

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

11-פברואר-13

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 2011-0003 מיום 09.02.2011

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 09.02.2011 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
לרישוי עסקים

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה 2011-0003
ישיבה: מיום 9.2.2011

השתתפו ה"ה:	יו"ר דורון ספיר	ממלא מקום ראש העיר
חברי הועדה:		
	נתן וולך	חבר מועצה
	מיטל להבי	ס/ראש עיר
	אסף זמיר	ס/ראש העיר
	תמר זנדברג	חברת מועצה
	אהרון מדואל	חבר מועצה
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
לא נכחו:	שמואל גפן	חבר מועצה
	שלמה זעפרני	חבר מועצה
	פאר ויסנר	ס/ראש העיר
	ארנון גלעדי	חבר מועצה
	שמוליק מזרחי	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	חזי ברקוביץ	מהנדס העיר
	אינג' שוטה חובל	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה
	עו"ד אילן רזנבלום	ע.ממלא מקום ראש העיר
	עו"ד שרי אורן	משנה ליועמ"ש עניני תכנון
	ראובן מגל	מנהל מחלקת תיאום הנדסי ברישוי עסקים
	רעיה גוטלוייבר	רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי
מרכזת הועדה:	מירי אהרון	מרכזת וועדות לרישוי עסקים

אישור פרוטוקול קודם

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה – רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0002-2011 ליום 26.1.2011

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור פרוטוקול מס' 0001-2011 מיום 12.1.2011				
.1	1	17705	מסעדה	קארי יוסף 10
.2	3	14880	מכירת מוצרי אבן	אלון יגאל 6
.3	10	11148	מסעדה	הרצל 188
.4	12	15914	דיסקוטק	דרך השלום 5
.5	14	63552	חניון	דרך בגין מנחם 144
.6	17	62382	חניון	מגן קלמן 16
.7	19	63304	מסעדה	מתחם גני התערוכה 24
.8	26	15019	מסעדה	הנצי"ב 18
.9	28	64269	מכלת	בר יוחאי 8

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה – רישוי עסקים

סדר יום מס' 0003-2011 ליום 9.2.2011

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור פרוטוקול מס' 0002-2011 מיום 26.1.2011 אושר				
.1	3	87	השכרת חדרים על בסיס שבועי	בן יהודה 84
.2	10	62080	משקאות משכרים, דסקוטק	הש"ך 12
.3	12	10611	הכנה ומכירת פלאפל	בצרון 13
.4	16	30209	מינימרקט	הירקון 28
.5	20	61571	מזנון	אלרוזורוב 23
.6	25	61028	מסעדה	מזא"ה 42
.7	28	20293	בית קפה	מונטפיורי 42
.8	32	63781	מספרה	שיינקין 42
.9	34	64320	בית אוכל	אבן גבירול 76
.10	38	64407	חניון	שארית ישראל 33
.11	40	61841	מכירת ממתקים	הלוחמים 11
.12	46	13361	מכירת לחם	שדרות תרס"ט 7
.13	50	64027	מוסך	פוריה 6

שם וכתובת: סי לנד - רחוב בן יהודה 84
שכונה: צפון ישן-דרום מע.
בקשה מתאריך: 09/07/2009
בעלים: לנדובר הולדינגס בע"מ
נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר
מהות העסק:

ראשי - השכרת חדרים על בסיס שבועי או חודשי - בין 15-20 חדרים תפוסה מקסימלית לפי בטיחות -44 איש

תוכן הבקשה: שימוש חורג מאולם שמחות לעסק של השכרת חדרים על בסיס שבועי או חודשי - בין 15-20 חדרים תפוסה מקסימלית לפי בטיחות -44 איש. גוש 7113 חלקה 18.

תאור המבנה:
 הבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע מיועד לחנויות עם קומת יציעה וחצי מרתף שמופיע בו מקלט. בכל הקומות עליונות- דירות מגורים לפי היתר בניה מס' 24 מ-22.12.52. על פי היתר בניה מס' 304 מ-7.8.67 במקום חצי מרתף הוגדר כקומת קרקע מיועד לאולמי חתונות. קיים היתר בניה מס' 06-0651 מ-18.6.2006 לשינויים בחלוקת השטחים בקומה העליונה כשימוש חורג משטח המיועד למלונית למגורים.

השימוש המבוקש:
 את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע באולם שמחות לפי היתר בניה בשטח של 730 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה:
 האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ 21878 ש"ח.

חו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל:

שולי דידי

מספר תב"ע:

44

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

מסחרי

מדיניות התכנון:

לאשר תוך שמירה על צביון חזית מסחרית.

פירוט חוות דעת:

לאשר.

חו"ד המבקשים:

עו"ד צבי שוב ב"כ המבקשים - נערכה ישיבה ביום 7.1.2010 במשרדי עו"ד הניה שכתמן עת"א בנושא, תקציר נקודות עיקריות מהישיבה:

-בישיבה העלו הצדדים את עמדותיהם השונות לגבי מהות השימוש בנכס.

- הוצגה בפני הגב' שכתמן העובדה כי בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין השימוש במקום תואם תב"ע.

- הגב' שכתמן ביקשה לציין כי לפי עמדת העירייה השימוש שנעשה במקום חורג לכל הפחות מהיתר הבניה (בהיתר המקורי

המקום יועד לאולם שמחות).
- עו"ד שוב הציג בפני הגב' שכטמן את מהות העסק כחדרים להשכרה קצרת טווח ולא כחידות דיור.
- סוכם כי הגב' שכטמן תוציא מכתב הנחיה למחלקת רישוי עסקים לאפשר קידום הליכי בקשה לשימוש חורג מהיתר במסלול רישוי עסקים ובה יצויינו גם החדרים להשכרה בנכס.
- אדריכל נבון ציין כי בקשה שכזו הוגשה כבר לפני מספר חודשים אולם מחלקת רישוי עסקים היתה מנועה לטפל בבקשה לאור הסתייגות הגב' שכטמן (ההסתייגות אשר סוכם כי תוסר).
- לפיכך בתוך מספר ימים תוגש מחדש בקשה אשר תידון במסגרת הליכי מחלקת רישוי עסקים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לשינוי אולם השמחות עד ליום 31.12.2016.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, ראובן מגל, עו"ד ג'ורג' מנצור, משה זילברבלט, אולגה קגנוב, שולי דידי, מירי אהרון.
(פרוטוקול 2010-0001 מתאריך 19/01/2010)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם חבר לנדובר הולדינגס בע"מ טל' 03-7517660 0522514615.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 1.3.2010.

התנגדות

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

פרטי בעלי העסק:

לנדובר הולדינגס בע"מ - שד התמרים 9 רמת גן. טל.
7515510-03

כתובת העסק:

רחוב בן יהודה 84 תל אביב - יפו טל. 050 5529655

פרטי המתנגדים:

גב' לוסר רדוש-מצליח רעננה מאפו
7 43267 . טל: 09 - 7422195
מר אור פאנדו תל אביב - יפו בן יהודה
82 63435 . טל: 052 - 8838484
מר סולניק אריה תל אביב - יפו יואל
6 62595 . טל: 050 - 5742701
הגב' חיה ילין תל אביב - יפו סמולנסקי
4 63415 . טל: 050 - 6793196
מר יאיר קשת תל אביב - יפו סמולנסקי
4 63415 . טל: -
ועד הבית תל אביב - יפו בן יהודה 82
- . טל: 63435
ועד הבית תל אביב - יפו בן יהודה 84
- . טל: 63435
עו"ד רבקה רוטשילד רמת גן הרא"ה
6 52432 . טל: 03 - 6736153
עו"ד משה לין תל אביב - יפו בגין מנחם
154 64921 . טל: 03 - 6083500

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 13/04/2010 בהשתתפות ה"ה: ארנון
גלעדי - חבר מועצה, עו"ד דן להט - חבר מועצה, אלחנן משי -
מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל המחלקה לביקורת
תכניות ושימושים חורגים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות
המשפטי, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

חו"ד המבקשים:

עו"ד צבי שוב - ב"כ המבקשים - מבחינת התבי"ע אנו תואמים.
יש במקום קבלה ורשימת חדרים להשכרה לתקופות של ימים
בודדים, העירייה מחייבת אותנו במיסים כמו מלונית. לא
מדובר על תקופת השכרה לחודש חודשיים. יש כניסה אחת לכל
החדרים. המחירים הם ללילה בסביבות ה-100 דולר. יש אתר
הזמנות עולמי שכל חדרי האירות מזמינים שם מדובר על מקום
לתיירים. השימוש של עסק מסוג זה הוא פחות פוגע מאולם
ארועים. הבנין רשום בטאבו בתור שכירות לכל אחד מהדיירים
בתנאי השכירות יש תנאי לגבי החברה ולגבי יתר הדיירים.
כתוב שאפשר לעשות כל שימוש שהם רוצים החצר צמודה לעסק.
חלק מהמתנגדים לא גרים במקום. יש במקום 15 יחידות קטנות
נפרדות.
אורי פריינד - בעלים של הנכס - העסק מנוהל על ידי 2
משפחות. המקום עובד מיולי שנה שעברה לא קיבלנו שום תלונה
עד היום.

רדוש - מאפו 7 רעננה - כמו שאני מבין יש חריגה על חשבון הציבור אני משכיר את הנכס והדיירים מתלוננים על רעש. אין גישה למקלט, הוא נעול בתוך המלונית.
עו"ד רות קוקוי - הסירה את ההתנגדות (הוצג מכתב).
פאנדו אור - בעל הנכס של דירה בבן יהודה 82 - היה לי שוכר בנכס והוא התלונן על הרעשים מעוניין כי המעבר הציבורי המשותף יחזור להיות כמו שהיה. אני מתנגד לשימוש וגם בעקבות השימוש שנעשה שם, קיים רעש. מעשנים נרגילות במרפסת.
סולניק אריה - יש לי נכס באותו בנין במס' 84 מתנגד לא רוצה שאנשים יסתובבו במקום, רעשים.
עו"ד משה לין - מייצג את בן יהודה 82 - זה לא מלון ולא מלונית לא עומד בתכנון ובניה ב-700 מ' שטח כל דירה הוא פחות מהמנמום שהועדה המקומית קבעה של לפחות 45 מ'. לקחו את החלל של אולם חתונות, מעמיסים לנו עוד 20 משפחות על אולם שלא תוכנן לכך. מדובר בבית דירות. גרים שם אנשים בשכירות ארוכה כל התצר וכל המעברים התמוטטו והבנין הוכרז כבנין מסוכן. הם תיקנו את המבנה שלהם באופן מאולתר ולא טוב. מנצלים את הכח שלהם מול השכנים שלא היו מאורגנים. הדירות לא חוקיות יש גם פלישה לתחום שלנו, הם לא תיקנו עד היום את הנזקים של ההתמוטטות.

חו"ד המשך מתנגדים:

עו"ד לין - אם יציעו לנו להסדר לגבי השיפוץ שנפגע אנו נשקול מחדש את ההתנגדות. כל פעילות הדירות נעשית בחצר מעשנים.
אשר - ועד הבית בן יהודה 82 - רוב החדרים במלונית הזו פונות לצד שלנו וכל דירה יש לה מרפסת.
אין לנו בעיה כי במקום יפעל אולם שמחות.

עו"ד רבקה - חוזרת על הטענות וכן מוסיפה כי מדובר בירידת ערך הנכס. באולם השמחות היתה פעילות באופן חלקי מבחינת הלוח"ז היה מוגבל ומצומצם לעומת המקום הני"ל.
חיה לין - סובלים מרעש האנשים שנמצאים במקום וזה מאוד מפריע כל העורך נמצא כלפי המלונית הזו.
רייס נירה - יש סדקים בבית שלי.

המלצת צ. התנגדויות:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

חו"ד ביקור במקום:

יערך ביקור במקום בתאריך 27.4.2010 - דיווח יימסר בוועדה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0007 סעיף 6 מ - 28/04/2010):
הועדה המקומית:

לשוב ולדון בנוכחות ארנון גלעדי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל.

דיון חוזר

דיון חוזר:

בהמשך לסיור שנערך במקום התקבלו מס' מכתבים מדיירי הסביבה התומכים במלונית ומתנגדים להחזרת המקום לאולם שמחות, המכתבים נשלחו בדואר אלקטרוני לתברי הועדה.

חו"ד תוכן הדיון:

כרמלה עוזרי - היו 2 סיורים ביניהם גם סיור לילי ולא היה כלום. בסיור הראשון אמרנו שיש לנו השגות לגבי מה קורה בחצר האחורית. החצרות לא שייכות לעסק הם השתלטו עליהם.

דורון ספיר - הייתי במקום, מדובר מקום שקט מסודר איכותי חדרים יפים מלון שלושה כוכבים. אין בעיה עם המרפסות. אם מדובר במרפסות שלא שלהם הם לא יכולים להשתמש בהם.

ארנון גלעדי - אולם שמחות בבנין כזה הוא יותר גרוע מעסק כזה. אולם שמחות יכול לעבוד גם בשבת ולעשות ימי הולדת. כרמלה - עיקר התלונות של התושבים היה כי בחודשים יוני יולי ספטמבר מגיעים תיירים מחו"ל הם יושבים בחצר עד הבוקר.

מיטל להבי - לשוב ולדון לאחר בדיקה למי שייך השטח הפתוח המצורף לחדרים עם סימון החלקות שמחוברות לחדרים ולמי שייכים. אם שייכים למבקש אין מניעה לאשר במידה ולא להחזיר לוועדה כדי לגבש תנאים להיתר שיבטיחו את השימוש של החלקות בבעלות משותפת ללא סיפוחם למלונית, בנוסף מבקשת שיכתב תנאי אזהרה בטאבו כי מדובר במלונית ולא יחידות דיור למכירה.

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ביום חמישי/שישי בלילה בתאריך 29.4.2010 בשעה 01:00 בהשתתפות ה"ה: מיטל להבי - סגן ראש העיר, כרמלה עוזרי - חברת מועצה ואלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים - במהלך הביקור עב הצוות מסביב לכל המבנה מעל החלקות שמחוברות לחדרים, המקום נראה מטופח נקי ושקט, לא נשמע כל רעש מהחדרים ולא נראו אורחים המבלים מחוץ לחדרים. הצוות גם נכנס למלונת המקום היה שקט ורגוע אפילו שומר לא היה במקום.

לא אותרו מטרדים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 10 מ - 02/06/2010):
הועדה המקומית*:

הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי בדיקה כי השטח הפתוח המצורף לחדרים הינו בבעלות המבקשים, תוך סימון החלקות בהתאם. כ"כ תרשם הערה בלשכת המקרקעין כי מדובר במלונת ולא ביחידות דיור למכירה.

אם יתברר כי השטח לא שייך למבקשים יש להחזיר לדיון חוזר בועדה בכדי לגבש תנאים שיבטיחו את השימוש של החלקות בבעלות המשותפת ללא סיפוח למלונת.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, פאר ויסנר, מיטל להבי, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, נתן וולך, שמוליק מזרחי.

תרשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין כי מדובר במלונת ולא ביחידות דיור למכירה.

תנאים מוקדמים:

חוו"ד רישוי עסקים:

נשלחו מכתבים לצדדים ביום 28.7.2010.

דיון חוזר

חוו"ד עו"ד רונה רכס-השרות המשפט:

מובא לדיון חוזר בועדה לצורך תיקון ההחלטה כך שהתנאי של רישום תקנה 27 לענין שימוש כמלונת לא יהיה תנאי מוקדם אלא יהיה תנאי בהיתר. רק כך יוכלו מבקשי ההיתר להוציא ההיתר ולא להיות תלויים ברישום ההערה בטאבו בפועל.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0003 סעיף 1 מ - 09/02/2011):
הועדה המקומית*:

הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי בדיקה כי השטח הפתוח המצורף לחדרים הינו בבעלות המבקשים, תוך סימון החלקות בהתאם. כ"כ תרשם הערה בלשכת המקרקעין כי מדובר במלונית ולא ביחידות דיור למכירה כתנאי בהיתר.

אם יתברר כי השטח לא שייך למבקשים יש להחזיר לדיון חוזר בועדה בכדי לגבש תנאים שיבטיחו את השימוש של החלקות בבעלות המשותפת ללא סיפוחם למלונית.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה : דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג, אהרון מדואל.

תרשם הערה בלשכת המקרקעין כי מדובר במלונית ולא ביחידות דיור למכירה, כתנאי בהיתר.

תנאים לרישיון:

	שם וכתובת:	המוסד - רחוב הש"ך 12
	שכונה:	ג. הרצל, יפו-מלאכה
ת.ב. 3565-012/0		
ת.ר. 062080	בקשה מתאריך:	14/11/2010
טל': 052-6229945	בעלים:	ירדני נחשון
	נכתב ע"י:	אילנה בורבן
	מהות העסק:	

משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה. -ראשי דיסקוטק.(כמות קהל מותרת - 620 איש)

תוכן הבקשה: חידוש שימוש חורג - שימוש חורג מאולם לתעשייה לעסק של דיסקוטק (כמות קהל מותרת 620 איש), משקאות משכרים הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תאור המיבנה.
בגוש 7082 חלקה 5 קיים בנין בן 3 קומות. אין בתיק בנין היתר בניה למיבנה, אך על פי תוכנית סניטרית משנת 1966 התנהל בק. קרקע בית מלאכה ליצור קפיצים.

השימוש ש המבוקש.
את העסק רוצים לסדר:
1) בק. קרקע אולם ריקודים ובר בשטח של 438 מ"ר,
2) בגלריה של קומת קרקע שרותים וחדרי מכונות ומיזוג בשטח של 148 מ"ר.
3) בקומה א' אולם ריקודים ובר בשטח של 311 מ"ר.
4) בקומה ב' אולם קראוקה בשטח של 165 מ"ר, ואליו צמודה מרפסת גג בשטח של 121 מ"ר.

שטח ריצפה מקורה של העסק 1064 מ"ר, מרפסת 121 מ"ר, סה"כ שטח העסק 1185 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 31888 שקלים חדשים.

לעסק חסרים 45 מקומות חניה.

יש לציין שלעסק היה יש רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2010. כעת מבקשים חידוש השימוש החורג.

חו"ד אגף תב"ע (מידע):
מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

483

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מלאכה ב'.

מדיניות התכנון:

לאשר לתקופה מוגבלת.

פירוט חוות דעת:

לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר בהארכת תוקף השימוש החורג, עד ליום 31.12.2016.

הועדה ממליצה לפטור את העסק ממצייאת מקומות חניה לאור העובדה שמדובר באיזור תעשייה שבליה אין בו פעילות ואין בו מצוקת חניה ובכפוף לאישור הועדה המחוזית או לחילופין הצגת פתרון חניה במגרש חניה סמוך שתעמוד לרשות המבלים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת תיאום הנדסי, דניאל לס - מחלקת מידע ויעודי קרקע, שלמה שטיין - אגף הפקוח העירוני, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, דוד רבינוביץ - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2010-0011 מתאריך 22/11/2010)

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 28.1.2011.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם שולי היי טק בנין והשקעות בע"מ.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0003 סעיף 2 מ - 09/02/2011): הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג, אהרון מדואל.

שם וכתובת: רחוב בצרון 13 פינת מנדלקרן 11
 שכונה: בצרון
 בקשה מתאריך: 05/08/2009
 בעלים: קוואז מרים
 נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר
 מהות העסק:

ת.ב. 778-013/0
 ת.ר. 010611
 טל': -

הכנה ומכירת פלאפל. -ראשי

תוכן הבקשה:

חידוש שימוש חורג ממגורים לעסק של הכנה ומכירת פלאפל. תאור המבנה. (גוש 6150, חלקה 425) על המיגרש קיים מיבנה בן קומה אחת למגורים על פי תוכנית בניה לא מאושרת מ-3.1.1930 וקיוסק הבנוי על פי היתר בניה מס'1242 מ-12.3.1964. השימוש המבוקש. את העסק רוצים לסדר במיבנה מגורים בשטח של 36.20 מ"ר ובקיוסק בשטח של 6.40 מ"ר (לא מהווה שימוש חורג). סה"כ שטח העסק כ' 43 מ"ר. כניסה לעסק מרח' בצרון. הערות המהנדס לבקשה. יש לציין, שמשנת 2001 העסק מתנהל במקום הני"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2003. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג. סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 989 ש"ח.

חור"ד אגף תב"ע (מזרח): מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

2104,221

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים.

מדיניות התכנון:

לאשר כפוף לפרסום היות ומדובר בחידוש.

פירוט חוות דעת:

לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה שכן מדובר בחידוש שימוש חורג של עסק בעל אופי שכונתי המשרת את הסביבה הקרובה וניראה כי הוא מסוגל לפעול ללא גרימת מטרדים לשכנים, עד ליום 31.12.2016.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ח : אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורגי מנצור - השרות המשפטי, דניאל לס - מנהל מדור מידע, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, שלמה שטיין - אגף הפיקוח העירוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2010-0003 מתאריך 22/03/2010)

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 6.6.2010

חו"ד אישור בעל הנכס:

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

קוואז מרים - רחוב בצרון 13 תל אביב - יפו. טל 5625002-03

פרטי בעלי העסק:

רחוב בצרון 13 תל אביב - יפו

כתובת העסק:

גבי עדי ורשבסקי תל אביב - יפו מיכאל (נאמן)

פרטי המתנגדים:

14 69581 . טל: 054 - 7576420

מיכל ואבי כהן תל אביב - יפו רובין שלמה

12 67895 . טל: 054 - 7222544

עו"ד ברא"ז זאב תל אביב - יפו נירים

3 67060 . טל: 03 - 6880625

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 14/09/2010 בהשתתפות ה"ה ארנון

גלעדי - חבר מועצה, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים,

עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל

המחלקה רישוי הנדסי לעסקים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות

הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

חו"ד המתנגדים:

עדי ורשבסקי - בצרון 15 - גדלתי בבית הזה כל השנים

משכירים את הבית כיום. העסק מהווה מטרד לדיירים שגרים בו

בשכירות מוריד את ערך הדירה. אם העסק יתרחב. גם בעיית

חניה.

מיכל כהן - שלמה רובין 12 - קנינו את הבית לפני שש שנים

כשקנינו בררנו והבנו שהפלאפל נשאר כל עוד האמא בחיים.

אנחנו בנינו את הבית כך שהסלון נמצא מול הפלאפל מהשעות

הבוקר המקום פועל.

עו"ד ברא"ז בשם יזהר כהן - גר כיום בצרפת חוזרים בתוך

שנתיים. גר שם חמש וחצי שנים. הבחור שהגיע לועדה הוא לא הבעלים ואין לו מעמד בנכס. בשנת 2002 דנתם בבקשה והיתה החלטה כי רשיון העסק מאושר למבקשת בלבד ללא זכות להעברת בעלות עם כל שינוי של החלפת בעלות תוקף השימוש החורג. מדובר בשכונה נאה, העסק מזיק לשכונה שלמה משפחות השקיעו את מלוא כספם המתנגד הוציא היתר בניה לבניית מבנה מול העסק. למבקש אין מעמד פה. מדובר בעזות פנים להגדיל את הנכס. מדובר בדירת מגורים שמעולם לא היה בו עסק.

חו"ד המבקשים:

אורן גיאת הנכס של שרה ז"ל - דודה שלי מנהלת את העסק כיום יש לנו צו ירושה. העסק עובד משנת 1947 במתכונתו הקיימת לא משנה שם שום דבר הזמנתי מנדף מאיכות הסביבה עמדתי בכל הדרישות עברתי את כל התהליך מחדש. העסק תמיד היה במחסן ובבית.

המלצת צ. התנגדויות:

לשוב ולדון בועדת התנגדויות ללא הצדדים.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בועדת התנגדויות:

קוואז מרים - רחוב בצרון 13 תל אביב - יפו. טל 03-5625002

פרטי בעלי העסק:

רחוב בצרון 13 תל אביב - יפו

כתובת העסק:

גבי עדי ורשבסקי תל אביב - יפו מיכאל (נאמן)

פרטי המתנגדים:

14 69581 . טל: 054 - 7576420

מיכל ואבי כהן תל אביב - יפו רובין שלמה

12 67895 . טל: 054 - 7222544

עו"ד ברא"ז זאב תל אביב - יפו נירים

3 67060 . טל: 03-6880625

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 02/11/2010 בהשתתפות ה"ה ארנון גלעדי - חבר מועצה, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורג מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לתאום הנדסי, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים - ללא הצדדים.

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום על ידי מנהל אגף רישוי עסקים - מדובר
בעסק קטן עם חזית מינימלית לרחוב וגישה ניפרדת לרחוב
לדוכן המכירה.

המלצת צ. התנגדויות:

התקבלה חוות דעת מהרשות לאיכות הסביבה כי המקום הינו בעל
פוטנציאל למטרדים שלא ניתן לפתור אותן מאחר ומדובר במקום
להכנת בית אוכל בלב שכונת מגורים ובתוך בית מגורים
ממליצים שלא לאפשר המשך שימוש חורג ולא לאפשר החלפת
בעלים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0015 סעיף 8 מ - 01/12/2010):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, נתן וולך, כרמלה
עוזרי, שמואל גפן, פאר ויסנר, אסף זמיר.

דיון חוזר

חוו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ביום 1.2.2011 ע"י דורון ספיר, כרמלה
עוזרי, אסף אדלשטיין - ניתן לאשר בתנאים:

1. פינוי מקררי שתיה בעורף.
2. פינוי מדפים המשמשים לאחסנת שתיה בסמוך למקררים
החיצוניים מתחת לגגון.
3. פירוק גגון מול המקררים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0003 סעיף 3 מ - 09/02/2011):
הועדה המקומית*:

לקבל המלצת הצוות שביקר במקום לאשר הבקשה לשימוש חורג עד
ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים:

1. פינוי מקררי שתיה בעורף.
2. פינוי מדפים המשמשים לאחסנת שתיה בסמוך למקררים
החיצוניים מתחת לגגון.
3. פירוק גגון מול המקררים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל
להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג, אהרון מדואל.

תנאים מוקדמים:

1. פינוי מקררי שתיה בעורף.
2. פינוי מדפים המשמשים לאחסנת שתיה בסמוך למקררים החיצוניים מתחת לגגון.
3. פירוק גגון מול המקררים.



שם וכתובת: המינימרקט-הירקון - רחוב הירקון 28
 שכונה: כ.התימנים, ש.הכרמל
 בקשה מתאריך: 06/05/2010
 בעלים: מלכה רחמים
 נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר
 מהות העסק:

מינימרקט (מכלת + מכירת מוצרי מזון קפואים
 מכירת בשר קפוא ועוף קפוא ודגים קפואים
 מכירת עוגות ושאר מיני מאפה [למעט לחם].
 מכירת פירות וירקות.

ראשי

תוכן הבקשה :
 בקשה לשימוש חורג מדירות מגורים לעסק של אפיית וחימום
 בורקס מבצק מוכן ומוקפא למכירה במקום
 מכירת פירות וירקות.
 מינימרקט (מכלת + מכירת מוצרי מזון קפואים
 מכירת בשר קפוא ועוף קפוא ודגים קפואים

תאור המבנה. (גוש 6916, חלקה 30).
 המבנה בן 2 קומות מיועד למגורים על פי היתר בניה משנת
 1927 ומבנה בן קומה אחת עם גג איסכורית (לא נמצא היתר
 בניה למבנה)
 השימוש המבוקש.
 את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע מדירת מגורים בשטח כ"73
 מ"ר עם מרפסת בשטח כ"18 מ"ר וממבנה בן קומה אחת בשטח
 כ"52 מ"ר. סה"כ שטח העסק 143 מ"ר.
 הערות המהנדס לבקשה.
 סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 4285 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
 מטפל:
 שרעבי קבן

מספר תב"ע:

2510

התאמת השימוש לתב"ע:
ייעוד עיקרי:

מגורים ב'

מדיניות התכנון:

השימוש המבוקש אינו תואם להוראות תכנית 2510.
 השימוש יובא לשיקול דעת הועדה לשימוש חורג מותנה בהסדרת
 חזיתות העסק.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016
 בתנאי הסדרת חזיתות העסק.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות הי"ה : אלחנן משי - מנהל אגף רישוי
 עסקים, עו"ד רונה רכס - השרות המשפטי, משה זילברבלט -
 הרשות לאיכות הסביבה, שלומי שטיין - אגף פיקוח עירוני,
 אולגה קגנוב - אחראית חניונים, רעיה גוטלויבר - מהנדס

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם שפר טיק אסתר טל' 0505433483.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 12.7.2010.

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

מלכה רחמים - רחוב הירקון 28 תל אביב - יפו. טל.
4265329-054

פרטי בעלי העסק:

רחוב הירקון 28 תל אביב - יפו טל. 03 5168751

כתובת העסק:

יעל וחיים אבירם קריית טבעון בן צבי
34 36037 . טל: 8202055 - 04

פרטי המתנגדים:

עו"ד דוד חגי תל אביב - יפו שאול המלך
8 64733 . טל: 6957974 - 03

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 02/11/2010 בהשתתפות ה"ה ארנון
גלעדי - חבר מועצה, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים,
עו"ד גיורג מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל
המחלקה לתאום הנדסי, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי
עסקים.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד דוד חגי - שאול המלך 8 - בעלים של דירות בירקון 26 -
חוזר על כל מה שנכתב במהתנגדות. הבקשה אינה תואמת את
תכנית 2510 ומהווה שימוש חורג מתוכנית על כן מהווה סטייה
ניכרת. הגדרת השימוש המבוקש אינו מתאים לסופרמרקט מדובר
בהיקף מאוד גדול. השטח המבוקש רק מעצים את הבעיות כמו

בעיית התנועה. אין אישור אגף התנועה. הרחוב מיועד להרחבה בגלל הצפיפות שלו. עסק בשטח כזה יביא עומס נוסף של קונים ואין במקום חניה תפעולית, פריקת הסחורה מתבצעת על הכביש. אין התייחסות לתופסן אשפה, לא ברור לאן האשפה נזרקה. האיזר הוא מגורים פרופר. יש כיום ריחות. אין מקום יעודי בתוך הבנין למזגנים. עפ"י הנחיות היועמ"ש מחייבות שיקול הועדה המקומית לעבירות הבניה.

חיים אבירם - בעלים של דירה ברחוב הירקון 26 כאשר נכנסנו לדירה בעבר המינימרקט היה קיים כך שמבחינתי אנחנו לא מתנגדים לו, יש בו אפילו צורך. יש לי רק 3 בעיות:

1. בנושא הגדלת העסק - זה יותר תנועה ויותר פעילות שתהיה במקום.
2. התנגדות חריפה של היתר לאפיה.
3. מכירת בשר - החשש הוא לגלישה למכירת בשר מזון טרי.

חוו"ד המבקשים:

עו"ד עו"ד גד שילה - זה אותו דבר מה שהיה, אין חריגות בניה. היתה בעיה עם המרפסת הקדמית, בהנחיית העירייה פירקתי אותה והמבנה לא הורחב. הסרנו את השימוש של מאפה ולא נמכור שם בשר טרי. מדובר בסופרמרקט צנוע ביותר כמה ירקות ומקרר חלב אחד ממש מינימלי. אין חניה תפעולית. נמצא במקום 12 שנה. למרות שמרפסת קיימת מקום המדינה הסרנו אותה.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 שכן קומת הקרקע ברחוב הירקון הינה מסחרית. יש להעביר להתייחסות אגף התנועה.

חוו"ד אגף התנועה:

ברחוב הירקון החניה אסורה ואין אפשרות לפריקה וטעינה במקרה זה יש לבדוק פתרונות לנושא.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0017 סעיף 14 מ - 29/12/2010):
הועדה המקומית:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום של דורון ספיר, כרמלה עוזרי, מיטל להבי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, ארנון גלעדי, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, אסף זמיר.

דיון חוזר

נערך ביקור במקום ביום 1.2.2011 ע"י דורון ספיר, כרמלה
עוזרי, אסף אדלשטיין - ניתן לאשר בתנאי שפריקת הסחורה
תעשה ברחוב אהרונסון וכן פירוק ארון פח בחזית.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0003 סעיף 4 מ - 09/02/2011):
הועדה המקומית*:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד
ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי שפריקת
הסחורה תעשה ברחוב אהרונסון, וכן פירוק ארון הפח שנמצא
בחזית או הכנסתו פנימה לתוך העסק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל
להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג, אהרון מדואל.

שם וכתובת: אייל קרנן - רחוב ארלוזורוב 23
שכונה: צפון ישן-ח.מרכזי
בקשה מתאריך: 24/01/2010
בעלים: קרנן אייל
נכתב ע"י: אילנה בורבן
מהות העסק:

מזנון
-ראשי משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תוכן הבקשה: שימוש חורג מלובי של בית אבות לעסק של מזנון משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תאור המבנה:

בגוש 6955 חלקה 94 קיים בית אבות בן 6 קומות מעל מרתף המכיל במרתף מחסנים, בק.קרקע לובי כניסה ממ"ק בקומה א' מטבח ואולם תרבות ובקומות ב,ג,ד,ה חדרים לבית אבות עפ"י היתר בניה מ"ס 960689 מ-31.7.1996.

השימוש המבוקש:

את העסק רוצים לסדר בקומת קרקע בחלק מלובי כניסה ומחסן מאחור במקום חדר קרור בשטח של 46 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
בתאריך 24.1.2010 הוגשה בקשה להחלפת בעלים.
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1242 שקלים.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל: דניאל לס

מספר תב"ע:

58

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים א' (במקום אושר בית אבות).

מדיניות התכנון:

לאשר.

פירוט חוות דעת: לאשר בתנאים.

המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר בבית קפה הסמוך לרחוב דיזנגוף בנין שני מהרחוב ומעליו עסק להשכרת חדרים כך שאין בו כדי לגרום למטרדים, עד ליום 31.12.2012.
(פרוטוקול 2008-0001 מתאריך 14/01/2008)

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

התקבל אישור בעל הנכס על שם אורן אליהו רחוב ארלוזורוב
23 טלי 0544508336.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

רכשתי לאחרונה בית קפה אשר נמצא ברחוב ארלוזורוב 23 ועמו
נוספו לי הוצאות נלוות, פעולות אלו גרמו לי להגיע למצב
כלכלי יחד אשר מטיל צל של ספק על עתידו של בית הקפה.

הנני סטודנט למשפטים באוניברסיטת ת"א, אשר מתחיל את שנתו
השלישית בעוד כחודשיים, כרגע מבחינתסדר עדיפויות התואר
נמצא אצלי במדרג יותר גבוה מבית הקפה אך בד בבד בתקוה כי
בית הקפה ישגשג ויניב פרי אני מוצא לנכון לפנות לבקשה
לקבלת פטור מאגרת פרסום לשימוש חורג. ברצוני לציין בנוסף
כי אין לי תלויות משכניי באשר לעבירה על חוק שעות המנוחה
לאור העובדה כי שכניי הם בנין משרדים של בנין פועלים,
סעיף של פיצה האט ומלון אשר לרגליו אני ממוקם וליתר דיוק
אליו מגיעים גם תשלומי שכר הדירה.

אי לכך מבקש לפטור אותי מפרסומים.

המלצת הועדה המייעצת:

מאחר ובמקום פועל העסק עוד בבעלות קודמת כבר תקופה נכרת
ולא נתקבלו תלויות וכן מדובר בשימוש מלונאי כיום, ניתן
להמליץ על פטור מפרסום בעיתון אך לדרוש פרסום מלא לחלקות
הסמוכות ולכל בעלי העניין במגרש.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד כרמית פרוסט
משה זילברבלט, אבנר בנפשי, רעיה גוטלוייבר, דניאל לס,
מירי אהרון.

(פרוטוקול 2008-0009 מתאריך 25/08/2008)

חו"ד דורון ספיר:

ממליץ, לא נראה מטרד פוטנציאלי.

חו"ד החלטת ועדה מחוזית:

מיום 11.1.09 - ניתן לפטור את ההקלה/שימוש חורג מחובת פרסום בעיתון, אך יש לחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה ולחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין גובלים.

חו"ד אגרת בקשה לש"ח:

שולמה אגרת שימוש חורג על סך 1242 ש"ח.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 7.6.09.

התנגדות

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

קרנן אייל - חבר 12 רמת גן. טל. 052-3291600	<u>פרטי בעלי העסק:</u>
רחוב ארלוזורוב 23 תל אביב - יפו טל. 054 4389837	<u>כתובת העסק :</u>
אפרת ופרופ' אהוד הימן תל אביב - יפו מהר"ל 1 62481 . טל: 03 - 5227712	<u>פרטי המתנגדים:</u>
גבי אביבה רווח אזור קפלן 1 58013 . טל: 054 - 2290202	
מר אייל דיין תל אביב - יפו דיזנגוף 210 63462 . טל: -	

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 09/02/2010 בהשתתפות ה"ה: ארנון גלעדי - חבר מועצה, עו"ד דן להט - חבר מועצה, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לביקורת תכניות ושימושים חורגים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

חו"ד המתנגדים:

אהוד היימן בשם ועד הבית מהר"ל 1 - מדובר בבנין שמשכיר חדרים לפי שעות. לבית אבות היו הרבה חריגות, חדר האוכל מגיע עד גבול המגרש שלנו, נבנה על כל שטח החניה של הבנין. הרחוב שלנו סובל ממצוקת חניה. מדובר ברחוב ללא מוצא. יש לנו חניה בחזית הבנין יש מכוניות שחונות במקומות מסומנים אך בגלל שזה רחוב ללא מוצא עמדו שם רכבים וחסמו את הרחוב. על הקומה הנוספת שנבנתה בהיותו בית אבות בנו אנטנה סלולרית.

חוו"ד המבקשים:

בעל העסק - פתחתי במקום מזנון פנימי ולקהל הרחב. המקום שלי לא עוסק בפאב אלא במאפים ומתוקים. מתוכנן להגיש יין במקום, פאב זה לא היעוד של המקום. אם יהיו הכנסות סבירות בשעות הבוקר אין לי בעיה לסגור מוקדם אך אם לא תהיה הכנסה אני אאלץ להשאר עד שעות הלילה. אין מוסיקה במקום. לגבי חניה אני חושב שצריך לפנות לפיקוח.

המלצת צ. התנגדויות:

לשוב ולדון לאחר בדיקת נושא יעודו המקורי של המבנה ואישור השימושים הקיימים בנכס. נושא של חריגות בניה, באם קיימות, תבדק על ידי אגף פקוח על הבניה. כ"כ תבדק המהות האמיתית של הבקשה.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

קרנן אייל - חבר 12 רמת גן. טל 3291600-052

פרטי בעלי העסק:

רחוב ארלוזורוב 23 תל אביב - יפו טל. 054 4389837

כתובת העסק:

אפרת ופרופ' אהוד היימן תל אביב - יפו מהר"ל

פרטי המתנגדים:

1 62481 . טל: 03 - 5227712

גב' אביבה רווח אזור קפלן

1 58013 . טל: 054 - 2290202

מר אייל דין תל אביב - יפו דיזנגוף

210 63462 . טל: -

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 25/01/2011 הי"ה: ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, שלמה זעפרני - חבר מועצה, עו"ד אילן רוזנבלום - עוזר סגן ראש העיר, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורגי מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי הנדסי, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

חוו"ד רישוי עסקים:

התקיים דיון ללא נוכחות הצדדים.

חוו"ד פיקוח על הבניה:
מטפל:

אהרון

התאמה למציאות:
התיחסות למבנים:
התיחסות להיתרים בתיק בניין:
פרוט ביקורת:

ריצפת עץ בחזית לרחוב נהרסה במקום נבנתה סגירת חורף (פרגוד) במרווח הצדדי קיים משטח עץ מוגבה ברוחב חצר.

חוו"ד מהנדס אזורי:

אין הערות.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן במקום הוצא היתר בניה לבית אבות כמכלול אחד והלובי מהווה חלק ממנו ולכן אין מקום לפרק את בית האבות לעסקים נפרדים יש להשאיר את כל המבנה כמכלול אחד לשימושי בית אבות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0003 סעיף 5 מ - 09/02/2011):
הועדה המקומית:

לשוב ולדון לאחר בדיקה למה משמש הבנין עצמו המופיע בהיתר כבית אבות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג, אהרון מדואל.

שם וכתובת: רוטשילד קיטצ'נד - רחוב מזא"ה 42 פינת רוטשילד 73
שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלום
בקשה מתאריך: 08/07/2010
בעלים: ד.א.ר מסעדות בע"מ
נכתב ע"י: אילנה בורבן
מהות העסק:

מסעדה + הכנת דגים מנוקים, מסופקים ממקור מאושר (ללא -ראשי אפיה).
משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תוכן הבקשה: חידוש שימוש חורג - שימוש חורג ממגורים ומרפסת ישיבה בחוץ לעסק של מסעדה + הכנת דגים מנוקים, מסופקים ממקור מאושר (ללא אפיה). משקאות משכרים - הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תאור המבנה.
 בגוש 7455 חלקה 18 קיים בנין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל במרתף מחסן ומיקלט, בקומת קרקע כניסה לבנין ודירות מגורים ובכל הקומות העליונות דירות מגורים ע"פי היתר בניה מ"ס 66 מ-5.4.1951 והיתר בניה מ"ס 1297 מ-24.1.1938.

השימוש המבוקש.
 את העסק רוצים לסדר בק.קרקע בחזית בדירת מגורים לשעבר בשטח של 70 מ"ר, בחדר הסקה במרתף בשטח של 37 מ"ר ומרפסת ישיבה לא מקורה בחוץ בשטח של 47 מ"ר.סה"כ שטח העסק 155 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
 גובה סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 3207 שקלים.

יש לציין שלעסק אושר שימוש חורג בתוקף עד 31.12.2010, ויצא היתר זמני בתוקף עד 31.10.10. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

2385

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד.

מדיניות התכנון:

על פי מדיניות הועדה המקומית מאחר ובמקום עסק קיים ניתן לאשר הבקשה כשימוש חורג.

פירוט חוות דעת:

לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 שכן מדובר בחידוש שימוש חורג למסעדה ותיקה שפעלה במקום.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות הי"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, דניאל לס - מנהל מדור מידע, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי הנדסי לעסקים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, שלמה שטיין - אגף הפקוח העירוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות.
(פרוטוקול 2010-0009 מתאריך 20/09/2010)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות פרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 5.12.2010.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש מנורה מבטחים ביטוח - אלנבי 115 ת"א טל' 03-7107717

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

ד.א.ר מסעדות בע"מ - רחוב מזא"ה 42 תל אביב - יפו

פרטי בעלי העסק:

רחוב מזא"ה 42 תל אביב - יפו טל. 03 5257171

כתובת העסק:

ד"ר זהר פלדבוי תל אביב - יפו קפריסין
9 69016 . טל: 03 - 6481340

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 25/01/2011 הי"ה: ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, שלמה זעפרני - חבר מועצה, עו"ד אילן רוזנבלום - עוזר סגן ראש העיר, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי הנדסי, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

חו"ד המבקשים:

בעל העסק - הסיבה שמתנגדים לחדר המדרגות זה בגלל המחסן של טיב טעם וניראה שבגלל זה הוגשה ההתנגדות. המתנגד עצמו נמצא בחו"ל.

חו"ד המתנגדים:

המתנגדים לא הופיעו הוקרא מכתבם - הנני בעל 3 דירות ברחוב מזא"ה 42 וקיומה של המסעדה בשימוש חורג הופכת את חדר המדרגות למקום עבודה ולא לבית מגורים. אני עלול להפגע מאישור הבקשה ולכן מביעה התנגדותי.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016. שכן אין כניסה מחדר המדרגות למסעדה. ללא השמעת מוסיקה מחוץ לכתלי העסק.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0003 סעיף 7 מ - 09/02/2011):
הועדה המקומית*:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 שכן אין כניסה מחדר המדרגות למסעדה, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי ללא השמעת מוסיקה מחוץ לכתלי העסק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג, אהרון מדואל. ללא השמעת מוסיקה מחוץ לכתלי העסק.

תנאים לרישיון:

שם וכתובת: גביראל תל-אביב בע"מ - רחוב מונטיפיורי 42
שכונה: לב ת"א-ד.ר.למ.שלום
בקשה מתאריך: 25/11/2008
בעלים: גביראל תל-אביב בע"מ
נכתב ע"י: אילנה בורבן
מהות העסק:

ראשי - בית קפה (ללא אפיה).

תוכן הבקשה: חידוש שימוש חורג - שימוש חורג ממגורים בבנין לשימור לעסק של בית קפה (ללא אפיה).

תאור המיבנה.
 בגוש 7452 חלקה 23 קיים מיגרש שעליו בנויים שני בניינים, בנין אחד בחזית והשני בחצר מאחור. העסק מתנהל בבנין בחזית שהינו מיבנה לשימור בן 3 קומות המכיל מגורים בכל הקומות על פי היתר בניה מ"ס 824 מ-21.5.1934.
 השימוש המבוקש.
 את העסק רוצים לסדר:
 (1) בק.קרקע בחזית ומאחור במקום שתי זירות מגורים בשטח של 137 מ"ר.
 (2) מחסן בחצר שאין לגביו היתר בניה בשטח 6 מ"ר
 (3) בחצר פתוחה בשטח 31 מ"ר.
 (4) בחצר מקורה מאחור בגג פלסטיק שקוף בשטח 66 מ"ר המשמשת למקומות ישיבה - אין בתיק בנין היתר בניה לסגירת החצר.
 סה"כ שטח העסק 240 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
 יש לציין שלעסק היתה בניה בלתי חוקית שניתן צו הריסה בגינה והיא נהרסה בפועל.
 כ"כ בעסק קיימת ארובה ומערכת סינון חדשה שאין היתר בניה לגביה.

לעסק אושר שימוש חורג בתוקף עד 31.12.2008 למסעדה ומשקאות משכרים. כעת מבקשים שינוי מהות לבית קפה, החלפת בעלים והארכת תוקף השימוש החורג.

סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 4106 שקלים חדשים.

לעסק חסרים 1.8 מקומות-חניה.

לפי מדיניות היתרי לילה לבתי אוכל מותר לעבוד באזור עד השעה 01:00 בלילה.

הבקשה אושרה על ידי מבנים לשימור.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז): מטפל:

קרן שרעבי

מספר תב"ע:

2650 ב', 44

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם (מותרות מסעדות).

ייעוד עיקרי:

מגורים ב'.

מדיניות התכנון:

אין מניעה בהליך שימוש חורג להיתר מותנה בתאום עם יחידת השימור בליווי תכנית העסק לשיקום חזיתות העסק בהתאם למקור.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממיצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לביצוע דרישות מחלקת השימור.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות הי"ה אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, דניאל לס - מנהל מדור מידע, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, דוד רבינוביץ - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, עו"ד גיורגי מנצור - השרות המשפטי, מירי אהרון - מרכזת וועדות. (פרוטוקול 2010-0007 מתאריך 19/07/2010)

חו"ד מחלקת שימור:

מיכתב מאבי ארדנבוים מ-21.7.2010 - אין התנגדות מצד מחלקת שימור

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם גבריאל תל אביב בע"מ רחוב הארו 37 אור יהודה 0526086111.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 21.9.2010.

התנגדות

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

פרטי בעלי העסק:

גביראל תל- אביב בע"מ - רחוב מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו
טל 03-5667020

כתובת העסק:

רחוב מונטיפיורי 42 תל אביב - יפו טל. 052 6086115
מר דוד אביאל תל מונד ת.ד. 1805 . טל: 7724204 - 054 .
טל: 054 - 7724204

פרטי המתנגדים:

מר אברהם פרחי תל אביב - יפו אלון יגאל
76 67067 . טל: 054 - 4252373

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 25/01/2011 הי"ה: ארנון גלעדי -
משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, שלמה זעפרני -
חבר מועצה, עו"ד אילן רוזנבלום - עוזר סגן ראש העיר,
אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור -
השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי הנדסי, משה
זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת
וועדות לרישוי עסקים.

חו"ד המתנגדים:

פרחי רינה - רחוב יגאל אלון 76 ת"א - בונה ברחוב
מונטיפיורי 40 המרפסת של החצר האחורית מקורה עם פלסטיק
שלא מונע רעש, נושקים חצי מ' אליהם חדרי השינה שאמורים
להבנות. באם תהיה ארוכה שלא תהווה מטרד ותבנה בהתאם לכך.

הוקרא מכתב דוד אביאל שלא הופיע - יש לודא מניעה של מפגע
ריח ממטבח בית הקפה, ישיבת אורחים בחצר תגרום למפגע רעש
שעות הערב, יש להגביל את שעות הפעילות. גג פלסטיק בשטח 66
מ"ר יגרום לרעש רב בזמן ירידת גשם בלילה. עדיף גג קשיח
המספק בידוד אקוסטי. מחסן בחצר עלול לגרום למפגע רעש. יש
לדאוג לתכנון גישה פריקת חמרי גלם בצורה שלא תפגע בתנועה.
יש לדאוג לאמצעים לאיחסון ופינוי האשפה הרבה בצורה שלא
תפריע לסביבה. יש לדאוג שמערכות המיזוג הגדולות לא יכערו
ולא יגרמו לרעש סביבתי וחימום. יש לדאוג לפתרון חניה
לעובדי ואורחי בית הקפה מבלי לפגוע בסביבה.

חו"ד המבקשים:

בעל העסק - המסעדה עובדת שם 20 שנה ואנחנו הפכנו את זה
לבית קפה. בבנין שאנחנו ממוקמים הכניסה שמפרידה בין החצר
לבנין יש לפחות עד 2 מ'. אנחנו נמצאים במקום שנה וחצי ולא
היה שום מטרד עד היום. מדובר במקום מאוד סולידי. מאוד
רחוק מלהפריע למישהו. כיום גרים דיירים מעל הבית קפה והם
לא התנגדו. המרפסת זהו המקום הייחודי של המקום.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016. לא תותר השמעת מוסיקה במרפסת של בית הקפה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0003 סעיף 7 מ - 09/02/2011):
הועדה המקומית*:

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016. בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי ללא השמעת מוסיקה במרפסת של בית הקפה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג, אהרון מדואל.
ללא השמעת מוסיקה במרפסת של בית הקפה.

תנאים לרישיון:

ת.ב. 18-042/0	שם וכתובת: רחוב שיינקין 42
ת.ר. 063781	שכונה: "רוקח", צ.פ.למ. שלום
טל': 052-3363101	בקשה מתאריך: 02/02/2009
	בעלים: סליס צחי
	נכתב ע"י: אילנה בורבן
	מהות העסק:

מספרה. - ראשי

תוכן הבקשה : שימוש חורג ממגורים לעסק של מספרה.

תאור המבנה.
בגוש 7430 חלקה 31 קיים בנין בן 3 קומות, המכיל מגורים בכל הקומות עפ"י היתר בניה מ"ס 1912 מ-20.10.1933.

השימוש המבוקש.
את העסק רוצים לסדר בק. קרקע מאחור בחלק מדירת מגורים בשטח של 25.5 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 742 מ"ר.

חו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל: דניאל לס

מספר תב"ע:
התאמת השימוש לתב"ע:
ייעוד עיקרי:
מדיניות התכנון:
פירוט חוות דעת:

מס' תב"ע - 2385.

התאמת השימוש לתב"ע - תואם.

יעוד עיקרי - מגורים מיוחד וחזית מסחרית.

מדיניות התכנון - לאשר.

חוות דעת - לאשר בתנאי שהשימוש לצד החזית.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד גורג' מנצור, דניאל לס, רעיה גוטלוייבר, דוד רבינוביץ, משה זילברבלט, אולגה קגנוב, מירי אהרון.
(פרוטוקול 2009-0004 מתאריך 23/04/2009)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם פרידמן צילה רחוב אלתר ונקלר
2 פתח תקוה טל' 0507205149.

חוו"ד פירסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 9.12.2009.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0003 סעיף 9 מ - 09/02/2011):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות
מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל
להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג, אהרון מדואל.

שם וכתובת: אוטו - רחוב אבן גבירול 76
שכונה: צפון חדש-ח.דרומי
בקשה מתאריך: 08/11/2010
בעלים: אוטו אבן גבירול 76 בע"מ
נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר
מהות העסק:

ת.ב. 496-076/0
ת.ר. 064320
טל': 052-8852222
-ראשי בית אוכל להכנת כריכים (תפוסת קהל מותרת 152 איש).
עריכת משחקי ביליארד או סנוקר משחקים אלקטרוניים.
משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תוכן הבקשה: שימוש חורג ממרתף לעסק של בית אוכל להכנת כריכים (תפוסת קהל מותרת 152 איש).
משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.
עריכת משחקי ביליארד או סנוקר משחקים אלקטרוניים.
גוש-6217, חלקה-179.

תאור המבנה:
הבנין בן 5 קומות מיועד למגורים מעל קומת קרקע לחנויות ומרתף לפי היתר בניה מס'964 מ-24.3.66. לא סומן יועד המרתף בהיתר בניה.

השימוש המבוקש:
את העסק מבקשים לסדר במרתף בשטח של 284 מ"ר ומואה בקומת קרקע בשטח של 21 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה:
יש לציין שלפי תוכנית לא חתומה במרתף היה עסק של מועדון ולפי רישומים שימוש של המרתף היה מסחרי.
האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-8511 ש"ח.
העסקדרושים 11 מקומות חנייה נוספים.

חור"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל: דניאל לס

מספר תב"ע:
התאמת השימוש לתב"ע:
ייעוד עיקרי:
מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת: לא לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

בהעדר היתר המגדיר את יעוד המרתף יש להתייחס לשימושים עפ"י תכנית עי' בכפוף לחוות דעת היועץ המשפטי לעירייה לשימוש במרתפים ושטחי שרות.

לשוב ולדון לאחר בדיקה בארנונה מה היו השימושים המותרים שאושרו בעבר.

אין התנגדות כי בעלי העסק יגישו בקשה לשימוש חורג ויבצעו פרסומים מלאים אך עליהם לדעת כי טרם ניתנה המלצת הועדה המייעצת וכי קיימת האפשרות כי השימוש המבוקש לא ניתן

לאישור עפ"י חוות דעת משפטית.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד רונה רכס - השרות המשפטי, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, שלומי שטיין - אגף פיקוח עירוני, אולגה קגנוב - אחראית חניונים, רעיה גוטלוייבר - מהנדס בכירה, מירי אהרון - מרכזת וועדות.
(פרוטוקול 2010-0005 מתאריך 31/05/2010)

דיון חוזר

חו"ד מחלקת ארנונה:

מיום 8.7.2010 - בדיקה ברישומינו העלתה כי קומת המרתף שימשה משנות ה-70 למטרות מסחריות/משרד.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, דניאל לס - מנהל מדור מידע, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, דוד רבינוביץ - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, עו"ד גיורג' מנצור - השרות המשפטי, מירי אהרון - מרכזת וועדות.
(פרוטוקול 2010-0007 מתאריך 19/07/2010)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 9.11.2011.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס משה לזר טל' 0546552211.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

אוטו אבן גבירול 76 בע"מ - רחוב אבן גבירול 76 תל אביב -
יפו. טל. 8852222-052

פרטי בעלי העסק:

רחוב אבן גבירול 76 תל אביב - יפו טל. 8852222 052

כתובת העסק:

ארמנה קריגר תל אביב - יפו שילה
7 64688 . טל: -

פרטי המתנגדים:

גב' סעד צביה רמת גן נץ
4 52586 . טל: 7519290 - 03

דוד ורחל ברונפלד צפת . טל: -
יוסף דלומי תל אביב - יפו שילה
7 64688 . טל: -

שעיה חנינה תל אביב - יפו ויצמן
47 64230 . טל: -

מר אלי חזאם חולון ברץ יוסף
14 58310 . טל: 3300734 - 052

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 25/01/2011 ה"ה: ארנון גלעדי -
משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, שלמה זעפרני -
חבר מועצה, עו"ד אילן רוזנבלום - עוזר סגן ראש העיר,
אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור -
השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי הנדסי, משה
זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת
וועדות לרישוי עסקים.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד יוסף דלומי ב"כ דוד ורחל ברונפלד - המרתף שימש בעבר
את הסופרמרקט שנמצא באותו כמקום לאיחסון ופעילויות של
הסופר שגרמו לרעש גדול. בעקבות הדבר הזה כל זה עבר לחצר
על רחוב שילה 7. הפכנו להיות איזור מזוהם עם בעיות חניה
גדולות. ואין פתרון לבעיה הזאת אני מתקשה למצוא חניה. עסק
מסוג זה מכביד על הבעיות ויש לו השפעה. אנשים שיוצאים
מהבאר מקיאים בחצר שלנו. החיים של המבוגרים בעיר הזאת
הפכו לגהינום.

חו"ד המבקשים:

עו"ד אסף קוסטיקה - מדברים על קטע מסחרי סואן ביותר בעיר ת"א, על כיכר העיר ישנם הרבה עסקים שענינם שרותי הסעדה במקום. שוחחתי עם המתנגד הוא לא סובל ממטרדי ריח. משנות ה-70 היו במקום שימושים מסחריים היה גם מועדון, יש במקום שתי מכונות משחק אלקטרוניים. האיזור מוגדר כאיזור מסחרי מיוחד. ישנם עסקים במקום הפתוחים 24 שעות. העסק מוכן יהיה להוציא את המכונות של המשחקים האלקטרוניים. בעל העסק שי לוי - לעסק יש שם מקום ש"תנונים" מגיעים אליו. באים מוקדם ויוצאים מוקדם לענין ההקאות בחוץ, מדובר במקרה אחד שקרה. המקום מתרוקן בין 01:00-24:00 מעבר לזה העובדים נמצאים לנקות את המקום. עפ"י המדיניות מותר לפתוח עד 02:00.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2017 בכפוף לביטול הבקשה למשחקים אלקטרוניים האסורים עפ"י החלטת רשות הרישוי בעניין משחקים אלקטרוניים.

חו"ד רישוי עסקים:

מר אלחנן משי הדגיש בפני הועדה כי עסק של משחקים אלקטרוניים לא ניתן לשילוב עם עסק אחר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0003 סעיף 9 מ - 09/02/2011):
הועדה המקומית:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום בהשתתפות דורון ספיר וכרמלה עוזרי במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג, אהרון מדואל.

. 23

שם וכתובת: חניון דוד - רחוב שארית ישראל 33
שכונה: ג.הרצל, יפו-מלאכה
בקשה מתאריך: 01/07/2010
בעלים: סיני דוד
נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר
מהות העסק:

ת.ב. 3317-033/0
 ת.ר. 064407
 טל': 050-5209259

חניון במגרש ששטחו 860 מ"ר ל-31 כלי רכב (מהם 2 ראשי לנכים).

תוכן הבקשה: גוש-7087, חלקה-167.
 חניון במגרש ששטחו 860 מ"ר ל-31 כלי רכב (מהם 2 לנכים).

תאור המבנה:
 חנין חדש נמצא במגרש פתוח של 860 מ"ר.

התוכנית מאושרת על ידי אגף התנועה.

חוו"ד אגף תב"ע (יפו):
מטפל: דניאל לס

מספר תב"ע:

2467

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

תעשייה ומלאכה.

מדיניות התכנון:

לאשר זמנית הצגת חוזה עם הבעלים והתחייבות לפינוי.

לאשר בתנאים.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת תיאום הנדסי, דניאל לס - מחלקת מידע ויעודי קרקע, שלמה שטיין - אגף הפקוח העירוני, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, דוד רבינוביץ - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

(פרוטוקול 2010-0011 מתאריך 22/11/2010)

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם סיני דוד טל' 0505209259.

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.1.2011.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0003 סעיף 10 מ - 09/02/2011):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג, אהרון מדואל.

שם וכתובת: ילו מויאל - רחוב הלוחמים 11
שכונה: תל-כביר(נוה עופר)
בקשה מתאריך: 29/05/2007
בעלים: ילו רשת חנויות נוחות בע"מ
נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר
מהות העסק:

ראשי - מכירת ממתקים, משקאות קלים ללא אלכהול, שלגונים
 ודברי מאפה באריזות סגורות

מכירת משקאות משכרים(בירה בלבד) ללא ישיבה במקום
 מכירת כריכים מוכנים, מסופקים ממקור מאושר .
 הכנת ומכירת תה וקפה בכוסות חד פעמיים (ללא ישיבה
 במקום).

תוכן הבקשה :

גוש-6994, חלקה-33.
 שימוש חורג ממקלט למחסן של עסק הכנת ומכירת תה וקפה
 בכוסות חד פעמיים (ללא ישיבה במקום).
 מכירת ממתקים, משקאות קלים ללא אלכהול, שלגונים ודברי
 מאפה באריזות סגורות

מכירת כריכים מוכנים, מסופקים ממקור מאושר .
 מכירת משקאות משכרים(בירה בלבד) ללא ישיבה במקום.

תאור המבנה :

המבנה חד קומתי נמצא בתחנת דלק "פז" מיעד למזנון, חדר
 מתדלקים, מקלט וחדרי שרות לפי היתר בניה מס' 5-920577-
 מ-9.4.92.

השימוש המבוקש :

את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בחדרי שרות ובמזנון בשטח
 של 32.5 מ"ר ומחסן במקלט(שטח המחסן-5,6 מ"ר) סה"כ שטח
 העסק 39 מ"ר. מדובר בהגדלת שטח לעסק הקודם של בית אוכל
 שאושר ללא שימוש חורג.

האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-175.5 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (יפו):

פירוט חוות דעת:

מס' תב"ע - 1940 א' תמ"א 18181.

יעוד עיקרי - מגרש מיוחד למסחר משרדים תחנת דלק ועוד.

התאמת השימוש לתב"ע - מתאים.

מדיניות התכנון - לפתח אזור מסחרי.

חוות דעת - אין מניעה לבקשה בתנאי אישור הג"ע ושרותי
 איכות הסביבה .

המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2012 וזאת לאחר שהוצג על ידי המבקשים אישור הג"א כי הם מאשרים את הבקשה לשימוש דו תכליתי במקלט.
(ההמלצה תוקנה לאחר שהוגש אישור הג"א).

תנאים לרישיון:

בשעת חירום הציוד שבמחסן יפונה תוך 3 שעות.
אין לאחסן חומרים דליקים, חומרים רעילים, תנורי חימום, תנורי אפייה וכיוצא באלה בשטח הממ"מ.

(פרוטוקול 2007-0010 מתאריך 30/07/2007)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 19.2.08.

חו"ד תוכן הדיון:

ארנון גלעדי - להעביר לבדיקה של דורון ספיר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0008-0008 סעיף 5 מ - 26/03/2008):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר בדיקה של דורון ספיר - יו"ר הועדה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, ארנון גלעדי,
שלמה זערפני, פאר ויסנר, דוד עזרא.

דיון חוזר

מר דורון ספיר מבקש לצרף חוות דעת איכות הסביבה.

חו"ד הרשות לאי"ס:

הנושא הועבר לבדיקתי בתאריך 22/06/08
בביקורת שערךתי במקום בתאריך 24/06/08
מצאתי כי המקלט הממוקם בתוך מתחם תחנת הדלק פז
הוסב למחסן של חנות "ילוי"

אין מניעה מצידנו לאשר את השימוש המבוקש.

חו"ד תוכן הדיון:

דורון ספיר - מבקש לבדוק אם הקרקע מזוהמת במקום, עד אז לא ניתן לאשר הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0008-0017 סעיף 3 מ - 02/07/2008):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר בדיקה אם הקרקע מזוהמת במקום, עד אז לא ניתן לאשר הבקשה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה - דורון ספיר, שמוליק מזרחי, דוד עזרא, יפה כחלון, אריה שומר, יעל דיין.

דיון חוזר

דיון חוזר:

אהרון שטרול - אחראי קרקע ומים:

1. בוצע סקר קרקע בשנת 2008
2. באחד הקידוחים (מס' 6) נמצא זיהום קרקע רדוד.
3. במסגרת ההתחייבות של חב' פז למשוב אידים stage 2 והעבודות שיבוצעו בתחנה, תפונה הקרקע המזוהמת עד אוקטובר 2010.
4. פינוי הקרקע המזוהמת באחריות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.
5. לפיכך התחנה עומדת בדרישות הרשות לאיכות הסביבה.

לשוב ולדון לאחר קבלת דיווח בעניין לוח זמנים לביצוע
העבודות, כפי שדווח על ידי איכות הסביבה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל
להבי, ארנון גלעדי, עומר סיקסיק.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

עו"ד יריב פקטה ב"כ חברת פז - בהמשך להסדר שנחתם ביום
8.2.2010 בין פז חברת נפט לבין עת"א הריני להפנות אליך
כדלקמן: במסגרת ההסדר התחייבה פז להתקין את המערכת בשש
תחנות תחנות תדלוק הנוכחות בסעיף 1 להסדר עד לסוף שנת
2010. עד כה פז סיימה להתקין את המערכות בתחנות סלמה ובין
צבי מתוך התחנות המותקנות וזאת בנוסף ל-10 תחנות תדלוק
בת"א שבהן כבר פועלת מערכת כזו. ביתר ארבעת התחנות,
לצערנו נמנע מאיתנו בשלב זה להתקין את המערכת (למרות
שבוצעו עבודות תשתית הנדרשות) שכן המשרד להגנת הסביבה חזר
בו מהאישור שניתן למערכות שהותקנו עד כה ועד להבהרת הנושא
אין אפשרות לבצע התקנה של המערכת כמוסבר בפירוט להלן.
התקנת המערכת המדוברת הינה יקרה מאוד (בין 200,000 עד
250,000 ש"ח לתחנה). לאחר בדיקות טכנולוגיות בעולם
המערבי, התקשרה פז עם ספק של מערכות שנועדו לפעל בהתאם
לתקנין המחמירים באירופה כדי לוודא התאמתן לדרישות המשרד
להגנת הסביבה, פנה ספק המערכות (נציג היצרן בישראל) חברת
מיגן בע"מ לאגף איכות אויר במשרד להגנת הסביבה והציג לו
נתונים אודות ביצועי המערכת כפי שנתקבלו מבדיקות גוף
התקינה העוסק בכך בגרמניה. במענה לפניית הספק, השיב מר
אבי מושל במכתבו מפברואר 2008:

חו"ד המשך:

"על פי המסמכים שהעברת אלינו לגבי מערכת מישוב אדים עולה
כי התקנת המערכת כפי שנבדקה מתאימה לדרישות מישוב האדים
stage 2 מתוצרת חברת opw עולה כי התקנת המערכת כפי שנבדקה
מתאימה לדרישות מישוב האדם stage 2 בתחנות התדלוק".
פז הסתמכה על אישור זה ובעקבותיו רכשה מספר רב של מערכות
מסוג זה כאשר חלק ניכר מהמערכות שנרכשו הותקנו כבר בתחנות
והשאר ממתנינים להתקנה. לפני כחצי שנה למעלה משנתיים לאחר
ששלח את מכתבו הנ"ל ציין מר מושל כי לדעתו המערכות אותן
אישר בתחילה אינן עונות לדרישות, לא ברור על שום מה חזר
בו מר מושל מהצהרתו הראשונה עליה הסתמכה פז. פז ניסתה
במשך מספר חודשים להסדיר ולהבהיר את הנושא אך ללא הואיך
תוך שהבהירה שהמערכות שהותקנו על פי אישורו של מר מושל
תואמות את דרישות התקן פז אף הדגישה את הנזק שתאלץ לשאת

בו עקב אי אישור המערכות שנרכשו ואת העיכוב שייגרם בהשלמת התקנת המערכות. אי הבהירות בהצהרותיו של מר מושך מונעת מפי להשלים את ההצטיידות וההתקנה של המערכת בתחנות התדלוק המיועדות לכך ואשר על כן פנה איגוד חברות הנפט למשרד להגנת הסביבה וביקש לקיים דיון דחוף להסדרת הנושא. במצב דברים זה נבקש דחייה של שישה חודשים עד להבהרת הנושא אל מול המשרד להגנת הסביבה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0001 סעיף 5 מ - 12/01/2011):
הועדה המקומית:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 30.8.2011 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי פינוי הקרקע המזוהמת בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה. כ"כ תופקד ערבות בנקאית על סך 1,000,000 ש"ח לצורך הבטחת פינוי הקרקע המזוהמת. במידה ובעלי העסק לא יעמדו בתנאי זה הערבות תחולט והרשיון יבוטל.

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

פינוי הקרקע המזוהמת בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה. כ"כ תופקד ערבות בנקאית על סך 1,000,000 ש"ח לצורך הבטחת פינוי הקרקע המזוהמת. במידה ובעלי העסק לא יעמדו בתנאי זה הערבות תחולט והרשיון יבוטל.

תנאים מוקדמים:

דיון חוזר

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר עפ"י בקשת בעל העסק בהסכמת יו"ר הועדה - מצ"ב אישור חברת הליווי הסביבתי אשר ליוותה את העבודות שבוצעו והמאשרת כי הקרקע המזוהמת נחפרה ופונתה ע"י פז בהשגחתם לרמת חובב. כ"כ מצ"ב תעודות השקילה המעידות על קליטת הקרקע ברמת חובב. במצב דברים זה לאחר ביצוע החפירה והפינוי כאמור מתייחר התנאי בהחלטה הדורש ערבות בנקאית להבטחת פינוי הקרקע. נבקש לקבל אישור סופי לבקשה ללא צורך בערבות בנקאית להבטחת הביצוע. לנוכח הזמן שחלף ולאור העובדה שכל תנאי ההיתר מולאו, נבקש שהאישור ינתן לתקופה של שלוש שנים מהיום - קרי עד ליום 27.1.2014 ולא עד ליום 30.8.2011 בלבד. בשולי הדברים, נציין כי כידוע לכם פז מקיימת בשנים האחרונות הסדר וולונטרי עם המשרד להגנת הסביבה שבמסגרתו פז מטפלת באיתור ושיקום זיהומים שנגרמו בעבר בתחנותיה הוותיקות בתאום ושקיפות מלאים עם המשרד להגנת הסביבה ואפילו שרוב הזיהומים נוצרו בתקופות בהן לא היו תקנים ו/או בתקופה בה פז היתה חברה ממשלתית ו/או בתקופה בה התחנות הופעלו על ידי מפעילים פרטיים תוך שפז השקיעה ומשקיעה לצורך כך מידי שנה מילוני ש"ח. לכן, מלכתחילה ההתנייה הנ"ל היתה מיותרת.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0003 סעיף 11 מ - 09/02/2011):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג, אהרון מדואל.

שם וכתובת: המוציא לחם - שדרות תרס"ט 7 פינת היסין 28

ת.ב. 343-007/0
ת.ר. 013361
טל': 050-8717676

שכונה: צפון ישרון-דרום מז.

בקשה מתאריך: 04/01/2010

בעלים: לא קל לי בע"מ

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

מכירת לחם ודברי מאפה מוכנים (קוראסונים ובורקסים) מכירת קפה ותה בכוסות חד פעמיים.

ראשי

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מגרג' בהיתר לעסק של מכירת לחם ודברי מאפה מוכנים (קוראסונים ובורקסים), מכירת קפה ותה בכוסות חד פעמיים. וכן עסק של קבלת בגדים לכביסה (שלא טעון ברישיון עסק).
בגוש 6904 חלקה 48.

תאור המבנה

מבנה בן קומה אחת בכניסה למגרש מרח' תרס"ט המיועד לגרג' על פי היתר בניה מס' 1027 מ-1935. המבנה נבנה צמוד לבנין מגורים בן 3 קומות (לבנין קיימים היתרי בניה משנות 1934-1935). הבנין-מבנה לשימור.

השימוש המבוקש

מכירת לחם ודברי מאפה מוכנים (קוראסונים ובורקסים), מכירת קפה ותה בכוסות חד פעמיים בחלק מגרג' בהיתר בשטח של 22.55 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שמשנת-1988 במקום הנ"ל התנהל עסק של מכבסה וייבוש אוטומטי בלי רישיון. ב-02/08/2006 ועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31/12/2007 בכפוף לחתימת הסכם בין המתנגדים לבעלי העסק (לא נחתם הסכם בין הצדדים). הבקשה לחידוש שימוש חורג סורבה ע"י ועדת התנגדיות וועדה המקומית מ-25/02/2009 "יש לפעול לסגירת העסק". הוגש ערר על ידי בעלי העסק. ועדת ערר בישיבתה מיום 4.3.2010 החליטה: "אני בדעה כי הבקשה להיתר לשימוש חורג המצומצמת אשר נותרה לפנינו אכן שונה באופן מהותי מהבקשה המקורית. לדעתנו מן הראוי, בשתי הבקשות לשימוש חורג הן זו ביחס לחנות לקבלת כביסה והן זו לחנות לממכר לחם יידונו בעת ובעונה אחת, אף שמדובר בשתי בקשות נפרדות. להחזיר את הדיון בבקשה לוועדה המקומית וכדלקמן: 1. העורר יגיש בקשה מתוקנת לשימוש חורג. 2. הבקשה המתוקנת תימסר למתנגדים לבקשה המקורית. 3. המתנגדים יוכלו להגיש התנגדות מתוקנת לחנות לקבלת כביסה. 4. יתקיים דיון מאוחד בשתי הקשות להיתר לשימוש חורג כאשר המתנגדים הן למכבסה והן לחנות למכירת לחם, יישמעו באותה הזדמנות. אנו מפנים את ת"ל הוועדה המקומית כי לנוכח המקום הרגיש של מיקום החנויות מבחינה אדריכלית, יש לתת את הדעת במסגרת הדיון גם על העיצוב האדריכלי והחיצוני של החנויות אם וכאשר הוועדה המקומית תחליט להיתר את השימוש החורג באחת או בשתי החנויות".

כעת הוגשה בקשה לשינוי שם, שינוי מהות והפחתת שטח. יש לציין שבשטח שנתר (12.5 מ"ר) מתנהל עסק של קבלת בגדים לכביסה שלא טעון ברישיון עסק.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 675.8 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מספל:

שולי דידי

מספר תב"ע:

2650 ב'.

התאמת השימוש לתב"ע:

הגרג' הינו חלק מהתכנון המקורי של המבנה על כן ניתן

בהתאם לסעיף 4 בנספח ד בתמריצים לשיקום מבנים לשימור יותר חישובים של חלקי מבנה שהותרו בהיתר המקורי כ"גרגים" (חניה) והמצויים בתוך מעטפת המבנה בשטח עיקרי - בנוסף לשטחים העיקריים המותרים במגרש.

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

אין מניעה להפיכת שטח הגרמים לשטח מסחרי בהתאם לשימושים המותרים עפ"י תכנית 58 לאזור מגורים א' בתנאי שלא יפגע בערכי המבנה - מכירת לחם תואם לשימוש המותר לאזור זה.

חו"ד מחלקת שימור:

מטפל:

אבי ארדנבויס

אין התנגדות מצד מחלקת השימור למתן רשיון עסק למכירת לחם ודברי מאפה מוכנים וכן קבלת כביסה. יש צורך לתאם שילוט בהתאם לדרישות מחלקת שימור במחלקת שילוט בבנין העירייה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גורגי מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מח' ביקורת תכניות ושימושים חורגים, שולי דידי - אגף תב"ע, שלמה שטיין - אגף פיקוח העירוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2010-0002 מתאריך 24/02/2010)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש גבסו יצחק רחוב בורוכוב 32 גבעתיים טל' 0523646975.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 21.9.2010.

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

פרטי בעלי העסק:

כתובת העסק:

פרטי המתנגדים:

לא קל לי בע"מ -
שדרות תרס"ט 7 תל אביב - יפו טל. 050 8717676
נחמה ודוד ניר תל אביב - יפו תרס"ט
7 64283 . טל: -
עו"ד נייר הראל רמות גן ת.ד. 3381 . טל: 03 - 7540142 .
טל: 03 - 7540142
גבי הראל ליאת תל אביב - יפו תרס"ט
7 64283 . טל: 03 - 5250590
מר איתן נויברגר תל אביב - יפו תרס"ט
7 64283 . טל: 052 - 5834073
פרופ' חיים שליט תל אביב - יפו חיסין
26 64284 . טל: 054 - 7892221

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 25/01/2011 ה"ה: ארנון גלעדי -
משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, שלמה זעפרני -
חבר מועצה, עו"ד גיורגי מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל -
מנהל המחלקה לרישוי הנדסי, משה זילברבלט - הרשות לאיכות
הסביבה, מירי אחרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

חו"ד המבקשים:

עו"ד מאיה ורשבסקי - המתנגד לא יודע על מה הוא מתנגד,
מדובר בעסק בשטח פרטי בבעלות פרטית השכנים רצו לעשות שם
חניה, ועדת ערר לא איפשרה להם לעשות שם חניה האיזור
מתפתח. ועדת ערר אמרה כי זה בהחלט מתאים מה שמבקש בעל
העסק. מדובר בקבלת הזמנות כביסה בלבד המכבסה נמצאת במקום
אחר.

בעל העסק - הבעיה היחידה בעסק הקודם היתה הארובה, נאלצתי
להעתיק אותה עם ארובה למקום אחר, כעת מדובר במקום לקבלת
הזמנות לכביסה. העסק לא מפריעה לאיש. הכביסות היחידות
שאני מקבל זה של השכנים וגם אותם אני מפנה.

עו"ד מאיה ורשבסקי - ועדת ערר טענה שעסק מסוג זה מאוד
מתאים בתנאי שיעצבו יפה את המקום. השכנים חשבו שהם יקבלו
את המקום לחניות אך לא מדובר בשטח שלהם. לאף אחד אין זכות
למנוע ממנו מלהתפרנס.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד נייר הראל - מייצג את יוסי הלוי מתרס"ט 7 - המקום
פעל כמכבסה, מדובר בבנין לשימור וגרמי בעבר, בשנת 2006
ניתנה התחייבות לבעל העסק כי יסגור את העסק לאחר שנתיים
ואכן שם הוא התחייב לסגור אותו. לא רק שהוא לא סגר את
המכבסה הוא כעת מפעיל עסק דו שימושי. את פעולת הכביסה הוא
לא מבצע שם אך את ההזמנות הוא מקבל. גם הוטריונה בנויה ללא
היתר לסגור את הגרז' ולהפוך אותו לחנות. בעל העסק מבקש
שימושים חורגים באופן סידרתי לא ניתן להכשיר בדרך קבע
שימוש חורג כ"כ מדובר בסטיה ניכרת לתכנית. מדובר בשטחי

שרות, לא ניתן להקים שם עסק. העסק מהווה מטרד קשה לדיירים של ריח ורעש.

המלצת צ. התנגדויות:

בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 8.3.10, התקיים דיון מאוחד בוועדת התנגדויות בשתי הבקשות בהשתתפות המתנגדים ומבקשי ההיתר. לאחר שהועדה שמעה באריכות את טיעוני הצדדים ממליצה היא לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להיתר שימוש חורג למכירת לחם ודברי מאפה לחמש שנים, ובאשר לחנות לקבלת כביסה הרי שעסק מסוג זה אינו טעון רשיון עסק. ההמלצה נסמכת על חו"ד הצוות המקצועיות, הן של אגף התב"ע - הגר' הינו חלק מהתוכניות המקוריות של המבנה ועל כן ניתן לראותו כחלק בלתי נפרד מהמבנה, והן של אגף התנועה שלא ממליץ להחזיר את השימוש של גר' לאור שינוי הסדר התנועה במקום לרבות גודלו המזערי של הגר' של תא החניה בהתאם לחוק התו"ב.

אי לכך, ממליץ צוות ההתנגדויות לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להיתר שימוש חורג לחמש שנים.

חו"ד אגף התנועה:

מרינה נלקין מיום 20.1.2011 - גר' בעומק 4.5 מ' שאושר בהיתר מקורי אינו מאפשר הסדר חניה תיקני. אורך מזערי של תא חניה בהתאם להנחיות לתכנון חניה הוא 5.0 מ', לכן לא מומלץ מהיבט תנועתי להחזיר את השימוש במקום לגר'.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0003 סעיף 12 מ - 09/02/2011):
הועדה המקומית*:**

בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 8.3.10, התקיים דיון מאוחד בוועדת התנגדויות בשתי הבקשות בהשתתפות המתנגדים ומבקשי ההיתר. לאחר שהועדה שמעה באריכות את טיעוני הצדדים ממליצה היא לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להיתר שימוש חורג למכירת לחם ודברי מאפה לחמש שנים, ובאשר לחנות לקבלת כביסה הרי שעסק מסוג זה אינו טעון רשיון עסק. ההמלצה נסמכת על חו"ד הצוות המקצועיות, הן של אגף התב"ע - הגר' הינו חלק מהתוכניות המקוריות של המבנה ועל כן ניתן לראותו כחלק בלתי נפרד מהמבנה, והן של אגף התנועה שלא ממליץ להחזיר את השימוש של גר' לאור שינוי הסדר התנועה במקום לרבות גודלו המזערי של הגר' של תא החניה בהתאם לחוק התו"ב.

אי לכך, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להיתר שימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי אישור משרד הבריאות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה : דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל
להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג, אהרון מדואל.
אישור משרד הבריאות.

תנאים מוקדמים:

שם וכתובת:	יצחק מזרחי - רחוב פוריה 6
שכונה:	צפון יפו
בקשה מתאריך:	22/09/2009
בעלים:	מזרחי יצחק
נכתב ע"י:	ליובוב דבוייריס
מהות העסק:	

מוסך למכונאות כלי רכב
מוסך לפחחות רכב.
-ראשי

תוכן הבקשה :
שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מוסך למכונאות כלי רכב, מוסך לפחחות רכב בגוש 7016 חלקה 44.

תאור המבנה
הבנין בן 3 קומות המכיל בקומת קרקע בתי מלאכה ובקומות העליונות מגורים על פי רישומים. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרת, לא ידוע יעוד של המבנה.
השימוש המבוקש
מוסך למכונאות כלי רכב, מוסך לפחחות רכב בשטח שלא נמצא לגביו היתר בניה (בית מלאכה על פי רישומים) בקומת קרקע בשטח של 136 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
יש לציין שבתיק בנין למקום הנ"ל קיימת תכנית סניטרית מאושרת משנת-1940 לבית מלאכה לתפירה.
משנת-1961 בכל שטח של קומת קרקע של הבנין התנהל עסק של בית מלאכה לחתוך נייר (רש"י 52269) עם רישיון בשימוש חורג עד-21/02/76. משנת-1976 העסק התפצל ל-2 עסקים, לא נמצא תכניות מאושרות לחלק שבו מתנהל מוסך ובחלק השני התנהלו: משנת-1987 -נגריה עם שימוש חורג בתוקף עד-31/12/87, משנת-1988 - מוסך תיקון כלי רכב עם רישיון לצמיתות (רש"י 52269).
סכום אגרת היתר שימוש חורג 4076 ש"ח.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת מצוות תכנון.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות הי"ה : אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד רוני רכס - השרות המשפטי, משה זילברבלט - השרות לאיכות הסביבה, שלומי שטיין - אגף פיקוח עירוני, אולגה קגנוב - אחראית חניונים, רעיה גוטלוייבר - מהנדס בכירה, מירי אהרון - מרכזת וועדות.
(פרוטוקול 2010-0005 מתאריך 31/05/2010)

חו"ד פיקוח על הבניה:
מטפל:

לובה

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

אין הערות- בבדיקה שערכתי במקום ב-17/01/10 נמצא: התענית מתאימה למציאות; לא נמצא תביעות בגין בניה לא חוקית; אין היתרים למבנה הנייל.

דיון חוזר

קרן שרעבי

חוו"ד אגף תב"ע (מידע):
מספל:

מספר תב"ע:

2606

התאמת השימוש לתב"ע:

השימוש אינו תואם השימושים המותרים על פי התכנית ואם מדובר ברשיון חדש ההמלצה היא שלילית.

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד, מתחם נוגה.

מדיניות התכנון:

אם מדובר בהארכת שימוש ניתן יהיה להמליץ על שימוש של שנתיים לכל היותר למטרת חיסול עם הערה שלאחר שנתיים לא תהיה הארכה נוספת לשימוש.

פירוט חוות דעת:

לא לאשר.

חוו"ד בדיקת מהנדס:

לאחר שיחה עם בעל העסק נמצא כי המוסך שברשותו הועתק מרחוב פוריה 4 לרחוב פוריה 6. כ"כ ברחוב פוריה 4 התנהל עסק דומה עם רשיון לצמיתות.

יש לציין כי בעל העסק הינו ניצול שואה וזאת פרנסתו היחידה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לשוב ולדון לאחר בדיקה חוזרת של המהנדסת האם מדובר בחידוש שימוש חורג או בעסק חדש.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, נתן שירר - סגן מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, עו"ד ג'ורג' מנצור - המחלקה המשפטית; דניאל לס - מ. מח' שרותי בי"ע; ראובן מגל - מנהל מח' שימושים חורגים; גליה שלוש - אחראית מזכירות.

(פרוטוקול 2010-0006 מתאריך 22/06/2010)

דיון חוזר

עפ"י בדיקה חוזרת נמצא כי מדובר בעסק חדש, בתוכן הדרפט מצויינים העסקים שפעלו שם בעבר.

העסק הועתק מרחוב פוריה 4 רש-51834 וזאת לאחר שהבנין נהרס, לעסק היה רשיון לצמיתות משנת 1975.

יש לציין כי באותה כתובת קיים מוסד עם רשיון לצמיתות משנת 1988 בתיק רישוי 52269.

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת המישלמה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, דניאל לס - מנהל מדור מידע, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, דוד רבינוביץ - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, מירי אהרון - מרכזת וועדות. (פרוטוקול 2010-0007 מתאריך 19/07/2010)

דיון חוזר

חו"ד מישלמה ליפו העתיקה:

המישלמה מתנגדת להמשך השימוש החורג.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר באיזור מגורים מתפתח שבסמוך אליו נבנה בנין מגורים חדש ובחזית מסחרית למוסד אין שטח תפעול ומיקומו אינו מתאים עוד למוסכים יחד עם זאת רשאי בעל העסק לפרסם הבקשה אשר תגיע לוועדת המשנה להחלטה אם יחליט לבחור בדרך זו.

ההמלצה התקבלה בהשתתפו ה"ה : אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, שלומי שטיין - פיקוח עירוני, דוד רבינוביץ - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, משה זילברבלט - השרות לאיכות הסביבה, דניאל לס - מנהל מחלקת מידע, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים. (פרוטוקול 2010-0008 מתאריך 09/08/2010)

דיון חוזר

חוו"ד מישלמה ליפו העתיקה:

לאחר סיור שערכתי במקום והתרשמותי שהעסק המנוהל אינו מהווה מפגע לייעוד המתפתח בשכונה (בעיקר מגורים ומסחר קל) ממליץ על המשך שימוש חורג זמני ובמהלכו יערך המבקש לאיתור חלופה למיקומו הנוכחי - המישלמה תסייע בנושא מולו.

המלצת הועדה המייעצת:

לאור חוות דעת המישלמה הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013 לצורך פינוי סופי של המקום.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, דניאל לס - מנהל מדור מידע, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי הנדסי לעסקים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, שלמה שטיין - אגף הפקוח העירוני, מירי אהרון - מרכזת וועדות. (פרוטוקול 2010-0009 מתאריך 20/09/2010)

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 28.11.2010.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

העסק נמצא בבעלות המבקש.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

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

רחוב פוריה 6 תל אביב - יפו טל. 03 6831460

כתובת העסק:

מר רון חן תל אביב - יפו סירקין 35
63562 . טל: 052 - 6662229

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 25/01/2011 ה"ה: ארנון גלעדי -
משנה לראש העיר, שלמה זעפרני - חבר מועצה, אלחון משי -
מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי,
אילן רוזנבלום - עוזר סגן ראש העיר, ראובן מגל - מנהל
המחלקה לרישוי הנדסי, משה זילברבלט - הרשות לאיכות
הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

עו"ד דן להט לא השתתף בדיון.

חו"ד המתנגדים:

רון חן - אני נציג של הבנין ברחוב פוריה 4 מדובר בבנין של
17 דירות. בחודש הבא מקבלים טופס 4.
בשלוש השנים האחרונות מתחם נוגה אמור להתפתח. ברגע שיש
מוסד צמוד במרחק של 2 מ' ממרפסת של דירה מדובר במטרד. כ"כ
מדובר מצוקת חניה שמתגברת באיזור, לכלוך וזוהמה, ריחות.
במתחם יש הרבה דירות מגורים יש משפחות עם ילדים היה חשש.

חו"ד המבקשים:

עו"ד מאיה ורשבסקי - אם לא יעשה שם עסק משהו אחר יעשה שם
עסק. המוסד היה 50 שנה על שני הבנינים במוסד אחד גדול,
כאשר רצו לבנות יוזמי הבניה רצו להוציא אותו מהמקום וקנו
את חלקו בפוריה 4. היה לו רשיון לצמיתות. יוזמת הבניה
פנתה לעירייה ובקשה לבטל לו את הרשיון בפוריה 4. אחרי
איומים על חייו הוא מכר את הנכס והם התחייבו בהסכם שהם לא
יתנגדו לרשיון שלו בפוריה 6. הועדה אמרה שיהיה שם עסק ולא
חניה. בעל העסק נשאר רק עם החלק של פוריה 6. מדובר במוסד
נקי. מדובר באנשים חרוצים שעובדים במקום הרבה שנים המוסד
צריך להתפרנס כאשר קנו את הקרקע הם ידעו בהחלט שהוא נשאר
שם, אישרו לו להיות שם הרבה שנים המישלמה ליפו תומכת
בבקשה. לא מבינה איך הבנין קיבל היתר ללא חניות לפי תביע
2606 אי אפשר לאשר ללא חניה.

המלצת צ. התנגדויות:

לאחר שמיעת טענות המתנגדים ומבקש ההיתר הועדה ממליצה
לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להיתר שימוש החורג
בהתאם להמלצת צוות התכנון והמשלמה ליפו, וזאת עד ליום
31.12.2013 לצורך פינוי וסילוק סופי של המקום.

צוות ההתנגדויות השתכנע כי המדובר באותו עסק שפעל משנת 1988 ברשיון לצמיתות ושהועתק מרחי פוריה 4 לרחי פוריה 6 וזאת לאחר שהבניין נהרס. צוות ההתנגדויות התרשם כי לאור המצב התכנוני אליו נקלע מבקש ההיתר, לאור גילו המופלג ולאור הסכסוך הקנייני יש מקום להיעתר לבקשה וליתן לו תקופה קצרה שבה מבקש ההיתר יתארגן למציאת מקום חלופי כאמור לעיל.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0011-0013 סעיף 13 מ - 09/02/2011):
הועדה המקומית*:

לאחר שמיעת טענות המתנגדים ומבקש ההיתר הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להיתר שימוש החורג בהתאם להמלצת צוות התכנון והמשלמה ליפו, וזאת עד ליום 31.12.2013 לצורך פינוי וסילוק סופי של המקום.

צוות ההתנגדויות השתכנע כי המדובר באותו עסק שפעל משנת 1988 ברשיון לצמיתות ושהועתק מרחי פוריה 4 לרחי פוריה 6 וזאת לאחר שהבניין נהרס. צוות ההתנגדויות התרשם כי לאור המצב התכנוני אליו נקלע מבקש ההיתר, לאור גילו המופלג ולאור הסכסוך הקנייני יש מקום להיעתר לבקשה וליתן לו תקופה קצרה שבה מבקש ההיתר יתארגן למציאת מקום חלופי כאמור לעיל.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, תמר זנדברג, אהרון מדואל.