

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

19- נובמבר- 17

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 0021-2017 מיום 15.11.2017

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 15.11.2017 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.

| | | |
|---|---|---|
|  פניות בכתב www.tel-aviv.gov.il/service אחר האינטרנט העיחני < דף הבית > חושבים < פנייה ליחידות העיריה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il |  מוקד טלפוני 03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00 |  אתר האינטרנט www.tel-aviv.gov.il לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00 |
|---|---|---|

7/2017 51970



פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0021-2017 מיום 15.11.2017

| השתתפו ה"ה: | יו"ר נתן אלנתן | סגן ראש העיריה | |
|--------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------|
| חברי הועדה: | אהרון מדואל | חבר מועצה | |
| | ליאור שפירא | חבר מועצה | |
| | כרמלה עוזרי | חברת מועצה | |
| | אסף זמיר | סגן וממ ראש העירייה | |
| לא נכחו: | עו"ד ראובן לדיאנסקי | חבר מועצה | |
| | מיטל להבי | סגנית ראש העיריה | |
| | יהודה מאירי | חבר מועצה | |
| | ארנון גלעדי | חבר מועצה | |
| | שמואל גפן | חבר מועצה | |
| | שלמה מסלאוי | חבר מועצה | |
| | סוזי כהן צמח | חברת מועצה | |
| | ניר סביליה | חבר מועצה | |
| | מיכאל גיצין | חבר מועצה | |
| | אפרת טולקובסקי | חברת מועצה | |
| | אלון סולר | חבר מועצה | |
| | איתי פנקס – ארד | חבר מועצה | |
| | נכחו ה"ה: | עו"ד הראלה אברהם-אוזן | משנה ליועמש דיני תכנון בניה |
| | | הילה בן הראש חכמון | עוזרת ראשית |
| | | מהנדס העיר | מהנדס העיר |
| | | אילן רוזנבלום | ע.ממ וס.רה.ע.זמ.פרוי משולבים |
| | | מלי פולישוק | נציגת שר האוצר |
| | | ראובן מגל | מנהל מחלקת רישוי הנדסי לעסקים |
| | | רעיה גוטלויבר | מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים |
| לובה דבוייריס | | מהנדסת רישוי בכירה | |

| | | |
|--|--|--|
| <p>אתר האינטרנט </p> <p>www.tel-aviv.gov.il/service</p> <p>אתר האינטרנט העייתי > דף הבית > תושבים > פניה ליחידות העירייה</p> <p>פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il</p> | <p>מרכז מידע </p> <p>03-7244600</p> <p>בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00</p> <p>לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני</p> <p>זימון תורים מראש ◀ החורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00</p> | <p>אתר האינטרנט </p> <p>www.tel-aviv.gov.il</p> |
|--|--|--|

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
 יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה
 פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 15.11.2017

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.

| | | |
|---|--|--|
|  פניות בכתב |  מוקד טלפוני |  אתר האינטרנט |
| www.tel-aviv.gov.il/service | 03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00 | www.tel-aviv.gov.il |
| אתר האינטרנט העיתוני > דף הבית > תשב"ט > פייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 רואיל asakim@tel-aviv.gov.il | לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00 | |

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0021-2017 ליום 15.11.2017

| מס' | תיק רישוי | שם וסוג העסק | כתובת |
|---|-----------|----------------------|------------------------|
| אישור הפרוטוקול מתאריך 01.11.2017 מספר ישיבה 0020-2017- אושר | | | |
| 1. | 66382 | מסגריה | מח"ל 30 |
| 2. | 60086 | מסעדה | רציף הרברט סמואל 90 |
| 3. | 66736 | מסעדה | אברבנאל 74 |
| 4. | 64706 | ייצור ארובות לאיורור | היסוד 8 |
| 5. | 67107 | בית מלון | שדי שאול המלך 39 |
| 6. | 61676 | פאב | הרצל 154 |
| 7. | 66596 | בית מלון | יונה הנביא 5 |

שם וכתובת: מסגריית צדוק - רחוב מח"ל 30
שכונה: נוה ברבור וכפיר
בקשה מתאריך: 24/03/2015
בעלים: כהן צדוק
נכתב ע"י: אביטל יעקב
מהות העסק:

ת.ב.
 ת.ר. 001 / 00 - 066382
 טל': -

מסגריה. - ראשי

תוכן הבקשה: שימוש חורג, ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, למסגריה.

תאור המבנה
 גוש 6149 חלקי חלקות 14,15,25,71
 באזור זה רצף של מבנים ישנים, בני קומה אחת.
 ע"פ תוכנית העסק שהוגשה המבנה הינו חד קומתי עם גג
 איסכורית. לא ידוע ייעוד המבנה.

השימוש המבוקש
 מסגריה במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה. שטח העסק כ- 86
 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
 יש לציין כי בסמיכות לעסק זה אושרה מספרה במסגרת שימוש
 חורג עד ליום 31.12.2020 (ת.ר 65651)

סכום אגרת שימוש חורג 2780 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2580

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם המבנים מיועדים להריסה, נמצאים בתחום דרך מוצעת
 ושצ"פ.

ייעוד עיקרי:

בנינים להריסה. חלקות: 25,71 - דרך מוצעת, חלקות 15,14 -
 שטח ציבורי פתוח.

מדיניות התכנון:

חוו"ד פיקוח על הבניה:

אביטל יעקב

מטפל:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

בביקור שנערך בעסק ע"י לב פוטשניקוב מפקח בניה בכיר נמצא
 כי התכנית לא תואמת את המציאות כמפורט : חלקו הדרומי של
 המבנה גדול יותר מזה שמסומן בתכנית, במקום גג איסכורית
 קיים גג אסבסט. בתיק הבניין לא אותרו היתרי בניה ותביעות
 על המבנה.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל אגף פיקוח עירוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2016-0010 מתאריך 29/05/2016)

דיון חוזר

חו"ד אגף הנכסים:

העסק מצוי על שטח בייעוד ציבורי שמיועד לפינוי.

לא לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג וזאת עפ"י חוות דעת אגף הנכסים כי השטח בייעוד ציבורי שמיועד לפינוי.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2017-0016 מתאריך 12/06/2017)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור כהן צדוק.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 19.09.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

חו"ד תיאור הדין:

עו"ד הראלה אברהם אוזן - לפי חוק רישוי עסקים כשמגישים בקשה לרשיון עסק אין תנאי שהבעלים של הנכס יחתום עליו בשונה מדיני התכנון והבניה. לאורך שנים אושרו בקשות לשימוש חורג במקום מבלי שבעלי הקרקע חתמו כדן על הבקשות אלא רק המחזיקים. השרות משפטי עצר את זה וטען כי נדרשת הסכמת בעלים, היו מספר בקשות מצומצם בכפר שלם כאשר ניסינו לפתור את העניין ו הוא הגיע לברור אצל עו"ד עוזי סלמן. הגיענו להסדר מול חלמיש הבקשות מועברות אליה, היא בודקת וחותמת. אך זה לא במקרה כי המקרה שלנו מדובר במבנים שמיועדים להריסה שהם בתחום דרך מוצעת ושצ"פ ומי שצריך לתת הסכמה זאת העירייה.

מלי פולישוק - מתי מיועד לפינוי? מבקשת לדעת מתי מיועד להריסה.

אהרון מדואל - יש פה עניין משפטי אחר, יש הסכם בין עיריית תל אביב למינהל מקרקעי ישראל שנקרא "הסכם המטרות" ולעירייה אין מילה בעניין הזה זה באחריות חלמיש. ככה שלהתנגדות של אגף הנכסים אין משמעות.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - נוציא את זה מסדר היום ונבחן את הנושא.

נתן אלנתן - להוציא מסדר היום ולשוב ולדון בצירוף חו"ד השרות המשפטי עם נציג מאגף הנכסים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0021 סעיף 1 מ - 15/11/2017):
הועדה המקומית:

להוציא מסדר היום, לשוב ולדון לאתר קבלת חו"ד היועצת המשפטית בנושא הסכם "המטרות". יש לזמן לדיון נציג מאגף הנכסים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ליאור שפירא.

ארנון גלעדי לא השתתף.

שם וכתובת: מייקס פלייס - רציף הרברט סמואל 90 פינת הטיילת ע"ש שלמה להט 2
שכונה: לב ת"א-חלק צפוני
בקשה מתאריך: 23/02/2016
בעלים: דיפר קפה בע"מ
נכתב ע"י: אילנה בורבן
מהות העסק:

מסעדה. - ראשי

הופעת אומן/זמר (עד רביעיה) בבית אוכל.
עריכת משחקי ביליארד או סנוקר.
פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם.

תוכן הבקשה: שימוש חורג מחנות ומחסן לעסק של פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם. מסעדה.
עריכת משחקי ביליארד או סנוקר. הופעת אומן/זמר (עד רביעיה) בבית אוכל.

תאור המיבנה.
בגוש 6907 חלקה 2 קיים בנין מלון "ימית" בן 12 קומות טיפוסיות וקומה 13 חלקית, מעל ק. קרקע המכילה חנות ומחסן ושני מרתפים על פי היתר בניה מ"ס 130 מ-25.5.1975, והיתר בניה מ"ס 2/39 מ-15.7.85.

השימוש המבוקש.
מיסעדה בק. קרקע במקום חנות ומחסן עפ"י ההיתר (מיפס 4.3+) - אינו מהווה שימוש חורג, ובתוספת פריט של הופעת אומן הטעון אישור שימוש חורג בשטח של 181 מ"ר. ומחסן במרתף בשטח 8 מ"ר
סה"כ שטח העסק 186 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
יש לציין שבמקום התנהל עסק של מיסעדה וצריכת משקאות משכרים עם רישיון בשימוש חורג משנת 1999 בתוקף עד 31.12.2006. לאחר מכן התנהלה במקום מסעדה עם רישיון עסק ללא שימוש חורג בתוקף עד 5.2.2015
כעת מבקשים החלפת בעלים ותוספת פריט של הופעת אומן + עריכת משחקי ביליארד

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 5749 שקלים
לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד עד השעה 00:02 בלילה

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1614, 2770, 2612

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם תב"ע.

ייעוד עיקרי:

מגרש מיוחד- בניה למלונאות - מלון ימית.

מדיניות התכנון:

יש לציין כי על שטח הקולונדה במרתף 2 לרציף הרברט סמואל תרשים זיקת הנאה לרשות הרבים כמעבר להולכי רגל.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2017-0016 מתאריך 12/06/2017)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש שרון מזרחי, טלפון:
052-5096208 - מנהל בית המלון.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 31.07.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

התנגדות

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

ריפר קפה בע"מ -

פרטי בעלי העסק:

רציף הרברט סמואל 90 תל אביב - יפו טל. 054 9292551

כתובת העסק:

אשר פריג' תל אביב - יפו אבן גבירול 175
62033 . טל: 050 - 5223360

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 26/10/2017 בהשתתפות: עו"ד דן להט, ליאור שפירא - חבר מועצה, עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מהנדסת תחום רישוי הנדסי, אילנה בורבן - מהנדסת רישוי, שם משולם - מהנדס רישוי, דורון פרייליק - מהנדס רישוי, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

חו"ד המתנגדים:

לא הופיעו הוקרא מכתבם - אשר פריגי - אני אחד מבעלי הזכויות ומחזיק בדירה במלון דירות "אורכידאה-פלה" אשר ממוקמת בנכס שבנדון מתנגד לבקשה מהטעמים:

1. גורם הרעש - אישור הבקשה תגרום לעלייה רצינית ברעש, המהווה מטריד סביבתי מובהק.

2. גורם הצפיפות - חלק מהבקשה כאמור, מתייחס לאישור "הופעה של אומנים" בנכס. הופעת אומנים גורמת להתקהלות ועומס בבנין אשר תגרום לאי נוחות לבעלי הזכויות המתזיקים בדירות במלון.

חו"ד המבקשים:

עו"ד טל ליפר בשם המבקשים, גל גלצמן - בעל העסק - המתנגד לא גר בבנין, עברנו מקום, העסק נשאר באותו מבנה רק עברנו למקום אחר, העסק פועל למעלה משנה יש מלון שלם מעלינו עם דירות פרטיות, אין אף תלונה המלון חתם על השימוש החורג שלנו, בעל המלון גר בבנין. המתנגד טוען לחשש. מדובר במסעדה עם הופעות ברמה קטנה בעיקר בבלוז.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0021-0017 סעיף 2 מ - 15/11/2017):
הועדה המקומית:

לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל.

שם וכתובת: לנדוור - רחוב אברבנאל 74

שכונה: צפון יפו

בקשה מתאריך: 06/09/2016

בעלים: קפה רביעיה בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 3374-072/0

ת.ר. 003 / 00 - 066736

טל': -

ראשי -

מסעדה

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מבנין מ"ס 9 לשימושים ציבוריים לעסק של מסעדה (ללא דגים) +אפיייה פוקאצות מבצק מוכן וקפוא לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.

תאור המבנה.

בגוש 7051 חלקה 155 קיים פרויקט רביית פלורנטין המכיל : 4 בנינים בני 10 קומות מעל מרתפים לחניונים, ק.קרקע מסחרים ובקומות העליונות מגורים . ובנין אחד בן קומה אחת לשימושים ציבוריים, עפ"י היתר בניה מ"ס 13-0407 מ-1.7.2013. והיתר בניה מ"ס 11-1108 מ-8.8.2016.

השימוש המבוקש

את העסק מבקשים במבנה בן קומה אחת :
1) בק.קרקע במקום שימושים ציבוריים - בר שתיה, מטבח, אולם ישיבה ושרותים בשטח 127 מ"ר
2) בקומת מרתף עליונה - מחסן של העסק בשטח 17 מ"ר. (אינו מהווה שימוש חורג עפ"י היתר מ"ס 11-1108 מ-8.8.2016).

סה"כ שטח העסק 144 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

הוצא היתר בניה עדכני לשינויים כך שהמחסן של העסק במרתף אינו מהווה שימוש חורג

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 4102 שקלים.

יש לציין כי בעסק קיימת תעלת מנדפים(ארובה) שעוברת דרך המרתף ועולה בפיר פנימי למיבנה מ"ס 4 (במבנה הזה קיימים שיטחי מסחר בקומת קרקע עפ"י היתר הבניה). הארובה עולה בפיר פנימי לגג הטכני של מיבנה מ"ס 4.

לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד השעה 01:00 בלילה.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2724

התאמת השימוש לתב"ע:

מסעדה תואם לשימושים המותרים במבנה וזאת בהליך של פירסום.

ייעוד עיקרי:

יותר שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. מסחר ובתי אוכל יותר לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

במבנה הנדון, מבנה לשיחזור עפ"י תכנית 2724, יותר שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. מסחר ובתי אוכל יותר לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש חורג. השימוש המבוקש - מסעדה תואם לשימושים המותרים במבנה וזאת בהליך של פירסום.

מיקום המחסן המבוקש בקומת המרתף העליונה אינו תואם את
היתר הבניה ומהווה תוספת שטח שירות עפ"י התכנית התקפה
2724 ויותנה
באי פגיעה בחניות הקיימות.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס רביעיית פלורנטיין בע"מ

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת פיקוח על הבניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי
ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי
הנדסי, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל
מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות
הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2017-0016 מתאריך 12/06/2017)

דיון חוזר

חו"ד בדיקת מהנדס:

לאחר בדיקה נוספת נימצא שהוצא היתר בניה לשינויים מ"ס
11-1108 מיום 1.8.2016. עפ"י ההיתר הנ"ל חלק מהשטחים
בקומת מרתף עליונה שונו ומשמשים למחסן עבור מסחר. כך
שבפועל המחסן של העסק במרתף חוקי ואינו מהווה שימוש חורג
עפ"י ההיתר הנ"ל.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027.

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)

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 19.10.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2027.

חו"ד תיאור הדיון:

נתן אלנתן - כאשר מדברים על שימושים ציבוריים והופכים אותם למסעדה יש לי בעיה עם זה.

רעיה גוטלויבר - אבל זה שימוש חורג מהיתר ולא שימוש שחורג מתוכנית.

נתן אלנתן - לא משנה, זה מיועד לשימוש ציבורי.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - זה מיועד לשימוש ובעל אופי ציבורי.

מלי פולישוק - כתוב בדרפט שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

נתן אלנתן - לדעתי זה בכיוון של סטייה ניכרת.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - על פניו השימוש הזה תואם תב"ע.

נתן אלנתן - התב"ע קובעת מספר שימושים באזור, התב"ע מגדירה לו כמות מסויימת מכל שימושים במינימום, ברביעיית פלורנטין חובה עליהם בתב"ע לעשות שימושים ציבוריים.

עודד גבולי - ישנו יעוד עיקרי. וזה לא ציבורי.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - יש צורך לבדוק האם התב"ע מחייבת איזשהו מינימום שטח ציבורי שלא יהיה מצב שהיא מחייבת ועכשיו עושים שימוש חורג. צריך לפתוח את התכנית ולראות אם יש שטח ציבורי מינימאלי.

לשוב ולדון לאחר בדיקת תוכנית תב"ע והיתר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, כרמלה עוזרי,
אהרון מדואל.

דיון חוזר

חוו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

בהמשך לדיון שהתקיים ב-15.11.2017, להלן חוות דעת השירות
המשפטי לשאלת חבר המועצה הרב נתן אלנתן בנוגע לשימוש
המותר במבנה נושא הבקשה.

על המגרש חלה תכנית 2724 "מתחם מעון" שמטרתה, בין היתר,
לתכנן את השטח הכלול בתכנית כמותחם מגורים המשולב עם מסחר,
אשר יהווה המשך וחיזוק לשכונת פלורנטיין, לקבוע שטחים
לבנייני ציבור בסה"כ בשטח של כ-1,900 מ"ר שטח עיקרי
ולקבוע מבנה לשחזור.

בהתאם לאמור בדרישת הבקשה, מבוקש להפעיל עסק של מסעדה
במבנה בן קומה אחת הסמוך ל"ירביעיית פלורנטיין" ואשר קבוע
בתכנית כמבנה לשחזור ומסומן בתשריט התכנית בעיגול שחור.

בהתאם להוראת סעיף 10 שכותרתו "מבנה לשחזור", במבנה זה
יותר שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי. מסחר
ובתי אוכל יותרו לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש
חורג.

לפיכך, השימוש המבוקש למסעדה תואם לשימושים המותרים במבנה
וזאת בכפוף להליך של שימוש חורג.

למען הסר ספק יובהר כי מבנה זה אינו נכלל בבנייני הציבור
הקבועים בתכנית והמסומנים בתשריט בצבע חום בהם יותרו
שימושים ציבוריים למטרות חינוך, רווחה, קהילה, בריאות, דת
ותרבות.

שם וכתובת: ארובות - רחוב היסוד 8

שכונה: ג.הרצל, יפו-מלאכה

בקשה מתאריך: 28/02/2011

בעלים: אבו שחאדה איוב

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

ת.ב.

ת.ר. 001 / 00 - 064706

טל': 050-5270146

ייצור ארובות לאיורור.

- ראשי

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מתב"ע של ייצור ארובות לאיורור.

תאור המבנה (גוש 7053 חלקות 9,40)
מבנה חד קומתי הבנוי מקירות פח וגג איסכורית ע"פ תכנית
עסק שהוגשה, לא נמצא היתר בניה או/ו תכניות מאושרות בתיק
בנין.

השימוש המבוקש
ייצור ארובות לאיורור במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה
בשטח של 124 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
גובה אגרת שימוש חורג הינו 3808 ש"ח

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2170, 1092

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

דרך.

מדיניות התכנון:

לא לאשר.

פירוט חוות דעת:

לא לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר בדיקה חוזרת של אגף הנכסים באם ניתן לאשר
לתקופה של שלוש שנים. ממליצים לאגף הפיקוח העירוני להשהות
את ביצוע צו הסגירה בפועל ולעשות שימוש בתביעה בגין אי
קיום כדי לאפשר לעסק למצות את ההליכים התכנוניים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי
עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי
לעסקים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, עו"ד יודפת
כהן - השרות המשפטי, עו"ד עידית קצבוי - השרות המשפטי,
שלמה שטיין - פיקוח עירוני, שולמית דידי - מחלקת מידע
תכנוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2013-0006 מתאריך 03/06/2013)

חו"ד אגף תכנון ערים (מזרח):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

למרות שתביעת נמצא בדרך- מומלץ לאשר זמנית ל3 שנים ולהבהיר כי מדובר בהארכה כנראה אחרונה. כל זאת בכפוף לנוהלי רישוי עסק.

חו"ד אגף הנכסים:

מתנגד מאחר והשימוש לא תואם את יעודו על פי התביעה, יעודו דרך.

דין חוזר

חו"ד אגף הנכסים:

העסק המבוקש ממוקם על חלק מחלקות 40 ו-9 בגוש 7053. חלקה 40 בבעלות העירייה וחלקה 9 בבעלות פרטיים והחברה לשיקום המלאכה בתל אביב יפו בע"מ. העסק ממוקם על שטח ביעוד דרך וחניה ציבורית. אגף הנכסים לא יתנגד לאשר שימוש חורג לתקופה מוגבלת בכפוף לכתב התחייבות לפינוי הנכס של המבקש.

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

מדובר במבנה ישן. אין התנגדות לאשר בכפוף לאישור קונסטרוקטור ויועץ בטיחות. 25/06/13. (בביקור שנערך בכתובת הנ"ל בתאריך 04/06/13 מצאנו: תכנית מתאימה למציאות; לא נמצא תיק בנין; אין בניה חדשה; במערכת הממוחשבת אין תביעות משפטיות ואין היתרי בניה; מדובר במבנה ישן מפח, מצורף בזה תמונות מיום 04/06/13.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2018. הנושא לא יובא לוועדה המקומית לפני שתוגש בקשה חתומה על ידי כל הזכויות בנכס לרבות אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד עידית קצבוי - השרות המשפטי, אמיל פרידמן - פיקוח על הבניה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי

עסקים.

(פרוטוקול 2013-0007 מתאריך 04/07/2013)

חו"ד אישור בעל הנכס:

משפחת שניר באמצעות עו"ד ויקטור זכאכ.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 19.08.2013

פרסום שימוש חורג עד ליום : 31.12.2018.

חו"ד אגף הנכסים:

יש לחתום מול אגף הנכסים.

חו"ד עו"ד הראלה אוזן אברהם:

הנכס בו מבוקש השימוש החורג בנוי על 2 חלקות שיעודן דרך :
על חלק מחלקה 40 בגוש 7053 שהינה בבעלות העיריה.
על חלק מחלקה 9 בגוש 7053 שהינה בבעלות פרטיים + בבעלות
החב' לשיקום המלאכה בת"א יפו בע"מ.

במצב דברים זה נדרשת הסכמת העיריה כבעלים של חלק מחלקה 40
בגוש 7053 לשימוש המבוקש.
באם העיריה לא תתמה על הבקשה להיתר, כלל לא ניתן לדון בה
בהתאם לתקנה 2 ב בתקנות.
לכן נדרשת הסכמת העיריה לבקשה להיתר.

גלעד ציין בפני כי התחייבות דומה ניתנה ביחס לנכס סמוך
ביסוד 18 בו פועל עסק של פלדלת, לפיו הבעלים והשוכר יפנו
את הנכס ע"פ דרישת העיריה או בתום השימוש החורג.

חו"ד אגף הנכסים:

מיום 5.11.2017 - מבדיקת בקשתכם לרישוי עסקים מיום
1.11.2017 נמצא כי הנכס בנוי על חלקה 40 בגוש 7053 בבעלות
עיריית ת"א וחלק מחלקה 9 בגוש 7053 בבעלות פרטית בה עיריית
ת"א ברית זכות לבעלות על חלק מהחלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 5
ו-7 ביעוד דרך מתוקף תבי"ע.

אגף הנכסים מאשר את רשיון העסק עד לתאריך 31.12.2020 וזאת
בהתאם לכתב התחייבות והערבות הבנקאית שהופקדו באגף לפינוי
מידיי לכשהעירייה תדרוש את מקרקעי העירייה לפיתוח השטח.

אין בהסכמתנו זו כדי להעניק זכותאו הרשאה מעבר לאמור
ולהתחייבות לפינוי.

אבקש שעד שלא תופקד ערבות חדשה אין לאשר את רשיון העסק,
אנחנו ניידע כשתופקד כזו.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0021 סעיף 4 מ - 15/11/2017):
הועדה המקומית*:

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, כרמלה עוזרי,
אהרון מדואל.

שם וכתובת: מלון לינק - שדרות שאול המלך 39

שכונה: צפון חדש-ח.דרומי

בקשה מתאריך: 10/07/2017

בעלים: מלונות דן בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 673-001/0

ת.ר. 067107 - 00 / 003

טל': 050-3387387

בית מלון - מספר החדרים 95 (מתוכם 3 חדרים נגישים) 190 - ראשי אורחים
חניון מקורה, שטח 1145 מ"ר מספר חניות 30 מתוכם 4 לנכים.
חדר כושר (אורחי המלון בלבד)
בית אוכל הגשת אוכל מוכן קפה ותה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מבנין משרדים לעסק של בית מלון בן 9 קומות מעל 2 מרתפים, בית אוכל, משקאות משכרים, חדר כושר ומזנון בשטח 5600 מ"ר. עבור 95 חדרים מתוכם 3 חדרים נגישים - בקשה עקרונית (אין תוכנית עסק מאושרת לקבלה) תפוסת קהל מקסימלית 200 איש

תאור המבנה.

בגוש 6111 חלקה 794 קיים בית הדר דפנה הבנוי מעל 2 מרתפים ו-4 מגדלים A,B,C,D אין היתר בניה מקורי למבנה. הוצאו היתרים שונים למשרדים במגדלים עפ"י היתר בניה מ"ס 857 מ-12.3.1968, רמפה לנכים - היתר מ"ס 4/15 מ-11.1.1990, מקלט דו תכליתי במרתף - היתר משנת 1991, המרת מרתף עליון לשימושים מסחריים - היתר 4-920096 משנת 1992.

השימוש המבוקש.

את המלון מבקשים בכל שטח המשרדים במבנה A.

(1) במרתף 2-: במיפלא 6.84 - 37 חניות כאשר הכניסה לחניון משותפת לכל 4 המגדלים

במידה וירצו לבנות מאגר

מים - יש להוציא היתר בניה לכך באגף רישוי בניה.

(2) במרתף 1-: מיפלא 3.80 - מטבח קר - ללא בישול, חדר אוכל - מקומות ישיבה, משרדים, וחדרי משק

(3) ק.קרקע: מפלא 0.00 + כניסה ראשית למלון, לובי כניסה ומשרדים

(4) קומה א': מפלא 4.17 + 15 חדרי מלון מתוכם 3 חדרים נגישים, + חדר כושר

(5) קומה ב': מיפלא 7.48 + 8 חדרי מלון + 16 מקומות חניה

(6) קומה ג': מיפלא 10.38 + 12 חדרי מלון

(7) בקומה ד': מפלא 13.3 + 12 חדרי מלון

(8) בקומה ה': מפלא 16.22 + 12 חדרי מלון

(9) בקומה ו': מפלא 19.14 + 12 חדרי מלון

(10) בקומה ז': מפלא 22.08 + 12 חדרי מלון

(11) קומה ח': מפלא 24.98 + 12 חדרי מלון

קומת גג: מפלא 28.07 + חדר סינון וחדר טכני

סה"כ שטח העסק 5864 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

(1) הבקשה עקרונית יש לקבל אישור לקבלה ע"י מחלקת תכנון הנדסי וכן לקבל אישור משרד הבריאות על תוכנית העסק -

התקבל אישור משרד הבריאות מ-21.2.17, תוכנית העסק התקבלה ב-14.6.17.

(2) חדרים נגישים יש להוסיף לתוכנית העסק בק: מ-1:50 - התקבל ביום 19.1.17

(3) יש לקבל אישור נגישות מתו"ס + שרות - התקבל ביום 19.1.17

(4) לצרף תוכנית אינסטלציה ולקבל אישור מי אביבים עליה - התקבל

(5) להגיש אישור מהנדס קונסטרוקציה ליציבות המבנה וכן תפוסת קהל - התקבל

- (6) אישור לתקינות המעליות - חסר יש להגיש
 (7) להשלים פירוט טבלת שטחים המבוקשים בכל קומה - התקבל
 (8) אישור פיקוח על הבניה - קיים בדרפט
 (9) מאגר מים - הוגש מיכתב מיום 15.6.17 ע"י יועץ לכיבוי
 אש משה שמש : מוקם מאגר ממתכת בתוך מרתף ללא כל עבודה
 (10) להכניס טופס שימוש חורג לתוכנית ולקבל הסכמת בעל הנכס
 לשימוש חורג - התקבלת חתימה על גבי תוכנית העסק ביום
 3.7.16
 (11) בתוכנית בטיחות - יש לרשום תפוסת קהל - תפוסת 200
 קהל איש
 (12) אישור הג"א - תנאים לביצוע ע"י הג"א מיום 24.4.17
 (13) להציג חוזה שכירות למועד תום השכירות - הוצג
 (14) אישור משרד התיירות - התקבל בתאריך 9.5.17.
 (15) גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 132171
 שקלים - שולם בתאריך 6.3.2017.

חו"ד אגף תכנון ערים (מרכז):
מטפל:

תיק מידע

מספר תב"ע:

"G" - תוכנית לשטחים, למבנים ומוסדות ציבור.

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

בניין בעל אופי ציבורי.

מדיניות התכנון:

שימוש של בית מלון נכלל ברשימת התכליות בתוכנית "G" על כן
 מהווה שימוש חורג להיתר ובכפוף להנחיות משרד התיירות.

חו"ד פיקוח על הבניה:
מטפל:

נתן שירר

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

בתכנית ההגשה סומנו להריסה בצבע צהוב אלמנטים
 קונסטרוקטיביים של הבניין. גם סומנה בצבע כחול בניית תקרה
 בטון. אין התנגדות למתן אישור לשימוש חורג בכפוף להוצאת
 ההיתר בניה בגין שינויים הקונסטרוקטיביים כנדרש. ראה דו"ח
 של חיים זילברמן.

23.11.2016 - יש להרוס מבנה לא חוקי בשטח הגג לפני מתן
 רשיון לשימוש חורג.

בניית מאגר מים - הוא שינוי שטעון היתר בניה.

חו"ד מהנדס העיר:

בישיבה שנערכה אצל מהנדס העיר בתאריך 27.11.2016 ולאחר
 חו"ד פיקוח על הבניה קבע מהנדס העיר כי אין צורך בהוצאת
 היתר בניה והטיפול הנדרש במקרה זה הוא הוצאת היתר לשימוש
 חורג בלבד באגף רישוי עסקים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר לצמיתות בכפוף לקיום דרישות של מהנדס המטפל בבקשה ובכפוף לחוות דעת מידע ותכנוני והרשות לאיכות הסביבה.

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, מהא מרגייה - ע' מרכזת וועדות.
(פרוטוקול 2016-0025 מתאריך 27/12/2016)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 20.12.2016.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2040.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם רפי שדה פדרמן עמי.

חו"ד תיאור הדיון:

דורון ספיר - מדובר בבית מלון עממי, צריך לסייע.

ארנון גלעדי - לא מצליח להבין מה הבקשה.

עודד גבולי - היתה פגישה בתאריך 27.11.2016 בנושא, רצו לעשות מלון בהתחלה בדקתי את זה ולא הסכמתי ללא היתרי בניה. היזם סירב מכיוון שלוקח הרבה זמן להוציא היתר בניה, הוא הציג לי סוגי היתרים ותכנית עסק והסכמתי ליגיש בקשה במסגרת רישוי עסקים ללא היתרי בניה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - אני מבינה שתכנית העסק עדיין לא מאושרת מכיוון שחסר אישור משרד הבריאות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0003 סעיף 7 מ - 08/02/2017):
הועדה המקומית*:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2040, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי אישור תכנית עסק לרבות אישור משרד הבריאות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, שלמה מסלאווי, נתן אלנתן, ליאור שפירא.

חוו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בתאריך 20.02.2017 בדואר רשום.

דיון חוזר

חוו"ד בדיקת מהנדס:

העסק עולה לדיון חוזר כיון שלפי דרישת הג"א יש לבצע עבודות בניה במרתף המבנה לחזוק קירות בטון והחלפת ריצפה קיימת לרצפת בטון.

חוו"ד הג"א:

בפגישה עם הג"א ע"י סא"ל דר' בני ברוש מיום 7.8.17 יש לבצע את הדרישות הבאו :
(א) להציג פתרון לסגירת חלונות מבטון, פלדה (פנימיים וחיצוניים).
(ב) לסמן צוהר
(ג) להציג מיגון לדלת יציאה לגג
(ד) לא הוצג פתרון (ברמה אדריכלית) לאיורור וסינון
(ה)יש לחזק תיקרה עליונה

חוו"ד המבקשים:

התקבל מיכתב ממהנדס זיו סלומון מיום 28.9.2017 - הנ"ל משמש כיועץ קונסטרוקציה של מלונות דן במסגרת ביצוע עבודות.

במסגרת העבודות עפ"י דרישות פיקוד העורף במרתף התחתון ביותר של בבניין (קומה 2-), מבוצעות עבודות של החלפת שני קירות בלוקים קיימים בשני קירות מבטון והחלפת ריצפה קיימת ברצפת בטון. עבודות אלה אינן פוגעות בשלד הבניין ואין בהן כדי להוסיף שטחים על השטחים הקיימים בבניין.

בנוסף במסגרת תפקידי, אני מבצע פיקוח עליון על ביצוע העבודות שתוכננו על ידי על מנת לוודא שהביצוע תואם את

התכנון שלי.

חו"ד תיאור הדיון:

ראובן מגל - מובא לדיון בועדה בגלל שהג"א דרש חיזוק
ריצוף וקירות בטון הבאנו לידיעת הועדה לגבי השינוי
הקונסטרוקטיבי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0021 סעיף 5 מ - 15/11/2017):
הועדה המקומית*:

הועדה מקבלת את הדיווח כפי שנמסר בועדה לגבי השינויים
הקונסטרוקטיביים ומחליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד
ליום 31.12.2040, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי אישור
תכנית העסק לרבות אישור משרד הבריאות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, כרמלה עוזרי,
אהרון מדואל.
אישור תכנית העסק לרבות אישור משרד הבריאות.

תנאים מוקדמים

שם וכתובת: בארבי - רחוב הרצל 154
שכונה: ג.הרצל, יפו-מלאכה
בקשה מתאריך: 03/07/2016
בעלים: מ.ש. ובניו הפקות בע"מ
נכתב ע"י: אילנה בורבן
מהות העסק:

ת.ב. 2-148/0
ת.ר. 011 / 00 - 061676
טל': 050-5204002

-ראשי

פאב
הופעת אומן/זמר
השמעת מוזיקה והופעת אומנים.

תוכן הבקשה :

שימוש חורג לת.ב.ע. לעסק של פאב-צריכת משקאות משכרים
במקום הגשתם. השמעת מוזיקה והופעת אומנים. הופעת אומן/זמר
(עד רביעיה) בבית אוכל

תאור המיבנה.
בגוש 7053 חלקות 77,92,39,5 קיימות שתי סככות צמודות.
אין בתיק בנין היתר בניה לסככות הנ"ל.
התקבל אישור פקוח על הבניה לסככות הנ"ל בתאריך 8.11.2010.

השימוש המבוקש.
את העסק רוצים לסדר : 1) בק.קרקע בשתי הסככות בשטח 805 מ"ר
2) בגלריות בשטח 260 מ"ר. סה"כ שטח העסק 1065 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
לעסק יש 3 כניסות. א) הכניסה הראשית מר' קבוץ גלויות בין
מ"ס 38-40 ב) כניסה שניה מרח' הרצל 152.
ג) יציאה נוספת קיימת לדרך אספלט בחלקה 92
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 34527 שקלים
לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד באזור עד אור הבוקר.

יש לציין שלעסק יש רישיון עם שימוש חורג משנת 2003 בתוקף
עד 31.12.2016, כעת מבקשים החלפת בעלים וחידוש שימוש חורג
התקבל אישור מורשה נגישות מתו"ס - מר מחמיד סולימן
מ-7.8.16, והתקבל אישור מורשה נגישות שרות מר חאגי
יחיא אכרם מ-28.7.16.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

500,250

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם נדרש תאום עם אגף הנכסים.

ייעוד עיקרי:

דרך

מדיניות התכנון:

השימוש הינו פאב, הופעת אומנים בית אוכל, עפ"י התכניות
השימוש אינו תואם את התכנית המיקום של העסק הינו על דרך
כניסות בתום של תעשייה ומסחר) עפ"י התכנית 250.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ליטבינוב חנה.

העסק המבוקש נמצא בחלקי חלקות 5,88 בגוש 7053 בבעלות רשות הפיתוח חלקי חלקות 39,77 בגוש 7053 שהן בבעלות עיריית ת"א-יפו וחלקה 92 גוש 7053 בבעלות פרטית.

בעלי העסק הני"ל חברת בארבי - בית ליוצרי מוסיקה בע"מ, נדרשים להגיע עם אגף הנכסים להסדר נכסי בהקדם.

כמו כן אבקש כי רשיון העסק יינתן לתקופה קצובה.

לאור האמור אגף הנכסים מתנגד לבקשה עד לביצוע ההסדר הנכסי.

עפ"י סיכום בין מנהלת אגף רישוי עסקים למנהל אגף הנכסים מיום 27.11.2016 נמסר כי אגף הנכסים מאשר מתן היתר לשימוש חורג לשנה - כאשר בתקופה זו על בעל העסק לסכם עם אגף הנכסים את ההסדר הנכסי בשטח העסק.

חו"ד בדיקת מהנדס:

התקבלה חו"ד מההנדסת בטיחות טקאץ סבטלנה מיום: 23.11.2016

הנחיות כלליות:

1. יש לוודא גישה חופשית לפתיחי הכניסות והיציאות
2. בכל עת שהקהל נוכח בעסק, לא ינעלו דלתות מילוט
3. יש לדאוג שדלתות הפינוי יהיו פתוחים, בכל זמן שהקהל נמצא בעסק

שטח נטו של מועדון בארבי:
בקומת קרקע 641 מ"ר, גליה 101 מ"ר

מקדם תפוסה למועדון 1 מ"ר לאדם.

בקומת קרקע 640 איש, בקומת גלריה 100 איש

סה"כ תפוסת קהל מאושרת למועדון בארבי: 740 איש.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2019 בכפוף לקבת כלל המסמכים הנדרשים עם דגש על אזור קונסטרוקטור לכלל המבנה כולל הגג ותכנית בטיחות וזאת באנלוגיה להחלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר מס' 05-0237 להחלפת גג אסבסט במבנה הסמוך.

כ"כ יש לציין כי אין בהיתר לשימוש החורג כדי להקנות כל אישור לבניה.

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 רישוי עסקים:

בתאריך 6.12.2016 התקיימה ישיבה בנושא בלשכת מהנדס העיר.

טכס :

1. יש לבדוק תכנון עתידי בכתובת הנדונה באחריות שולי דידי. לאחר קבלת המידע ניתן יהא לקבל החלטה הנוגעת לתקופת השימוש החורג המומלצת לאישור.

2. ניתן לקדם היתר לשימוש חורג תוך קבלת כלל המסמכים הנדרשים עם דגש על אישור קונסטרוקטור לכלל המבנה כולל הגג ותכנית בטיחות, וזאת באנלוגיה להחלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר מסי 05-0237 להחלפת גג אסבסט במבנה הסמוך.

3. במידה ויוחלט להמליץ על אישור הבקשה, תתווסף הערה כי אין בהיתר לשימוש החורג כדי להקנות כל אישור לבניה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 01.12.2016.

פרסום לשימוש חורג עד ליום : 31.12.2021.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה ע"י ואקד אחמד מ"ס רישיון 56452 מיום 25.1.2017.

חו"ד שולי דידי:

לא מקודם תכנון חדש באזור.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - הועדה המייעצת המליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג, אגף הנכסים ממליץ לאשר לשנה כאשר בתקופה זו על בעל העסק לסכם עם אגף הנכסים את ההסדר הנכסי בשטח העסק.

ראובן לדיאנסקי - ניתן לאשר לחמש שנים בתנאי שיגיעו להסדר מול אגף הנכסים תוך שנה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0004 סעיף 1 מ - 22/02/2017):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי להגעה להסדר תוך שנה עם אגף הנכסים, במידה ולא יושג הסכם תוך שנה, תוקף השימוש החורג יפקע.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, נתן אלנתן, ליאור שפירא, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית בדואר רשום בתאריך 28.02.2017.

דיון חוזר

חו"ד אגף הנכסים:

אירית ליברמן - בהמשך לפגישתי עם מנהלת אגף רישוי עסקים, אנו מאשרים מתן רשיון עסק זמני עד לסוף שנת 2018.

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

בשל עיכובים באגף הנכסים בבדיקת המצב הנכסי של הנכס, טרם הושג הסדר ארוך טווח אלא רק הסדר זמני לשנה נוספת (עד ה-31.12.2018).

בנסיבות אלה מוצע לשנות את החלטת הועדה המקומית כך שתאריך
את מועד השגת ההסדר עם אגף הנכסים בהתאם לתוקפו של ההסדר
הזמני הנייל.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0021-0017 סעיף 6 מ - 15/11/2017):
הועדה המקומית*:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף לדרישות
מהנדס העיר ובתנאי הגעה להסדר עם אגף הנכסים עד ליום
31.12.2018, במידה ולא יושג ההסדר עד למועד זה, תוקף
השימוש החורג יפקע. כ"כ יש לקבל אישור בטיחות,
קונסטרוקציה וכיבוי אש.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלגתן, כרמלה עוזרי,
אהרון מדואל.

אישור בטיחות, קונסטרוקציה וכיבוי אש.

תנאים בהיתר

שם וכתובת: מלונות רפאל - רחוב יונה הנביא 5

שכונה: כ.התימנים, ש.הכרמל

ת.ב. 111-005/0

ת.ר. 001 / 00 - 066596

בקשה מתאריך: 02/07/2015

טל': -

בעלים: מלונות רפאל בע"מ

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

- ראשי

בית מלון 18 חדרים תפוסת קהל 45

תוכן הבקשה: שימוש חורג מבנין מגורים לעסק של בית מלון 18 חדרים תפוסת קהל 45.

תאור המבנה.

הבנין בן 3 קומות המיועד למגורים על פי היתר בניה מס' 1083 מ-31/10/32.

השימוש המבוקש.

בית מלון 18 חדרים תפוסת קהל 45 בכל שטח של בנין מגורים בהיתר בקומות קרקע, א', ב' בשטח של 500 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

בתאריך- 3.9.2014 נקבעה מדיניות מינהל ההנדסה, בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות וזאת בתנאי שהבקשה תואמת את השימושים המותרים באזור לפי תכנית תקפה. מבנה מגורים - תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 16150 ש"ח (20%-3230 ש"ח).

אין צורך במקומות חנייה נוספים.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

תמ" 13 - חוף ים התיכון, 3641 מתחם אמבסדור, 3641/1 הארכת תוקף למתחם אמבסדור.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

מבנה להריסה

מדיניות התכנון:

המבנה הקיים על המגרש (תא שטח 210 בתכנית) הינו להריסה עפ"י תכנית 3641/1. השימוש המבוקש לחדרי מלון הינו שימוש חורג לתכנית המייעדת את המבנה להריסה.

פירוט חוות דעת:

יש לציין כי תוקף תכנית 3641/1 הינו ל-3 שנים מיום אישורה

ב-21.7.2016 וכי בימים אלו מקודמת תכנית לאיחוד וחלוקה

מחדש ועל כן יוגבל השימוש החורג המבוקש לשנתיים.

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

חיים זילברמן מ-29/06/2017 :

בית ישן ;

בתיק בנין קיים היתר בניה מס' 1083 מ-01/10/1932 ;
ביום-29/02/2012 הוגשה תביעה על הבניית מחיצות ובניית
יחידות נוספות ללא היתר, על כך קיים צו הריסה ת.פ.
01/13/0005063. צו עוכב עד 01/08/2017 ;

תכנית תואמת למציאות.

חיים זילברמן מ-29/06/2017 :

בית ישן ;

נתן שירר- 06/07/17 - להעביר לחייד של עייד שלי וייל האם
ניתן לטפל במסגרת רישוי עסקים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד עייד שלי וייל.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי
ותכנון הנדסי, עייד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר
- מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - 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 מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

דיון חוזר

חו"ד עייד שלי וייל:

בהמשך לשיחתנו הטלפונית, הנני לחזור ולהדגיש כי אין
מניעה להביא הבקשה בפני הועדה לאישור השימוש החורג והבניה
הבלתי חוקית ובלבד שלא יינתן היתר זמני בטרם יאושרו אלה .

המלצת הועדה המייעצת:

לאור חוות דעתה של עייד שלי וייל, הועדה ממליצה לאשר
הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי
ותכנון הנדסי, עייד הילה חכמון - השרות המשפטי, רעיה
גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס -

מהנדסת בכירה, שרון טרייגר - מידע תכנוני, מירי אהרון -
מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.
(פרוטוקול 2017-0020 מתאריך 24/07/2017)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם חברת אוסוה בע"מ.

חו"ד פרוסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 23.8.2017.

מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה חכמון -

מבירור נוסף שערכתי עם עו"ד שלי וויל עולה כי צו ההריסה ניתן לאור החלוקה הפנימית שבוצעה במבנה וגרמה לפיצול יחידות הדיור וזאת ללא אישור השימוש המלונאי בוועדה המקומית בלבד.

בנסיבות אלה ולאור הקפאת צו ההריסה, ניתן היה להביא את הבקשה לדיון בוועדה המקומית כאשר אישור השימוש החורג יכשיר למעשה את החלוקה הפנימית שבוצעה, ושאינה טעונה היתר בנייה.

יחד עם זאת, לאור העובדה כי מדובר בהסבת מבנה מגורים והשימוש המבוקש איננו תואם תב"ע, והרי שלאור ס' 151 א' לחוק התכנון והבניה לא ניתן לאשר את הבקשה.

חו"ד תיאור הדיון:

עו"ד הראלה אברהם אוזן - לא ניתן לאשר מאחר ומדובר בשימוש חורג ממגורים בהיתר בניה, כאשר התכנית שחלה קובעת תכנון מחדש של כל המתחם הריסת הבנין ובניה חדשה לכן לא ניתן לאשר.

דורון ספיר - אם נעשה תכנית לכל העיר שמאפשרת מלונאות?

נתן אלנתן - זה לא יהיה נכון כי לא בכל מקום בעיר אפשר להקים בתי מלון.

מלי פולישוק - צריך להגביל לא באופן גורף שיהיה שיקול דעת

של הועדה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - בהתחלה החוק לפני שלוש שנים שתוקן לא התיר שימוש חורג מבנין מגורים פרט למקרים ספציפיים. באנו ואמרנו שאם יש היתר בניה למגורים והתכנית מאפשרת את השימוש יש מקום לאפשר שימוש חורג מהיתר. המתוקן קיבל את עמדתנו והחוק תוקן. במקרה שלנו עפ"י התכנית המאושרת אי אפשר להפוך את הבנין הקיים למלון.

איילת וסרמן- החו"ד שנתנה ע"י הילה שניתן לדון בוועדה וניתן לקיים בית מלון.

עודד גבולי - צריך לקיים פגישה אצל עו"ד הראלה אוזן.

איילת וסרמן - בתב"ע רשום ישנו תכנון עתידי לקיום בית מלון.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - סעיף 151 א' רבתי ס"ק (ח) היכן שהשימוש תואם תב"ע רק אז ניתן לאשר את הבקשה. זה לא המקרה מאחר והבנין מסומן להריסה. התכנית שינתה את יעוד הקרקע, קבעה הוראות איחוד וחלוקה והתירה מגורים ומלונאות.

דורון ספיר- יש הריסה עתידית וניתן לאשר בית מלון. לאשר סככה ללא היתר זה יותר מסוכן.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - אני לא אוכל לתת חו"ד משפטית שהשימוש החורג המבוקש הוא מהיתר ותואם את החוק. הבנין בן 3 קומו למגורים בהיתר וכל עוד הוא לא נהרס הוא אמור לשמש למגורים.

איילת וסרמן - אם לא היה שימוש חורג והמבנה היה מוכרז להריסה?

עו"ד הראלה אברהם אוזן - כאמור זה לא המקרה, מדובר בשימוש חורג מהיתר ומתכנית, המבנה הזה לפי התב"ע החדשה לא קיים.

דורון ספיר - אני בעד להמשיך את הבית המלון הקיים אם לא היתה בעיה משפטית.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - לתשומת הלב - הוא כניראה פועל משנת 2014 ללא שימוש חורג ורישיון.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0019-0017 סעיף 5 מ - 18/10/2017): הועדה המקומית*:

חברי הועדה רואים חשיבות רבה לקיום בתי מלון בעיר תל אביב יפו ותומכים במתן היתר לשימוש חורג, יחד עם זאת לאור חוות דעת היועצת המשפטית של הועדה לא ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומבנין מגורים לבית מלון.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, יהודה

המאירי, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, שמואל גפן, סוזי כהן
צמח.

דיון חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

נבקש להחזיר את הבקשה בעניין שבנדון לדיון חוזר בועדה
המקומית בצירוף חוות דעתנו שלהלן:

1. מבדיקת היתר הבניה ותעודת הגמר של הבניין עולה כי לא
מדובר בבניין מגורים קלאסי בו לכל דירה יש בהיתר הבניה
מטבח ושירותים אלא בבניין ששימש למגורים כאשר הדיירים בכל
קומה (5 חדרי מגורים בקומה) חלקו מטבח ושירותים אחד.

2. מראיות שהוצגו ואומתו עולה כי הבניין עמד נטוש משנת
1988 במשך כ- 24 שנה עד ששופץ בשנת 2012 כאשר בשיפוץ זה
הוסב למלון.

3. נוכח האמור, משלא מדובר בבניין מגורים שניתן לחזור
ולהשתמש בו כיום עבור מגורים במתכונת בה נבנה בהיתר
הבניה, והיות הבניין לא בשימוש מזה כ-24 שנה, הרי שלא
חלות על הבניין הוראות סעיף 151א בחוק וניתן לאשר את
השימוש החורג המבוקש מתכנית 3641 עד ליום ה-31.12.2022 או
עד למימוש הוראות התכנית, המוקדם מבין השניים.

חו"ד תיאור הדיון:

נתן אלנתן - לאור חוות דעת השרות המשפטי נאשר את הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0021 סעיף 7 מ - 15/11/2017):
הועדה המקומית*:

לאור חוות דעת השרות המשפטי לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד
ליום 31.12.2022 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, כרמלה עוזרי,
אהרון מדואל.