



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

8-דצמבר-09

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 2009-0019 מיום 2.12.2009

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 2.12.2009 שהתקיים באולם המועצה, שדרות בן גוריון 68, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הועדה.

הפרוטוקול יובא לאישור ועדת המשנה הקרובה.

ייתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה.

בברכה,
מירי אהרון
מרכזת וועדות
שימושים חורגים

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה 2009-0019

ישיבה : מיום 2.12.2009

השתתפו ה"ה

פאר ויסנר - סגן ראש העיר

חברי הועדה:

נתן וולך - חבר מועצה

אסף זמיר - סגן ראש עיר

שלמה זערפני - חבר מועצה

נתן וולך - חבר מועצה

שמואל גפן - חבר מועצה

שמוליק מזרחי - חבר מועצה

לא נכחו:

מיטל להבי - סגנית ראש עיר

אהרון מדואל - חבר מועצה

ארנון גלעדי - חבר מועצה

כרמלה עוזרי - חברת מועצה

מר חזי ברקוביץ - מהנדס העיר

נכחו ה"ה:

ריטה דלל - מנהל אגף רישוי בניה

עו"ד אילן רוזנבלום - ע/סגן ראש העיר

עו"ד שרי אורן - משנה ליועמ"ש

ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות

ושימושים חורגים

מרכזת הועדה:

מירי אהרון - מרכזת וועדות שימושים

חורגים

(לא נכחה)

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה – רישוי עסקים

פרוטוקול יום מס' 0019-2009 מיום 2.12.2009

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור פרוטוקול מיום 0018-2009 מתאריך 18.11.2009				
.1	6	2527	חניון	שער ציון 9
.2	8	61489	אולם שמחות	יקותיאלי יוסף 6
.3	15	63114	קיוסק	פרוג 2
.4	18	14880	מכירת מוצרי אבן	יגאל אלון 6
.5	23	63882	מכירת רהיטי עץ	שלמה 40
.6	25	63785	בית אוכל	בן יהודה 1
.7	30	6923	נגריה	שלמה 147
.8	33	63531	מספרה	גורדון יהודה 21
.9	38	20461	בית אוכל	בוגרשוב 70
.10	46	19935	מכון אורטופדי	המלך גורג 80
.11	49	16616	ייצור נברשות	החלוצים 32
.12	52	21719	מכירת צמיגים	שדרות הר ציון 115

שם וכתובת: חניון רדיו הירקון - רחוב שער ציון 9
שכונה: צפון ישן-ח.צפוני
בקשה מתאריך: 23/02/2009
בעלים:
נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר
מהות העסק:

ת.ב. 222-009/0
 ת.ר. 002527
 טל': -505663

חניון במגרש ששטחו 667 מ"ר ל-23 כלי רכב (מהם 1 -רא שי לנכים).

תוכן הבקשה:

גוש-6962, חלקה-76,78. שימוש חורג לעסק של חניון במגרש ששטחו 667 מ"ר ל-23 כלי רכב (מהם 1 לנכים).

תאור המבנה:
 העסק נימצא בשתי חלקות: חלקה 78 (חניון ברישיון משנת 1999) וחלקה 76 שבה קיים מבנה חד קומתי מיועד למגורים ובשימוש כמכירת רדיו לרכב משנת 1985 שאושר כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2010.

השימוש המבוקש:
 את העסק מבקשים לסדר בשתי חלקות: בחלקה 78 בחניון לשעבר בשטח של 406 מ"ר ובחלק של חלקה-76 בשטח של 260 מ"ר (שטח העסק בסה"כ 667 מ"ר).

הערות מהנדס לבקשה:
 האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-19409.7 ש"ח. יש לציין שמדובר על תוספת שטח לחניון בחלקה 78 קיים ברישיון משנת 1999. התוספת שטח הוא בחלקה 76 נכלל ברישיון לעסק של הרכבת רדיו לרכב לצורך חניית רכבים וקיים ברישיון לצמיתות משנת 1992.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז): מטפל:

אורלי הראל

מספר תב"ע:

623, תמ"א 13, 998 (הרחבת הירקון).

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

ממליצה לא לאשר את החניון היות והמקום צפוף מאוד בחניונים וזה עלול להוות מטרד אמיתי לתושבים.

בנוסף, היועץ הכלכלי של תכנית המתאר הסביר כי ככל שנאשר חניונים על מגרשי בניה, והם יהיו רווחיים, כך לא יבנו במקום.

פירוט חוות דעת:

חוו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ע"י מנהל אגף רישוע סקים ונציג הרשות לאיכות הסביבה - במקום חניון ותיק שנמצא בפינת הירקון פינת רחוב שער ציון 3.

ניראה כי אין מניעה לאשר החניון כדי למנוע חניה פראית או שימושים אחרים, ערבות פלישה וזריקת פסולת.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 לחניון במקום, למרות המלצת צוות התכנון שכן מדובר במגרש ריק המשמש כחניה בפועל כבר תקופה ארוכה וכל חניון המוקם באיזור מהווה הקלה על עומס החניה של המבליים במקום. כ"כ שימוש של חניון שומר את המגרש נקי מפלישות מאחסנה ומאפשר תחזוקה נאותה עד לתחילת עבודות הבניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לשימושים חורגים, דניאל לס - מנהל מח' מידע אגף תב"ע, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, נתן שירר - מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכז וועדות שימושים חורגים.

(פרוטוקול 2009-0007 מתאריך 20/07/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 20.10.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם הילדה בלאס טל' 0522440595 (מאיר).

חו"ד תוכן הדיון:

פאר ויסנר - רוצים שאנשים יתחילו לבנות ולא שיהיו חניונים. לא רוצים לתת אורכות לחניונים אלא שתהיה בניה עם חניה בתחתית הבנין. מבקש לשוב ולדון לאחר בדיקה כמה זמן נמצא החניון במקום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0019 סעיף 3 מ - 02/12/2009):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר בדיקה כמה זמן פועל החניון במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, שלמה זעפרני, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, נתן וולך.

	שם וכתובת:	טראסק - רחוב יקותיאל יוס 6
2203-004/0 ת.ב.	שכונה:	נמל תל אביב
061489 ת.ר.	בקשה מתאריך:	09/12/2007
03-6048070 טל':	בעלים:	חברת טראסק בע"מ
	נכתב ע"י:	ליובוב דבוייריס
	מהות העסק:	

אולם שמחות (ללא בישול מזון במקום).
משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תוכן הבקשה:
שימוש חורג ממעבר פתוח ורצוף עבור הציבור ברוחב של 3 מטר בצמוד לקיר הים למקום לעריכת חופות עבור עסק של אולם שמחות (ללא בישול מזון במקום) משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה בגוש 6965 חלקות 1, 8.

תאור המבנה
מעבר פתוח ורצוף עבור הציבור ברוחב של 3 מטר בצמוד לקיר הים ובנין מס' 6 (הבנין בן קומה אחת עם גלריה בשפך הירקון).

השימוש המבוקש
מקום לעריכת חופות עבור עסק של אולם שמחות (ללא בישול מזון במקום) משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה במעבר פתוח ורצוף עבור הציבור ברוחב של 3 מטר בצמוד לקיר הים ובנין מס' 6 בשטח של 394 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
יש לציין שמשנת-2003 העסק של אולם שמחות התנהל במקום הנ"ל (במבנה מס' 6) עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-06/03/28. כעת מתנהלת ברישוי בניה בקשה מס' 08-0663 לשימוש חורג ממחסנים במבנים מס' 4 ו-6 לבתי אוכלת מסחרת, אולמות אירועים, דיסקוטקים... וגם לתוספת יציעים בתוך המבנים. החלטת ועדה המשנה לתכנון ולבניה מס' 02-07-0008 מ-02/05/2007: "לאשר אולם אירועים בבנין הנ"ל כשימוש חורג לתקופה של עד-31/03/2011 (מועד סיום השכירות) בתנאי שכל שינוי השימוש בשטח אולם האירועים ואו מבנה תרבות יוגש במסגרת בקשה נפרדת בתנאי אישור כיבוי אש". החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 02-09-0003 מ-11/02/2009 בהמשך להחלטה שהתקבלה ב-02/05/07 (להארכת תוקף החלטת הועדה) "לאשר... בתנאי פינוי המעבר בין קו הים לאולם הטרסק לרבות פינוי דלפקים ו מקומות ישיבה וכדומה בתנאי אישור הפיקוח על הבניה". לבימ"ש לעניינים מנהלים הוגשה עתירה מנהלית מס' 2207/07 על פי הסדר פשרה מתאריך-02/11/2009: "בקשה לרישיון העסק והבקשה לשימוש חורג תובאנה בפני הועדה המייעצת לשם קבלת המלצה לאישור שימוש חורג ברחבה, וזאת סמוך ככל הניתן, לאחר הסדר זה. מבלי לגרוע כמלוא הנימה משיקול הדעת של הועדה המייעצת ו/או הועדה המקומית בבואן לדון בבקשות, ימליץ היועץ המשפטי בפני הועדה לאשר השימוש החורג ברחבה באופן שתקופת השימוש החורג תהא תואמת לתקופת השכירות דהיינו עד ליום 31/03/2011".

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):

מספר תב"ע:

3208 - מבנה מס' 301 - אזור מסחרי מיוחד.

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

ניתן שימוש של בית אוכל, עינוג ציבורי, דיסקוטקים, אולמות ארועים וכו'.

פירוט חוות דעת:

אין מניעה תכנונית לשימוש המבוקש בתוך המבנה הקיים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לקבל את הפשרה שהושגה בין העירייה לבין בעלי העסק בכפוף לחוות דעת היועמ"ש. להמלצה זו יצורף הסכם הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין בבית המשפט המחוזי.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, דוד רבינוביץ - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלויבר - מהנדסת בכירה, עו"ד רונה רכס - השרות המשפטי, אפרת כהן - השרות המשפטי, משה זילברבלט - השרות לאיכות הסביבה, שולמית דידי - מחלקת מידע, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2009-0011 מתאריך 22/11/2009)

חו"ד עו"ד רונה רכס- השרות המשפט:

להלן חוות דעת היועץ המשפטי לבקשה להיתר לשימוש חורג:

"המדובר בעסק המצוי באיזור שפך הירקון (הנמל) במקרקעין בבעלות חברת אתרים (להבדיל ממרבית העסקים באיזור אשר הינם בבעלות חברת אוצר היס).

ייחודו של העסק לעומת יתר העסקים באיזור הנמל הגובלים בקיר היס הוא בכך שההסכם בין העסק לאתרים (להלן: "ההסכם ההסטורי") נחתם עוד קודם לכניסתה לתוקף של התביעה לאיזור הנמל, אשר קבעה את ייעודי הקרקע ואת זכויות הבניה והשימוש בהן.

על פי ההסכם ההסטורי קיבל העסק זכות שימוש ברחבה שבין קיר העסק ובין קיר היס, למטרת עריכת חופה. ביטוי לכך ניתן אף למצוא בהיתר לשימוש חורג שניתן לעסק באותה העת.

בעלי העסק אף שילמו עבור הקמת 'דקי' העץ במיקום המבוקש.

חו"ד המשד:

על רקע הליכים שהתקיימו כנגד העסק הן במישור האכיפתי והן במישור המנהלי, נחתם הסדר פשרה בין העסק ובין עיריית תל אביב יפו, רשות הרישוי לפי חוק רישוי עסקים וחברת אתרים – הסדר שהינו, בנסיבות הענין, נכון וראוי. מכאן נכונות השירות המשפטי להמליץ על מתן היתר לשימוש החורג המבוקש.

מומלץ אם כן לאשר ההיתר בכפוף לתנאים הבאים:

א. תוקף השימוש החורג יחפוף לתקופת השכירות של העסק מול חברת אתרים על פי ההסכם ההסטורי, דהיינו תוקפו יהיה עד ליום 31.3.2011.

ב. תנאי למתן ההיתר יהיה התאמת המסומן בתשריט המצורף להסדר הפשרה לתכנית הבקשה להיתר.

ג. תנאי למתן ההיתר יהיה התחייבות מבקשת ההיתר להצבת מחיצה דקורטיבית ניידת, על חשבונה ובאחריותה, בהתאם למוסכם בהסדר הפשרה, באישור חברת אתרים ובתיאום עם אדריכל העיר ומנהל אגף רישוי עסקים או מי מטעמם ולהנחת דעתם.

ד. הסדר הפשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין יצורף להחלטת הועדה המקומית ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה. "

חו"ד רישוי עסקים:

היועמ"ש לעירייה מאשר את העברת הפרוטוקול לאישור ועדת המשנה.

חו"ד תוכן הדיון:

ראובן מגל - קיבלנו את החוות דעת של השרות המשפטי, מובא לקבלת החלטת הועדה.

עו"ד שרי אורן - יש לשים לב לתנאים במלואם.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0019 סעיף 5 מ - 02/12/2009):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.3.2011 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים:

א. תוקף השימוש החורג יחפוף לתקופת השכירות של העסק מול חברת אתרים על פי ההסכם ההסטורי, דהיינו תוקפו יהיה עד ליום 31.3.2011.

ב. תנאי למתן ההיתר יהיה התאמת המסומן בתשריט המצורף להסדר הפשרה לתכנית הבקשה להיתר.

ג. תנאי למתן ההיתר יהיה התחייבות מבקשת ההיתר להצבת מחיצה דקורטיבית ניידת, על חשבונה ובאחריותה, בהתאם למוסכם בהסדר הפשרה, באישור חברת אתרים ובתיאום עם אדריכל העיר ומנהל אגף רישוי עסקים או מי מטעמם ולהנחת דעתם.

ד. הסדר הפשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין יצורף להחלטת הועדה המקומית ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה."

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: שלמה זעפרני, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, נתן וולך.

א. תוקף השימוש החורג יחפוף לתקופת השכירות של העסק מול חברת אתרים על פי ההסכם ההסטורי, דהיינו תוקפו יהיה עד ליום 31.3.2011.

ב. תנאי למתן ההיתר יהיה התחייבות מבקשת ההיתר להצבת מחיצה דקורטיבית ניידת, על חשבונה ובאחריותה, בהתאם למוסכם בהסדר הפשרה, באישור חברת אתרים ובתיאום עם אדריכל העיר ומנהל אגף רישוי עסקים או מי מטעמם ולהנחת דעתם.

ג. הסדר הפשרה אשר קיבל תוקף של פסק דין יצורף להחלטת הועדה המקומית ויהווה חלק בלתי נפרד ממנה."

תנאי למתן ההיתר יהיה התאמת המסומן בתשריט המצורף להסדר הפשרה לתכנית הבקשה להיתר.

תנאים לרישיון:

תנאים מוקדמים:

שם וכתובת: מנטה - רחוב פרוג 2 פינת בן עמי 11
שכונה: צפון ישן-דרום מע.
בקשה מתאריך: 05/04/2009
בעלים: דלק קמעונאות
נכתב ע"י: אילנה בורבן
מהות העסק:

קיוסק- ממתקים, משקאות קלים, שלגונים דיברי מאפה - ראשי
באריזות סגורות ומכירת כריכים ללא הכנה במקום, קפה
ותה בכוסות חד פעמי

תוכן הבקשה:
שימוש חורג ממשרד ומחסן בתחנת דלק לעסק של קיוסק- ממתקים,
משקאות קלים, שלגונים דיברי מאפה באריזות סגורות ומכירת
כריכים ללא הכנה במקום, קפה ותה בכוסות חד פעמי.

תאור המבנה.
בגוש 7091 חלקה 23 קיימת תחנת דלק עם מיבנה למשרד ומחסן
בן קומה אחת עפ"י היתר בניה מ"ס 823 מ-19.2.1976.
השימוש המבוקש.
את העסק רוצים לסדר במיבנה בק. קרקע לקיוסק בשטח 25 מ"ר.
הערות המהנדס לבקשה.
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 728 שקלים.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל: דניאל לס

מספר תב"ע: 58

התאמת השימוש לתב"ע: לא תואם.

ייעוד עיקרי: מגורים א'.

מדיניות התכנון: לאשר השימוש כחלק נילוה לפעילות התחנה.

פירוט חוות דעת: לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר בחנות
הנוחות של תחנת הדלק וגם למשרדי התחנה והפעלת המשאבות
ולכן כל זמן שהתחנה פעילה אין מניעה לאשר השימוש.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד גיורג'
מנצור, דניאל לס, ראובן מגל, משה זילברבלט, מירי אהרון.
(פרוטוקול 2009-0006 מתאריך 09/06/2009)

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס - "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ -
גיבורי ישראל 7 נתניה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 22.7.09.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0013 סעיף 15 מ - 16/09/2009):
הועדה המקומית*:

לא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן הועדה מעוניינת להביא
להפסקת פעילותה של התחנה ואינה חושבת שיש מקום להרחיב את
השימושים השירותיים שמספקת התחנה כיום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אהרון מדואל,
פאר ויסנר, אסף זמיר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי.

דין חוזר

דין חוזר:

מובא לדין חוזר עפ"י בקשת ב"כ בעל העסק באישור יו"ר
הועדה מהסיבות:

מרשתי הופתעה למשמע החלטה שכן לא נמסר מעולם למי מנציגי
מרשתי שיש כביכול כוונה מצד העירייה להביא להפסקת פעילותה
של תחנת הדלק, ההיפך הוא הנכון - רק לאחרונה קיבלה מרשתי
מהעירייה את רשיון העסק לצמיתות לתחנת הדלק המתיר
להפעילה.

על כל פנים מרשתי כאמור לא ידוע על הליכים כלשהם הנוקטים
על ידי העירייה להביא להפסקת פעילותה של תחנת הדלק הפועלת
במקום מזה 40 שנה.

אשר לקיוסק - מהות הבקשה שהגישה מרשתי לגבי הקיוסק היא
להתיר שימוש חורג להפעלת קיוסק בגודל של 25 מ"ר, בשטחים
שיועדו בעבר לשימוש כמשרד וכמחסן תחנת הדלק (שהוקמו עפ"י
היתר כדין עוד בשנת 1976). תכליתה של הבקשה, היא לגרום
לכך, שגם בתחנת דלק דיזנגוף ניתן יהיה לשפר את השירות
לציבור המתדלקים ולהעניק לאזרחים בכלל ולתושבי העיר בפרט
את מגוון השירותים וההטבות אשר מקובל ונהוג ליתן כיום
בתחנות הדלק השונות הפרושות בכל רחבי הארץ.

חו"ד המבקשים:

תכלית זו נדרשת, בין היתר, גם לאור צו פיקוח על מחירי מצרכים ושרותים המורה על מתן אפשרות לתדלק רכבים בתחנות הדלק בשירות עצמי והעמדת עמדת מכירה בתוך שטח חנות המנטה והיא אף תואמת את הוראות תמ"א 18, המתירות הקמת קיוסק בשטח של עד 40 מ"ר.

עפ"י הנחיות מקדימות הוגשה הבקשה למתן חות דעת ועדה מייעצת וזאת עוד טרם ביצוע פרסום והבאת הבקשה לדיון בישיבת הועדה המקומית הועדה המייעצת אישרה את הבקשה. כך גם הבקשה פורסמה עפ"י הנחיות העירייה ולא נתקבלו התנגדויות.

לאור כל האמור לעיל ובשים לב במיוחד שאין המדובר בבקשה להקמת מבנים נוספים בשטח תחנת הדלק אלא רק בבקשה לאשר הפעלת קיוסק במבנה הקיים של התחנה.

אשר על כן נבקשכם להביא הבקשה לדיון חוזר בפני הועדה.

חו"ד תוכן הדיון:

ראובן מגל - ההחלטה היתה לא לאשר, התקבל מכתב מאת בעל העסק כי התחנה קיימת 40 שנה ומבקש לשוב ולדון בבקשה שלו.

פאר ויסנר - דורון ספיר אמר שזאת תחנה דלק שרוצים להוציא אותה מתוך העיר.

להוציא מסדר היום ולשוב ולדון עם דורון ספיר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0019 סעיף 6 מ - 02/12/2009):
הועדה המקומית*:

להוציא מסדר היום ולשוב ולדון בהשתתפות דורון ספיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, שלמה זעפרני, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, נתן וולך.

שם וכתובת: שיש פז מלמ מזרחי - רחוב אלון יגאל 6
שכונה: יד-אליהו, נוה צה"ל
בקשה מתאריך: 28/09/2008
בעלים: מזרחי מרדכי
נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
מהות העסק:

מכירת מוצרי אבן (שיש)
מכירת חומרי בניין.

ראשי

תוכן הבקשה:
שימוש חורג ממבנים שלא נמצאו לגביהם היתרי בניה ושטח מגודר לא מקורה צמוד למבנים לעסק של מכירת חומרי בניין, מכירת מוצרי אבן (שיש) בגוש 6978 חלקות 5,3.

תאור ההמבנה
העסק מתנהל במספר מבנים חד קומתיים וסככות צמודים אחת לשני וחצר מגודרת לא מקורה (המבנים פונים לרח' עיינות 7 וחצר לרח' יגאל אלון 6 - כניסה לעסק מרח' יגאל אלון) על פי תכנית העסק שהוגשה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה המתייחס לכל הבנייה. ללא ידוע יעוד של המקום.

השימוש המבוקש
מכירת חומרי בניין, מכירת מוצרי אבן (שיש) במבנים וסככות שלו נמצא לגביהם היתר בניה 140 מ"ר ו בחצר לא מקורה בשטח של 211.40 מ"ר. סה"כ שטח העסק 351.40 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
יש לציין שמשנת-1991 במקום הנ"ל התנהל עסק של מכירת מוצרי אבן (שיש) בלי רישיון (סורב ע"י ועדה המייעצת ב-1992 מטעמים תכנוניים). כעת מבקשים החלפת בעלים ותוספת פריט.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3780 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (מזרח):
מטפל: אודי כרמלי

מספר תב"ע:

3448 לפני מתן תוקף.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים.

מדיניות התכנון:

אזור מגורים מובהק התכנית החדשה מעגנת זכויות מגורים ומוסיפה בניה חדשה למגורים.

לא לאשר.

פירוט חוות דעת:

חוו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

- אין הערות- בביקורינו במקום בתאריך- 07/01/09 נימצא :
1. תכנית בקשה לרישיון עסק מתאימה למציאות ;
 2. בזמן ביקורינו לא מצאנו בניה חדשה ;
 3. בבדיקה בתיק בנין לא מצאנו היתר בניה למבוקש ולא מצאנו תביעות משפטיות.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה שכן מדובר בעסק המצוי בתוך שכונת מגורים בין בתי מגורים ויש בפעילותו כדי ליצור מטרד באיזור מגורים הגובל באיזור בו נעשית פעילות של טרקטורים וציוד בניה אחר.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה : אלחנן משי, ג'ורג' מנצור, רעיה גוטלוייבר, דניאל לס, מירי אהרון.
(פרוטוקול 0002-2009 מתאריך 24/02/2009)

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

חו"ד ביקור במקום:

נערך סיור במקום. העסק מצוי בתוך מגרש בלב איזור מגורים. אין מקום לעסק מסוג זה בתוך שכונת מגורים שכן הפעילות במקום יוצרת מאין אתר בניה קבוע למגורים מסביב.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 10.5.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם ברזילי יורם רחוב גורדון 23 גבעתיים.

חו"ד המבקשים:

העסק קיים כ-40 שנה במקום ללא התנגדויות. לבקשתכם על מנת לקבל רשיון ביצענו את כל הדרישות של כל הגורמים במתן אישור הרשיון וקיבלנו את כל האישורים הנדרשים מהרשויות.

העסק מסודר ונקי ואינו מהווה הפרה לסביבה ולשכנים כ"כ

שעות הפעילות בעסק משעה 07:00 עד 19:00.
לאורך כל התקופה בה החנות פועלת שילמנו מיסים כחוק דאגנו
להשביח את הנכס ולנקיון הסביבה. מעולם לא קיבלנו תלונות
על הפרעות בגין פעילו החנות.

כל העמסות ללקוחות מתבצעות בצורה ידנית אין לנו
כלים מכניים כגון טרקטורים משאיות או לא משתמשים בכלים
אלו בשטח. על מנת לשמור על סביבה נקיה ושקט באיזור.

אבקשכם לשקול מתן רשיון בזאת כי ברגע שהמקום יהיה נטוש
הוא יהווה מפלט לכל ההומלסים והנרקומנים בסביבה.

אבקש לשקול המלצה חיובית לשימוש חורג.

חו"ד תוכן הדיון:

דורון ספיר - מבקש לבקר במקום בהשתתפות מדואל, ומיטל.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0009 סעיף 15 מ - 08/07/2009):
הועדה המקומית*:**

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום בהשתתפות דורון ספיר, מיטל
להבי, אהרון מדואל.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ח דורון ספיר, נתן וולך, אסף
זמיר, שמוליק מזרחי, מיטל להבי, אהרון מדועאל, פאר ויסנר,
שמואל גפן, ארנון גלעדי.

דיון חוזר

חו"ד ביקור במקום:

בהמשך לסיור שערכנו במקום בהשתתפות מיטל להבי, אהרון מדואל
וראובן מגל - השימוש החורג מבוקש למבנים שלא נמצא להם
היתר בניה ושיעוד הקרקע למגורים מאז 1991 העסק סורב עכשו
מדובר בהחלפת בעלים (לא בטאבו אלא בשכירות).

לצורך החלטת הועדה מבוקש:
חוות דעת איכ"ס – שבעבר סרבו לתת היתר וכיום מסכימים –
מהי ההנמקה.

חוות דעת תכנונית – זוהי מהות הסירוב ולפיכך מבקשים לקבל
את ההיתכנות התכנונית של האזור החל מיגאל אלון 8 ועד יגאל
עלון 2 (כולל) מדובר במובלעת מאוד מוזרה ברובה אינה
בנוייה ועל חלקה מכלול שימושים.
בדיקה של העסקים האחרים הקיימים במקום כמו דודי שמש אמקור
– יש הבין אם ניתן שם רשיונות עסק למוצרי בניה ונלוויהם
כמבוקש בני"ל כדי לייצר מדיניות הן או לאו מתואמת ביחס לכל
המבקשים לאחר קבלת המענים לני"ל כמבוקש נוכל לתת המלצתנו

בהתאמה בכל מקרה במידה ויומלץ על מתן שימוש חורג (יהיה זה גם ביחס לעסקים האחרים בסביבה) ומותלה בקיום דרישות לפיתוח השטח ובכלל זה גידור ושתילת עצים.

חוו"ד אגף תב"ע (מזרח):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

אני חוזר על חוו"ד המקורית שלי: במקום אושרה בימים אלו תכנית חדשה (3448) המייעדת אזור זה לאזור מגורים עם זכויות בניה של 70%-100%. מבחינה תכנונית, אנו רוצים לעודד את מימוש זכויות הבניה למגורים במקום ולכן אנו ממליצים לא לאשר הבקשה.

חוו"ד הרשות לאי"ס:

אין התנגדות מבחינתי לניהול העסק במקום בתנאים הבאים: פעילות העסק תחל מהשעה 07:00 עד השעה 19:00.

כל חומרי הגלם המוצבים בחצר יהיו בשקיות ניילון סגורות.

(איכות הסביבה לא התנגדה בעבר).

חוו"ד רישוי עסקים:

מבדיקה נמצא כי ברחוב יגאל אלון 2 קיים עסק של מוסך עם רשיון לצמיתות. וברחוב אלון יגאל 1 עסק של קיוסק עם רשיון לצמיתות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0009 סעיף 2 מ - 30/09/2009):

הועדה המקומית*:

לשוב ולדון בהשתתפות חברי הצוות שביקר במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר, שמוליק מזרחי, ארנון גלעדי, שלמה זעפרני, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, נתן וולך.

דיון חוזר

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום - הצוות שסייר דיווח כמפורט:

במקום יש מתחם לא מגודר ולא ברור מה תחומי העסק ניראו ערמות חול "בלות". יעוד השטח למגורים אך לא ברור לצוות המבקר מה התכניות במקום מה קורה בקרקע ומה מצב הרישוי של מחסן דודי אמקור שמוכרים בקירבת העסק ובגבו.

הצוות ממליץ לאשר הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0015 סעיף 9 מ - 21/10/2009):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי גידור המגרש מצפון וממשה דיין ונקיון כל השטח.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר, נתן וולך, מיטל להבי, שמואל מזרחי, ארנון גלעדי, אסף זמיר, שמואל גפן, שלמה זעפרני, אהרון מדואל.
גידור המגרש מצפון וממשה דיין ונקיון כל השטח.

תנאים מוקדמים:

דיון חוזר

דיון חוזר:

מוחזר לדיון עפ"י המלצת היועמ"ש לצורך מתן נימוקים מפורטים לקבלת ההחלטה בניגוד להמלצת הצוותים המקצועיים.

כ"כ עפ"י חו"ד מהנדסת - לא ניתן לבצע דרישה של הועדה המקומית של גידור המגרש מצפון ומרח' משה דיין מאחר ובניית הגדר טעונה בהוצאת היתר בניה ולא נוכל לאשר שימוש חורג לפני הוצאת היתר הבניה - מה שלוקח לעיתים הרבה זמן וגם לא בטוח שהבקשה תאושר.

חו"ד תוכן הדיון:

ראובן מגל - היתה החלטה לאשר בתנאי בניית גדר, יש צורך להוציא היתר בניה לזה אולי קודם יש צורך לאשר את בניית הגדר ואחר כך את השימוש החורג.

פאר ויסנר - שיגיש בקשה קודם לרישוי בניה לבניית הגדר ואחר כך נאשר לו את השימוש החורג.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0019-0009 סעיף 7 מ - 02/12/2009):
הועדה המקומית:

על המבקשים להגיש בקשה להוצאת היתר בניה לגדר. הבקשה תובא לדיון לאחר הוצאת ההיתר המבוקש.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, שלמה זעפרני, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, נתן וולך.

23 .

שם וכתובת: שרון ריהוט - דרך שלמה 40
שכונה: ג.הרצל, יפו-מלאכה
בקשה מתאריך: 24/08/2009
בעלים: לוי שרון
נכתב ע"י: אולגה אוציטל
מהות העסק:

ת.ב. 414-040/0
 ת.ר. 063882
 טל': 050-5728414

-ראשי

**מכירת רהיטי עץ.
 גזירה ותפירת טכסטיל.**

תוכן הבקשה: בקשה לחידוש שימוש חורג ממבנה לפי היתר בניה שלא מפורט יועד המבנה לעסק של גזירה ותפירת טכסטיל, מכירת רהיטי עץ.

תאור המבנה. (גוש 7052, חלקה 15)
 המבנה בן קומה אחת על פי היתר בניה להחלפת גג למבנה הקיים מס' 5/132 מ-03.01.91. (לא מפורט יועד המבנה). בתיק בנין לא נמצא היתר מקורי.

השימוש המבוקש:

את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בשטח כ-90 מ"ר.
 כניסה מרחוב שלמה

הערות המהנדס לבקשה:

סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך - 2610 ש"ח.

**חו"ד אגף תב"ע (יפו):
 מטפל:**

שולי דידי

מספר תב"ע:

2674

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

אזור למלאכה ותעשייה הבנין מיועד להריסה.

מדיניות התכנון:

לאשר לתקופה מוגבלת עד למימוש תכנית 2674 והוצאת היתר בניה חדש תוך התחייבות לאיי פיצוי כספי בעתיד בגין פינוי ושימוש.

פירוט חוות דעת:

לאשר בתנאים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר במבנה ארוך מאוד המשמש עסקים רבים ואין כל מקום להפסיק את השימוש בהם כל עוד אין תכנית אופרטיבית להריסת המבנים ובניה מחדש. לאשר עד ליום 31.12.2015 או עד להוצאת היתר בניה המוקדם מבין השניים בתנאי חתימה על התחייבות ללא פיצוי כספי.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורגי מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל -

מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, משה זילברבלט
- הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת ועדות
שימושים חורגים.

(פרוטוקול 2009-0009 מתאריך 13/09/2009)

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ביום 6.9.09 בהשתתפות מנהל אגף רישוי
עסקים והרשות לאיכות הסביבה.

במקום מבנה תעשייתי ארוך מאוד ובו עסקים רבים.

אין מניעה לאשר הבקשה שכן לא אותרו מטרדים או פעילות מחוץ
למבנה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 27.10.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם לובצקי שמואל רחוב ההסתדרות
29 חולון נייד-0522904747.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0019 סעיף 5 מ - 02/12/2009):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות
מהנדס העיר ובתנאי אישור הרשות לאיכות הסביבה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: פאר ויסנר, שלמה זעפרני,
שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, נתן וולך.
אישור הרשות לאיכות הסביבה.

תנאים מוקדמים:

שם וכתובת: מגדלור - רחוב בן יהודה 1 פינת אלנבי 23
 שכונה: לב ת"א-חלק צפוני
 בקשה מתאריך: 05/02/2009
 בעלים: מנדוזה 16 השקעות בע"מ
 נכתב ע"י: אילנה בורבן
 מהות העסק:

ראשי - בית אוכל להכנת והגשת סלטים מירקות טריים, כריכים וטוסטים, פיצות ובורקסים מוכנים ממקור מאושר כחוק (תפוסת קהל מקסימלית לפי בטיחות 191). משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תוכן הבקשה : שימוש חורג משרדים בקומה ליפני האחרונה בבית המגדלור לעסק של - בית אוכל להכנת והגשת סלטים מירקות טריים, כריכים וטוסטים, פיצות ובורקסים מוכנים ממקור מאושר כחוק (תפוסת קהל מקסימלית לפי בטיחות 191). משקאות משכרים הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תאור המבנה.
 בגוש 6909 חלקה 105 קיים מיבנה " בית המגדלור". המכיל חניון במרתף בק. קרקע + קומות א', ב', ג' שטח מסחרי, קומת ביניים ומיגדל בן 10 קומות המכיל ב- 9 הקומות משרדים והקומה האחרונה קומה טכנית עפ"י היתר בניה מ"ס 43/מ' מ-13.8.1982, והיתר בניה מ"ס 2/108 מ-13.12.1985.

השימוש המבוקש.
 את העסק רוצים לסדר במקום משרדים, בקומה אחת ליפני האחרונה(מתחת לקומה הטכנית) במיפס 56.47 + בשטח 351 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 9286 שקלים.
 לפי מדיניות ניתן לעבוד באזור זה עד השעה 02:00 בלילה.

לעסק הוגשו התנגדויות ע"י שכנים על מיטרדי רעש.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
 מטפל: דניאל לס

מספר תב"ע:

909 ב'

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מסחרי מיוחד

מדיניות התכנון:

לא לאשר בקומות העליונות המיועדות למשרדים בלבד.

לא לאשר.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן היא מנוגדת לתב"ע ויש בה כדי לשנות את אופי מבנה המשרדים ולכן אין מקום לאשר הפיכת בנייני משרדים לעסקי בילוי בקומות העליונות.

יחד עם זאת אין מניעה שהעסק יחליט לפרסם ולהביא את הבקשה לועדת המשנה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה : אלחנן משי, עו"ד ג'ורג'י מנצור, דניאל לס, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2009-0003 מתאריך 18/03/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

חו"ד אישור בעל הנכס:

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

דיון חוזר

חו"ד אגף תב"ע (מרכז):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

כעיר שמאופיינת בערוב שימושים עמדתי היא שבבניין שהוא משמש למשרדים ומסחר ומוגן היטב מרעש לסביבה,

אנו ממליצים על שימושים נוספים כגון מסעדות, בארים, תיאטראות או בתי קולנוע בכל הקומות כולל קומות מרתף.

ברצוני לציין כי בביקור פרטי שערכתי במגדלור אכן יש מעלית ישירות לקומה ה- 16, אין רעש מהבר עצמו,

יש לודא כי הבדיקה הביטחונית תתבצע בתוך הבניין.

חו"ד המבקשים:

התקבל מכתב מאת ניר קוטף מנכ"ל - הרעיון של עסק מסוג זה בקומה עליונה של בנין הוא חלק ממגמה נפוצה בערים מרכזיות בעולם כולו, כשהקמנו את העסק הערכנו כי מעצם כך שאנו ממקמים את העסק בקומה כה גבוהה לא יהיו לנו בעיות של הפרעה לסביבה לאחר מספר חודשים גילינו כי יש תלונות על רעש מהעסק. בעירייה צויין כי תלונות אלו מגיעות מאזור כיכר ביאליק. הושקע במקום מעל חמישים אלף ש"ח לאיטום המקום ואכן לאחר בדיקה נמצא כי הבעיה נפתרה. לפני כניסתנו העלנו לועד הבנין ולאסיפה הכללית את רצוננו להקים את העסק בקומה ה-16, הן הועדה והאסיפה אישרו ברוב גדול עפ"י תקנון הבנין את הנושא. בתחילת הדרך היו לנו שני מתנגדים בבנין ולאחר שיחה עם האנשים הבנו כי הסיבה להתנגדות היא עניין של פוליטיה בתוך הבנין ולא קשורה פרטנית אלינו אלא לאדם אשר משכיר לנו את הנכס. ואחת ההתנגדויות, לאחר שיחה עמנו, הוסרה. כ"כ התחייבנו בפני הבנין לבצע מספר דברים שמנעו מהפעילות שלנו להכביד עליו - חברת אבטחה, חברת נקיון, הותקנו על חשבוננו מנגנוני בהלה בכל הבנין וכמו כן בימים הקרובים יותקנו בכל המעליות על חשבוננו מנגנונים אשר אינם מאפשרים ללחוץ על כל קומה אחרת פרט לקומה ה-16. אנו מתחייבים לשיתף פעולה עם העירייה בכל פניה או טענה ונשמח להדדיות ושותף פעולה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג, עד ליום 31.12.2013, לאור המידע הנוסף שהתקבל מבעלי העסק וזמנה לת צוות מרכז, הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות שבה ניתן לשקול את רמת המטרדים לבנין ולדיירים באזור.

עו"ד ג'ורג' מנצור מסתייג שכן הוא חושב שאין מקום לאשר עיסקי בילוי בקומות העליונות של בנינים, ואי"ס דורשים שכל שימוש יעמוד בדרישותיהם.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד ג'ורג' מנצור, דניאל לס, רעיה גוטלויבר, דוד רבינוביץ, משה זילברבלט, אולגה קגנוב, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2009-0004 מתאריך 23/04/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 23.6.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

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

פרטי בעלי העסק: מנדוזה 16 השקעות בע"מ - רחוב בן יהודה 1 תל אביב - יפו
טל 03-5105881

כתובת העסק: רחוב בן יהודה 1 תל אביב - יפו

פרטי המתנגדים: מר יצחק פנחס תל אביב - יפו בן יהודה
1 63801 . טל: 03-5161576

מר שמעון דנאי תל אביב - יפו בן יהודה
1 63801 . טל: 03-7951010

גבי אילנה הראל תל אביב - יפו אלנבי
17 63321 . טל: 03-5171978

עו"ד אברהם שרים תל אביב - יפו ויצמן
2 64239 . טל: 03-6931990

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 20/10/2009 בהשתתפות הי"ה: ארנון
גלעדי, עו"ד דן להט, שלמה זעפרני, אילן רוזנבלום, אסף
אדלשטיין, רעיה גוטלוייבר, משה זילברלבט, מירי אהרון.

חו"ד המתנגדים:

יצחק פנחס - החלק התחתון של הבנין מסחרי. בהסכמי הרכישה
היו רק משרדים והיו סעיפים בהסכם כתוב כי אסורים לעשות
עסק של מצרכי מזון וכד'. הבנין מיועד למשרדים בלבד ושם
מופעל מועדון לילה שעובד בערבים. את המשרדים בקומה 10
רכשתי מאזורים. בעלי העסק פועלים בניגוד לתקנון הבנין.

נערכה ישיבה עם דיירי הבנין ובאותה ישיבה הביאו את ההסכם
הזה ודובר במסעדה ועל ארוחות מסובסדות שינתנו לדיירים
ולזה הסכמנו. והתננו את זה באישור כל הגורמים. הבעלים
השתלט על הבנין.

הראל אילנה - אלנבי 17 - יש מועדון לילה בקומה 16 . לא
מליחה לישון בלילות ובסופי שבוע. זה יוצא לצד האחורי של
הבנין. כל הבנין מלא דיירים. יש במקום צריכה גדולה של
אלכוהול ובירות ויש רעש של שבירת בקבוקים. גרה במקום 60
שנה.

חו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור - מדובר על באר עם אוכל, אין רחבת ריקודים במקום. צורף חוזה רכישה שהמתנגד רכש מחברת אזורים כתוב שהקונה לא יוכל לנהל במקום עסקים מסוג זה אך לא מצויין שהשוכרים ממנו יוכלו לעשות זאת או לא. לפני כן בעלי העסק פנו לוועד הבית וקיבלו את ההסכמה יש לנו את רשימת הדיירים בבנין מתוך כל הדיירים מתנגד רק אחד. בעלי העסק - ערן חגי' - כבעלים של העסק חשוב שלא יפריע לאף אחד ועשינו כל שנידרשנו כדי להבטיח שהדבר לא יעשה. פנינו לאקוסטיקאי שביקש לבצע אטימות וכל מה שצריך וביצענו אותם. אין שעה קבועה שהעסק נסגר. החוות דעת האקוסטית נשלחה לאיכות הסביבה. ההסכם בענין הארוחות המסובסדות לא התקיים מאחר וזה לא השתלם ולא פתחנו את המסעדה בצהריים.

המלצת צ. התנגדויות:

הבקשה להיתר לשימוש חורג הוגשה לגבי עסק של פאב המתנהל בקומה ה - 16 של בנין "המגדלור", אשר ייעודו בקומת הקרקע הינו לצרכי מסחר וייעודו בקומות העליונות למשרדים בלבד ולפי מפת מדיניות היתרי לילה העסק יכול לפעול עד השעה 02:00.

המתנגד, מר פנחס, טען בפנינו כי בהתאם להסכמי הרכישה ולתקנון הבנין לא ניתן לנהל עסק כפי שמבוקש בבקשה דן מה גם שייעוד הבנין הינו לשימוש משרדים.

עמדת השירות המשפטי הינה כי יש להמשיך במדיניות לפיה לא ניתן לאשר עסקים בקומות העליונות לרבות עסקים הומי אדם או מועדונים באזורי מגורים.

לפיכך ממליצים שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג.

יחד עם זאת, ממליץ צוות ההתנגדויות לוועדה המקומית לשקול מחדש את מדיניותה בכל הנוגע לעסקים הממוקמים בקומות העליונות באזורי תעשיה, מלאכה ומסחר.

חו"ד תוכן הדיון:

אסף זמיר - בעל העסק פותח עסק והמלצה של הוועדה היא לאשר את זה הוא עובד שנה וחצי ובסוף אומרים לו שזה נוגד את המדיניות מלכתחילה.

פאר ויסנר - לשוב ולדון בהשתתפות אלחנן משי וצוות התכנון וכן סיור של הוועדה למקום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0019-0009 סעיף 9 מ - 02/12/2009):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון בהשתתפות מנהל אגף רישוי עסקים וצוות התכנון.
כ"כ ייערך סיור במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, שלמה זעפרני,
שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, נתן וולך.

שם וכתובת:	דרך שלמה 147	ת.ב.	30-036/0
שכונה:	שפירא והסביבה	ת.ר.	006923
בקשה מתאריך:	29/10/2002	טל':	03-6880669
בעלים:	מנחם מסעוד אש		
נכתב ע"י:	אולגה אוצ'יטל		
מהות העסק:			

-ראשי

נגריה

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מהיתר בניה ממחסן ומחנות לעסק של נגריה.

תאור המבנה. (גוש 6975, חלקה 2) הבנין חלק בן קומה אחת מיועד לחנויות ומחסנים וחלק בן שתי קומות מיועד למחסנים על פי היתר בניה מס' 224 מ-15.6.55.

השימוש המבוקש. את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע ממחסן בשטח כ' 47 מ"ר ומחנות בשטח כ' 18 מ"ר. סה"כ שטח העסק 65 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה. יש לציין שעסק של נגריה היה במקום הנ"ל ברישיון משנת 1971 בשנת 1997 הוצא רישיון בתנאי שימוש חורג. הרישיון אחרון שהוצא לעסק בשנת 1999 בתנאי שימוש חורג פג תוקף ב-31.12.2001. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג. סכום תשלום אגרת בקשה 1892.15 ש"ח.

חו"ד אגף תב"ע (יפו):
מטפל:

שולי דידי

מספר תב"ע:

1375

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם תב"ע ותכנון עתידי.

ייעוד עיקרי:

אזור לתכנון בעתיד.

מדיניות התכנון:

ניתן לאשר את השימוש המבוקש בהליך של שימוש חורג לתקופה מוגבלת בלבד לשנתיים ובתנאי אישור הרשות לאיכות הסביבה ואגף התנועה.

פירוט חוות דעת:

לאשר בתנאים.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת מעודכנת מצוות יפו.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורגי מנצור - הרשות המשפטית, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת ועדות שימושים חורגים.

(פרוטוקול 2009-0009 מתאריך 13/09/2009)

דיון חוזר

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד אגף תב"ע (יפו):

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוץ עיקרי:

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

במידה ובמבנה לא קיימים מגורים (גם לא בפועל) ניתן לאשר שימוש חורג לתקופה של שנתיים בתנאי ועומד בנאים הנדרשים ואישור איכות הסביבה לשימוש המבוקש.

המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתקופה של שנתיים ובתנאי אישור אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, אינג' דוד רבינוביץ - מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מהנדסת בכירה, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, אולגה קגנוב - אחראית חניונים, מירי אהרון - מרכזת וועדות. (פרוטוקול 2009-0010 מתאריך 19/10/2009)

חו"ד אגף הנכסים:

אין צורך בהתייחסות אגף הנכסים לשימוש החורג המבוקש (שימוש חורג מהיתר בניה ממחסן ומחנות לעסק של נגריה), החלקה בבעלות פרטית ויעודה, אזור לתכנון בעתיד.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 18.11.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם אהרונה אמיר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0019 סעיף 10 מ - 02/12/2009):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2012 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, שלמה זעפרני, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, נתן וולך.

חו"ד אגרת בקשה לש"ח:

שולמה אגרה.

שם וכתובת: אליס - רחוב גורדון יהודה 21
שכונה: צפון ישן-דרום מע.
בקשה מתאריך: 14/05/2008
בעלים: קוורמן סבטלנה
נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
מהות העסק:

מספרה. -ראשי
טיפול יופי קוסמטיקה, פדיקור מניקור, והרחקת שיער.

תוכן הבקשה : שימוש חורג ממגורים בהיתר לעסק של טיפול יופי קוסמטיקה, פדיקור מניקור, והרחקת שיער, מספרה בגוש 7078 חלקה 71.

תאור המבנה
הבנין בן 3 קומות המיועד למגורים על פי היתר בניה מס' 752
מ-03/03/57.

השימוש המבוקש
טיפול יופי קוסמטיקה, פדיקור מניקור, והרחקת שיער, מספרה
בדירת מגורים (יחידה נפרדת עם כניסה מחצר) על פי היתר
בקומת קרקע בשטח של 36.4 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 982.8 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

58

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים א'

מדיניות התכנון:

לאשר כפוף לבדיקת אי"ס.

פירוט חוות דעת:

לאשר.

חוו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

לא נמצא חומר רלוונטי לבקשה, לא נמצאו תביעות וצוי הריסה,
בנייה ישנה. 29/06/08.

המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013, שכן מדובר
בשימוש תואם תב"ע המצוי בקומת קרקע ואינו מהווה פוטנציאל
למטרד.

ההמלצה התקבלה ע"י ה"ה: אלחנן משי, עו"ד כרמית פרוסט,
ראובן מגל, משה זילברבלט, דוד רבינוביץ, דניאל לס, מירי
אהרון.

(פרוטוקול 2008-0011 מתאריך 27/10/2008)

דיון חוזר

דיון חוזר:

התקבלה פניה מאת בעלת העסק המבקשת לפטור אותה משימוש חורג
מהסיבות:

1. הוגש תצהיר על ידי בעלת הנכס כי מאז שהיא רכשה את הנכס
משנת 93 מאולם לא היו שם מגורים אלא משרדים וגלריה
לאומנות בלבד.

2. לעסק יש כניסה נפרדת לא מחדר המדרגות של הבנין.

על כן מבקשת מהסיבות הנ"ל לפטור אותה מהשימוש החורג.

חו"ד בדיקת מהנדס:

עפ"י בדיקה חוזרת של היתר הבניה מתברר כי מדובר ביחידה
נפרדת עם כניסה מחצר הבנין ולא מחדר מדרגות משותף.

כ"כ עפ"י רישומים באגף הגביה של עת"א מאפריל 1970 ועד מרץ
2008 במקום התנהל משרד עו"ד.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה ולא לפטור מחובת שימוש חורג שכן
מדובר בנכס המיועד בהיתר הבניה למגורים. הועדה ממליצה
לאשר השימוש החורג עד 31.12.20.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, ראובן מגל, עו"ד
רונה רכס, משה זילברבלט, דוד רבינוביץ, דניאל לס, אולגה
קגנוב, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2008-0012 מתאריך 08/12/2008)

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום על ידי מנהל אגף רישוי עסקים ונציג הרשות לאיכות הסביבה. מדובר במספרה המצויה בקומת קרקע עם כניסה נפרדת מהרחוב לא נראה שיש בה כדי לגרום למטרד למבנה ודייריו.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

התקבלה פניה מאת בעלת העסק המבקשת לפטור אותה מפרסומים בעקבות מצב כלכלי קשה, וכן מדובר בעולים חדשים המשלמים ארנונה גבוה מאוד, העסק לא מהווה מטרד לדיירי הבנין, כ"כ תמיד היו שם עסקים במקום.

אין פרנסה גדולה מהעסק.

מבקשת בכל לשון של בקשה לפטור אותי מפרסומים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאור פניית בעלת העסק לאשר השימוש החורג עד 31.12.2020 ולאשר פטור מפרסום בעתון ובחלקות הסמוכות אך להשאיר את חובת הפרסום בבנין ולבעלי הזכויות בנכס עצמו.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד רוני רכס, ראובן מגל, דניאל לס, אולגה קגנוב, משה זילברבלט, דוד רבינוביץ, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2009-0001 מתאריך 19/01/2009)

חו"ד דורון ספיר:

לקבל את עמדת הועדה המייעצת ולפטור מחובת פרסום בעתון וחלקות גובלות ולפרסם בבנין עצמו הואיל ומדובר בעסק קטן בעל רמת מטרד נמוכה ביותר.

חו"ד החלטת ועדה מחוזית:

מיום 2.3.09 - בהתאם לסמכותי לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה לתקנות התכנון והבניה הוחלט:

לפטור את השימוש החורג מחובת פרסום בעתון וממסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין גובלים ולחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה.

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 20.7.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם חברת נ.מ.ה. נכסי משפחת הרכבי בע"מ רחוב חרמון 14 רמת השרון 03-5405086.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור בדבר יציבות מבנה.

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

קוורמן סבטלנה - רחוב גורדון יהודה 27 תל אביב - יפו. טל. 5294460-054

פרטי בעלי העסק:

רחוב גורדון יהודה 21 תל אביב - יפו טל. 054 5294460

כתובת העסק:

גב' בת אל ברנר תל אביב - יפו גורדון יהודה ליב 21 63438 . טל: 050 - 6236889

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 17/11/2009 בהשתתפות ה"ה: עו"ד דן להט, עו"ד ג'ורג'י מנצור - השרות המשפטי, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת שימושים חורגים, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

חו"ד המתנגדים:

לא הופיעו הוקרא מכתבם - מתנגדת לעסק במכתבה טוענת כי הבנין הוא בנין מגורים בקומת קרקע אומנם פועלת גלריה, אולם פתיחה של מספרה ומכון קוסמטי יפגעו ברמת התחזוקה של הבנין ובערך דירותיו. כבעלת דירה מס' 7 בבנין אני מתנגדת לפתיחת העסק.

חו"ד המבקשים:

בעלי העסק - העסק פועל במקום כשנתיים עד היום לא התקבלו תלונות כנגד העסק. יש לנו מקום יפה ומטפחים את המקום.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0019 סעיף 11 מ - 02/12/2009):
הועדה המקומית:

הועדה מחליטה לקבל המלצת צוות ההתנגדות לדחות את ההתנגדות ומאשרים את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, שלמה זעפרני, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, נתן וולך.

שם וכתובת: 70 פילים - רחוב בוגרשוב 70
שכונה: לב ת"א-חלק צפוני
בקשה מתאריך: 19/02/2009
בעלים: הכל מאלכוהול בע"מ
נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
מהות העסק: מחנות העסק

ת.ב. 26-070/0
ת.ר. 020461
טל': 052-6291777

ראשי - בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, הכנה ומכירת כריכים.
משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.
מקום אחר למכירת משקאות משכרים - יינות (בקבוקים
סגורים)

תוכן הבקשה :
שימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לעסק של בית אוכל להכנה
והגשת תה וקפה, הכנה ומכירת כריכים,
מקום אחר למכירת משקאות משכרים - יינות (בקבוקים סגורים)
משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה בגוש 6911
חלקה 21.

תאור המבנה :

הבנין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף- מחסן ומקלט;
בקומת קרקע- חנויות בחזית ודירת מגורים מאחור ובקומות
העליונות -מגורים על פי היתר בניה מסי 239 מ-24/06/71.
בתיק בנין קיים היתר בניה מסי 513 מ-12/09/73 "לשינויים
בקומת החנויות והוספת מדרגות למרתף ושינוי בחזית הבנין
ע"י ביטול חלון ראוה והנמכת הרצפה במרתף" (בהיתר אין
שינוי יועד של קומת מרתף).

השימוש המבוקש

בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, הכנה ומכירת כריכים,
מקום אחר למכירת משקאות משכרים - יינות (בקבוקים סגורים)
משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה במחסן
במרתף בהיתר בשטח של 132.5 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שלעסק יש חלק נוסף בחנות בקומת קרקע (לא מהווה
שימוש חורג) בשטח של 49.4 מ"ר (החנות והמרתף מחוברים על
ידי מדרגות פנימיות בהתאם להיתר משנת-1973). סה"כ שטח
העסק 181.9 מ"ר.

בתיק בנין נמצא תכנית סניטרית מאושרת מסי 78 מ-18/12/78
לעסק של עיבוד ומכירת תכשיטים בקומות קרקע ומרתף. על פי
התכנית במרתף התנהל בית מלאכה לעיבוד תכשיטים.

קיימות התנגדויות מדיירים שכנים כי העסק גורם למטרדי רעש
חמורים.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3857 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד לשעה 1:00
בלילה.
חסרים 7 מקומות חנייה.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

2363 ע' 1

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

לא לאשר על פי הוראות תכנית 2363 ניתן לאשר שימוש מסחרי רק במקום שהיה שימוש מסחרי במרתף בהיתר כדין.

המלצת הועדה המייעצת:

מדובר בעסק שבקומת המסחר יש חנות משקאות משכרים ובמרתף המחובר במדרגות לחנות יש פאב. הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר בעסק המצוי במרתף מתחת לבית מגורים כנגדו התקבלו תלונות והתנגדויות רבות כ"כ מפת המדיניות מאפשרת במקום פעילות עד לשעה 01:00 בלילה ומאחר ומדובר בשכונת מגורים ניראה כי עסק מסוג זה לא יוכל לפעול עפ"י המדיניות.

יחד עם זאת אין מניעה שהעסק יפרסם את הבקשה ובקשתו תובא להחלטת ועדת המשנה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד ג'ורג' מנצור, דניאל לס, מירי אהרון.

(פרוטוקול 0003-2009 מתאריך 18/03/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

חו"ד אישור בעל הנכס:

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

דין חוזר

חו"ד בדיקת מהנדס:

עפ"י בדיקה נוספת בתיק בנין ובהתייחס למכתבו של עו"ד זאב גאי, יש לציין שקיים היתר בניה לשינויים בבנין מס' 239 משנת 71 שבו יעוד של המרתף מחסן ובהיתר בניה מס' 513 משנת 75 לשינויים בקומה התחתונה ותוספת מדרגות למרתף (עליו התייחס עו"ד גיא במכתבו) לא רשום יעוד של קומת המרתף.

לשיקול דעת הועדה.

חו"ד המבקשים:

עו"ד זאב גיא בשם המבקשים - לגבי הקביעה כי מדובר בשימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לעסק של בית אוכל הריני להפנות אתכם להיתר בניה מיום 12.9.73 בו אישרה הועדה המקומית אר ענינה: "עבור שינויים בקומת החנויות והוספת מדרגות למרתף ושינוי בחזית הבנין ע"י ביטול חלון ראוה והנמכת הרצפה למרתף. בעיון בתכנית 736 מיום 15.7.73 עולה כי התכנית משקפת נאמנה את מצבו של העסק כיום קרי ישנו חיבור באמצעות גרם המדרגות מחנות בקומת החנויות מהווה יעוד מסחרי לקומת המרתף שמהווה חלק בלתי נפרד מהיעוד המסחרי ולא מחסן במרתף. יוצא כי הפרדה של המרתף מקומת הקרקע אינה נכונה ואינה מתארת נאמנה את המצב התכנוני עפ"י היתר הבניה ויובהר כי המרתף מעולם לא הוגדר עפ"י היתר בניה 513 כמחסן. מהאמור לעיל למדים אנו כי יעוד המרתף עפ"י ההיתר אינו מחסן כפי שדווח בתוכן הבקשה אלא מדובר בחלק בלתי נפרד מהחנות קרי שטח מסחרי הרי לא רק שעפ"י התכנית אין כל רישום או עדות לקביעה כי המרתף מהווה מחסן אלא טרחו לציין ע"ג התכנית את איור ההחסנה דבר המלמד כי המרתף לא נועד לשמש כמחסן אלא חלק מסחרי בלתי נפרד מהחנות.

חוו"ד המשך:

לא זו אף זו כי המרתף כולל עפ"י ההיתר שירותים מחיצת זכוכית כמו כן עפ"י ההיתר קיים גרם מדרגות נפרד מחדר המדרגות המשותף למקלט הבית דבר המעיד כי בוצעה הפרדה מוחלטת בין השטחים המשותפים השייכים לכלל הבנין לבין המרתף המהווה יחידה מסחרית אחת. ניתוח היתר הבניה הרי ברור כי עפ"י היתר הבניה המרתף מהווה חלק בלתי נפרד מקומת החנות ולא מהווה שימוש חורג להיתר.

עפ"י היתר הבניה קיים שימוש מסחרי בקומת הקרקע ובקומת המרתף וכן חלק מהעסק נמצא בחזית הבנין בקומת הקרקע בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים ולכן גם עפ"י התביע לא נדרש שימוש חורג לתב"ע.

במקום נעשו שיפורים מהותיים וננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים למגורים וראייה לכך שעניין התלונות וההתנגדויות הופחת עד כשי שלא היה הוא מתן אישור זמני לעסק מאת הרשות לאיכות הסביבה.

מכל האמור לעיל למבקש לבחון מחדש את בקשת מרשי.

חוו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ביום 15.7.09 ע"י מנהל אגף רישוי עסקים ונציג הרשות לאיכות הסביבה. הביקור היה ביום כאשר רק חנות היינות פעלה ולא הבר.

מהביקור עולה כי העסק של הפאב נמצא במרתף מוגן ללא חלונות למעט דלת חירום ליציאה.

מדובר בעסק לא גדול שמיקומו נותן אפשרות למגון אקוסטי

טוב.

חו"ד אגף תב"ע (מידע):

מספר תב"ע:

2363 ע' 1

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים עם חזית מסחרית.

מדיניות התכנון:

השימוש תואם הנחיות היועץ המשפטי של העירייה בהתחשב שבמקום התנהל עסק (שימוש עיקרי) במרתף.

פירוט חוות דעת:

המדיניות בהתחשב שבמקום התנהל שימוש עיקרי כחלק מקומת החנויות שמעל מומלץ לאשר הבקשה לשימוש החורג לבית אוכל והגשת תה וקפה הכנת ומכירת כריכים ומשקאות משכרים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג שכן נמצא שבעבר פעלה במקום חנות ועסק לעיבוד ומכירת תכשיטים כך שאין מדובר בשימוש חדש במרתף לשימושים מסחריים דבר התואם הנחיות היועמ"ש לעירייה בכפוף לכך כי העסק יקפיד על שעות הפעילות המותרות באיזור עד 01:00 ופרסום מלא ושמיעת המתנגדים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לשימושים חורגים, דניאל לס - מנהל מח' מידע אגף תב"ע, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, נתן שירר - מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכז וועדות שימושים חורגים.

(פרוטוקול 2009-0007 מתאריך 20/07/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 22.9.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם בית אחזקות בע"מ רחוב ישראל גלילי 9 ת"א 03-6996586.

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

הכל מאלכוהול בע"מ - רחוב בוגרשוב 70 תל אביב - יפו	<u>פרטי בעלי העסק:</u>
רחוב בוגרשוב 70 תל אביב - יפו טל. 052 6291777	<u>כתובת העסק:</u>
מר רוני רימר- מנהל ועד הבנין רמת השרון שד ויצמן 6 47211 . טל: 5423793 - 052	<u>פרטי המתנגדים:</u>
אורית ציטרון תל אביב - יפו בוגרשוב 68 63429 . טל: 5282682 - 03	
בוקסויילר חסידה בארי . טל: 6608567 - 054 . טל: 6608567	
בלה מורגנשטיין תל אביב - יפו בר כוכבא 7 63426 . טל: 5285536 - 077	
גבי אסתר נבו תל אביב - יפו בוגרשוב 70 63429 . טל: 8878820 - 057	
גבי נאוה פרנקל רעננה הל"ה 4 43341 . טל: 7715489 - 09	
גבי רחל בן משה הוד השרון דרך מגדיאל 60 45342 . טל: 7412250 - 09	
חניתה מיומן ירושלים שחר 15 96263 . טל: 6536770 - 02	
טוביה נאוה תל אביב - יפו בוגרשוב 70 63429 . טל: 2836318 - 054	
י. בויס תל אביב - יפו בוגרשוב 68 63429 . טל: -	
יעקב אברמוביץ תל אביב - יפו בוגרשוב 70 63429 . טל: 6209306 - 03	
מדלין פת תל אביב - יפו בוגרשוב 72 63429 . טל: 5289726 - 03	
מר אריה בר תל אביב - יפו בוגרשוב 70 63429 . טל: 3750100 - 052	
מרגריט אנגל תל אביב - יפו בבלי 24 62917 . טל: 6059987 - 03	
נועה ויסברג תל אביב - יפו בוגרשוב 70 63429 . טל: 8114581 - 057	
רוני רימר-חברת ניהול והנהלת ועד הבית תל אביב - יפו בוגרשוב 68 63429 . טל: 5423793 - 052	
אדם טבע ודין תל אביב - יפו לילינבלום 41 65134 . טל: 5669939 - 03	
עו"ד קרן הלפרן-מוסרי תל אביב - יפו לילינבלום 41 65134 . טל: -	
ה"ה בינה וישעיהו בורשטיין תל אביב - יפו טשרניחובסקי 39 63428 . טל: -	
מר ביטון רפאלי נתניה המרגניות 4 42652 . טל: 8651188 - 09	

ועדת התנגדויות בתאריך 17/11/2009 בהשתתפות ה"ה: ארנון גלעדי, עו"ד דן להט, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת שימושים חורגים, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

חו"ד המתנגדים:

שלי לב - מחלקה המשפטית יעל דורי - אדם טבע ודין - התנגדות לשימוש חורג לתב"ע מאושרת 2363, הפיכת המקום לפאב נוגד השימושים במקום. העסק ממוקם בקומת כניסה ומרתף. מקבלים הרבה מאוד פניות של תושבים המתנגדים לבקשה. מדובר באישור בדיעבד של שימושים שכן העסק פועל כבר שנה. מדברים על מרכז ת"א. מעודדים עירוב שימושים אך כרגע התב"ע מאפשרת מגורים ומסחר בקומת הקרקע. הפאב משפיע על איכות החיים של הדיירים, התגודדות רעש שימוש במדרגות וכו'. העסק פועל כבר כיום כך שהעסק כבר מהווה מטרד. נישה של פחי אשפה שהיתה מיועדת לשימוש דיירי הבנין בעלי העסק השתלטו עליה ונעלו אותה. שימוש של פאב מותר רק בתנאי שהוא לא מהווה מטרד למגורים, לכן מדובר בסטייה ניכרת. שלי לב - מדובר בסטייה ניכרת לתכנית, חשוב להדגיש כי ישנם הרבה תלונות של תושבים. הבעיה העיקרית היא של צריכת משקאות המשכרים במקום. יש כאן שימוש מנוגד לתב"ע. העסק מתפרס על שתי הקומות, מדובר על הכשרת בניה בדיעבד. אם הועדה תאשר מבקשים לאשר בתנאים שתאושר לזמן קצוב של שנה ולא חמש שנים ואם בסוף השנה יהיו עדיין תלונות הבקשה לא תאושר שוב.

חו"ד המשך מתנגדים:

מרגריט אנגל - בשם האם בעלת נכס בבנין - הפאב מהווה מטרד רציני לדיירים החצר והחדר מדרגות הופך לשטח ציבורי ללקוחות הבאר, נעשים צרכים בחצר, דיבורים בלילות עד לפנות בוקר. בעלי הפאב השתלטו על השטח. יש במקום 11 יחידות דיור. מדובר בחצר האשפה שהפכו למחסן וסגרו עם מנעול. הגנרטור שבחצר - נמסר לנו כי כיבוי אש דרשו להציב אותו במקום. בעל הנכס גם אשם לכל המטרד. עת"א צריכה לדאוג לרווחת התושבים, זה לא היעוד של העסק במקום, מדובר במחסן. גם מינהל מקרקעי ישראל צריך להיות מעורב. כבר שהעסק נפתח כתבתנו מכתבים לרישוי עסקים והתרענו על מה שעומד להיות ולא קיבלנו שום התייחסות. נאווה טוביה גרה מעל הבאר - מהשעה 22:00 חווה התעללות במשך שנה כמויות של אנשים, שיכורים וצרחות באופן טיבעי זה רחוב שקט, אין תנועה כמעט, הפסדתי ימי עבודה אי אפשר לחיות בצורה כזאת כל המשפחה נפגעה מזה, כמות אופנועים גדולה על שטח מדרכה קטן. העסק פתוח עד 4:00 לפנות בוקר. בכניסה לבית שלי מתקיימים מעשים מגונים.

ביטון רפאל - מסכים עם גבי נאווה בכל מה שנאמר.
אסתר נבו - במרתף הם בנו שרותים ומטבח יש בניה בלתי חוקית
בתוך העסק. קניתי את הבית לפני חמש שנים ובדקתי בעירייה
דירה עורפית.

חו"ד המשך מתנגדים 1:

לא הייתי קונה את הדירה אם הייתי יודעת שיפתח במקום דבר
כזה. במשך חודשים סבלתי בצורה מחרידה מעשן של הסיגריות
מהארובה כל הלילה הבית מלא עשן של סיגריות הם עשו מערכת
אחרת והמשכתי לסבול עד שהם למדו להפעיל את זה. בלילה ישנם
גלים של ריחות.

חו"ד המבקשים:

עו"ד עידן גאי ב"כ החברה - ריב"ל 7 ת"א - מתייחס לכל
ההיבט התכנוני ולהתנגדויות - ניסו לתאר שימוש של מדרגות
בתוך הבניין גם החנות וגם המרתף אין לו שום קישור לבנין.
יש שומר בקומת הרחוב שתפקידו הוא לדאוג, אין התגודדויות
במקום. היו תלונות כשהעסק לא היה קיים. העסק נבדק על ידי
כל הגורמים בקפידה וקיבלו את האישורים רק לאחר שהוצגו כל
נתוני הרעש מהעסק. לגבי פחי האשפה - אנו מתואמים עם ועד
הבית ואף ניתן לנו אישור להשתמש בפחים.
בעל העסק - ישנם דיירים שמבלים באופן קבוע בבר ואין להם
תלונות. כל נכס שמצאנו ניגשנו לעירייה ובדקנו וההמלצות
שקיבלתי במידע שבהליך של שימוש חורג נוכל לקבל רשיון עסק.
הפעילות בו מסתיימת באחת בלילה.
אייל אינגבר - צריך לשקול אם הבקשה מהווה שימוש חורג לפי
תב"ע 931 2363 יש הפרדה מוחלטת אם מדובר על מקרים שלא
שימוש חורג וסעיף ב' מפרט את השימושים. בקומת הקרקע ומרתף
מותר לעשות שימוש מסחרי בתנאי שלא מהווה מטרד למגורים.
הרשות לאיכות הסביבה מטפלת בנושאים האלה ויש היתר זמני
מאייס לאחר שביקרה במקום והחליטה לאשר. יש היתר בניה
למרתף לשימוש מסחרי. בהיתר יש 18 מ"ר לאחסנה בלבד. בסעיף
ב' נכתב יהווה שימוש חורג לתקופת המעבר המקסימלית כדי
להסדירה לפי חוק, ולא כתוב לא לאשר.

חו"ד המשך המבקשים:

יש כניסה נפרדת, פיקוח על הבניה הוציאו מסמך והחליטו שאין
שם חריגות בניה והמקום בגדר שיפוץ פנימי בלבד. במרתף היתה
חנות כל הזמן והיתה תכנית מאושרת לבית מלאכה. שאר גורמי
הרישוי כבר אישרו את העסק מה שנשאר זה רק אישור הנדסה.
שמח שישנם נציגים מ"אדם טבע ודין" ושישנו גורם שאפשר
לפנות אליו.

עו"ד עידן גאי - רוצה להדגיש שישנם מתנגדים שלא גרים

בנכס, יש לנו מכתבים מדיירים שגרים במקום שתומכים בעסק.
בקומת הכניסה זה חנות יינות ובמרתף זה להגשה. החנות פתוחה
מהשעה 10:00 בבוקר.

המלצת צ. התנגדויות:

לאחר שהצוות שמע באריכות את ההתנגדויות ואת המענה להן
ממליץ הצוות לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה להיתר
לשימוש החורג מהטעמים הבאים:

א. המבוקש הינו היתר לשימוש חורג ממחסן במרתף לעסק של בית
אוכל. בפועל מדובר בעירוב שימושים באותו הנכס – כאשר
בקומת הקרקע מתנהל עסק של חנות לממכר משקאות משכרים ואילו
בקומת המרתף מתנהל פאב שהכניסה אליו הינה דרך החנות הנ"ל.

ב. הצוות התרשם מן הטענות שעלו בהתנגדויות כי בפועל
אופי הפעילות המבוקש הינו פאב ולא בית אוכל. העסק הנ"ל
מייצר מטרדים לא מעטים כגון התקהלות מחוץ לעסק, חסימת
המדרכה למעבר הולכי רגל על ידי כלי רכב דו גלגליים ושימוש
בחדר המדרגות המשותף הגורמים למטרדים. משכך, אופי פעילות
העסק נוגד את הוראות התב"ע החלה במקום, אשר קובעות כי
באיזור מגורים מיוחד יותר שימוש מסחרי בבנין קיים בתנאי
שהשימוש אינו מהווה מטרד למגורים.

חוו"ד המשך:

ג. אף בהתאם למדיניות היתרי לילה, שעות הפעילות
באיזור בו מבוקש העסק הינן עד השעה 01:00 בלילה – העסק
המבוקש על פי אופיו ומהותו אינו תואם את המדיניות באיזור
ומפר את האיזון המתבקש בין מקומות בילוי לסביבת המגורים.

ד. בנוסף, העסק הציב ללא היתר, בשטח הנכס המשותף, גנרטור
חיצוני הטעון היתר בניה ללא הסכמת הבעלים/ הדיירים
להצבתו.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0019 סעיף 9 מ - 02/12/2009):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: פאר ויסנר, שלמה זעפרני,
שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, נתן וולך.

שם וכתובת: מכון אורטופדי דן סימון בע - רחוב המלך ג'ורג' 80
שכונה: צפון ישרן-דרום מז.
בקשה מתאריך: 14/08/2008
בעלים: מכון אורטופדי דן סימון בע"מ
נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
מהות העסק:

ראשי - מכון אורטופדי דברי הנעלה- ייצור פרוטזות, מדרסים ונעלים.

תוכן הבקשה : חידוש שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2008 מחנויות בהיתר לעסק של מכון אורטופדי דברי הנעלה- ייצור פרוטזות, מדרסים ונעלים בגוש 6951 חלקה 11.

תאור המבנה הבנין בן 4 קומות וקומת גג חלקית המכיל: בקומת קרקע- חנויות בחזית ומגורים מאחור ובקומות העליונות- מגורים על פי היתרי בניה מס' 266 מ-23/03/1937 ומס' 4/104 מ-22/07/90.

השימוש המבוקש מכון אורטופדי דברי הנעלה- ייצור פרוטזות, מדרסים ונעלים בחנויות בהיתר בקומת קרקע עם גלריה בשטח של 84 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה יש לציין שמשנת-2003 העסק מתנהל במקום הני"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2008. לפני זה משנת-1977 במקום הני"ל התנהל עסק של מכירת רהיטים עם רישיון לצמיתות.

כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

אין צורך המקומות חנייה נוספים. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2268 ש"ח.

חו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל: דניאל לס

מספר תב"ע:

58.

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

מסחרי 2.

מדיניות התכנון:

לאשר כשימוש חורג.

פירוט חוות דעת:

לאשר כשימוש חורג.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, ג'ורג' מנצור, רעיה גוטלוייבר, דניאל לס, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2009-0002 מתאריך 24/02/2009)

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 1.6.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם תרום לאה ודן סימון טל
0505219886.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

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

מכון אורטופדי דן סימון בע"מ - רחוב המלך ג'ורג' 80 תל
אביב - יפו. טל: 03-5255128

פרטי בעלי העסק:

רחוב המלך ג'ורג' 80 תל אביב - יפו. טל: 03 5255128

כתובת העסק:

ריכרד רפאל ואני פסי תל אביב - יפו המלך ג'ורג'
80 64338 . טל: 03 - 5284370

פרטי המתנגדים:

ד"ר נעמי רגימוב תל אביב - יפו המלך ג'ורג'
80 64338 . טל: 054 - 4350271

אסף גליל תל אביב - יפו המלך ג'ורג'
80 64338 . טל: 054 - 5229010

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 17/11/2009 בהשתתפות ה"ה: ארנון
גלעדי - חבר מועצה, עו"ד דן להט, אילן רוזנבלום - ע" סגן
ראש העיר, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, אלחנן משי -
מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת שימושים
חורגים, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

חו"ד המתנגדים:

ד"ר נעמי רגימוב - המלך ג'ורג' 80 - מתנגדים לאישור
השימוש החורג. בעל העסק אמר ששעות הפעילות מצומצמות אך
במציאות זה לא כך, על סמך זה הוא קיבל אישור. המקום גדל
וגדל עד שהוא עבר לדרום ת"א עכשיו הוא מבקש המשך אישור.
מטרד הרעש הופחת והמטרד שהיה לא קיים היום. כיום אין רעש.

הפחד הגדול שאם הוא יקבל את אישור החידוש אז הרעש יחזור.
לא רוצים שיהיה בית מלאכה במקום, זה מוריד את ערך הדירה.
כיום לפי הבקשה הוא טען שאין בית מלאכה אך בגופה כן היתה
בקשה לייצור. אין לי בעיה עם מה שמתנהל כיום.

ליכארד רפאל - מסכים את דברי נעמי.

חו"ד המבקשים:

עו"ד לנטון אמיר - המתנגדת גרה בקומת הגג. מר משה
בלסנהיים אישר את הבקשה (הוצג מכתב). קיים סכסוך חניה
במקום ולכן ההתנגדות.
דן סימון - חנות שמוכרת מוצרי מדף ומדרסים וחגורות. חמש
עשרה שנה העסק לא הפריעה להם עד שהועלתה בעיה עם החניה.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה להאריך השימוש החורג לחמש שנים עד ליום
31.12.2015 מותנה באישור הרשות לאיכות הסביבה לגבי מטרדי
רעש.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0019 סעיף 10 מ - 02/12/2009):
הועדה המקומית*:

הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013
בתקופה זו ייבדק עניין תיפקוד הסדיר הגישה לשרותי הנכים,
בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, שלמה זעפרני,
שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, נתן וולך.

שם וכתובת: רחוב החלוצים 32 פינת וולפסון 37
שכונה: פלורנטיין
בקשה מתאריך: 14/08/2008
בעלים: יעקב משה
נכתב ע"י: אולגה אוציטל
מהות העסק:

ראשי

ייצור נברשות

תוכן הבקשה:

חידוש שימוש חורג ממגורים לעסק של ייצור נברשות.

תאור המבנה. (גוש 6931, חלקה 210)

המבנה בן 2 קומות המכיל בקומת קרקע חנויות ומאפיה ובקומה
א' דירות מגורים על פי היתר בניה מס' 638 מ-09.08.1925.

השימוש המבוקש.

את העסק מבקשים לסדר ממגורים בקומה א' בשטח של 82 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.

יש לציין, שמשנת 1993 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון
בשימוש חורג בתוקף 31/12/2008.

כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.
סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 2214 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (יפו):
מטפל:

טליה מרגלית

מספר תב"ע:

44

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים.

מדיניות התכנון:

לא לאשר מלאכות ומסחר מעל קומת קרקע.

לא לאשר.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2010
לשם פינוי סופי.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, גיורג' מנצור,
רעיה גוטלוייבר, דניאל לס, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2009-0002 מתאריך 24/02/2009)

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור ע"י מנהל אגף רישוי עסקים והרשות לאיכות הסביבה - ללא פגישה עם בעל העסק - העסק מוקם בקומה שניה ואחרונה של בנין שבקומה הראשונה שלו יש מספר חניות לממכר מנורות. מסביב למבנה יש דירות מגורים רבות ומבנים ששופצו.

נראה כי יש לתת לעסק תקופה קצרה להתארגנות לפינוי המקום והפיכתו חזרה למגורים.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 29.6.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

נמצא בדמי מפתח.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

פרטי בעלי העסק:

יעקב משה -

כתובת העסק:

רחוב החלוצים 32 תל אביב - יפו טל. 03 6836890

פרטי המתנגדים:

עו"ד אבי גביש תל אביב - יפו דוד המלך

22 64954 . טל: 03 - 6957829

מר יונתן פודולסקי תל אביב - יפו החלוצים

32 66523 . טל: -

מר מרק שביט תל אביב - יפו החלוצים

32 66523 . טל: 03 - 6823614

גבי רחל גודשטיין ירושלים מקור חיים

27 93465 . טל: 02 - 6481850

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 17/11/2009 בהשתתפות ה"ה : ארנון
גלעדי, עו"ד דן להט, עו"ד ג'ורגי מנצור - השרות המשפטי,
אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל
מחלקת שימושים חורגים, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

חו"ד המתנגדים:

לא הופיעו הוקרא מכתבם - חוששים מאי יציבות המבנה ובעיות
דלקה במקום.

חו"ד המבקשים:

שרון אורי, קובי יעקב - פועלים במקום 26 שנים במקום. אני
דייר מוגן ובעל הנכס איים עלי. מכרתי את הבית בשכונה
התקווה ולקחתי הלוואות וקניתי את הנכס הזה. הוא עושה לי
את המוות הוא סגר לי את החצר השרותים לקח לנו. יש לנו
חנות ולמעלה בית מלאכה. לא עושה הלחמות אלה רק הרכבה של
דברים. אני נכנס לעסק מרחי וולפסון. הדיירים נכנסים
מהחלוצים אני לא שייך לשם בכלל. בעל הנכס רכש את המבנה
לפני מספר שנים, וגם את הבנין הסמוך, המטרה שלו להוציא את
הדיירים המוגנים, אנו בהליכים משפטיים נגדו.

המלצת צ. התנגדויות:

שמענו את המתנגדים לא ראינו כל שינוי בנסיבות אשר דורש
שינוי בתנאים ולפיכך אנו דוחים את ההתנגדות ומאשרים את
הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 כ"כ הבקשה אושרה על
ידי כיבוי אש.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0019 סעיף 14 מ - 02/12/2009):
הועדה המקומית*:**

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד
ליום 31.12.2015.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, שלמה זעפרני,
שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, נתן וולך.

שם וכתובת: צמיגי אורן זיתוני - שדרות הר ציון 115
 שכונה: שפירא והסביבה
 בקשה מתאריך: 14/07/2009
 בעלים: זיתוני אורן
 נכתב ע"י: אולגה אוצ'יטל
 מהות העסק: מחנות העסק:

ת.ב. 4-00-115/0
 ת.ר. 021719
 טל': 03-6886850

מכירת צמיגים תיקון תקרים ואחסנת צמיגים. - ראשי

תוכן הבקשה: בקשה לשימוש חורג מחנויות לעסק של מכירת צמיגים תיקון תקרים ואחסנת צמיגים.

תאור המבנה. (גוש 6971, חלקה 25):

הבנין בן 4 קומות עם יציע ומרתף המכיל: במרתף- מקלט; בקומת קרקע- חנויות בחזית רח' הר ציון ואולמי עבודה בחזיתות צדדיות ובקומות העליונות דירות מגורים על פי היתר בניה מס' 293 מ-26/06/53. (העסק ממוקם בחזית משד' הר ציון).

השימוש המבוקש:

מכירת צמיגים תיקון תקרים ואחסנת צמיגים. את העסק רוצים לסדר בחנויות, בקומת קרקע בשטח כ' 75 מ"ר ובגלריה בשטח כ' 58 מ"ר. סה"כ שטח העסק 133 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה:

יש לציין, שמשנת 1999 העסק של תיקון תקרים בשטח כ' 70 מ"ר התנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31/12/2008. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3872 ש"ח

חוו"ד אגף תב"ע (יפו): מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

.590

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוץ עיקרי:

מגורים א 3 + חזית מסחרית.

מדיניות התכנון:

לא לאשר.

פירוט חוות דעת:

מאחר ומדובר בהארכה ניתן לאשר.

חוו"ד המבקשים:

עפ"י שיחה עם בעל העסק נמסר כי רוב הפעילות של המקום (90%) הינו מסחר (מכירה) והוא הבסיס לקיום העסק. לגבי תיקון התקרים - מדובר באחוז קטן מאוד (10%) מפעילות העסק.

נמסר לי כי אם רוב הפעילות הינה מסחר ניתן יהיה לאשר את הבקשה ללא שימוש חורג.

המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 שכן מדובר בשימוש ותיק במבנה בו לא חל שינוי בשנים האחרונות מאז אושרה הבקשה לראשונה והוארכה מעת לעת. תנאי ברשיון חל איסור עבודה על גבי המדרכה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג'י מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לשימושים חורגים, דניאל לס - מנהל מח' מידע אגף תב"ע, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, נתן שירר - מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכז וועדות שימושים חורגים.

(פרוטוקול 2009-0007 מתאריך 20/07/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא התקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 17.9.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם גלוסקא אבנר רחוב מויאל אהרון
16 ת"א 03-6477238.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0015 סעיף 6 מ - 21/10/2009):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון עד לאחר קבלת דיווח מפקוח העירוני כי בעסק אין עושים שימוש במדרכה העירוני וברחוב העירוני.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר, נתן וולך, מיטל להבי, שמואל מזרחי, ארנון גלעד, אסף זמיר, שמואל גפן, שלמה זעפרני, אהרון מדואל.

דין חוזר

חזר"ז פיקוח עירוני:

מיום 29.11.09 - לאחר דו"ח אחד שנערך לפני כחודשיים
- הפעילות נעשית בין כתלי העסק.

גם היום נערכה בקורת ושטח המדרכה והכביש נקיים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0019-0009 סעיף 15 מ - 02/12/2009):
הועדה המקומית:

הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015
בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, שלמה זעפרני,
שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, נתן וולך.