



תל אביב-יפו
TEL AVIV
עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה האגף לרישוי עסקים

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

26.7.2018

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

**הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 2018-0014 מיום 25.7.2018**

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשות לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 25.7.2018 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 ופרגוזנים

פנייה לפתוח	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידת העירייה	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il
פקס 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	לקבלת שידות 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	



תל אביב
TEL AVIV
 יפוא YAFU עיריית תל-אביב-יפו

מינהל הנדסה האגף לרישוי עסקים

אישור פרוטוקול מס' 0013-2018 מיום 11.07.2018:

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
1.	66990	חניון פתוח	מתחם אוניברסיטת ת"א 442
2.	26348	דיסקוטק	אברבנאל 88

הפרוטוקול אושר.

פנייה בכתב	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	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



מינהל הנדסה האגף לרישוי עסקים

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0014-2018 ליום 25.07.2018

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
1.	64657	אולם שמחות	הפלך 3
2.	28427	חניון	הירקון 92
3.	66990	חניון פתוח	מתחם אוניברסיטת ת"א 442
4.	63469	מסעדה	השלושה 11
5.	67694	טיפול בבשר או חלקיהם	רויאל דוד 5
6.	67944	בית אוכל	מזא"ה 36

 כתובת אימייל	 מוקד טלפוני	 אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il
פקס' 03-7240116 דוא"ל 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	

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0014-2018 מיום 25.07.2018

ממ וסגן ראש העירייה	יו"ר דורון ספיר	השתתפו ה"ה:
חבר מועצה	שמואל גפן	חברי הועדה:
חבר מועצה	נתן אלנתן	
סגן ראש העירייה	אהרון מדואל	
חבר מועצה	גל שרעבי	
סגן וממ ראש העירייה	אסף זמיר	
חבר מועצה	ליאור שפירא	
חבר מועצה	אופירה יוחנן וולק	
חברת מועצה	כרמלה עוזרי	לא נכחו:
חבר מועצה	עו"ד ראובן לדיאנסקי	
סגנית ראש העירייה	מיטל להבי	
חבר מועצה	ארנון גלעדי	
חבר מועצה	אלון סולר	
חבר מועצה	מיכאל גיצין	
משנה ליועמ"ש דיני תכנון בניה	עו"ד הראלה אברהם אוזן	נכחו ה"ה:
עוזרת ראשית	עו"ד רויטל אטיאס	
מהנדס העיר	עודד גבולי	
ע.מ.מ.ו.ס.רהע.ומ.פרוי משולבים	אילן רוזנבלום	
נציגת שר האוצר	מלי פולישוק	
מנהלת מחלקת תכנון רישוי הנדסי	ראובן מגל	
מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים	רעיה גוטלויבר	
מהנדסת רישוי בכירה	לובה דבוייריס	
מרכזת ועדות לרישוי עסקים	מירי אהרון	

 <p>מנהל תחום עסקי לילה</p>	 <p>03-7244600</p>	 <p>www.tel-aviv.gov.il</p>
<p>אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה</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>פקס: 03-7240116 דוא"ל: asakim@tel-aviv.gov.il</p>	<p>התורים ייקבעו לימים א', ב', ג, ה בין השעות 08:00-13:00</p>	<p>זימון תורים מראש ◀</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
 25.07.2018.

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 בסיוע	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il
פקס' 03-7240116 דוא"ל 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	

שם וכתובת: ריי מקום לאירועים - רחוב הפלך 3 פינת הזרם 9

ת.ב. 3424-009/0

שכונה: ג.הרצל, יפו-מלאכה

ת.ר. 004 / 00 - 064657

בקשה מתאריך: 10/08/2017

טל': 09-7887520

בעלים: מרטין גרופ אירועים בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ראשי

אולם שמחות

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מתעשייה ומלאכה לעסק של אולם שמחות עם מטבח קצה מורחב כולל הכנת סלטים מירקות טריים, גן לשמחות וארועים לרבות הגשת משקאות משכרים, כמות קהל 450 איש.

תאור המבנה

בגוש 7087 חלקה 147 קיים בנין לתעשייה בן 2 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף - מחסנים ומיקלט, בק.קרקע - מפעל סריגה. ביציע - משרדים, בקומה א- אולם תעשייה עפ"י היתר בניה מ"ס 5/155 מ-31.1.1980.

השימוש המבוקש

אולם שמחות עם מטבח קצה מורחב כולל הכנת סלטים מירקות טריים, גן לשמחות וארועים לרבות הגשת משקאות משכרים, כמות קהל 450 איש בחלק מהמבנה:
 (1) בק.קרקע: בחלק מאולם תעשייה - אולם ארועים + ישיבה + מטבח + בר משקאות בשטח 715 מ"ר
 (2) בחצר פתוחה: קבלת פנים + מרפסת מנוחה בשטח 640 מ"ר
 (3) בחצר מקורה עם סככה מחסן של העסק בשטח 134 מ"ר
 (4) בחצר מקורה עם סככה קבלת פנים בשטח 122 מ"ר
 (5) בגלריה משרדים ושרותים של העסק בשטח 165 מ"ר (אינו מהווה שימוש חורג).

שטח עסק מקורה 1003 מ"ר + חצר פתוחה 518 מ"ר, סה"כ שטח העסק 1521 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין כי במקום התנהל עסק של מכירת רהיטי עץ, מתכת עם רישיון לצמיתות. כעת מבקשים שינוי מהות + החלפת בעלים גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 32365 שקלים לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד אור הבוקר

דרישות לביצוע

בעל הנכס נימצא בחכירה אצל עיריית ת"א (תקופת החכירה עומדת להסתיים) - יש להגיש אישור אגף הנכסים יש לקבל אישור פיקוח על הבניה לגבי סככות הקיימות בחצר לעסק חסרים 48 מקומות חניה - התקבל אישור כי לעסק יש הסכם חניה עם חניון בלומפילד מיום 15.4.18 עבור 48 מקומות חניה.

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

2577

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

תעשייה ומלאכה.

מדיניות התכנון:

החלקה הנ"ל כלולה באזור תעשייה ומלאכה א' בתכנית 2577 המאושרת "מתחם התחיה".

התכליות המותרות:

בקומת הקרקע - תעשייה, מלאכה, אולמות תצוגה, מסחר ומשרדים נילויים לתעשייה ומלאכה, בתי אוכל וחניה.

ביתר הקומות – תעשייה, מלאכה ומשרדים הקשורים בהם, אולמות בידור, שמחות, ומתקני ספורט ובריאות לרווחת העובדים וחניה

שימוש של אולם שמחות אינו כלול ברשימת השימושים המותרים באיזור זה עפ"י תוכניות תקפות על כן, השמוש לאולם שמחות בקומת הקרקע יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

חו"ד אגף הנכסים:

חלקה 147 בגוש 7087 בבעלות עת"א.

נחתן חוזה חכירה בין עיריית תל אביב יפו לבין בניני תעשייה ומלאכה בסה בע"מ מיום 15.1.1973 ועד ליום 23.3.2059 לתקופה של 49 שנים.

מגיש הבקשה צריך להיות רק מי שהעירייה חתמה עימו חוזה חכירה.

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כבעלים על הקרקע.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 18.2.2018.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

חו"ד אישור בעל הנכס:

אגף הנכסים מתנגד לבקשה.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד אגף הנכסים:

בבדיקה חוזרת מול מרינה ומול החוזה .

אגף הנכסים מתנגד לבקשה לאולם אירועים מאחר ולפי החוזה השימושים המותרים הינם על פי תביע תקפה ביום חתימת החוזה והשימוש המבוקש לא תואם, החוזה בין עיריית ת"א לבין בניני תעשייה ומלאכה באסה בע"מ נחתם בשנת 69.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת השרות המשפטי בנוגע לבעלות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, נתן שירר, עו"ד רויטל אטיאס, ניצן חי, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0013 מתאריך 11/06/2018)

חו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חו"ד מהנדס אזורי:

מהנדסי מח' פיקוח על הבניה בדקו את הבקשה - מצ"ב דו"ח ביקורת מ04.06.18:
 - תכנית העסק מתאימה למציאות.
 - למבנה שבו נמצא העסק הוצאו היתרים: 729 מיום 03.12.69 ו5155 מיום 31.01.1980.
 - לבניית מחסנים בחצר לא נמצאו היתרים.
 - לא נמצאו תביעות משפטיות או צווי הריסה לבמה ולמחסנים הישנים.

המלצות פיקוח על הבניה: מדובר בעסק עתיר קהל.

- לעסק קיימת גלריה, שבנויה בהיתר למעט שני מהלכי מדרגות ותאיי שירותים של גברים ונשים שלא מופיעים בהיתרים.
 - מחסנים של מזון וציוד נבנו ללא היתר לפני כ20 שנה- לא נפתחו הליכים ולא הוצאו צווי הריסה.
 -במה שנבנתה ללא היתר בחזית העסק מסומנת להריסה.

אין התנגדות למתן היתר זמני לשנה בתנאים:

הריסת הבמה בחזית.

הגשת בקשה להיתר בגין המחסנים, מדרגות ושירותים בגלריה. במידה ותוך שנה לא יוצא היתר יש להרוס את המחסנים ולמצא פתרון אלטרנטיבי לנדון.

בכפוף ל:

- אישור קונסטרוקטור לכל האלמנטים שלא נבנו בהתאם להיתר.
 - אישור יועץ בטיחות לכל העסק.
 - כל האישורים הרלוונטיים בהתאם לסוג העסק.

דין חוזר

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד רויטל אטיאס -

בהתאם לחו"ד אגף הנכסים נדרשת הסכמתם כבעלים על הקרקע, אגף הנכסים מתנגד לבקשה מאחר ולטענת אגף הנכסים השימושים המבוקשים אינם תואמים את חוזה החכירה שנחתם בין העירייה לבין החוכר.

נוכח עמדתם, הרי שקיימת מחלוקת קניינית באשר לתנאי החכירה ועל כן, נוכח הלכת הלן אייזן ההמלצה לועדה המקומית הינה לקבל החלטה שעד להסדרת המחלוקת הקניינית לא ניתן לדון בבקשה להיתר ויש לסגרה.

המלצת הועדה המייעצת:

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג שכן אין הסכמת בעלים, עפ"י חוות דעת אגף הנכסים השימוש לא תואם את חוזה החכירה.

ההמלצה התקבלה בהשתפות: ראובן מגל - יו"ר, רעיה גוטלוייבר, עו"ד רויטל אטיאס, נתן שירר, ניצן חי, רחל ירגן, מירי גלברט, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0015 מתאריך 09/07/2018)

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0014 סעיף 1 מ - 25/07/2018):
הועדה המקומית*:

להוציא מסדר היום לבקשת רישוי עסקים עד לקבלת חוות דעת עדכנית מאגף הנכסים.

ההחלטה התקבלה בהשתפות: דורון ספיר - יו"ר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, גל דמאיו שרעבי, אסף זמיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

שם וכתובת: חניון - רחוב הירקון 92

שכונה: צפון ישן-דרום מע.

בקשה מתאריך: 09/02/2017

בעלים: קסם מילניום בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ת.ב. 27-092/0

ת.ר. 00 / 017 - 028427

טל': 03-5620533

-ראשי

חניון

שימוש חורג ממגרש ריק לעסק של חניון במגרש ששטחו 681 מ"ר ל-27 כלי רכב. (מהם 3 לנכים)

תוכן הבקשה:

תאור המבנה

בגוש 6905 חלקה 67 קיים מיגרש ריק

השימוש המבוקש

את החניון מבקשים במיגרש הנ"ל בשטח 681 מ"ר עבור 27 מקומות חניה מתוכם 3 מקומות חניה נגישים.

העבודה כוללת הסדר תנועה.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין כי במקום התנהל חניון משנת 1993 בתוקף עד 31.12.2017 עם רישיון עסק ללא שימוש חורג. כעת מבקשים אישור שימוש חורג, וכן חידוש רישיון. גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 22037 שקלים שולמה מיקדמה על סך 299 שח. היתרה לתשלום 21638 שקלים

חו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

3943.

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

החלקה בייעוד מגורים ב' עפ"י תכנית 3943.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

החלקה בייעוד מגורים ב' עפ"י תכנית 3943.

חניון אינו כלול ברשימת התכליות המותרות בתכנית זו.

החניון מהווה שימוש חורג לתכנית.

הבקשה תובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק וזאת במגבלות זמן עד למימושה של התכנית 3943.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 13.05.2018.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2023.

התקבל אישור בעל הנכס.

המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 בכפוף לקבלת אישור אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, נתן שירר, עו"ד רויטל אטיאס, ניצן חי, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2018-0013 מתאריך 11/06/2018)

התנגדות

=====
התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בוועדת התנגדויות:

קסם מילניום בע"מ -

פרטי בעלי העסק:

רחוב הירקון 92 תל אביב - יפו טל. 03 5620533

כתובת העסק:

מירון שנידר תל אביב - יפו הירקון
94 63432 . טל: -

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 15/07/2018 בהשתתפות: דן להט, אסף זמיר, ליאור שפירא, ראובן מגל, עו"ד רויטל אטיאס, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, רוזליה לנדגולץ, מירי אהרון, מהא מרגייה.

חו"ד אגף הנכסים:

חלקה 67 בגוש 6905 בבעלות פרטית.

חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך לפי תביע 3943 מאחר ומבקש הבקשה הינו השוכר לא ניתן לדרוש ממנו את הסדר המגרש ורישום ההפקעה.

כמו כן, מבדיקה שנעשתה נמצא כי אין חוזה בתוקף בין הבעלים לשוכר, יש להציג חוזה בתוקף.

יש לתת אצל אחראית הסדרי קרקע במנהל ההנדסה על כתב התחייבות להסדיר את שטח ההפקעה ורישומן ע"י ע"א ברשם המקרקעין.

לאור האמור לעיל לאגף הנכסים לא תהיה התנגדות לאשר את הבקשה והני"ל בכפוף להצגת חוזה שכירות תקף.

חו"ד המבקשים:

בעלי העסק - מדובר בעסק שקיים שנים רבות, מדובר בחידוש שימוש חורג.

חו"ד המתנגדים:

המתנגדים לא הופיעו- הוקרא מכתבם -

מירון שנידר - גב' תהילה שנידר בעלת הבנין ברחוב הירקון 94 ביקשה לפנות אליכם בהקשר לבקשה הני"ל: לאורך הגדר המפרידה בין החניון לבנין מתאפשרת חניית כלי רכב בניצב לגדר קרי רכב חונה כשחזיתו או אחוריו כלפי הגדר.

קיימות הנחיות ברורות לתכנון חניונים לכלי רכב פרטים ואחרים הנחיות אלה מפורטות בין השאר בהנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה. ההנחיות לתכנון חניונים מפורטות בין השאר את מידות כל הרכב לתכנון, קרי כלי הרכב שעל פי מידותיו הומלצו המידות לתכנון החניונים.

ההנחיות קובעות כי יבנה מעצור או אבן בלימה מרוחקים 75 ס"מ מקיר או מגדר הגובלים מתא חניה.

בנוסף ברצוננו להתריע כי היות ואין במגרש החניה המתופעל כבר שנים שירותים לעובדי החניון מבצעים העובדים את צרכיהם בפינות המגרש ועל הקיר המפריד.

לאור האמור אנו מבקשים:

לבצע את התקנת קורת ההגנה במרחק מינימלי של 75 ס"מ מהקיר הכל על פי תקנות משרד התחבורה.

לדאוג כי בחניון יהיו שירותים לעובדי החניון באופן שימנע את המשך המצב הנוכחי.

המלצת צ. התנגדויות:

קראנו את ההתנגדות, הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023, שכן העסק קיים שנים רבות, יש לבדוק מול אגף התנועה את טענות המתנגד.

חוו"ד רישוי עסקים:

חוות דעת תכנון הנדסי - אולגה קגנוב -

דרישות לביצוע תכנון הנדסי:

1. יש לדרוש ולסמן בתכנית העסק מעצור (קורת הגנה) במרחק 75 ס"מ מהקיר למניעת פגיעה בקיר בטון הנמצא בהיקף החניון הנ"ל.
2. יש להגיש תצהיר להסדר לשירותים בסביבה לשימוש עובדי החניון.

חוו"ד אגף התנועה:

הבקשה אושרה על ידי אגף התנועה.

חוו"ד תיאור הדיון:

רעיה - היה דיון בהתנגדויות, קיימת המלצה לאשר בתנאי אישור אגף התנועה. מדובר בחידוש שימוש חורג.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0018 סעיף 2 מ - 25/07/2018):
הועדה המקומית*:**

לקבל את המלצת צוות ההתנגדויות לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023, שכן העסק קיים שנים שנים רבות, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, גל דמאיו שרעבי, אסף זמיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.
עמידה בדרישות לביצוע תכנון הנדסי.

תנאים מוקדמים

שם וכתובת: חניון סוציאלית - מתחם אוניברסיטת ת 442

שכונה: אונת"א, פ.הירקון

ת.ב.

ת.ר. 001 / 00 - 066990

בקשה מתאריך: 23/03/2016

טל': 050-5400159

בעלים: אחוזת חוף בע"מ

נכתב ע"י: אביטל יעקב

מהות העסק:

- ראשי

חניון פתוח

שימוש חורג מגג חניון בנוי המוגדר כשטח מגוון בהיתר הבניה לחניון פתוח ששטחו 2807 מ"ר ל - 98 כלי רכב מתוכם 5 נכים

תוכן הבקשה:

תאור המבוקש
גוש 6650 חלקות 15, חלקי 16, חלקי 70.
גוש 6651 חלקי חלקות 1, ו-150.

השימוש המבוקש

חניון בשטח פתוח על גג 3 קומות מרתף המשמשות לחניה המשתרע בשטח 2807 מ"ר, ע"פ היתר בניה מס' 230483 מיום 27.7.2003.

הערות המהנדס לבקשה

אגרת שימוש חורג 13,137.6 ש"ח.

חו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

צ, 2642, 2750

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

בנייני ציבור.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

מחלקת תכנון צפון לא ממליצה על המבוקש.

יש לפנות אליהם לצורך תיאום מוקדם ובחינת המבוקש.

השטח עליו הוקם החניון מוגדר כשצ"פ. בנוסף, האוניברסיטה מחוייבת לבנות חניונים תת קרקעיים. מוצע לאפשר שימוש חורג לתקופה של כשנה על מנת להיערך לחניה חלופית.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 20.8.2017.

פרסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד אגף הנכסים:

השטח בבעלות עת"א, בין עת"א אוניברסיטת ת"א וחב' אחוזות החוף נחתם הסכם מיום 1.9.2005 וכן נחתם חוזה הפעלה והמחשוב ביום 18.3.2010 בין קרן חניוני האוניברסיטה (המשותפת לעיריית ת"א ואוניברסיטת ת"א) ואחוזות החוף למטרת פיתוח, הכשרה, תפעול ותחזוקה של חניונים שיועברו אליה מפעם לפעם למטרת ניהול ותחזוקת חניון ציבורי, המתחדש כל שנה בין עת"א לבין חברת אחוזות החוף בע"מ.

אין מניעה לאשר את הבקשה לרשיון העסק.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חו"ד אגף התנועה ובנוסף יש לקבל חישוב סטטי.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי עסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבורייס - מהנדסת בכירה, עו"ד ענת אגמי - השרות המשפטי, ניצן קרן - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא מרגייה - ע" מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2018-0004 מתאריך 27/02/2018)

דיון חוזר

חו"ד אגף התנועה:

אושר על ידי אגף התנועה.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

1. הושלם ביצוע עבודות הבטון המזוין ע"י הקבלן.
2. הקבלן מתקדם עם ריצוף האבנים המשתלבות.
3. על הקבל להשלים התקנת אדניות ע"ג גג החניון, מיקום ומימדי האדניות עפ"י התכנון האדריכלי שאושר על ידינו.
4. בסיור שלי במבנה החניון לא נתגלו סדקים או דפרמציות ברכיבי שלד הגג.
5. גג המבנה מאושר מבחינתו לשימוש עבור חניון לרכבים פרטיים בעלי משקל עד 2.5 טון.

המלצת הועדה המייעצת:

לשיקול דעת הועדה המקומית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת רישוי הנדסי, עו"ד ענת הדני - השרות המשפטי, ניצן חי - השרות המשפטי, מירי גילברט - אגף הנכסים, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים.

(פרוטוקול 2018-0006 מתאריך 14/03/2018)

חו"ד תיאור הדיון:

איילת וסרמן - מחלקת תכנון צפון אינה ממליצה על החניון אבל ממליצים לאשר לשנה עד לפינוי.

נתן אלנתן - איך ניתן לאשר על שצ"פ?

עו"ד הראלה אברהם אוזן - לא ניתן לאשר חניה בשצ"פ.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0006 סעיף 9 מ - 21/03/2018):
הועדה המקומית*:

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג בהתאם לחוות דעת השרות המשפטי כי לא ניתן לאשר חניה בשטח ציבורי פתוח.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, אהרון מדואל, ליאור שפירא.

דיון חוזר

לאחר שבחנתי את הסוגיה נוכחתי לדעת שאכן נפלה טעות בפרוטוקול הבקשה בהצגת השטח עליו הוקם החניון כשצ"פ.

לפיכך המלצתי הינה להחזיר הבקשה לדיון בוועדה המקומית בצרף חווה"ד כדלקמן:

1. על מתחם האוניברסיטה חלה תכנית 2642 הקובעת את כל שטחו ביעוד של בניני ציבור. בהתאם להוראות סעיף 11 (א) בתכנית: "מספר מקומות החניה בשטחים הפתוחים יהיו על פי התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבנין או 5050 מקומות חניה בכל שטח התכנית, הגדול מבין השניים...".

בהתאם להוראות סעיף 11 (ב) בתכנית: "בנוסף לחניה בשטחים הפתוחים תותר הקמת מבני חניה בשטח כולל של 120,000 מ"ר בכל שטח התכנית. לפחות 75% מהשטח עבור מבני החניה יהיו תת קרקעיים תוך ניצול שיפועי קרקע גם מתחת למבנים קיימים וחדשים.

2. עולה אם כן, כי התכנית מתירה שימוש עבור חניה בשטחים הפתוחים בסייגים המפורטים בה.

3. הבקשה הנדונה הינה בקשה לשימוש חורג מקומת הקק המגוונת לחניון עבור 98 כלי רכב. פורסם שימוש חורג עד 31.12.2022.

4. עמדת מחלקת תכנון צפון הינה לאשר את השימוש המבוקש רק לתקופה של שנה, שכן האוניברסיטה מחוייבת לבנות חניונים תת קרקעיים. זאת ועוד, האוניברסיטה משיקוליה, בחרה שלא לבנות בבנין מעונות הסטודנטים מרתפי חניה וכעת היא מבקשת לתת את פתרון החניה עבור מעונות אלו באמצעות ביטול שטח מגוון.

5. ממכתבו של מר ניר עזיזה, ראש מדור תשתיות, רישוי ופרוייקטים באוניברסיטה עולה כי נכון ליום 8.5.2018 מספר החניות העל קרקעיות בשטחים הפתוחים במתחם האוניברסיטה הינו 4590 חניות.

6. עולה אם כן, כי הוספת מקומות החניה המבוקשת תואמת את הוראות תכנית 2642 ואין מדובר בשימוש חורג מתכנית. כמו כן, ספק אם מדובר בשימוש חורג מהיתר, שכן ניתן לראות בגיוון גג החניון שניתן בהיתר משנת 2003 כפיתוח שטח, שלא מצריך בקשה לשימוש חורג אלא בקשה להיתר בניה.

7. נוכח האמור, הבקשה תוחזר לדיון בוועדה המקומית לביטול החלטתה מיום 21.3.2018 ולקבלת החלטה בבקשה לגופה.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר - מצורפת חוות של היועצת המשפטית.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - היה דיון והועדה המקומית קיבלה החלטה שמדובר בשימוש שאי אפשר להתיר כי מדובר בסטיה נכרת,

מאחר וסברנו שהשטח הוא ביעוד שצ"פ. פנו אלי ואמרו שזה לא נכון, שכן מדובר בשטח ביעוד חום. בדקתי בשנית והסתבר כי היעוד של שטח האוניברסיטה הוא עבור בניני ציבור (חום), יש הוראה שחלה בתכנית שמגבילה את היקף החניה העל הקרקעית עד 5050 מקומות חניה. התקבל מכתב מהאוניברסיטה שהיקף החניות הפתוחות נמוך יותר ולכן השימוש המבוקש אינו שימוש חורג מתכנית. השינוי היחידי שנעשה הוא מול ההיתר, יצא פה היתר לבנות חניון תת קרקעי עם גג מגוון ובו רוצים לעשות שימוש לחניה. התלבטתי אם מדובר בהליך של שימוש חורג או הוצאת היתר בניה, זאת שאלה מאחר והגינן של הגג הוא בסך הכל פיתוח שטח לטעמי. צוות התכנון מתנגד לשימוש המבוקש כי יצא היתר לבנות מעון סטודנטים בלי חניה ציבורית ועכשיו לוקחים שטחים פתוחים והופכים לחניה ציבורית. התביע מאפשרת חניה פתוחה בהיקפים האלה. צוות התכנון המליץ לשנה.

דורון ספיר - כפי שאני יודע אסור לקבל סטודנטים עם רכבים וזה אף הוכנס להיתר הבניה. מדובר בחניון המעונות כך שנראה כי הוא משמש את הסטודנטים בעוד שהוצא היתר למעונות עם תנאי שלסטודנטים שיגורו בהם לא יהיה רכב.

מלי פולישוק - על כמה מקומות חניה מדובר?

לובה דבוייריס - מדובר על 98 מקומות חניה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0018-0011 סעיף 2 מ - 13/06/2018):
הועדה המקומית*:**

לשוב ולדון לאחר החזרת הבקשה לאחוזות החוף לשינוי שם העסק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, גל שרעבי, שמואל גפן, נתן אלנתן, אסף זמיר.

חוו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך
18.06.2018.

דיון חוזר

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר לאחר ששם העסק שונה ל"חניון סוציאלית".

חו"ד תיאור הדין:

רעיה גוטלוייבר - היה בוועדה מקומית הועדה ביקשה ששם העסק ישונה. השם שונה לחניון סוציאלית.

שמואל גפן - מה החוות דעת התכנונית?

רעיה גוטלוייבר - ממליצים לתקופה מוגבלת.

זורן ספיר - החוות דעת של הראלה מאפשרת שזה תואם תב"ע אך צוות התכנון לא שינה את חוות דעתו. צריך להעביר את החוות דעת המשפטית לתכנון ולראות אם החוות דעת שונתה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0013-0018 סעיף 1 מ - 11/07/2018): הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת תכנונית.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: זורן ספיר - יו"ר, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך 15.07.2018.

דיון חוזר

חו"ד צוות תכנון צפון:

אורית ברנדר -

למרות שהיתר הבניה הציג גג מגונן, מקבלת את חו"ד היועצת המשפטית.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0018 סעיף 3 מ - 25/07/2018): הועדה המקומית*:

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, שמואל גפן,
נתן אלנתן, אהרון מדואל, גל דמאיו שרעבי, אסף זמיר, ליאור
שפירא, אופירה יוחנן וולק.

שם וכתובת: הרצל 2 - רחוב השלושה 11 פינת נירים 2
שכונה: יד-אליהו, נוה צה"ל
בקשה מתאריך: 03/09/2017
בעלים: מגדלים לתלפיות נכסים והשקעות בע"מ
נכתב ע"י: אילנה בורבן
מהות העסק:

מסעדת שווארמה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה - ראשי במקום.

תוכן הבקשה: שימוש חורג מאולם לתעשייה לעסק של מסעדת שווארמה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.

תאור המבנה.
 בגוש 7108 חלקה 45 קיים בנין בן 5 קומות המכיל בכל הקומות אולמי תעשייה עפ"י היתר בניה מ"ס 4/22 מ-29.6.1983.

השימוש המבוקש.
 מסעדת שווארמה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בק. קרקע בחלק מאולם לתעשייה בשטח 103 מ"ר + מקומות ישיבה בחוץ בשטח 17 מ"ר בחזית רח' השלושה, סה"כ שטח העסק 120 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 3310 שח (פיקדון 20% 662 שח).
 לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד אור הבוקר

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

החלקה ביעוד אזור תעשייה נקיה ועתירת ידע עפ"י תכנית 2470.

התאמת השימוש לתב"ע: ייעוד עיקרי:

אזור תעשייה נקיה ועתירת ידע

מדיניות התכנון:

בהתאם לסעיף 1.ב.9: התכליות המותרות -

פירוט חוות דעת:

-תעשייה נקיה ועתירת ידע שאין בה מטרדים סביבתיים.
 -משרדים בשטח של עד 20% מכלל זכויות הבניה.
 -מסחר בשטח של עד 20% מכלל זכויות הבניה כולל שימושים לשירות התכליות כגון מזנונים ושירותים אישיים.

-זכויות הבניה לשטחים לשימושים עיקריים מעל לקרקע יהיו עד 250% משטח המגרש.

שימוש למסעדה כלול בשטח המסחר המותר כמפורט מעלה.

השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג כפוף לסעיף 149 לחוק.

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזאי : 1.5.2018.

פרסום שימוש חורג לצמיתות.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לצמיתות בכפוף לאישור אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, נתן שירר - פיקוח על הבניה, ניצן חי - השרות לאיכות הסביבה, מירי גלברט - אגף הנכסים.

(פרוטוקול 2018-0012 מתאריך 28/05/2018)

חוו"ד אגף הנכסים:

ניתן לאשר את הבקשה וזאת בתנאי לחוזה והתאמת השימושים לפי תב"ע.

חוו"ד בדיקת מהנדס:

בתאריך 1.7.18 הוספה ארוכה בתוכנית העסק - יש להוציא היתר בניה לארוכה

חוו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר - מבקשים להוציא מסדר היום שכן התקבלו
התנגדויות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0018 סעיף 4 מ - 25/07/2018):
הועדה המקומית*:

להוציא מסדר היום, להעביר לדיון בועדת התנגדויות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, שמואל גפן,
נתן אלנתן, אהרון מדואל, גל דמאיו שרעבי, אסף זמיר, ליאור
שפירא, אופירה יוחנן וולק.

שם וכתובת: איציק הגדול - רחוב רזיאל דוד 5

שכונה: צפון יפו

ת.ב. 3002-003/0

בקשה מתאריך: 07/11/2017

ת.ר. 001 / 00 - 067694

בעלים: איציק הגדול בע"מ

טל': 050-5300693

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

ראשי

טיפול בבשר או חלקיהם

תוכן הבקשה :

גוש-7017, חלקה-45.

שימוש חורג מחנות לעסק של טיפול בבשר או חלקיהם- פירוקם, עיבודם וגירומם ביכולת ייצור שאינה עולה על 5 טון ליום טיפול בבשר ויישון רטוב.

אור המבנה :

המבנה בן 2 קומות . המכיל בקומת קרקע-חנויות ומסעדה , בקומה א'-דירות מגורים לפי היתרי בניה משנות 1954,1958,2005.

השימוש המבוקש :

עסק של טיפול בבשר או חלקיהם- פירוקם, עיבודם וגירומם ביכולת ייצור שאינה עולה על 5 טון ליום טיפול בבשר ויישון רטוב בקומת קרקע בתזית רח' רזיאל בחנות לפי היתרי בניה בשטח של 96.5 מ"ר (השטח כולל ייצור בשר בשטח של 50.9 מ"ר, ומשרד וחדרי שירות בשטח של 45.6 מ"ר).

הערות מהנדס לבקשה :

יש לציין שהעסק הוא לצורך מסעדה שבקומת קרקע בתזית הבנין הנייל בהיתר בניה משנת 2005.

לעסק מופיע רישיון יוצרן.

אין צורך במקומות חנייה הנוספים. קיימת אישור לרשות איכות הסביבה, וטרירנר. טרם הוצא אישור נגישות.

במסגרת הפרסום התקבלו התנגדויות.

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

2572 מתחם ככר השעון

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מגורים א'

מדיניות התכנון:

החלקה בייעוד אזור מגורים א' וחזית מסחרית עפ"י תכנית 2572.

עפ"י סעיף 10.1 - התכליות המותרות:

פירוט חוות דעת:

ג. במגרשים המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יותרו בקומת הקרקע בלבד, בנוסף לשימושים המותרים ביתר הקומות גם שימושי מסחר קמעוני, סדנאות לאומנות, משרדים, מועדוני יום לקשיש, תחנות טיפול באם ובילד, גני ילדים, פעוטונים ושרותים אישיים.

כ"כ תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל וייצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטריד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

השימוש המבוקש - חנות לטיפול בבשר - יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג כפוף לסעיף 149.

בוצעו פירסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 6.5.2018.

פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2038.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028 שכן העסק משמש את המסעדה שנמצאת בקומת הקרקע ובתנאי אישור איכות הסביבה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, נתן שירר - פיקוח על הבניה, ניצן חי - השרות לאיכות הסביבה, מירי גלברט - אגף הנכסים.
(פרוטוקול 2018-0012 מתאריך 28/05/2018)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

	<u>פרטי בעלי העסק:</u>	איציק הגדול בע"מ -
	<u>כתובת העסק:</u>	רחוב רזיאל דוד 5 תל אביב - יפו טל. 050 5300693
	<u>פרטי המתנגדים:</u>	אגתה שוצמן תל אביב - יפו רזיאל דוד 5 68010 . טל: 7241002 - 058
		אייל שוצמן תל אביב - יפו רזיאל דוד 5 68010 . טל: 9456057 - 054
33		פז ברוריה תל אביב - יפו משמר הירדן 69865 . טל: 7217692 - 050
33		פז מוטי תל אביב - יפו משמר הירדן 69865 . טל: 5992231 - 054
		ציפורה לוי תל אביב - יפו רזיאל דוד 5 68010 . טל: 7995233 - 050
3		רוני סיון תל אביב - יפו קפלן יעקב הארכאולוג

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 15/07/2018 בהשתתפות: דן להט, אסף זמיר, ליאור שפירא, ראובן מגל, עו"ד רויטל אטיאס, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, רוזליה לנדגולץ, מירי אהרון, מהא מרגייה.

חו"ד הרשות לאי"ס:

אושר על ידי איכות הסביבה 27.11.2017.

חו"ד המתנגדים:

רוני סיוון - אני בעל 2 חנויות קרובות לעסק, הן מושכרות, רחוב רזיאל הוכשר כאחד הרחובות התיירותיים בתי"ע. עבר שדרוג בשנים האחרונות. רחוב שעבר שינוי לטובה, לא נכון תיירותית או תפיסתית להקים עסק של בשר. בשביל לקצר את התהליך רציתי להציע ולהגיע לפשרה שהשימוש החורג יוגבל לחמש שנים, האיזור לא בשיא פריחתו. לאחר 5 שנים אפשר לראות מה קורה ולבחון את זה ולאפשר לו להחזיר את ההשקעה שלו בעסק. לא נכון לתת גושפנקה לאורך זמן.

חו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור - מדובר על שימוש חורג בשטח של 51 מ"ר. הייתי במקום וצילמתי (הוצגו תמונות) העסק כבר קיים, קיבל רשיון יצרן ממשרד הבריאות, ניראה כאילו המתנגדים טוענים לקיומו העתידי של העסק. לא מדובר במפעל ולא מייצר החוצה. ממול המסעדה יש קצביה חדשה השייכת לבעל העסק. העסק הנייל מיועד לשרת את המסעדה ואת הקצביה. מדובר על טיפול בבשר. לא מדובר במשהו חדש. המקום מסחרי יכולים לעשות שם בשילוב גם מכירה והבקשה לא תהווה שימוש חורג. מבקשים לאשר לתקופה ארוכה כפי שפורסם.

בעל העסק- פתחתי עסק בדוד רזיאל 2 המשמש לקצביה. לא מתעסקים בשחיטה אלא בפירוק הבשר שמגיע. המסעדה עובדת 25 שנה, לאשר לתקופה של חמש שנים זה מעט.

איגבר אייל- איכות הסביבה והוטרינר המתוזזי אישרו את הבקשה.

המלצת צ. התנגדויות:

שמענו את המתנגד רוני סיון שהסכים להגיע לפשרה להגביל את השימוש חורג לחמש שנים, כייכ הרשות לאיכות הסביבה אישרה את הבקשה, על כן הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתקופה של עשר שנים בכפוף לקבלת חוות דעת השרות המשפטי בנוגע לאישור תקופת השימוש החורג.

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד רויטל אטיאס -

במהלך ישיבת התנגדויות שהתקיימה היום בעניין בקשה בתיק רישוי 067694 שעניינה שימוש חורג מחנות לעסק של טיפול בבשר או חלקיהם- פירוקם עיבודם וגירומם ביכולת ייצור שאינה עולה על 5 טון עלתה טענה בנוגע למשך תקופת השימוש החורג, הן מצד המבקש והן מצד המתנגד שהגיע לדיון.

כאמור בדרפט הבקשה מדובר בעסק לטיפול בבשר פירוק ועיבוד ונדרש בנוסף לרישיון עסק גם בהוצאת רישיון יצרן ממשרד הבריאות, נוכח דרישה זו של משרד הבריאות, הרי שברור כי מדובר בעסק של ייצור בשר וטיפול בו שאינו נמנה על רשימת השימושים המותרים בתכנית ולפיכך מדובר בשימוש חורג מתכנית אותו ניתן לאשר לתקופה של חמש שנים.

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול

הועדה המקומית*:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאחר ששמעה את המתנגד רוני סיון שהסכים להגיע לפשרה להגביל את השימוש חורג לחמש שנים, כייכ הרשות לאיכות הסביבה אישרה את הבקשה, על כן הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 בהתאם להמלצת השרות המשפטי, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, שמואל גפן, נתן אלנתן, אהרון מדואל, גל דמאיו שרעבי, אסף זמיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.

שם וכתובת: מגדל המים - רחוב מזא"ה 36

שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלום

בקשה מתאריך: 13/05/2018

בעלים: עיריית תל אביב יפו

נכתב ע"י: אביטל יעקב

מהות העסק:

ת.ב. 14-034/0

ת.ר. 001 / 00 - 067944

טל': 050-5344550

- ראשי

בית אוכל

תוכן הבקשה: שימוש חורג ממגדל מים לבית אוכל.

גוש 7453 חלקה 23

מגדל מים לשימור ברחוב מזא"ה 36.

השימוש המבוקש
מבוקש בית אוכל להגשת מזון המיוצר בבית הספר הסמוך בקומת
הקרקע במגדל המים בשטח 31 מ"ר
הבקשה כוללת הצבת שולחנות וכסאות בכניסה למגדל בשטח 31
מ"ר.

הוקצה תא שירותים בלעדי לבית האוכל בבית הספר.

סה"כ שטח העסק כ- 64 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
מדיניות לילה באזור זה עד חצות.

אגרת שימוש חורג 1003 ש"ח.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2385, 3732 - החלקה כלולה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם
מבנה לשימור ומסומנת כמבנה א, מגרש 002 ע"פ תכנית 3732.

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

יעוד המגרש ללא שינוי מהתוכנית המאושרת: "בנין בעל אופי
ציבורי" (תכנית 2385).

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

שימושים- ע"פ סעיף 4.1.1. בהוראות תכנית 3732:

1. ע"פ הוראות התכנית המאושרות.
2. בבסיס מגדל המים ובשאר חלקיו יותר גם שימוש של גלריות
וחללי תצוגה בתנאי אישור מהנדס העיר או מי מטעמו ובתנאי
שלא יפגע בהנחיות תיק התיעוד.
3. מתחת לבסיס מגדל המים, כחלק מפיתוח השטח, יותר שימוש
של שטחי שירות לצרכי הציבור, ולמתקנים טכניים ומחסנים.

שימושים- ע"פ סעיף 9.6.1 בהוראות תכנית 2385:
במגרשים לבנין בעל אופי ציבורי יותרו שימושים לרווחת
הקהילה לבריאות, חינוך, תרבות ודת, בתנאי שינקטו האמצעים
הדרושים לדעת מהנדס העיר למניעת מטרדים מהמגורים.

בהתאם למפורט מעלה, המבוקש- שימוש של בית אוכל, אינו תואם
את השימושים המותרים ע"פ תוכניות תקפות ומהווה שימוש חורג
לתכנית.

יש לתאם את הבקשה עם מחלקת השימור טרם הגשת הבקשה באגף רישוי עסקים.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.4.2018.

מבקשים שימוש חורג לצמיתות.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028 בכפוף לאישור צוות השימור.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד רויטל אטיאס - השרות המשפטי, נתן שירר - פיקוח על הבניה, ניצן חי - השרות לאיכות הסביבה, מירי גלברט - אגף הנכסים.

(פרוטוקול 2018-0012 מתאריך 28/05/2018)

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בועדת התנגדויות:

עיריית תל אביב יפו -

פרטי בעלי העסק:

רחוב מזא"ה 36 תל אביב - יפו טל. 050 5344550

כתובת העסק :

27 איריס חבר תל אביב - יפו מזא"ה
65214 . טל: 6098795 - 052

פרטי המתנגדים:

גילה הרץ, עו"ד תל אביב - יפו מזא"ה
23 65214 . טל: 4424199 - 054

ד"ר עמנואל פרסיץ תל אביב - יפו מזא"ה
27 65214 . טל: 7874404 - 050

דינה פוליאק תל אביב - יפו מזא"ה
24 65213 . טל: 6299854 - 050

עו"ד שרון פטל תל אביב - יפו ויצמן

4 64239 . טל: 922020 - 036
עמוס חכמון, עו"ד תל אביב - יפו קויפמן יחזקאל
6 68012 . טל: 81122 - 036
רן גזית, עו"ד בצרה הנחלים
16 . טל: 787182 - 098
שאול קוואז תל אביב - יפו מזא"ה
27 65214 . טל: 7735310 - 053

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 4.6.2018 בהשתתפות: אסף זמיר,
ליאור שפירא, עו"ד רויטל אטיאס, ראובן מגל, רעיה
גוטויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, מהא מרגייה.

חו"ד פיקוח על הבניה: מטפל:

אביטל יעקב

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

לא נמצא היתר מקורי אבל בהיתר של מחסן העירוני משנת 1937
מופיע מגדל המים.

היות ומדובר במבנה ששופץ ע"י העיריה והמבנה הוצא מרשימת
מבנים מסוכנים - לא צריכה להיות כל בעיה להמליץ לעסק
בקומת הקרקע בכפוף לאישור קונסטרוקטור, יועץ בטיחות
ואישורי הנוספים, רלוונטיים לקיום העסק.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד אדי זלק - מבוקש להגיש בקשה בלתי קצובה בזמן,
מתנגדים לבית אוכל בלבד, הפסיקה מדברת שבקשה לשימוש חורג
צריכה לתת פתרון לבעיה זמנית. צריך להגיש בקשה מתוקנת,
לפי התכנית אמור להיות מבנה לצרכי הציבור, רוצים להקים
בית אוכל, יש פה צורך פרטי שאינו עונה להגדרה של התביע.
ייגרם פה מטרד לשכונה ולשכנים, אין פתרונות למקומות חניה
ואשפה ולמזיקים, אין ספק שייגרם גם מטרד וגם נזק שלא ניתן
יהיה לפתור אותו. תהיה תנועה גדולה באיזור, יהיו משאיות
שיביאו ציוד בבוקר.

עו"ד רן לוי - חוזר על מה שטענתי בהתנגדות, ביקרנו במקום,
מחלקת השימור של עת"א קבעה שיש לעשות תכנית הדמיה לכן
אנחנו נמצאים בהלטה. חסרה אותה הדמיה. מדובר ברחוב חד
סטרי עמוס, ייצור פקקים עד אלנבי, התכנית מהווה סטייה נכרת
מתכנית והיתר. מטרת התכנית היא לרווחת הציבור. מאמין
שלצורך מאזן שנערך יש פתרונות אחרים וטובים יותר שלא
יהפכו לסיוט מתמשך.

עו"ד פנינה גולדברג - מדובר להפוך את הבית ספר לבישול

למיטב ידיעתי מה שהיה עד עכשיו זה היה קונדטוריה ולא
בישול.

עו"ד שאול פטל - הבנינים צמודים ביותר למגדל המים המרפסות
מטרים ספורים ממגדל המים, חזיתות עם ערכים היסטוריים.
הבקשה מנוסחת כשימוש חורג לצמיתות. אי אפשר לבקש לצמיתות
שימוש של בית אוכל. מדובר כשימוש שאינו ציבורי, השימושים
האפשריים הם שימושים ציבוריים, גם עורכי התכנית הדגישו את
התנאי שיינקטו כל הנדרש למניעת מטרדים. כיום מבקשים שימוש
שהוא חורג מאותם שימושים. מגדל המים צמוד למגדלי המגורים,
אין נגישות רציפה בין הבית ספר למגדל המים, צריך לעבור דרך
ספירלית, כבר כיום יש לכלוך, מטרדי ריח, מגדל מים והפיכתו
לבית אוכל בעייתי. כל שטח מגדל המים מבוקש להפוך לבית
אוכל עם מגומות ישיבה, לגבי בית הספר רוצים להפוך למטבח
מבשל. כל השימושים הם בתנאי שלא מהווה מטרד. לא ראינו
מגבלת שעות. במקום התקהלות, מטרדי ריח, 20 מקומות ישיבה,
רעש, לא ראינו פתרונות למיזוג אויר, שירותים וכדומה.

אוליבר יאן - עשינו עליה לארץ, עיקר הדאגה שלנו היא
הביטחון, אני רואה מדי פעם מחלון ביתי ריב בין הילדים,
יודע שמדובר בילדים בעייתיים לכן דואג לבטחון שלנו. דבר
שני לא ניראה שמישהו ייכנס לקנות שם וניראה כי המקום לא
יצליח, יודע שלא מדובר רק לצורך הכנסה אך מדובר בילדים
בעייתיים ולכן חשוב שהמקום יצליח, אי אפשר להוכיח כרגע איך
יהיה המצב במקום. חושש שלא יילך להם והמקום ייסגר ולא יודע
מה ייכנס במקום. הייתי רוצה לדעת מה הילדים יעשו במקום.
הרעש והחשש מסגירה אלה הדברים שמטרידים אותי. יש הרבה
מסעדות ברחוב מזא"ה זה לא רחוב שמיועד להרבה מסעדות, אני
נפגע גם מהחלק הקדמי של הבית וגם מהחלק האחורי.

עו"ד דפנה תמיר - מצטרפת למה שנאמר, כשמבקשים בקשה לשימוש
חורג שאלת ההפרעה לסביבה מאוד חשובה. גם בקשה סטטורית צריך
לראות אם בכל ניתן לבקש את הבקשה. ההתנגדות היא למגדל המים
וגם לבית ספר עצמו. מגדל המים הוא מבנה חום לשימור, מפנה
לתכניות אחרות. אחנו רוצים לשנות א היעוד שלו שלא יהיה
ציבורי. התקופה לא משנה אלא שינוי של המבנה ממבנה ציבורי.
החלקה עצמה מנותקת. זה הופך אותו לשימוש מסחרי לגמרי.
מדובר בסטייה ניכרת לא רוצים שיהיה שטח חום. מדובר בפעילות
מבורכת רק במקום ובהיקף אחר. מבנה חום ציבורי אי אפשר
להפוך למסחרי. זה לא יעמוד בשום מבחן. מגבלות שימור
צריכות להבחן. ההתנגדות היא למגדל המים ופחות לבית הספר.
פחי אשפה של הבית ספר הוקמו במגדל המים. רוצים לדעת לאיפה
יעברו הפחים.

ד"ר פרסיץ עמנואל - מכיר את המקום משנת 42 נולדתי שם,
מקום הזה יש להתייחס אליו כמקום מיוחד, כיתה של 40 ילדים
למדה בו באופן רציף. גר ברחוב מזא"ה, המקום סתום בבוקר
משאיות הסופר ליד גדול חוסר התחשבות בדירי המקום, אני
פגוע מזה יש 12 בתי קפה במקום קטן.

דינה פוליאק - מסתייגת שלא מציגים בפננו את הבקשה. לא
יודעים מה הולכים לעשות שם. מוזר בעיני שלא מציגים בפני
מוטרדת לגבי האשפה. אני גרה במקום הוא רווי מסעדות,
משאיות נתקעות מתחילים לעשות רוורס ורעש. היה קטע נקי
עכשיו יתחיל בלגן. לא חסרים בתי קפה. אפשר היה לעשות

גלריה לאומנות במקום ייחודי שכזה. אפשר היה להשאיר את זה כבית ספר.

חוו"ד המבקשים:

שאול פרוינד - מבחינת משרד הבריאות הבקשה מאושרת בתקן להעברה של מזון ממקום למקום. האוכל מועבר בעגלה עם מדפים. אני עובד במחלקה לקידום נוער, מדובר במקום מבוך שמעסיק ילדים שחרגו ממסגרות, מה שנמכר במקום מוקדש למען הילדים. אין אמצעי בישול במגדל. מטרת המקום לתת מענה לילדים של השכנים. יש שולחנות וכסאות בחוץ בין 20-40 רוצה גם להכניס מקומות ישיבה גם בפנים.

חוו"ד מחלקת שימור:

- אין מניעה עקרונית למבוקש: הקמת בית אוכל להגשת מזון מוכן ממקור מאושר כחוק.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.

- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/חריגות בניה/ סגירת מרפסות/ חניות או אחר.

- תיק התיעוד אשר הוגש למבנה אושר סופית.
- שיפוץ חיצוני של המבנה הושלם בשנת 2012. יש לקבל הנחיות שמ"מ לשיפוץ חלקי של קומת הקרקע במידת הצורך.
- יש לתאם מול מחלקת השימור כל שינוי הנדרש למבנה במעטפת החיצונית, לרבות שינוי גוון של חלונות ודלתות, שילוט, תוספת גגון או מרקיזה, מיקום מעבה מזגן וכד'.
- במהלך השיפוץ הותקנה תאורת מבנה על המגדל. יש לדאוג להפעלתה במסגרת שיפוץ הפנים.

- יש להימנע משינויים מהותיים לפנים המבנה כגון פירוק אלמנטים מקוריים כמו צינורות הברזל, החלפת ריצוף, וכד'.
- במידת הצורך, ובמידה ותידרש צביעה של פנים המבנה יש להתיעץ עם מחלקת השימור באשר לסוג הצבע והגוון שלו.

- מיקום המחסן בתוך חלל המגדל פוגע באיכויות החלל ומומלץ להימנע מתוספת זאת.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פריטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדר' יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

- ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ לטיפול בחלקים היחסיים במבנה במלואן - תנאי לאיכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור.

חו"ד אגף הנכסים:

אין מניעה מבחינתנו לאשר את הבקשה.

חו"ד השרות המשפטי:

מדובר במגדל מים שהוגדר כמבנה לשימור א' בתכנית 2385, בהתאם לתכנית זו "במגרשים לבניין בעל אופי ציבורי מותרים שימושים לרווחת הקהילה, לבריאות, לחינוך תרבות ודת..."

במסגרת הבקשה מבוקש שימוש חורג ממגדל מים לבית אוכל בקומת הקרקע של מגדל המים, השימוש המבוקש הינו חלק ממיזם חינוכי הנותן מענה תעסוקתי, שיקומי וחינוכי לנוער בסיכון שלומד בתיכון הסמוך במטרה להפעיל את בית האוכל ולמכור את בו תוצרים פרי ידם של אותם נערים בתיכון הסמוך, נוכח מטרתו של השימוש המבוקש שהינו חלק ממיזם חינוכי ולאור השימושים המותרים בתכנית ובין היתר שימושים למטרות של חינוך, הרי שקיימת הצדקה תכנונית לאשר את השימוש המבוקש לתקופה של חמש שנים בכפוף לאישור צוות השימור.

חו"ד ביקור במקום:

נערך סיור במקום בתאריך 11.6.2018 בהשתתפות אסף זמיר, ליאור שפירא, רעיה גוטלויבר, אביטל יעקב, מירי אהרון בהשתתפות הצדדים. במסגרת הסיור הוצג מהות העסק על ידי שאול ממפעילי המקום -

המחלקה מטפלת בילדים במצבי סיכון, מדובר בכ-3500 ילדים שהגיעו מפנימיות, מרכזי השכלה, מועדוני יום וכאלה. פה יש מרכז הכשרה לספרות ובישול, חלקם נשרו ממסגרות וזאת מסגרת בשבילם. היכולת הלימודית לא מאה אחוז. כולם מקבלים את אותו היחס. הנערים צריכים את היחס האישי, עברו חוויות לא טובות רואים את עצמם כסוג ב'. המגדל הוא נכס ששייך לעירייה השתמשנו בו כסוג של מועדונית ולהנות מחינוך פרטני. מתעסקים בקולניריה בשני המתקנים שלגביה רוצים שימוש חורג ומגדל המים. בשנה האחרונה פרצנו דרך גם ביוזמה. הכוונה להכשיר מטבח 201 מ"ר לצרכי לימוד, ייתן מענה תעסוקתי טיפולי שיקומי לא רק בתחום הטבחיות לא רק לטבחים וקונדיטורים. המטרה לייצר סביבה שיהיו בטוחים. כל התלמידים הם תושבי ת"א וכולם מתגייסים לצבא בניגוד לעבר

שהתגייסו רק 20%. ישנם נהלים כיצד אפשר להעביר אוכל, מדובר בעגלה טרמופיט שומרת על טמפרטורה מתאימה, יש מדפים ואז משנעים את זה לפי משרד הבריאות. מדובר בפריט 42 ג' לרשיון ייצור שאפשר לשלוח עד 50% החוצה.

שעות פעילות המקום מהשעה 10:00 בבוקר עד 21:00 לערך. השינוע נעשה עד 10:00 בבוקר, אין שם שטיפת כלים. המקום ייחודי רק להם. המטרה להפוך למרכז קהילתי בערב נמכור טוסטים לילדים שגרים בשכונה. מתוכננת ישיבה בחוץ ללא מוסיקה. יש חלל לאשפה בחניון, אפשר להכניס דחסן לפתרון הזבל. לא פועל בימי שישי שבת.

המתנגדים ביקשו לתחום את שטח הישיבה עם חוצץ מכיוון היציאה מהמזנון ושהחלק האחורי יישאר ללא ישיבה.

המלצת צ. התנגדויות:

לאחר ששמענו את המתנגדים ולאחר שהתקיים סיור במקום בנוכחות המתנגדים והמבקשים, וועדת ההתנגדויות מחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולהמליץ על אישור השימוש החורג לתקופה של חמש שנים בתנאים הבאים:

1. לעמוד בתנאים של מחלקת השימור.
 2. ההיתר ורישיון העסק יינתנו למבקשים ולשימושם בלבד ולא ניתן יהיה להעביר את ההיתר ואת רישיון העסק לאחר.
 3. יותר להוציא כסאות ושולחנות בחלק הקדמי בלבד ולא תותר ישיבה בחלק האחורי של המבנה.
- תנאים אלו יהיו חלק מתנאי ההיתר ורישיון העסק בהתאמה.

חו"ד רישוי עסקים:

מובא לדיון בוועדה המקומית מחוץ לסדר היום באישור יו"ר הוועדה.

חו"ד תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר - הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות, קיימת חוות דעת אגף הנכסים ומבנה לשימור, משרד הבריאות הומלץ לאשר הבקשה לשימוש חורג לחמש שנים.

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאחר ששמעה את המתנגדים ולאחר שהתקיים סיור במקום בנוכחות המתנגדים והמבקשים, הועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים:

1. לעמוד בתנאים של מחלקת השימור.
 2. ההיתר ורישיון העסק יינתנו למבקשים ולשימושם בלבד ולא ניתן יהיה להעביר את ההיתר ואת רישיון העסק לאחר.
 3. יותר להוציא כסאות ושולחנות בחלק הקדמי בלבד ולא תותר ישיבה בחלק האחורי של המבנה.
- תנאים אלו יהיו חלק מתנאי ההיתר ורישיון העסק בהתאמה.
- ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר - יו"ר, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן.