפן, איתי פנקס-ארד.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

אני פונה אליכם בפניה אישית מאוד ובכל לשון של בקשה
לראות איך אפשר להקל עלי בהוצאת רשיון עסק ולעבוד באופן
חוקי ומסודר.

בקצרה על העסקה,
הבעלים הקודמים של המעוז הגישו בקשה לשימוש חורג על מנת
להסדיר את רשיון עסק.
בתאריך 23.7.14 התקבלה הודעה לאישור שימוש חורג עד לתאריך
31.12.2021 היטל ההשבתה הינו בסך 231,000 ש"ח ובנוסף יש
לשלם אגרת שימוש חורג. אלו הנתונים שהבעלים הקודמים מסרו
לי לפני העסקה שביצעתי מולם

מסתבר שפרט חשוב מאוד נודע לי לאחרונה, הבעלים הקודמים
ביקשו קיצור בתקופת השימוש חורג עד לתאריך 31.12.2015 אין
לי אפשרות להגיד בטוח מהי הסיבה שהם ביקשו קיצור בתקופה,
אני רק מעריך שהם ידעו שהם הולכים למכור בקרוב ולכן הם לא
צריכים לתקופה ארוכה.
איני יכול להגיד שהם עשו זאת בכוונה או בתום לב, בכך שלא
עדכנו אותי בנתון הכל כך חשוב הזה.

בנוסף יש עוד דברים נוספים שצצו לי לאחרונה אשר פונים
לרעתי, במיוחד בכל הנושא הכספי של העסקה,
ושוב, איני טוען שהסתירו ממני בכוונה מידע כלשהו לפני
ביצוע העסקה אני רק יכול להגיד שביצעתי כנראה עסקה בצורה
לא זהירה מספיק.

אני בחור צעיר שאוהב לעבוד ורוצה להשתלב בתחום
המסעדות, ראיתי את העיסקה ואת המקום כמקפצה בשבילי לעולם
הזה, ובכלל אני רוצה להרגיש עצמאי. כרגע אני רחוק משם, המצב
הבטחוני ששורר במדינה שלנו מאוד מקשה על ההכנסות וגורם
להפסדים העסק שלי מונה כ-25 עובדים שאוהבים את המקום

ורוצים להמשיך לעבוד בו. נכון לעכשיו אני בסכנת סגירה. אני נלחם להרים את העסק ולאפשר לי, לצוות שאיתי וללקוחות לבלות במקום.

ההקלה שברצוני לבקש ממכם, היא להסיר את הבקשה לקיצור שימוש החורג. ולהתייחס לאישור שימוש חורג עד לתאריך 31.12.2021 בלי שאצטרך לבצע את כל התהליך מחדש שהבעלים הקודמים כבר ביצעו. בבקשה נסו לבוא לקראתי ולחסוך לי זמן וכסף שכל כך חשוב לי בתקופה זאת בחיי.

חוו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם:

אם הייתה החלטה מקורית לאשר השימוש החורג עד 2021 שקוצרה לבקשת בעלי הנכס עד סוף 2015 ועכשיו בעלי הנכס מסכימים להאריך את תקופת השימוש החורג, הרי שניתן להחזיר הבקשה לוועדה לקבל החלטה לאשר התקופה המקורית שאושרה על ידם.

הכל כאמור בהסכמת בעלי הנכס, שכן יהיה תשולם היטל השבחה עבור תוספת התקופה.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס להארכת תוקף השימוש החורג.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0015 סעיף 20 מ - 11/11/2015):
הועדה המקומית:

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, ניר סביליה, אהרון מדואל, עו"ד ראובן לדיאנסקי.

חוו"ד רישוי עסקים:

החלטת הועדה המקומית נשלחה באמצעות דואר רשום בתאריך 17.11.2015.

דיון חוזר

אני אילן סרי מבקש לקצר את תקופת השימוש החורג עד ליום
30.10.2017 מהסיבה שהעסק בקשיים כלכליים ואני נאלץ לקצר
חוזה ולסגור את העסק.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0017 סעיף 1 מ - 26/07/2017):
הועדה המקומית*:

לאשר בקשת בעל העסק לקיצור תקופת השימוש החורג עד ליום
30.10.2017 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר אהרון מדואל, ליאור שפירא,
אסף זמיר.

שם וכתובת: הפינה הכפרית - רחוב אלחנן יצחק 22

שכונה: שבזי ונוה צדק

בקשה מתאריך: 03/07/2016

בעלים: בן אדרת שלמה

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 134-022/0

ת.ר. 03 / 00 - 064185

טל': -5107956

ראשי - בית אוכל וצריכת משקאות משכרים במקום .

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מחלק של בנין מגורים בהיתר (מחזית ועד העורף) לעסק של בית אוכל להכנה והגשת כריכים, תה וקפה, סלטים מירקות טריים, חביתות פסטה, אנטיפסטה ושניצללים וקבבים מוכנים ממקור מאושר כחוק- לרבות צריכת משקאות משכרים במקום .

תאור המבנה

גוש 6922 חלקה 4. (כניסה לעסק מחזית רח' אלחנן יצחק). הבנין מגורים בן קומה אחת על פי היתר בניה מס' 695 מ-21/97/32.

השימוש המבוקש.

בית אוכל להכנה והגשת כריכים, תה וקפה, סלטים מירקות טריים, חביתות פסטה, אנטיפסטה ושניצללים וקבבים מוכנים ממקור מאושר כחוק- לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בחלק מבנין מגורים בהיתר (מחזית ועד העורף) בשטח של 92 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שמשנת-2010 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2016. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2981 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות האזור עד חצות.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1200 - אזור לתכנון בעתיד אזורלהריסה עפ"י תכנית קודמת .44

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

אזור לתכנון בעתיד.

מדיניות התכנון:

הבקשה תידון בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לשיקול דעת הועדה המקומי עפ"י סעיף 149 לחוק באם יאושר יהיה זה בתנאי מגבלות זמן.

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, מיני אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מיני אהורן - מרכזת

וועדות לשימושים חורגים ופרגודים.
(פרוטוקול 2017-0001 מתאריך 03/01/2017)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש שדרת יצחק אלחנן 22 בע"מ,
ח.פ.: 515065167

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי: 03.07.2017.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0017 סעיף 2 מ - 26/07/2017):
הועדה המקומית*:

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר אהרון מדואל, ליאור שפירא,
אסף זמיר.

שם וכתובת: מלונית שיק - רחוב לוינסקי 106

שכונה: שפירא והסביבה

בקשה מתאריך: 18/06/2015

בעלים: ביניאשוילי מיכאל

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 35-106/0

ת.ר. 02 / 00 - 063765

טל': 054-3030373

ראשי

השכרת חדרים

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מתנות ומגורים בהיתר לעסק של השכרת חדרים על בסיס יומי או שבועי (מספר החדרים 12).

תאור המבנה

גוש 6948 חלקה 4

על המגרש קיימים 2 בנייני מגורים בני 3 קומות עם קיר משותף וכניסות נפרדות על פי היתרי בניה.

המבוקש מתנהל בכל שטח של מבנה המערבי שמיועד בקומת קרקע לחנות ובקומות העליונות למגורים על פי היתרי בניה מס' 820 מ-07/3/46. לא נמצא בתיק בנין תכנית מאושרת לקומות קרקע. על פי היתר מס' 820 מ-1934 יועד של קומת קרקע- מגורים ועל פי היתר בניה מודפס מס' 405 מ-25/09/59- חנות.

השימוש המבוקש:

השכרת חדרים על בסיס יומי או שבועי (מספר החדרים 12) בכל המבנה המערבי בחנות בהיתר בקומת קרקע בשטח של 100 מ"ר ובמגורים בהיתר בקומות א' ו- ב' בשטח של 190 מ"ר. סה"כ שטח העסק 290 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה:

יש לציין שמשנת-2011 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015.

כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

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.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 9460 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

F ,1045 ,1375

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם עפ"י תב"ע 1045 סעיף 13 תואם תכנית F.

ייעוד עיקרי:

אזור לתכנון בעתיד. "בשטח זה לא תורשה כל בניה חדשה או תוספת לבניה קיימת וכל שימוש חדש או שינוי לשימוש הקיים."

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018, פיקוח על הבניה ייתן המלצתו עד לדיון בועדה המקומית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, עו"ד חגית המאירי - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה מח' הנדסה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0012 מתאריך 19/10/2015)

חו"ד פיקוח על הבניה:
מטפל:

לובה

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

לב פוטשניקוב-

בביקור במקום נמצא כי התכנית אינה תואמת למציאות במלואה כך שבקומת הקרקע אין הפרדה בין חדר 1 וחדר 2, בפועל קיים אולם אחד. בקומה ב' צורה של חדר 12 שונה מהתכנית כי המעבר מתארך עד סוף הקומה וקיים מחסן שהוא חלק מחדר 11.

נתן שירר-

התכנית אינה מתאימה למציאות.
לא מאשר.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירה הודעה אחרונה לזכאי: 23.03.2016.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2018.

מובא לדיון חוזר על פי פנייה של בעלי העסק המבקשים לאשר שימוש חורג על סמך תכנית סניטרית מאושרת הקיימת כי מדובר בשינויים פנימיים בלבד בין חדרים ללא שינוי בשטח העסק.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר התאמת תכנית העסק למציאות, יש להגיש תוכנית מתוקנת. כ"כ יש לבדוק בשנית מול צוות התכנון בעניין המדיניות לשימוש חורג.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, עו"ד לירון שחר - השרות המשפטי, מירי אידלסון - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא אבו-רומנה - ע' מרכזת וועדות לרישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2015-0015 מתאריך 02/12/2015)

דיון חוזר

חו"ד בדיקת מהנדס:

התקבל אישור ביקורת עסקים מ-22/06/2016 כי העסק הותאם לתכנית.

חו"ד המבקשים:

אני הח"מ מיכאל בינאשלוילי מבקש לאשר תקופה ארוכה יותר של היתר שימוש חורג עד לתאריך 31.12.2021 בכפוף לביצוע פרסומים חדשים.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר בדיקה של השרות המשפטי באם מדובר בשימוש חורג.

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

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון - להלן חוות דעתנו לבקשה להשכרת חדרים על בסיס יומי או שבועי "מלונית שיק" - רח' לוינסקי 106 ת.ר. 63765:

על המגרש חלות תכניות:

תכנית 44 - "תכנית כללית לדרום תל אביב" פורסמה למתן תוקף ביום 20.11.1941.

תכנית אף- "תכנית ראשית לאזור לב תל אביב" פורסמה למתן תוקף ב-27.06.1946.

תכנית 1045 - "תחנת האוטובוסים החדשה דרום ת"א" פורסמה למתן תוקף ביום ה-21.03.1968 י.פ. (1438).

תכנית 1375 - "דרכי גישה לתחנת האוטובוסים החדשה" פורסמה למתן תוקף ביום ה-26.03.1992 י.פ. (3988).

היתרי בנייה:

- ביום 14 במאי 1934 יצא היתר בנייה מס' 820 וביום 07.03.1946 יצא היתר בנייה מס' 530.

- היתרי הבנייה המילוליים הני"ל אינם קריאים, אולם לפי תשריט ההיתר ומהיקש מהיתרי הבנייה לחלק המזרחי של המבנה שיצאו ביום 25.09.1959 (היתר מס' 405 לבניין בית בן קומה אחת ומרתף המכיל: במרתף מחסן ומקלט ובקומה א' חנות) ומיום 22.08.1961 (היתר מס' 561 לתוספת קומות ב' וגי המכילות דירה אחת בת 3 חדרים וח"ש (קוטז)), עולה כי הבניין נושא הבקשה להיתר הינו בניין בן 3 קומות: קומת קרקע עם חזית מסחרית ושתי קומות המהוות יחידת מגורים יחידה.

מבוקש לחדש את ההיתר לשימוש חורג ממגורים לבית מלון.

1. בתכנית 44 נקבע כי ייעוד המגרש נושא הבקשה הינו מגורים
2.

2. בהתאם להוראות תכנית אף : השימושים המותרים באזור
רשימה א' (שימושים מעורבים) - בין היתר, שימוש של בתי מלון
ואכסניות.

3. עם כניסתה של תכנית 1045 לתוקף שונה ייעוד השטחים
בתכנית לשטח לתכנון בעתיד, כאשר מטרת התכנית, לשנות את
תכנית F, לתכנן מחדש את השטח כמגרש מיוחד לצורך הקמת מרכז
תחבורה על כל מתקניו ושרותיו, וכן שירותים ושימושים
ציבוריים, מחסנים, שטחים למסחר ולבידור ולשנות בהתאם את
התכנית המפורטת "אף".

4. בנסיבות אלה, לאור שינויי ייעודו של המגרש ל"שטח
לתכנון בעתיד", המדובר בשימוש חורג מתכנית ומהיתר ולכן
בהתאם להוראת סעיף 151א' לחוק התכנון והבנייה, לא ניתן
לאשר את השימוש החורג מדירת מגורים למלונאות.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח על
הבניה ומידע תכנוני.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי
עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד
הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח
על הבניה, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, שרון טרייגר -
מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים
לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0004 מתאריך 14/02/2017)

דיון חוזר

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

F 1375, 1045, 44

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

איזור לתכנון בעתיד.

מדיניות התכנון:

הבקשה מהווה שימוש חורג לתכנון מנוגד לסעיף 151 א'.

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

נתן שירר מ-27/03/17:
אין התנגדות לבקשה מתוקנת.

המלצת הועדה המייעצת:

לאור חוות דעת צוות התכנון לפיה יעוד השטח הינו שטח לתכנון בעתיד ובהתאם לסעיף 151 א' לחוק התכנון והבניה לא ניתן לאשר את השימוש המבוקש.

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

(פרוטוקול 2017-0010 מתאריך 18/04/2017)

דיון חוזר

חו"ד בדיקת מהנדס:

מובא לדיון חוזר בוועדה המייעצת וזאת לאחר בדיקה חוזרת של התביע: עפ"י תביע F השימושים של בית מלון ואכסניה כלולים בתכנית. יש לציין שמדובר בחידוש שימוש חורג לעסק שקיים משנת 2011 בלי כל שינוי בשטח העסק וללא תוספת בניה כל שהיא וללא שינוי שימוש.

המלצת הועדה המייעצת:

לאור העובדה כי מדובר בחידוש שימוש חורג ולאור חוות דעת אגף תביע כי יעודו של המגרש שונה לאזור לתכנון בעתיד, מובא לשיקול דעת הועדה המקומית.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0019 מתאריך 13/07/2017)

חו"ד אדר' אלי דגא:

רכז תכנון עיר בכיר -

בשלב זה לא מקודמת במקום תכנית חדשה.

האם השימוש החורג למלונאות עומד בתנאים שהועדה המקומית קבעה לנושא?
כגון- אישור משרד התיירות, הערת אזהרה בטאבו, וכו'.

במידה והבקשה למלונאות שאושרה בעבר עומדת בתנאים אלו, אין מניעה מבחינתי לאפשר הארכה בשימוש החורג לזמן קצוב.

חו"ד תיאור הדין:

עו"ד הראלה אברהם אוזן - אני לא מצליחה להבין איזה תוכנית חלה כאן. אם הייעוד שונה? על איזה תביע תקפה ואיזו עתידית מדובר? אם האזור לתכנון בעתיד אז התכנית היא לא F.

רעיה גוטלוייבר - בהמשך הפרוקטול יש חו"ד לא מוקדמת.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0014 סעיף 3 מ - 26/07/2017):
הועדה המקומית:

להוציא מסדר היום, לשוב ולדון לאתר קבלת חוות דעת תכנונית מסודרת מה התכנית האחרונה שחלה במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר אהרון מזואל, ליאור שפירא, אסף זמיר.

שם וכתובת: קלוין - רחוב העליה 5 פינת פרץ י ל 1

שכונה: נוה שאנן, ת. מרכזית

בקשה מתאריך: 05/01/2017

בעלים: ניהול מלונות קלווין

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 5-005/0

ת.ר. 01 / 00 - 067365

טל': -

-ראשי

השכרת יחידות אירוח

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממשרדים בהיתר בניה להשכרת יחידות אירוח (מלונית) 11 יחידות למטרת נופש, המלווה במתן שירותים לשוכרים, כמספר יחידות האירוח המיועדות להשכרה עולה על ארבע תפוסת קהל מקסימלית 16 אורחים.

תאור המבנה
גוש 8941 חלקה 22, 45.
הבנין בן 3 קומות המכיל: בקומת קרקע- חנויות ובקומות העליונות- משרדים על פי היתר בניה מס' 203 מ-29/06/47.

השימוש המבוקש.
השכרת 11 יחידות אירוח למטרת נופש (מלונית) במשרדים בהיתר בניה בכל שטח של קומות א' ובי' בשטח של 296.56 מ"ר. (כניסה מחדר מדרגות רח' פרץ י ל).

הערות המהנדס לבקשה.
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.

יש לציין כי המבקש לא הציג אישור של משרד התיירות.
חסרים 2 מקומות חנייה.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 9579 ש"ח (20%-1916 ת"ש).

חוו"ד אגף תכנון ערים (יפו):
מטפל:

תיק מידע

מספר תב"ע:

156,44

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

איזור מסחרי, מגורים

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

החלקה ביעוד מסחרי עפ"י תכנית 44 ו-156.
עפ"י תכנית 44, באזור יעוד מסחרי, בין השימושים המותרים, יותרו שימושים של בתי דירה ובניני מעון, בתי מגורים, בתי מלון ופנסיונים.

שינוי ממשרדים להשכרת יחידות אירוח בקומות א' ו- ב', יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר עפ"י סעיף 149 לחוק.

יש להדגיש כי שימוש של מלונאות מחייב בעמידה בדרישות משרד התיירות ובתקנים הפיסיים של משרד הבריאות.
השימוש יותנה בפתרון מיגוני בהתאם להנחיות רשות הג"א.

במידה וידרשו שינויים קונסטרוקטיביים, יהיה זה במסגרת הוצאת היתר בניה.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש ליוף שמחה ת.ז. : 027927722.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חוג עד ליום 31.12.2022.

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

(פרוטוקול 2017-0011 מתאריך 24/04/2017)

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

נתן שירר מיום- 02/04/2017 :

טרם התחילו לבצע את השינויים והשימוש הוא משרדים. אין התנגדות, בכפוף לאישורי בטיחות ואישור משרד התיירות.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי: 15.06.2017.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2032.

חו"ד המבקשים:

בנוסח פרסומים שקיבלנו מכם לעסק העליה 5- כתוב כי המלצת הועדה המייעצת לאשר שימוש חורג ל 5 שנים.
אבקש להוסיף בפרוטוקול לועדה שהלקוח מבקש שימוש חורג ל 15 שנים והפרסומים שיצאו הם עבור 15 שנים.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0014 סעיף 4 מ - 26/07/2017):
הועדה המקומית:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2032 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר אהרון מדואל, ליאור שפירא, אסף זמיר.

שם וכתובת: טראסק - רחוב יקותיאל יוס 6

שכונה: נמל תל אביב

בקשה מתאריך: 03/07/2016

בעלים: ראשון עדן בע"מ

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב. 2203-004/0

ת.ר. 07 / 00 - 061489

טל': 03-6048070

ראשי - אולם שמחות לרבות צריכת משקאות משכרים במקום

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממחסנים בהיתר לאולם שמחות (ללא ביטול מוזן במקום) לרבות צריכת משקאות משכרים במקום. (תפוסת קהל עד 880 איש בו זמנית)

תאור המבנה.

גוש 6965 חלקות 1, 8.

הבנין בן קומה אחת עם גלריה.

על פי היתר בניה מס' 71 ו-72 משנת-1949 הבנין מיועד למחסנים.

בנוסף למבנה קיימים היתר יבניה :

מס' 10-0462 מ-29/06/2010 לשימוש חורג מאחסנה למבנה תרבות ולשירותי הסעדה/בתי אוכל בבנין לצמיתות ולאולם אירועים לתקופה של עד-31/03/2011.

מס' 13-1500 מ-30/01/2013 לשינויים בבנין הכוללים: "בניית

מדרגות פנימיות לעליה לגג של הבנין, בניית פיר מעלית

פנימית, בניית מדרגות חרום חיצוניות (ממפלס גג לקרקע),

שימוש חורג ממחסנים לאולם אירועים לתקופה של 5 שנים מיום

פג התוקף של היתר הקודם ועד לתאריך 29/03/2016,

בגג המבנה: הגבהת מעקה סביב הגג, ביצוע ריצוף מדק עץ בחלק

משטח הגג ושימוש בשטח הנ"ל לחופות, טקסים וקבלת פנים

והסדרת מתקנים טכניים בשטח הגג כולל בניית

מסתור למתקנים הנ"ל."

השימוש המבוקש.

אולם שמחות במחסנים בהיתר בקומת קרקע וגלריה בשטח של 1494

מ"ר ובגג המבנה (חופות, טקסים, קבלת פנים + גג טכני) בשטח

של 398 מ"ר.

סה"כ שטח העסק 1892 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שמשנת-2003 העסק מתנהל במקום עם רישיון לשימוש

חורג בתוקף עד-29/03/2016 בהתאם להיתר בניה.

כעת מבקשים הידוש שימוש חורג.

סכום תשלום אגרת היתר שימוש חורג 48450 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד אור הבוקר.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

3208 איחוד חלק מחלקה 1 וחלק מחלקה 8 בגוש 6965 למגרש

בניה אחד.

התאמת השימוש לתב"ע:

המגרש ביעוד אזור מסחרי מיוחד עפ"י תכנית 3208 ותכנית

עיצוב אדריכלי תע"א/3208.

שימוש של אולם אירועים, כמבוקש, תואם את רשימת התכליות

כמפורט בתכנית 3208 סעיף 11.1.1.

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022 בכפוף לאישור אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי הנדסי בכירה, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0019 מתאריך 13/07/2017)

חו"ד אגף הנכסים:

חלקה 1,8 בגוש 6965 בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, החלקה הוחכרה לעת"א מיום 19.2.89 למשך 49 שנה בועדת מקרקעין ה-66 מיום 28.11.2011 החליטה עת"א לתת לתב' אתרים רשות שימוש בנכס ל-5 שנים פחות יום החל מיום 31.3.2016 בתמורה.

בימים אלו נעשה משא ומתן לחידוש הסכם רשות השימוש בין חברת אתרים לאגף הנכסים.

לנוכח כך, אין מניעה לאשר את הבקשה לשינויים.

חו"ד חברת אתרים:

חברת אתרים - אין מניעה לאשר את הבקשה התכנון אינו כולל פגיעה או שינוי בתזיתות הקיימות.

חו"ד אישור בעל הנכס:

אושר על ידי אגף הנכסים.

חו"ד פיקוח עירוני:

שלמה שטיין - יש לוודא שבעל העסק משאיר מעבר חופשי הולכי רגל בטיילת ולא חוסם כאשר מקיימים חופות ואירועים שונים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2017-0019 מתאריך 13/07/2017)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 16.05.2017.

פרסום לשימוש חורג לצמיתות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0014 סעיף 5 מ - 26/07/2017):
הועדה המקומית*:

להוציא מסדר יום להחזיר לדיון בעוד שבוע סעיף ראשון.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר אהרון מזואל, ליאור שפירא, אסף זמיר.

דיון חוזר

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0014 סעיף 5 מ - 26/07/2017):
הועדה המקומית*:

שם וכתובת: מיט גריל - רחוב אילת 45 פינת אולשן יצחק 1

שכונה: שבזי ונוה צדק

בקשה מתאריך: 12/08/2015

בעלים: ראובן אלון

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

ת.ב. 3570-045/0

ת.ר. 17 / 00 - 006772

טל': 052-6263071

- ראשי

בית אוכל

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של בית אוכל אחר להכנה והגשת שניצל מחוזה עוף טרי (ללא הגשת משקאות משכרים).

תאור המבנה.

גוש 7041 חלקה 44

מבנה בן קומה אחת נבנה צמוד לבנין ברח' אילת 45 מצד של תחנת דלק. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה, לא ידוע יעוד.

השימוש המבוקש.

בית אוכל אחר להכנה והגשת שניצל מחוזה עוף טרי (ללא הגשת משקאות משכרים) במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בשטח של 43.8 מ"ר.

הערות המתנדס לבקשה.

יש לציין שמשנת-1997 במקום הנ"ל התנהל עסק של מסעדה + משקאות משכרים במקום עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2001, משנת-2002 ועד-2010 עם רישיונות תקופתיים ללא שימוש חורג.

משנת-2010 במקום התנהלו בתי אוכל ללא רישיון. כעת (בשנת-2015) הוגשה הבקשה להחלפת בעלים ושינוי מהות. קיים אישור מבנה לשימור מתאריך 26.6.2016.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1419 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד-1:00 בלילה.

קיים אישור מבנה לשימוש מתאריך 26.6.16.

קיים אישור איכות הסביבה מתאריך 19.11.15.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1200 ב', 2650

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

איזור לתכנון בעתיד, שימור מיוחד.

מדיניות התכנון:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2019 בהתאם להנחיות צוות השימור ובכפוף לחוות איכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהל אגף רישוי

עסקים, עו"ד ענת הדני - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר -

מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה,

נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח עלה בניה, מירי אידלסון -

הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לשימושים

חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2016-0022 מתאריך 14/12/2016)

חו"ד הרשות לאי"ס:

רועי אברהמוף מיום 19.12.2016 -

אין לנו התנגדות למתן היתר שימוש חורג לעסק הנדון.

מדובר בעסק שאינו נמצא בתוך מתחם תחנת הדלק. תחנת הדלק במקום נמצאת בשיקום קרקע פעיל באמצעות מערכת sve

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם אופנת שרה בע"מ.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי: 15.06.2017.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2019.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0017 סעיף 6 מ - 26/07/2017):
הועדה המקומית*:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד 31.12.2019 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר אהרון מדואל, ליאור שפירא, אסף זמיר.

שם וכתובת: מסעדת איציק - דרך בן צבי 84
שכונה: תל-כביר(נוה עופר)
בקשה מתאריך: 01/03/2015
בעלים: חייק יצחק
נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר
מהות העסק:

ת.ב. 3000-084/0
 ת.ר. 00 / 13 - 050640
 טל': 03-6814176

מסעדה-לרבות צריכת משקאות משכרים. - ראשי

תוכן הבקשה :

מסעדה-לרבות צריכת משקאות משכרים.
 שימוש חורג מאולם תעשייה לעסק של מסעדה.

תאור המבנה :
 גוש-6988, חלקה-32.
 הבנין "פנורמה" בן 6 קומות וקומה 7' חלקית מעל קומת מרתף
 מיועד לתעשייה לפי היתר בניה מס'940207 מ-8.9.84.

השימוש המבוקש :
 עסק של מסעדה בקומת קרקע באולם תעשייה בשטח 67 מ"ר.

הערות המבנדס לבקשה :
 יש לציין שלעסק היה רישיון כשימוש חורג עד לתאריך
 31.12.2015. כעת מבקשים הארכת השימוש החורג.
 האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-2185,5 ש"ח.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות : איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי
 עסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, עו"ד רויטל
 אטיאס - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי
 הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, שרון טרייגר
 - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מיירי אידלסון - השרות לאיכות
 הסביבה, מיירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים, מהא אבו
 רומאנה - ע" מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2015-0011 מתאריך 08/09/2015)

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1990, 1991, 1991 א'.

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם עפ"י סעיף 8 א' - תכנית 1991 א'. לפי סעיף 8 א'
 בתכנית 1991 א', התכליות המותרות בקומת הקרקע המסחרית
 יהיו מיועדים למזנונים בתי קפה מסעדות בית מרחקת סניף
 דואר מספרה בגדים ציוד משרדי ועתונים כלי עבודה וחלקי
 חילוף מכבסה סופרמרקט כמפורט בתשריט סניף בנק כמפורט
 בתשריט אולמי תצוגה כמפורט בתשריט ושימושים הנלווים
 לשימושים המותרים על דעת הועדה המקומית והמחוזית.

ייעוד עיקרי:

אזור תעשייה.

מדיניות התכנון:

אין מניעה לשימוש המבוקש בקומת הקרקע בלבד.

חו"ד אישור בעל הנכס:

בבעלות המבקש (חכירה).

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: 04.04.2016.

פרסום לשימוש חורג לצמיתות.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0017 סעיף 3 מ - 26/07/2017):
הועדה המקומית*:**

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר אהרון מדואל, ליאור שפירא, אסף זמיר.

שם וכתובת: הפינה בשבזי - רחוב שבזי 53 פינת שבזי 6

שכונה: שבזי ונוה צדק

בקשה מתאריך: 03/12/2015

בעלים: בן נון רות

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 145-053/0

ת.ר. 08 / 00 - 063894

טל': 052-4500510

-ראשי

מקום אחר למכירת מזון

שימוש חורג ממגורים בתזית לעסק של מקום אחר למכירת מזון- מכירת כריכים מוכנים מאושרים בחוק וממתקים.

תוכן הבקשה:

תאור המבנה.

בגוש 6922 חלקה 40 קיים מיגרש ועליו שני בניינים, האחד בחזית בן שתי קומות והשני מאחור בן קומה אחת.

העסק מתנהל בבנין בחזית המכיל בכל הקומות מגורים עפ"י היתר בניה מ"ס 132 מ-28.2.1935.

בקומת קרקע הוצא היתר לשימוש חורג מדירת מגורים למלאכה לתקופה של 5 שנים מיום 14.12.1994 (כלומר תוקף השימוש החורג פג ב-14.12.1999)

השימוש המבוקש.

עסק של מקום אחר למכירת מזון- מכירת כריכים מוכנים מאושרים בחוק וממתקים בק.קרקע בדירת מגורים בחזית לפי היתר בניה בשטח 39 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין כי הועדה המקומית אישרה לעסק שימוש חורג בתוקף עד 31.12.2015. כעת מבקשים ארכת התוקף השימוש החורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1259 שקלים.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2277

התאמת השימוש לתב"ע:

מגורים

ייעוד עיקרי:

מגורים.

מדיניות התכנון:

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש נפתלי דן נון.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 שכן מדובר בחזית בנין למגורים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי

עסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר -

מנהלת תחום רישוי הנדסי, שרון טרייגר - מחלקת מידע

תכנוני, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה.
(פרוטוקול 2016-0020 מתאריך 08/11/2016)

חו"ד אישור בעל הנכס:

העסק בבעלות המבקש.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 23.02.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

חו"ד תיאור הדיון:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד 31.12.2021 בכ"ף לדרישות
מהנדס העיר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0017 סעיף 8 מ - 26/07/2017):
הועדה המקומית:

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר אהרון מדואל, ליאור שפירא,
אסף זמיר.

שם וכתובת: תיבת נח - דרך בן צבי 68

שכונה: תל-כביר(נוה עופר)

בקשה מתאריך: 03/12/2015

בעלים: פיזיק נח

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 3000-064/0

ת.ר. 07 / 00 - 052678

טל': -6817475

ראשי

מוסד לתיקון כלי רכב

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגבו היתר בניה לעסק של מוסד לתיקון רכב.

תוכן הבקשה:

תאור המבנה.

בגוש 7055 חלקות 22, 26 קיים מיבנה ישן בן שתי קומות ובצמוד אליו סככה. אין בתיק בנין היתר בניה למבנים הנ"ל.

השימוש המבוקש.

מוסד לתיקון רכב:

- 1) במיבנה הישן- מחסן חלקי חילוף בשטח 35 מ"ר
 - 2) בסככה הצמודה- מוסד עם שני ליפטים בשטח 105 מ"ר
 - 3) חצר לא מקורה ל-6 חניות תיפעוליות בשטח 143 מ"ר.
- סה"כ שטח העסק 283 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין שלעסק היה רישיון בשימוש חורג משנת 1989 בתוקף עד 31.12.2010.

בשנת-2011 הועדה המיעצת המליצה לעסק שימוש חורג עד סוף שנת 2017, אך בעל העסק לא ביצע פרסומים ובפועל העסק פעל ללא רישיון. בתאריך 5.1.2011 הוצא סרוב על אי בצוע חדרישות.

כעת מבקשים ארכת התוקף השימוש החורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 4536 שקלים.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2659 - מתחם הגדני"ע

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם. חלק מהמבנים על החלקה מיועדים להריסה.

ייעוד עיקרי:

גוש 7055 חלקה 26 - אזור מסחרי. גוש 7055 חלקה 22 - ייעוד - מגורים מיוחד ג'. מבנה לשימור, בנין להריסה.

מדיניות התכנון:

חלק מהמבנים על החלקה מיועדים להריסה.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש שושנה דיין.

חוו"ד אגף הנכסים:

חו"ד גלעד טבת מ-31.5.16 :

לאחר בדיקה של תכנית רישיון העסק עולה כי רובו ככולו של העסק מצוי על חלקה 22 בגוש 7055 שיעודה פרטי.

אין לנו התנגדות לבקשה.

יתרה מזאת, גם חלקים מהמבנה המצויים בחלקה 26 נמכרו לדיירים המוגנים ע"י עמידר באישור העירייה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת איכות הסביבה ובדיקה מול המחלקה המשפטית בנוגע לפעילות ללא רישיון משנת 2011.

ההמלצה התקבלה בנוכחות איילת וסרמן - מנהל אגף רישוי עסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי הנדסי לעסקים, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2016-0011 מתאריך 14/06/2016)

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

מתאריך 28.12.2015 יש המלצה לתביעה מס' 102211615 בבדיקה אצל תובע.

חו"ד הרשות לא"ס:

מואשר בכפוף לתנאי מפרט אחיד 8.9. א'.

המלצת הועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 בכפוף לתנאי איכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בנוכחות: איילת וסרמן - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי הנדסי לעסקים, עו"ד יפה דסה - השרות המשפטי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי

הנדסי לעסקים, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, סי
ברדס - מ"מ מרכזת ועדות לשימושים חורגים.
(פרוטוקול 2016-0012 מתאריך 29/06/2016)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות

תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 17/07/2016

מבקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2019

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה מגידי חמודה

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0015 סעיף 1 מ - 24/08/2016):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד תב"ע.

החלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, נתן אלנתן, ארנון
גלעדי, יהודה המאירי.

דיון חוזר

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2659

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם חלק מהמבנים על החלקה מיועדים להריסה.

ייעוד עיקרי:

איזור מסחרי, מבנה לשימור.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

תכליות מותרות: מסחר, משרדים, אכסון מלונאי, מוסדות בעלי
אופי ציבורי, אולמות תצוגה, בתי אוכל, שרותים אישיים בכל
הקומות.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך
01.09.2016

נתן אלנתן - המבנה הינו מבנה לשימור, צמוד אליו ישנו פרויקט והעירייה הולכת להשקיע, נמצא לקראת היתר בניה הגיעה הזמן שישפצו אותו, אופי ציבורי, לא מתאים לאופי הסביבה מדובר במגורים.

כרמלה עוזרי - אין התנגדויות, ממליצה לאשר, אם היתה התנגדות אז זה כבר עניין אחר.

ראובן- אני מציע לצאת לסיור.

דורון ספיר - לאחר ששמעתי את כל הנימוקים, יש במקום מוסך שקיים משנת 89 הרבה שנים עם אותם בעלים, מצד שני משנת 2011 אין רשיון ולא עמדו בדרישות, המבנה מצוי בצמוד למגורים בסביבת מגורים, יש צורך לשקול סביבת מגורים מול עסק שפועל המון שנים.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - לא ניתן לעשות גבייה רטרואקטיבית של היטל השבחה, יש כפל קנס שניתן לדרוש דרך בית משפט אם נוקטים בהליך פלילי.

נתן אלנתן - בדיון הקודם החלטת הועדה היתה לשוב ולדון לאחר חו"ד תבייע וכאן אין המלצה של תבייע אלא יש פה פירוט. יש לתת המלצה תכנונית ולא פירוט מה מותר.

דורון- נבצע סיור במקום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0016-0016 סעיף 1 מ - 07/09/2016):
הועדה המקומית:

לשוב ולדון לאחר ביצוע סיור במקום של ראובן לדיאנסקי, כרמלה עוזרי ומלי פולישוק.

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

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך
12.09.2016.

ביקור במקום

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום בתאריך 5.1.2017 ע"י ראובן לדיאנסקי,
מלי פולישוק, ראובן מגל, רעיה גוטלויבר - ראובן לדיאנסקי
מבקש לבדוק מול פיקוח עירוני האם קיימת תביעה כנגד העסק
מאחר והוא פועל ללא רישיון משנת 2011. כ"כ יש לבדוק האם
יש תלונות בנוגע לעסק במוקד 106.

לאחר בדיקה בפיקוח עירוני נמצא כי בתאריך 1.2.2017 אמור
להתקיים דיון בבית המשפט בגין ניהול עסק ללא רישיון.

כ"כ לפי בדיקה מול מוקד 106 מיום 10.1.2017 לא נמצאו
תלונות לעסק.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - נערך סיור במקום ההמלצה לאשר.

ראובן לדיאנסקי - יש שם הליכים כנגד העסק.

מלי פולישוק - יש שם בסמוך מתקנים לא חוקיים.

דורון ספיר - יש להודיע לפיקוח.

ראובן לדיאנסקי - יש לדווח באמצעות אגף רישוי עסקים מה
קורה. הכל שם פלישות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0002 סעיף 2 מ - 25/01/2017):
הועדה המקומית*:

מאחר והעסק פעל ללא רישיון מה- 01.01.2011, לאשר הבקשה
לשימוש חורג מתאריך 1.1.2011 ועד ליום 31.12.2020, בכפוף
לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, ראובן
לדיאנסקי, אהרון מדואל, נתן אלנתן.

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש -

במסגרת הדיון בוועדה המקומית בנוגע לעסק ברחוב אברבנאל 9
נדונה השאלה האם רשאית הועדה המקומית לחייב את מבקש ההיתר
בהיטל השבחה ואגרות בגין שימוש החורג לתקופה שהעסק פעל ללא
היתר לשימוש חורג תקף.

שאלה זו נדונה בע"א 7210/01 עיריית נתניה נ' עיזבון
המנוחה רחל גלמבוצקי ונפסק כי בעשעה שלא יצא היתר לשימוש
חורג באופן רשמי, הרי שלא אושר האקט התכנוני ולכן אין

מקום לחייב בהיטל השבחה, אגרות והיטלים אחרים הנובעים בשל השימוש החורג שעשה במקרקעין בלי היתר.

במסגרת פסק הדין התייחס בית המשפט אף לטענת הועדה המקומית כי היעדר חיוב מיטב עם העבריינים.

לעניין זה פסק בית המשפט כי סעיף 218 לחוק התכנון והבניה המצוי בפרק "עבירות ועונשין" שבחוק הסמכות לחייב את העבריינים באגרות ותשלומי חובה אחרים דרך גבייה זו של החיוב המגיע על ידי צו של בית המשפט היא "דרך המלך" שהותוותה לשם כך.

בית המשפט קבע כי על הועדה המקומית למלא חובתה ולהגיש כתב אישום נגד העבריינים ובגדר ההליכים גם לפעול לגביית המגיע לה קל וחומר כאש מדובר בשימוש חורג שהוא עבירה הנמשכת והולכת שבגינה ניתן לחזור ולהגיש כתב אישום.

לאור תוצאות פסק הדין הרי שלא ניתן לחייב את המבקש רטרואקטיבית בהיטל השבחה ובאגרות בגין השימוש החורג עובר להגשת הבקשה דנא.

עו"ד אושרת שפי - לאחר התייעצות עם הראלה, לא היה מקום לאשר את הבקשה לשימוש חורג באופן רטרואקטיבי מתאריך 1.1.11 ועד 31.12.2020 (כפי שעולה מהדרפט, בשל התקופה שפעלו ללא רישיון מתנהל הליך פלילי).

לאור האמור, יש לתקן את החלטה כך שהשימוש החורג יאושר ממועד הגשת הבקשה בלבד ואילך.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0017 סעיף 9 מ - 26/07/2017): הועדה המקומית*

לאשר הבקשה לשימוש חורג מיום הגשת הבקשה 3.12.2015 ועד ליום 31.12.2020, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר אהרון מזואל, ליאור שפירא, אסף זמיר.