

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

12- יוני - 19

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

**הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 0010-2019 מיום 05.06.2019**

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 05.06.2019 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.

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0010-2019 מיום 05.06.2019

השתתפו ה"ה:	יו"ר ליאור שפירא	חבר מועצה
חברי הועדה:	אסף הראל	סגן ראש העיר
	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העיר
	רועי אלקבץ	חבר מועצה
לא נכחו:	חן אריאל	סגנית ראש העיר
	ראובן לדיאנסקי	סגן ראש העיר
	מיטל להבי	סגנית ראש העיר
	ציפי ברנד פרנק	סגנית ראש העיר
	נפתלי לוברט	חבר מועצה
	דורון ספיר	מ"מ וסגן ראש העיר
נכחו ה"ה:	עו"ד לירון רותם	ס. בכירה ליועמש-מנ.תחום תכ.רישוי
	הילה בן הראש חכמון	עוזרת ראשית ליועמש
	אלי רוזנבלום	ע.ממ.וס.רהע.ומ.פרוי משולבים
	מלי פולישוק	נציגת שר האוצר
	אביטל יעקב	מנהלת מחלקת רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים ומהנדסת הוועדה
	לובה דבוייריס	מהנדסת רישוי בכירה
	אילנה בורבן	מהנדסת רישוי
	מירי אהרון	מרכזת וועדות לרישוי עסקים
	מהא מרגייה	עוזרת בכירה למרכזת הוועדה

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה
פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך
05.06.2019.

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 להיתרי בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0010-2019 ליום 05.06.2019

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	50846	מסעדה	עולי ציון 6
2.	60379	אחסנה ועיבוד מתכת	חזק 27
3.	52182	מסעדה/ פאב	רבי יוחנן 8
4.	62445	חניון	הברזל

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2019 סעיף 1

28.5.2018	תאריך הגשה:	50846	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מסעדה	מהות העסק:

3005-006	תיק בניין:	עולי ציון 6 ת"א	כתובת:
104.7 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7079 חלקה 5	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
עולי ציון 6 ת"א	אלבי	שם העסק
עולי ציון 6 ת"א	ש.י.ת.ל אחזקות בע"מ	מבקש
		בעל זכות בנכס
		עורך בקשה

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

מסעדה כולל הכנת דגים (ללא אפייה), לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. מדיניות שוק הפשפשים.

תיאור המבנה:

מבנה חד קומתי עם גלריה שלא נמצא לגביו היתר בניה בתיק בניין ולא ידוע ייעודו.

הערות המהנדס:

יש לציין שקיים אישור מהנדס קונסטרוקציה, יועץ בטיחות, אישור נגישות, משרד הבריאות. מדיניות לילה באזור זה עד 1:00

יש לציין כי העסק נמצא בשטח מדיניות שוק הפשפשים ופעל עם רישיון כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2018. כאת מבקשים ארכת התוקף השימוש החורג והגדלת שטח (בקומת קרקע 47.7 מ"ר ובגלריה בשטח של 22 מ"ר) לעסק הקודם בקומת קרקע בלבד בשטח של 35 מ"ר. סכום אגרת שימוש חורג 3436.25 ש"ח. קיים אישור ממחלקת מבנה לשימור. על פי מדיניות מתחם שוק הפשפשים משנת 2012:

- לא תותר הקמת עסקי אוכל נוספים מעבר לאלה הקיימים בכל המתחם למעט הרחבות יפת, בית אשל ועולי ציון שבהם יש מכסה (הרחוב רבי נחמן לא נמצא ברשימה).
- הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל בתנאי שלא יהווה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג (פרסום בלבד ולא שימוש חורג).

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע
לא הוגש תיק מידע. הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל בתנאי שלא יהווה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג (פרסום בלבד ולא שימוש חורג).

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2019 סעיף 1

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 1.5.18.
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

חוות דעת גורמי רישוי:

בביקורת, 02.04.19, שערכו בעסק אולג ורומן נמצא: - תכנית העסק מתאימה למציאות. - מדובר בבניין ישן מאוד. - לא נמצאו היתרי בניה בתיק. - לא נמצאו צווי הריסה ותביעות. המלצות: מדובר במבנים ישנים הקיימים לפני 1965 (מצ"ב הצילום). אין התנגדות למתן רישיון לשימוש חורג בכפוף: - אישור קונסטרוקטור על יציבותו של הבניין. - אישור יועץ בטיחות ואישורים האחרים בהתאם לסוג העסק.		פיקוח על הבניה
התקבל אישור	28.3.2019	מהנדס קונסטרוקציה
עו"ד שלי וויל - אין לי התנגדות להמשך הטיפול בשימוש החורג.		עו"ד שלי וויל
באם העסק לא חורג לתחום השצ"פ ניתן לאשר.	14.4.2019	אגף הנכסים

המלצת הוועדה המייעצת 0009-2019 מיום 23.5.2019:

הוועדה ממליצה לאשר בכפוף לדיון בוועדה המקומית בהתאם לתב"ע שוק הפשפשים (אינו מהווה שימוש חורג).

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב, רעיה גוטלוייבר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, נתן שירר, מירי גילברט, עופר ארנון, אילנה בורבן, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלוייבר) –

לאור הנימוקים אגף התכנון העיר בהתאם לתב"ע שוק הפשפשים ולאחר ביצוע פרסומים המלצה לאשר הבקשה ללא שימוש חורג.

תיאור דיון:

רעיה גוטלוייבר - העסק נמצא בשוק הפשפשים לאחר בדיקת המדיניות המלצתנו לאשר ללא שימוש חורג.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2019 סעיף 1

עו"ד הילה בן הרוש חכמון - התכנית של שוק הפשפשים קובעת שיש שימושים שניתן לאשר ללא הליך של שימוש חורג אך כפוף לבצוע פרסומים, מה שאומר שמאשרים את השימוש אך לא בהליך של שימוש חורג.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2019 מיום 5.6.2019 סעיף 1:

מאשרים את השימוש ללא שימוש חורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא - יו"ר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, רועי אלקבץ.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2019 סעיף 2

22.7.2018	תאריך הגשה:	60379	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	אחסנה ועיבוד מתכת (איסוף מתכת לצרכי מחזור כבישתה לצורך העברה למפעלי מחזור)	מהות העסק:

3313-015/0	תיק בניין:	חזק 27	כתובת:
1258.1 מ"ר	שטח העסק:	גוש 7087 חלקות 15,16,155,153	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
חזק 27 ת"א	"סיני מתכת"	שם העסק
דרך יפו 25 ת"א	סיני דוד	מבקש
דרך יפו 25 ת"א	סיני דוד	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 205 ת"א	גבריאלי נבון	עורך בקשה

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

מובא לדיון חוזר לאחר שהתקבל אישור של עמידר מיום 7.5.2019 לחלקה 15.

שימוש חורג משטח פתוח וסככות לעסק של עיבוד מתכת - אחסנה מתכת, גרוטאות, מיונם וסחר בהם.
(1) במבנה בשטח 97.7 מ"ר (בק.קרקע- 62.9 מ"ר ובק.גלריה- 34.8 מ"ר)
(2) בסככות בשטח 728.3 מ"ר (בק.קרקע- 699 מ"ר ובק.גלריה- 29.3 מ"ר)
(3) בחצר לא מקורה בשטח 432.1 מ"ר.
(4) בחלקה 155 הציבו 4 מכולות אשפה, וכן קיימת עמדה לפריקה וטעינה שה"כ שטח העסק 1258.1 מ"ר.

תיאור המבנה:

בגוש 7087 בחלקות 15,16,155,153 (חלק) קיימות סככות שונות, לא נמצא בתיק בנין היתר בניה לסככות הנ"ל.

הערות המהנדס:

בחלקות הנ"ל התנהל העסק משנת 1999 עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד סוף שנת 2001 (ת.ר. 60379). מאז מתנהל העסק ללא רישיון. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג
(2) בעל העסק הנוכחי סיני דוד – הרחיב את עסקו לחלקות סמוכות ומנהל שם עסק זהה. עפ"י תצ"א ב-, G.I.S בחלקה 167 קיים עסק לתחנת מעבר לפסולת בתיק רישוי 54173 - ללא רישיון עסק
(3) בחלקה 172 ובחלק מחלקה 165 קיים עסק על שם אותם הבעלים בתיק רישוי 61791 לעסק של אחסנת חלקי ברזל - מתנהל ללא רישיון עסק.
(4) חלקו של העסק מתנהל על חלקה 153 - ומשמש בחלקו לסככה, קיימת מכולה על גבי החלקה, קיים על החלקה משקל לשקילת משאיות
(5) הפרש תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 32329.58 שח (שולם פיקדון % 20 8142.42 שח). דרישות לביצוע.
יש להציג אישור המשרד לאיכות הסביבה לזיהום קרקע.
עפ"י בדיקה מול פיקוח עירוני העסק הנוכחי מתנהל גם בכתובת חזק 20 (הוגשה בקשה לרישיון

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2019 סעיף 2

בנפרד ת.ר 54173) אך בפועל מתנהל כעסק אחד גדול.
 בשנת 2014 אושרה מדיניות ע"י הועדה המקומית לגרוטאות מתכת :
 א) ברחבי העיר יאושרו עד 6 עסקים מסוג זה. 4 עסקים במזרח ודרום מזרח , ו-2 עסקים נוספים ברחבי העיר
 ב) האפשרות תהיה עד 5 שנים במדיניות וכל מקרה לגופו .
 לפי בדיקה במחשב קיימים בפועל 5 עסקים באזור דרום מזרח העיר. 61924 - עם רישיון עסק , 64831 -ללא רישיון , 63985 - נימצא כעת בטיפול .
 העסק המבוקש 60379 - נמצא כעת בטיפול , אך קיים גם תיק 54173 גם על אותו המבקש - בסירוב
 העסק הנוכחי פיצל את העסק לשני עסקים כך שאחד המבוקש כעת נימצא ברח' חזק 27 , ואילו השני נימצא בסמוך בתיק ניפרד ברח' חזק 20 .

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע	705,2467
<p>חלק מחלקה 153 בגוש 7087 נמצא בייעוד אזור תעשייה עפ"י תכנית 2467. חלק מחלקה 155 בגוש 7087 נמצא בייעוד אזור תעשייה עפ"י תכנית 705 ו-2467. איסוף ועיבוד מתכות אינו תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תכניות 705 ו-2467. המבוקש הינו בתחום תכנית 705 בייעוד של חניה ציבורית, דרך מוצעת ומדרכה כמו כן המבנה מסומן להריסה. השימוש סותר את ייעודי הקרקע עפ"י התכנית התקפה. על כן לא ניתן לאשר את המבוקש.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149 :

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
 תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 22.7.2018.
 מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

חוות דעת גורמי רישוי :

	12.8.18	אגף הנכסים
<p>ביום 17/08/2018 בין עיריית ת"א-יפו לבין דוד סיני נחתם חוזה רשות שימוש העירייה הינה בעלים הרשומים של חלקות 153,165,172 והבעלים הרשום על חלקות 155,167 בגוש 7087. אין התנגדות מבחינת אגף הנכסים לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה בת 3 שנים מיום 17/05/2018 כמין כן יש לפעול בהתאם לחוזה רשות השימוש שנחתם בין דוד סיני לבין עיריית תל אביב-יפו כולל הפיננויים כמו כן , השטח שהוקצה למבקש היינו 737 מ"ר המהווה חלק מחלקה 172 בגוש 7087. במידה ורישוי עסקים טוען אחרת וזאת בשל המדיניות לעסקים של גרוטאות מתכת דיון באישור מדיניות מס' 14-0016ב-10 מיום 02/07/14, חו"ד אגף הנכסים הינה בהמלצה בלבד.</p>		

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2019 סעיף 2

להחלטתכם האם לתת רישיון עסק.		
התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.		מהנדס קונסטרוקציה
אין שינויים בהסדרי תנועה בשלב זה.	16.10.18	אגף התנועה
אין מניעה לאשר את העסק לשימוש חורג. העסק ערך מספר סקרים במקום לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לעסק ניתנו תנאים לרישיון : (1) ינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום מחוץ לכתלי העסק. (2) פסולת ברת מחזור תאצר בנפרד ותפונה בהתאם להנחיות	16.10.18	הרשות לאיכות הסביבה
לאור כי מדובר במבנה שקיים ללא שינוי למעלה מעשרים שנה - אין התנגדות למתן רישיון לשימוש חורג לעסק לשלוש שנים (בהתאם להמלצת אגף הנכסים) ובכפוף להצגת אישורי בטיחות נוספים בהתאם לסווג העסק.	10.2.19	פיקוח על הבניה
בהתייעצות עם צוות תכנון דרום, אין מניעה מבחינתנו לאשר את הבקשה ל- 3 שנים נוספות. יש לקבל חו"ד של אגף נכסי העיריה.	25.11.18	היחידה לתכנון אסטרגי

המלצת הועדה המייעצת 0004-2019 מיום 4.3.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.5.21 בכפוף לקבלת אישור בעלות לחלקה 15.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב, נתן שירר, מירי גילברט, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, מירי אהרון.

במסגרת בחינת הבקשה בתיק שבנדון, להלן חוות דעת השירות המשפטי:	6.3.2019	השרות המשפטי
<p>השימוש מבוקש בגוש 7087 חלקות: 153, 155, 16, 15 (חלק) ובפועל אף נעשה שימוש בחלקות: 167, 172, 165.</p> <p>בהתאם לבדיקת הבעלויות והשימושים שערכתי עולה כדלקמן:</p> <p>חלקות 15-16 - בבעלות רשות הפיתוח ובייעוד של דרך / דרך מוצעת, נדרשת הסכמת בעלים</p> <p>חלקה 153 - בבעלות העירייה, בייעוד של תעשייה ומלאכה. העירייה מסרבת ליתן הסכמתה</p> <p>חלקה 155 - חלק בייעוד של תעשייה ומלאכה וחלק בייעוד של דרך, בבעלות המבקש מכיוון שטרם הופקע. טעון שימוש חורג</p> <p>חלקה 165 - בייעוד של דרך, בבעלות העירייה. העירייה מסרבת ליתן הסכמתה</p> <p>חלקה 167 - בבעלות המבקש בייעוד של תעשייה ומלאכה, לא טעון שימוש חורג</p> <p>חלקה 172 - בבעלות העירייה, מאפשרת שימוש רק ב-737 מ"ר בהליך של שימוש חורג, כל שאר השטח בחלקה המבקש נדרש לפנות.</p> <p>בהתאם לחוות דעת תב"ע ולהוראות תכנית 705 החלה על המגרשים החלקות הני"ל, השטח עליו קיים חלק מהעסק מיועד לחנייה ציבורית, לדרך מוצעת ולמדרכה וחלקו לתעשייה ולמלאכה.</p> <p>המבנה מיועד להריסה, לכן לכאורה לא ניתן לאשר את המבוקש. יחד עם זאת לאור עמדת אגף הנכסים, לפיה בין העירייה לבין בעל העסק נחתם הסכם רשות שימוש, ולאור עמדת היחידה לתכנון אסטרגי, ניתן לאשר את המבוקש לתקופה של שלוש שנים ובכפוף למילוי התנאים שנקבעו בחוזה רשות השימוש ולקבלת חוות דעתה של עו"ד</p>		

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2019 סעיף 2

שלי וויל ועמידה בתנאים שנקבעו בחוות דעת הפיקוח.		
השימוש המבוקש יותר : בחלקה 155 (השימוש החורג יידרש רק לחלק העסק היושב בשטח בייעוד דרך, ולגבי יתר החלקה לא יידרש שימוש חורג), בחלקה 167 ובחלקה 172 אך ורק בשטח שהותר על ידי העירייה במסגרת הסכם רשות השימוש.		
ביתר החלקות לא ניתן לאשר את המבוקש מכיוון שאין הסכמת בעלים.		

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.5.21 בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף הנכסים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מבקשת להוציא מסדר היום, לא התקבל אישור בעל הנכס לחלקה 15. ראובן לדיאנסקי - מבקש לבדוק אם ניתן להאריך את תוקף השימוש החורג לתקופה ארוכה יותר בהתאם לפרסום.

ועדת המשנה לתכנון ובנייה: פרוטוקול 0005-2019 מיום 13.3.2019 סעיף 3:

החלטה:
להוציא מסדר יום לבקשת רישוי עסקים.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ראובן לדיאנסקי - יו"ר, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, אסף הראל.

דיון חוזר:

התקבל אישור של עמידר מיום 7.5.2019 לחלקה 15. : מדובר בחלקה 15 בפלישה באישור ביהמ"ש בכפוף לתשלום שכר דירה, שולם.	7.5.2019	אישור בעלים
---	----------	-------------

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור הנימוקים השרות המשפטי, אגף הנכסים והיחידה לתכנון אסטרטגי המלצה לאשר שימוש חורג לתקופה של 3 שנים מיום 17/5/2018 כמו כן יש לפעול בהתאם לחוזה רשות השימוש שנחתם בין דוד סיני לבין עיריית תל אביב עד לתאריך 31.5.2021.

תיאור הדין:

אילנה בורבן - מדובר בעסק ישן המתנהל על כמה חלקות, הרישיון הסתיים בשנת 2001 עכשיו מבקש חידוש רישיון עסק ושימוש חורג, עפ"י פיקוח עירוני העסק מתנהל גם בחזק 20 ויש אישור בעל הנכס אבל גם חלקו של העסק פולש לכיוון כביש בחלקה 153 וקיבלנו חוות דעת אגף הנכסים, השרות המשפטי יציג את זה.

אופירה יוחנן וולך - לא כתוב תאריך של חוות דעת מידע תכנוני כתוב שלא ניתן לאשר את המבוקש לא ברור מצד אחד אומרים לא ומצד שני כן.

אילנה בורבן - החלקות נמצאות על תעשיה ומלאכה ועפ"י המידע לתעשיה ומלאכה איסוף מתכת לא מופיע ברשימת השימושים המותרים בחלקה 153 החלקה שבבעלות עיריית תל אביב היעוד הוא דרך.

עו"ד הילה בן הרוש חכמון - מפנה לעמוד 5 בד"פ. ישנה חוות דעת מפורטת שלי אחרי שבחנתי על איזה חלקות מדובר ומי בעליהן. בפועל בבקשה מבקש שימוש בחלקות 15 ו-16 ו-155. קיימות שתי בקשות שהוגשו בנפרד, הבוקר ראיתי גם את תכנית העסק של הבקשה המונחת לפניכם. לפי הבקשה- חלקה 15 בבעלות רשות הפיתוח- התקבלה הסכמת בעלים, וחלקות 16 ו-155 בבעלות המבקש. בנוסף לחלקות אלה נעשה בעבר שימוש גם בחלקות 172, 167 ו-153 שהינן בבעלות העירייה.

המבקש הגיע להסכם שימוש עם העירייה שנחתם ב-16.05.2018 במסגרתו סוכם כי בכפוף לפינוי חלקות 167 ו-172 (באופן חלקי) תתיר העירייה את השימוש המבוקש בחלק מחלקה 172.

בחלקה 153 קיימות סככה ומשקולת שגם אותן הוא צריך לפנות ולכן הושגה היום בבוקר הסכמה בינו לבין אגף הנכסים כי תנאי למתן ההיתר נשוא בקשה זו יהיה חתימה על כתב התחייבות לפינוי חלקה 153 עד לתום תקופת השימוש החורג.

אופירה יוחנן וולך - לא אוהבת תנאים מסוג זה.

עו"ד הילה בן הרוש חכמון - זה העניין מה שסוכם שיפנה תוך שלוש שנים עד למועד סיום השימוש החורג. נכון שיש פלישה אך יש הסדרי קרקע עם אגף הנכסים, הוא עושה החלפת חלקות עם אגף הנכסים כדי לעשות רצף של הדרך. זה מה שסיכמנו כרגע. ההיתר לשימוש חורג צריך להינתן 16.5.2021.

אופירה יוחנן וולך - שוכנעתי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2019 מיום 5.6.2019 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.05.2021 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי חתימה על כתב התחייבות לפינוי חלקה 153 עד לסוף תקופת השימוש החורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא - יו"ר, אופירה יוחנן וולך, אסף הראל, רועי אלקבץ.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2019 סעיף 3

29.1.2017	תאריך הגשה:	52182	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מסעדה/ פאב- משקאות משכרים – הגשתם לצריכה במקום הגשתם	מהות העסק:

3010-014/0	תיק בניין:	רבי יוחנן 8	כתובת:
304 מ"ר	שטח העסק:	גוש : 7079 חלקה : 20	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין :
רבי יוחנן 8 ת"א	פועה צבע הפרח בע"מ	מבקש
יום הכיפורים 28 חולון	ניסני ג'קי	בעל זכות בנכס
גרניט 55 כפר יונה	טל טורטן	עורך בקשה

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

מובא לדיון חוזר בוועדה לצורך תיקון החלטה שכן מדובר בבקשה שלא מהווה שימוש חורג אך נדרשת בדיון בוועדה.

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לכל המבנה היתר בניה (נמצא היתר בניה מתאריך 16.2.1940 לחנות לחלק מקומת הקרקע) למסעדה + אפיה והגשת דברי מאפה, הכנת דגים מסופקים ממקור מאושר ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. מסעדה המשתרעת בקומת קרקע : 149 מ"ר, בקומה שניה (גלריה) מבוקש אחסנה, משרד, חדר הלבשה וחדר טכני בשטח 83.5 מ"ר. ובקומה שלישית – מחסנים ומטבח בשטח 71.7 מ"ר. סה"כ שטח העסק 304 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 7079 חלקה 20

מבנה בן 3 קומות. בתיק הבניין נמצא היתר בניה לחלק מקומת קרקע מיועד לחנויות. אין היתר בניה או תכניות סניטריות מאושרות לכל הקומות העליונות של המבנה. נמצא בתיק הבניין היתר בניה מתאריך 16.2.40 לחלק מקומת קרקע מיועד לחנויות. כמו כן, עפ"י תכניות סניטריות בתיק בעבר היו שימושים של מלאכה ותעשייה במקום.

הערות המהנדס:

יש לציין שעסק קיים משנת 2006 (שטח עסק הקודם-173 מ"ר) והתנהל ברישיון עד תאריך 31.12.2014 לא במסגרת שימוש חורג ע"פ המלצת הוועדה המייעצת. המבקש הגדיל את שטח העסק התוספת הינה בקומת הקרקע, היציע ובקומת הגג אשר לא הייתה קיימת בתכנית העסק הקודמת ולא נמצאו תוכניות או תיעוד בנוגע לקומת הגג בתיק הבניין.

מדיניות שוק הפשפשים ועמידה:

1. בקומות הקרקע בכל מקום שבו מותר שימוש למסחר לפי התכנית המאושרת יותרו בתנאים: שימושי מסחר קמעונאי, בתי אוכל, מזנונים, משרדים ושירותים אישיים, שיקום רהיטים, סטודיו לאמנים, ייצור מלאכה זעירה (צורפות, נעליים וכד').
2. על פי התכנית המאושרת רשאית הועדה המקומית להתיר פתיחת בתי אוכל וייצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג (פרסום בלבד ולא כשימוש חורג).

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2019 סעיף 3

3. לא תאושר פעילות עסקים מיטרדיים כגון: עסקי נירוסטה (אחסון, תיקון ומכירה סיטונאית), מוסכים ופחחות, מחסנים גדולים, עסקים יצרניים בקנה מידה גדול וכיוצ"ב. לעסקים אלה לא ייחודשו רישיונות העסק ומוצע לפעול באינטנסיביות לפינויים בשיתוף עם המישלמה ואגף רישוי עסקים.
 4. לא תותר הקמת עסקי אוכל נוספים מעבר לאלה הקיימים בכל המתחם.
 5. פתיחת מסעדות חדשות, בתי אוכל, בתי קפה ופאבים תוגבל לרחובות המסומנים לשם כך בתשריט המצורף. בכול מקרה לא תתאפשר הוספה של יותר מ-5 בתי אוכל ברחוב בית האשל, 2 ברחוב יפת (בקטע המסומן), 2 ברחוב עולי ציון (בקטע המסומן), סה"כ 9 בתי אוכל חדשים. וזאת בתנאי שלא ימוקמו בצמידות לבתי אוכל אחרים קיימים או מוצעים.
 - (ההנחה היא שסך השטחים הקיימים והמוצעים לבתי אוכל בכל המתחם לא יעלו על 25% מסך השטחים המסחריים באזור המדיניות).
 6. גודל מרבי של מסעדה/בית קפה כולל כל המחסנים הנלווים לא יגדל מ-200 מ"ר.
 7. תיאסר פתיחת מועדונים, דאנס קלאב ודיסקוטקים.
 8. מתן רישיונות עסק לעסקי הסעדה ואוכל יותנה במילוי דרישות השרות לאיכות הסביבה שיגבילו את עוצמת הרעש, יחייבו מיגון אקוסטי ולא יאפשרו השמעת מוסיקה בשטחים הציבוריים.
 9. במסגרת בקשות לרישוי עסק שיוגשו במתחם יחויבו בעלי העסקים לתאם את חזיתות העסק השילוט הסוככים פתרון למזגנים וצנרות תהיה בכפוף להנחיות לשיקום חזיתות מסחריות במתחם ההיסטורי יפו (לפי המפורט בחוברת הנחיות).
 10. פעילות הלילה תהיה בכפוף למפת המדיניות לשימושי לילה ולא יאוחר מהשעה אחת.
- התקבלו התנגדויות לפרסום.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	2572
<p>ע' 1 מרתפים, 2572 מתחם ככר השעון, תעא/2572 שוק הפשפשים.</p> <p>החלקה כלולה ביעוד מגורים ב' לפי תכנית 2572.</p> <p>הועדה המקומית רשאת להתיר פתיחת בתי אוכל וייצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג. הוראות לעניין תכנית העיצוב האדריכלית המוצעת (שטח התכנית, מטרת התכנית, תנועה, ככר עמיעד, רחבת עולי ציון, רחובות ראשיים, סמטאות, רחוב 3350, אזור הבזארים ההיסטוריים, קווי בניין מומלצים, שיפוץ חזיתות, היתרי בניה) ראה סעיף 4 בתקנון תכנית 2572.</p> <p>במבנים קיימים ללא סימון חזית מסחרית בהם קיים בפועל כדין שימוש השונה ממגורים בקומת הקרקע, תהיה הועדה המקומית רשאת להתיר יחידות מסחריות שהשימושים המותרים בהם יהיו כמפורט בתכליות מותרות תכנית 2527 בסעיף קטן ג' אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.</p> <p>השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה בהליך של שימוש חורג בכפוף לסעיף 149 לחוק.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p style="text-align: center;">בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.</p> <p style="text-align: center;">תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 15.05.2018.</p> <p style="text-align: center;">פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2023.</p>

חוות דעת גורמי רישוי:

פיקוח על הבניה	ממצאיי הביקורת והמלצות פיקוח על הבניה.
----------------	--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2019 סעיף 3

<p>מהנדסי פיקוח על הבניה בדקו ומצאו:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תכנית העסק לא מתאימה למציאות- לא סומנה סככה חדשה, לא סומנה מערכת סינון וערובה. - לא נמצאו היתרים לבניין כולו. - לא נמצאו תביעות וצווים. - מצ"ב הצילומים. המלצת פיקוח. מדובר במבנה ישן משנות ה-20 במאה קודם. נמצאו היתרים בשפה ערבית. המבנה בן קומה וחצי קיים מלפני 1965- מבנה עיקרי. קומה שניה (קומת גלריה) בגובה 2.05-2.0 - לא יכולה לשמש כשטח עיקרי. קומה שלישית נבנתה ללא היתר בי 1997-2001. לא ממליץ לאשר ללא קבלת ההיתר לקומה עליונה(קומה שלישית), או לחלופין לבצע הריסה כתנאי לקבלת ההיתר לשימוש חורג. 	
<p>מתוכנן פרויקט עתידי שנקרא קדמת יפו, חלק מהסכם עם עיריית תל אביב הובטח שטח ציבורי של 250מ"ר אין מניעה לאשר את הבקשה ל- 3 שנים או עד הוצאת היתר הבניה המוקדם מביניהם.</p>	אגף הנכסים

המלצת הועדה המייעצת 0017-2018 מיום 6.8.2018:

<p>הועדה ממליצה שלא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כפי שהוגשה, מבוקש שימוש בקומה השלישית שנבנתה ללא היתר בניה.</p> <p>ניתן יהיה לשוב ולדון רק לאחר הוצאת היתר בניה לקומה השלישית או לחלופין לתקן הבקשה ללא קומה זו.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - יו"ר, עו"ד רויטל אטיאס, מירי גלברט, לובה דבוייריס, רעיה גוטלוייבר, נתן שירר, מירי אהרון.</p>
--

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
מנור אסתר	נווה אפעל	054517747

דיון בוועדת התנגדויות - בתאריך 4.10.2018:

בהשתתפות: עו"ד דן להט, עו"ד ליאור שפירא, ראובן מגל, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, מירי אידלסון, מירי אהרון, מהא מרגייה.

<p>מנור אסתר - התנגדות שלנו זה שלא יפגעו בזכויות שלנו בבניין. המבנה ישן צריך לעשות חלוקת שטחים ומה הזכויות שלי על הגג שלי. אנחנו שותפים רבים על אותו בניין.</p> <p>האם יש אישור מהנדס קונסטרוקציה?</p>	המתנגדים:
<p>עו"ד קרני מור- קיבלתי את המכתב של מנור אסתר אני רואה שיש לה נכס במרגוזה 10 לא מדובר בהרחבה בקומת הקרקע והמסעדה לא משתנה. אנחנו לא בונים אלא משתמשים בדבר קיים. המנה קיים מזה זמן רב אנחנו מבקשים אחסנה למקום שקיים. מדובר בשנות ה-20 מתקופת הטורקית אין לבניין היתר בניה לפי מה שנבדק.</p> <p>לבניין לא נמצא היתר בניה והיתרים הם משנות ה-20 בשפה הערבית ולא ידוע למה שייכים.</p>	המבקשים:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2019 סעיף 3

<p>לפי פיקוח על הבניה ניתן סירוב בגלל שלא נמצא היתר בניה תביעת וצווים, לא ממליצים לאשר בקומה העליונה. מדובר במסעדה ותיקה שפועלת בקומת הקרקע מבחינת קהל ואין שום כוונה להגדיל תפוסת הקהל. מדובר במטבח עזק ע"פ דרישות משרד הבריאות שלא יהיה צפוף ממילא זה בתוך הנכס ביקשנו להגדיל את זה. בנוסף יש לנו אישור של קונסטרוקציה. יש הנחיות של היועמ"ש לממשלה (הוצג מסמך בדבר מתן רישיון עסק). מבקש לאשר ללא שימוש חורג. לא כל העסק מהווה שימוש חורג. זה לא מקום שמשרת קהל וכל זה רק ישפר את התשתיות. אם לא תאשרו יצטרך לצמצם את זה ולחזור למטה.</p> <p>בעל העסק- השקענו מלא כסף על מנת לחזק את הבניין ועשינו הכל. ההתנגדות הוסרה.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>
<p>הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג בכפוף לקבלת חו"ד השירות המשפטי עו"ד שלי וייל והתאמת תכנית העסק.</p>	

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0018-0018 מתאריך: 10.10.18:

<p style="text-align: center;">להוציא מסדר היום לבקשת רישוי עסקים.</p> <p style="text-align: center;">החלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר נתן אלנתן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק.</p>
--

חוות דעת גורמי רישוי:

<p>לאור המצב כי התוספת החדשה בשטח הגג נהרסה ויתר הבניה היא בניה קיימת למעלה מ15 שנה לא נמצאו תביעות וצווים בעסק הנ"ל. אין התנגדות למתן רישיון לשימוש חורג בכפוף:</p> <p>- המלצה סופית של עו"ד שלי וייל. - הפקדת אישורי בטיחות קונסטרוקטור על כל המבנה, יועץ בטיחות, כיבוי אש והגורמים הנוספים בהתאם לסווג העסק. - אין לאשר שימוש עיקרי בגבהים מתחת ל 2.5 מ'.</p>	14.1.2019	פיקוח על הבניה
<p>אין צו הריסה לגבי הנכס ואין הליך משפטי תלוי ועומד.</p> <p>כפוף להמצאת אישורים של קונסטרוקטור על כל המבנה, אישור יועץ בטיחות, אישור כיבוי אש ואישורים בהתאם למהות העסק וכפוף לתוצאות הבדיקה שתקבע שניתן לאשר שימוש עיקרי בגובה של 2.0 מ'-2.05 מ', אין מניעה לאשר את הבקשה.</p>	24.10.18	עו"ד שלי וייל
<p>דיון משפטי קרוב עקב חוסר רישיון ביום 1.5.19</p>	17.2.2019	פיקוח עירוני

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

<p>מומלץ לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2023 בהתאם לתאריך הפרסום.</p>
--

ועדת המשנה לתכנון ובנייה 0004-2019 סעיף 3:

החלטה:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר - ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, אסף הראל.

דיון חוזר:

חו"ד השרות המשפטי עו"ד הילה בן הרוש חכמון:

השימוש המבוקש תואם לשימושים המותרים ולכן לא נדרש הליך של שימוש.

ההוראות בתכנית בנוגע לפרסום ולקיום הליך ההתנגדויות נועדו לצורך בחינת שאלת המטרדים ובשעה שההתנגדות היחידה שהוגשה הוסרה, הרי שעל הועדה לדון בשימוש המבוקש אבל לא בהליך של שימוש חורג.

לפיכך, יש להחזיר את הבקשה לדיון חוזר ולתיקון החלטה בהתאם.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור חוות דעת השרות משפטי עו"ד הילה בן הרוש חכמון השימוש המבוקש תואם לשימושים המותרים ולכן לא נדרש הליך של שימוש חורג. לכן הבקשה מובאת לדיון חוזר לתיקון החלטה בהתאם.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - הבקשה מובאת לדיון חוזר בועדה לצורך עדכון הועדה כי מדובר בשוק הפשפים ולאחר בדיקה וקבלת חוות דעת שרות המשפטי הגענו למסקנה שניתן לאשר ללא שימוש חורג בהתאם למדיניות.

ליאור שפירא - ניתן לאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2019 מיום 5.6.2019 סעיף 3:

מאשרים את השימוש ללא שימוש חורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא - יו"ר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, רועי אלקבץ.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2019 סעיף 4

11.4.2019	תאריך הגשה:	62445	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	חניון	מהות העסק:

902-001/0	תיק בניין:	הברזל 1 ת"א	כתובת:
854.26 מ"ר	שטח העסק:	גוש 6638 חלקה 633	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
הברזל 1 ת"א	מקאן מל אביב בע"מ	שם העסק
הברזל 1 ת"א	לויתן אופיר	מבקש
ראול ולנברג 36 ת"א	כלל חברה לביטוח בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב דיזנגוף 205 ת"א	גבריאל נבון	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מש.פ.פ.- זיקת הנאה למעבר על פי היתר בניה לעסק של חניון לא מקורה ל- 14 מקומות חניה (מתוכם אחד לנכה) בשטח של 854.26 מ"ר.

תיאור המבנה:

כניסה לעסק מרח' הברזל).
על המגרש קיימים 2 בנינים לתעשייה עתירת ידע על פי היתרי בניה מס' 2-230677 מ-28/10/2003 ומס' 2-230677 מ-28.10.2003. על פי ההיתרים שטח בין הבניינים הוגדר כשפ"פ זיקת הנאה למעבר.

הערות המהנדס:

משנת-2006 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2010. הרישיון יצא ל-7 כלי רכב.
משנת-2013 לאחר הגשת בקשה להוספת מס' כלי רכב עד 14 - עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2018.
כעת מבקשים הארכת תוקף של שימוש חורג.
הכניסה לחניון משמשת גם ככניסה לחניון תת קרקעי לבניינים.
התקבלו אישורים של אגף התנועה ומי אביבים על גבי תכנית הבקשה.
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 27643 ש"ח. (20%- 5529 ש"ח).

חוות דעת מידע תכנוני:

3561	מספר תב"ע
<p>המבוקש הינו עבור שטח שייעודו תעסוקה ובתחומה מוגדר חלק כזיקת הנאה. ע"פ תכנית 3561 המאושרת החלה במגרש, בסעיף 4.1 ד. 1. תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום השטח שבין קו המגרש לקו הבניין הקדמי . 2. בתחום שטח זה יתאפשר מעבר תשתיות לחיבור המבנה לתשתיות העירוניות . 3. לאורך אחת החזיתות הצדדיות , בתחום בין קו המגרש לקו הבניין - תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור . שימוש חורג לחניון לא מקורה נתון לשיקול דעת הועדה בכפוף לסעיף 149 לחוק .</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 29.10.18.
מבקשים שימוש חורג לצמיתות.

חוות דעת גורמי רישוי:

<p>לאגף הנכסים קיים זכות שימוש בקרקע למטרת זיקת הנאה לצורך אחזקה ותיקון מים וביוב, נעשתה פניה לתאום הנדסי ומי אביבים וקיבלנו את הסכמתם, יש לרשום ברישיון עסק שהרכבים יפוננו במידה ומי אביבים יגיעו לתקן את המים והביוב ללא התנגדות מצידם.</p>	<p align="center">27.3.2019</p>	<p align="center">אגף הנכסים</p>
<p>לנוכח העובדה כי מדובר בשימוש חורג שאושר בעבר על ידי הועדה המקומית מספר שנים (שגם אז היה בייעוד של ש.פ.פ.) ולאור אי התנגדות אגף הנכסים. אין מקום לתת חוות דעת משפטית והנושא יבוא לשיקול דעתה של הועדה המקומית.</p>	<p align="center">28.5.2019</p>	<p align="center">השרות המשפטי</p>

המלצת הועדה המייעצת 0008-2019 מיום 6.5.2019:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2024 .
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב, רעיה גוטלוייבר, נתן שירר, לובה דבוייריס, עופר ארנון, מירי גילברט, שם משולם, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלוייבר) –

ההמלצה לאשר הארכת התוקף השימוש החורג עד לתאריך 31.12.2024 בכפוף לתנאים .

תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר - מדובר על חניון שקיים משנת 2006 ועד 2010 היה ללא שימוש חורג משנת 2013 ועד 2018 היה בשימוש חורג וכעת מדובר בהארכת תוקף.

אופירה יוחנן וולק - מה עם זיקת ההנאה?

לובה דבוייריס - יש אישור של אגף הנכסים.

אסף הראל - על איזה חניון מדובר?

לובה דבוייריס - החניון נמצא בין הבנינים, 14 מקומות חניה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2019 סעיף 4

אסף הראל - אם זה שימוש חורג למה הופכים את זה באופן קבוע לחניה דווקא?

עו"ד הילה בן הרוש חכמון - השפ"פ קבוע בהיתר הבנייה וזאת בהתאם לתכנית שהיתה תקפה במועד הוצאת ההיתר. לפני כשנה אושרה תכנית 3561 שמרחיבה למעשה את השטח ביעוד תעסוקה גם על שטח השפ"פ, ובכך למעשה משנה את יעודו לשיקולכם אם לאשר או לא.

אסף הראל - למי הולך הכסף?

אביטל יעקוב - זה שטח פרטי שהוגש בהיתר כשטח פתוח רוצים להחנות שם רכבים.

אסף הראל - יש בצד שני מסעדות אולי זה יכול לשמש עוד משהו חוץ מחניון.

עו"ד הילה בן הרוש חכמון - זה כלוא בין בנינים היו שם צינורות ביוב היה רצון לשמור את זה ככה, היעוד של השטח שונה וקיבלנו אישור של אגף הנכסים כי יש אפשרות עדיין להגיע לניקוז.

אופירה יוחנן וולך – לא מקובל עלי שבמשך 20 שנה עושים שימוש כשימוש חורג מתכנית. כרגע אפשר לאשר זה אך לא לצמיתות, אולי בעתיד נבחן אם אפשר לאשר שם משהו שימוש אחר.

ליאור שפירא – אני לא אקח חלק בהחלטה אחרי שראיתי את שמו של המבקש, אופירה תהיה היו"ר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2019 מיום 5.6.2019 סעיף 4 :

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2024 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אופירה יוחנן וולך - יו"ר, אופירה יוחנן וולך, אסף הראל, רועי אלקבץ.

ליאור שפירא לא השתתף בדיון.