



16-05-2010

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 2010-0007 מיום 28.4.2010

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 28.4.2010 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 2010-0007

ישיבה : מיום 28.4.2010

השתתפו ה"ה:	יו"ר פאר ויסנר	ס/ראש העיר
חברי הועדה:	מיטל להבי	ס/ראש העיר
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה
	אהרון מדואל	חבר מועצה
לא נכחו:	אסף זמיר	ס/ראש העיר
	נתן וולך	חבר מועצה
	שמוליק מזרחי	חבר מועצה
	שלמה זעפרני	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	ארנון גלעדי	חבר מועצה
	שמואל גפן	חבר מועצה
	עו"ד שרי אורן	משנה ליועמ"ש
	אלחנן משי	מנהל אגף רישוי עסקים
	רעיה גוטלוייבר	מהנדסת בכירה
מרכזת הועדה:	מירי אהרון	מרכזת וועדות

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה – רישוי עסקים

סדר יום מס' 0007-2010 ליום 28.4.2010

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור פרוטוקול מס' 0006-2010 מיום 14.4.2010				
.1	1	6745	גזירת דברי הלבשה	זבולון 10
.2	4	63562	מוסד	חכמי דוד 21
.3	11	18531	מינימרקט	דיזנגוף 215
.4	14	7629	מסעדה	הלל הזקן 12
.5	20	5798	תקון ומכירה של ציוד צביעה	ראב"ד 26
.6	23	87	השכרת חדרים	בן יהודה 84
.7	28	62281	בית אוכל	המלך ג'ורג' 32
.8	32	63658	מכירת רהיטי עץ	מתחם גני התערוכה 4
.9	37	9780	מספרה	החשמונאים 78

שם וכתובת: אופנת אקו - רחוב זבולון 10
שכונה: פלורנטיין
בקשה מתאריך: 14/08/2008
בעלים: זוליכה אשר
נכתב ע"י: אולגה אוצ'יטל
מהות העסק:

ת.ב. 180-008/0
 ת.ר. 006745
 טל': 03-6829733

-ראשי

גזירת דברי הלבשה

תוכן הבקשה: חידוש שימוש חורג מדירות מגורים לעסק של גזירת דברי הלבשה.

תאור המבנה. גוש 8983 חלקה 31, גוש 8984 חלקה 47)
 הבנין בן 2 קומות המכיל: בקומת קרקע חנויות ובקומה
 העליונה דירות מגורים על פי היתר בניה מס' 439
 מ-20.09.29, היתר בניה מס' 988 מ-23.11.1931 ותכנית מאושרת
 משנת 1931, תכנית סניטרית מאושרת מס' 45 משנת 1960.

השימוש המבוקש:

גזירת דברי הלבשה.
 את העסק מבקשים לסדר מדירות מגורים בקומה ב' בשטח כ' 58 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
 יש לציין, שמשנת 1991 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון
 בשימוש חורג בתוקף עד 31/12/2008.

כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.
 סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 1566 ש"ח.

חו"ד אגף תב"ע (יפו):
מספל: דניאל לס

מספר תב"ע:

44

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

מרכס מסחרי.

מדיניות התכנון:

לא לאשר שימושי עסקים בקומות.

פירוט חוות דעת: אם בבנין אין מגורים ניתן להתיר הארכה של השימוש החורג לתקופה מוגבלת.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

חו"ד אישור בעל הנכס:

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2011 לצורך הפסקת השימוש.

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

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

דיון חוזרחו"ד המבקשים:

הננו בעלי העסק נדרשנו לחדש את תהליך השימוש החורג.

התהליך כרוך בהוצאות כספיו גבוהות: פרסום אגרה שימוש חורג והשבחה.

הנני לציין כי הננו הבעלים מזה כשלושה עשורים והעסק לא השתנה במהותו ללא שינוי בעלים ואו נושא אחר.

העבודה בשנים האחרונות קשה מאוד ואנו המפרנסים היחידים במשפחתנו ובגילנו אין לנו שום אפשרות לשנות קמצוץ.

בהתאם הננו פונים ומבקשים בזאת פטור מתהליך השימוש החורג בכדי שנטל כספי זה יוסר מעלינו ככ"כ מבקשים לדעת מדוע לא נוכל לחמשיך להפעיל את העסק מעבר לשנתיים האות.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לתת פטור מפרסום בעיתון ופרסום בחלקות הסמוכות אך עומדת על כך שיפורסם לכל המחזיקים במבנה ובעלי הזכויות בקרקע, שכן מדובר בעסק ותק מאוד שאם היה גורם למטרדים היו פונים ללא קשר לפרסום, כ"כ מדובר בעסק קטן שאינו גורם למטרדים החורגים מתוך המבנה ולכן אין מקום ואין צורך לפרסם לחלקות הסמוכות או בעיתון שכן עפ"י התרשמותנו היחידים שיכולים להפגע מהשימוש במקום הם בעלי הזכויות בנכס והיירים בבנין.

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

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

חו"ד דורון ספיר:

מיום 19.7.09 - ממליץ לקבל את המלצת הועדה המייעצת שכן מדובר בעסק ותיק שפועל שנים רבות והשימוש החורג הוגבל לתקופה מוגבלת.

חו"ד החלטת ועדה מחוזית:

מיום 22.7.09 - לפטור מפרסום בעתון וממסירת הודעות לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנינים גובלים ולחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנינים שלגביהם הוגשה הבקשה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 13.4.2010.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0007 סעיף 1 מ - 28/04/2010):
הועדה המקומית:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2011 לצורך הארכות לפינוי וחיסול העסק במקום ללא אפשרות להארכה נוספת, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

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

שם וכתובת: מוסך שגיא - רחוב חכמי דוד 21
שכונה: מונטיפיורי, והרכבת
בקשה מתאריך: 15/06/2008
בעלים: שגיא ע.ב. בע"מ
נכתב ע"י: אולגה אוצ'יטל
מהות העסק:

ת.ב. 699-100/0
ת.ר. 063562
טל': -687292

מוסך לפחחות כלי רכב (ששיטחו קטן מ- 800 מ"ר). -ראשי

תוכן הבקשה: בקשה לשימוש חורג לעסק של מוסך לפחחות כלי רכב (ששיטחו קטן מ- 800 מ"ר).

תאור המבנה. (גוש 6950 חלקה 25).
על המגרש קיימים מבנים וסככות.
לא נמצא תיק בנין.

השימוש המבוקש.
את העסק רוצים לסדר במבנה (עם גג איסכורית) בשטח כ' 155 מ"ר בחצר בשטח כ-150. סה"כ שטח העסק 305 מ"ר.
הערות המהנדס לבקשה.
סכום תשלום אגרת בקשה 4160 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל: שרון שפר

מספר תב"ע:

2644

התאמת השימוש לתב"ע:

השימוש אינו תואם את התכנון הקיים והתכנון העתידי.

ייעוד עיקרי:

דרך

מדיניות התכנון:

לא ניתן לאשר את הבקשה.

לא לאשר.

פירוט חוות דעת:

חוו"ד פיקוח על הבניה:

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

06.08.08 - לא נמצא חומר רלוונטי. אין הערות.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה עפ"י המלצת אגף תב"ע שכן מדובר במבנה שאינו תואם דיני תכנון ובניה, לא נמצאו לגביו היתרים ואינו תואם תב"ע והתכנית העתידית של המקום.

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

פרוטוקול 2008-0009 מתאריך 25/08/2008

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ע"י מנהל אגף רישוי עסקים והרשות לאיכות הסביבה - מדובר במוסך הבנוי ממבנים לא מוסדרים מפח והמקום אינו בנוי מבניה מוסדרת.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 15.10.08.

חו"ד אישור בעל הנכס:

בעלי הנכס מתנגדים לבקשה.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

שגיא ע.ב. בע"מ -

פרטי בעלי העסק:

רחוב חכמי דוד 21 תל אביב - יפו טל. 687292

כתובת העסק:

גבי צפור שרה כפר ורדים . טל: 9573065 - 04 . טל: 9573065

פרטי המתנגדים:

04 -

ד"ר מש וינברג תל אביב - יפו פרנקל ידידיה

72 66049 . טל: 5372488 - 03

ירון ושרה רוטברט תל אביב - יפו הירשנברג

11 64393 . טל: 324944 - 050

מורצקי רינה גבעתיים כצנלסון

107 53272 . טל:

מורצקי שושנה תל אביב - יפו נמלרובר

7 69713 . טל:

מר אוהד חוד . טל: 4758898 - 054 . טל: 4758898 - 054

מר יוסף אליהו מור תל אביב - יפו מיפח

מר רון עציון בית שמש הנורית
 34 99513 .טל: -
 עו"ד אמיר מורצקי גבעתיים כצלסון
 107 53272 .טל: 7694647 - 054
 מר חסקי נסים תל אביב - יפו חכמי דוד
 23 67778 .טל: 4844010 - 054
 עו"ד לירן אוחנה תל אביב - יפו בגין מנחם
 23 66183 .טל: 5607788 - 03
 גב' בידרמן הניה תל אביב - יפו מנדלשטם
 17 62598 .טל: 5465726 - 03
 גב' לוי עופרה חיפה נורית
 12 34654 .טל: 8247545 - 04
 גב' סימה פרידמן אור יהודה בר לב חיים
 13 60417 .טל: 6343136 - 03
 מר אברהם חכימי תל אביב - יפו נורדאו
 92 62381 .טל: 8958410 - 052
 מר צבי ברד חיפה ניסנבוים
 5 32808 .טל: -
 מר גדעון ברד תל אביב - יפו קק"ל
 34 .טל: 9200177 - 03

ועדת התנגדויות:

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

חו"ד המתנגדים:

רוטברט קמיע בשם רוטברט ירון - בבעלות משפחתי שטח אשר בשכונת הרכבת בעל העסק השתלט על השטח שלנו. יש חוסר בהירות בזהות הבעלים בעירייה יתכן ובעל העסק השתלט על השטח שלנו. מדובר בשטח שמתנהל כמו בגזונגל בלב העיר. הורי נצולי שואה ולא יכולים להתמודד עם בעלי העסק.
 עו"ד מורצקי אמיר - הסבים שלנו היו בעלי הנכס שם דודי ירשו את הנכס. המוסך עומד בסמוך לנכס שלנו אין פרצלציה כך שאג אפשר לדעת היכן הנכסים נמצאים. מדובר באיזור תעסוקה וזה בעייתי לאשר מוסך במקום. מדובר בעסק שנמצא ופועל שם אין לי מושג כמה זמן העסק נמצא שם.
 עו"ד גולדשמיט בשם מור - אין ספק שמדובר בקרקע ומושה פיתוח המקרקעין כל שימוש מיותר פה כל תכנון במקרקעין יהווה פגיעה בזכויותינו. במידה ויוחלט לאשר יש לתת את הדיעה שיש לתת לתקופה קצרה ביותר כדי שזה לא יהווה מכשול בפיתוח המקרקעין.
 עו"ד רון עציון - מייצג את נבון עציון שהוא בעל זכויות בקרקע, לפי תמ"מ 5 זה אזור של תחבורה ציבורית כל המרקם של העיר ת"א צריכים לעודד תכנון מפורט, בינוי וניצול של זכויות בניה. אין הגיון תכנוני לאשר את הבקשה.

חו"ד המשך מתנגדים:

חסקי ניסים - גר בחמי זוד 23 המבנה נמצא בדיוק אחרי, גר בשטח של 140 מ"ר במגרש בשטח של 171 מ"ר. ומאחורה עוד 30 מ"ר ששיך לי הם השתלטו על השטח לגמרי. הם נכנסו בשנת 2003 לערך. הם סגרו את השטח על כל צדדיו והשתלטו עליו. רציתי לעשות גדר ואויימתי על ידיהם. השטח שלי בטאבו. בידרמן הניה - נולדתי בשטח הזה לא מצאתי את הצריף שגדלתי בו יש לי שם חלק שקיבלתי ירושה ואני לא מוכנה שבשטח שלי מישהו יבנה אין פרצליציה ואני לא יודעת אם מדובר בשטח שלי לא מוצאת טעם לאשר.

לוי עופרה - ליאורה רותם - יש לנו שם חלק בחלקה מס' 25 לא יודעים איזה מהחלקה זה החלק שלנו, אנשים פלשו לחלקה שלנו ולא רוצים לתת יד לזה לא רוצים לאשר עסקים שוורידו מערך הקרקע.

סימה פרידמן - במקום הזה פעל מוסך עד שנת 2003 עד שהעירייה החליטה שהיא מפקיעה את השטח. העירייה באה ודרשה להפקיעה על פי תכנית בנין עיר וטענה שהמקום מיועד לדרך. אחרי דין ודברים הופקע השטח וקיבלנו פיצוי. לא מבין איך היום רוצים להקים שם שוב מוסך? אברהם חכימי - רציתי להקים במקום מוסך ולא איפשרו לי.

חו"ד המשך מתנגדים:1

ציפור שרה - לפני שנה היה ויכוח והבנו שאי אפשר להתנגד לא מבינה למה 20 שנה הוא השתלט לי על המגרש. לפני שנה דנו על זה יש לי שטר מכר כי המקום שייך לי מדובר בהשתלטות על השטח שלי הוא גידר את המגרש שלי.

חו"ד המבקשים:

המבקשים מורין לוי - המוסך שלנו קיים במקום 25 שנה - מדובר בעסק משפחתי שמפרנס 4 משפחות. היה מוסך. שגיא שנמצא יותר קדימה.

עו"ד אלי סיטון - בשם המבקשים - אין בסמכות הועדה לדון בטענות קניניות שטוענות כי החלקה שלו לא שמעתי התנגדות למה לא לתת שימוש חורג. לא שמעתי משהו עקרוני בהתנגדות. מדובר בחלקה שנמצאת במושה אני מחזיק חוזה שכירות עם אחד הבעלים שנמצאים שם ורשום כבעלים על החלקה משה אלדן. נמצאים בהליך משפטי בגין ניהול עסק ללא רשיון. בית משפט נתן אורכה לשימוש במקום.

מורין לוי - נכחתי בבית משפט וניתן לי הארכה לצורך הוצאת רשיון עסק.

עו"ד אלי סיטון - אני מחזיק חוזה שכירות שרושומים לגבי אותה תביעה שהוזכרה כאן אני מוכן להתחייב שברגע שיצטרך המוסך יתפנה.

משה אלדן הבעלים - 30 שנה אני רשום בטאבו אני מוכן להציג את המסמכים

ענת - לעניין הדרך ידוע לנו שהטח מיועד לדרך חשוב לציין שלאורך הצועה יש עוד הרבה עסקים אחרים כשתפנו את כולם גם לבעלי העסק לא יתהיה פריחה פרגע התביעה לא ממומשת

חו"ד המשך המבקשים:

אלדן - השטח שמדובר על המוסך שפינו אותו, מוכן לזמן את הועדה לבקר במקום שכן לא מדובר באותו שטח.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה מבקשת לקבל חוות דעת מפורטת לגבי השטח שבו נמצא העסק לרבות בעלויות ומה התכנון העתידי למקום.

אגף רישוי עסקים מתבקש ליתן את המצב הרישוי וההיסטוריה של העסק.

לאחר קבלת חוות של אגף הנכסים ורישוי עסקים תועבר לחוות דעת עו"ד ג'ורג' מנצור.

חו"ד אגף הנכסים:

בהמשך לבקשתכם, הריני לאשר כי הנ"ל אינו כלול במתחם חסן ערפה וכמו כן אינו כלול בהפקעה של הועדה המקומית ת"א – יפו בחלק מחלקה 25 בגוש 6950.

אין מניעה מבחינת אגף נכסים לאשר לנ"ל רשיון עסק בשימוש חורג.

חו"ד אגף תב"ע (מרכז):

שרון שפר

מטפל:

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

חכמי 21 נמצא על דרך בתכנית תקפה (2644). מהווה המשך של רחוב יגיע כפיים. אמנם הכתובת כלולה גם בתכנית הרכבת, אך לא תכנית הרכבת קבעה את המקום כדרך. לפיכך ניתן לבצע הפקעה כבר עכשיו. מכיון בכביש דרומית לחסן עראפה ככל הנראה יבצעו הפקעות כבר עכשיו, ייתכן שיהיה צורך לבצע את הפקעת המשך יגיע כפיים לעת מימוש חסן עראפה לטובת חיבור הדרכים, טרם מימוש שכונת הרכבת (תכנית שטרס הופקדה). חנה- מה צפי ביצוע ההפקעות? חיבור המערכת התנועתית חשוב, בחסן עראפה מקודמים היתרי בניה... לכן לאור התפתחות האזור לא בטוח שרצוי להמשיך ולאשר מוסכים במבנים הארעיים האלה.

חו"ד תוכן הדיון:

ארנון גלעדי - היה בדיון בהתנגדויות, היתה חוסר בהירות לגבי שימוש בקרקע ואז ביקשו מעו"ד גיורגי מנצור מהשרות המשפטי לרכז מידע מבחינת החוות דעת הפניות. בעל העסק היה אצלי, כנגד העסק יש הליך משפטי בסוף החודש, ביקש כדי שלא יאלץ לסגור לאפשר לו היתר זמני לתקופה קצרה עד לגיבוש ההמלצות. מציע לתת לו רשיון זמני עד שאגף הנכסים יבדוק באם יש הפקעה למקום.

עו"ד שרי אורן - אם מדובר בחצי שנה אין מניעה לאשר בתנאי שיחתום על התחייבות להנחת דעת היועמ"ש כי ידוע לו שמדובר בהיתר לחצי שנה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0003 סעיף 2 מ - 10/02/2010):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.8.2010 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי חתימה של בעל העסק על התחייבות להנחת דעת היועמ"ש, לעניין תקופת האישור.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, ארנון גלעדי, שמואל מזרחי, שמואל גפן, נתן וולך.
חתימה של בעל העסק על התחייבות להנחת דעת היועמ"ש, לעניין תקופת האישור.

תנאים מוקדמים:

דיון חוזר

חו"ד אגף הנכסים:

אלי אגמון - מיום 11.4.2010 - העסק בכתובת שבנדון מתנהל על קרקע ביעוד דרך, השטח הופקע ע"י הועדה המקומית תל אביב יפו והודעה לפי סעיף 19 לפי חוק התכנון והבניה פורסמה ב.י.פ 560 מיום 19.1.2005.

ההפקעה הינה בשטח של 1632 מ"ר מתוך שטח כולל של 21,125 מ"ר.

ההפקעה בקטע הנדון (חלקו הצפוני של רחוב יגיע כפיים מצפון לרחוב דוד חכמי) לא מומשה בפועל והמשך הדרך האמורה טרם נסללה.

אין לאגף הנכסים התנגדות למתן היתר לשימוש חורג מוגבל לתקופה של חמש שנים או עד למימוש ההפקעה.

בהתאם לכך ידוע מבקש ההיתר לחתום על התחייבות לפינוי העסק באופן מיידי עפ"י הנישת העילה בהתאם לאמורה לעיל ללא כל תנאי.

חו"ד אגף תב"ע (מרכז):

מספר תב"ע:

2644.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

דרך

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

לאחר מתן חו"ד אגף נכסים במכתבו מה 09.02.2010 אבקש לתקן את פירוט חו"ד שכתבה אדר' שרון שפר ולייתר את המשפט: "לפיכך ניתן לבצע הפקעה כבר עכשיו,".

חו"ד עו"ד ג'ורג' מנצור-השרות ה:

אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר שימוש חורג לתקופה מוגבלת של חמש שנים או עד למימוש התב"ע, היינו מימוש ההפקעה העתידית, המוקדם מביניהם. בכפוף לחתימה על כתב התחייבות ורישום הערת אזהרה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0007 סעיף 2 מ - 28/04/2010):
הועדה המקומית:

לשוב ולדון.

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

שם וכתובת: טבע קסטל - רחוב דיזנגוף 215
 שכונה: צפון ישן-ח.מרכזי
 בקשה מתאריך: 23/09/2009
 בעלים: טבע קסטל בע"מ
 נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר
 מהות העסק: מנימירקט - מכולת טבע, תוספי מזון, ויטמינים, מכירת פירות וירקות טריים מכירת ירקות ועופות קפואים

ת.ב. 187-215/0
 ת.ר. 018531
 טל': 0-

ראשי

תוכן הבקשה:

גוש-6901, חלקה-124.
 שימוש חורג מדירת מגורים ומחנות לעסק של מנימירקט טבע, תוספי מזון, ויטמינים, מכירת פירות וירקות טריים, מכירת ירקות ועופות קפואים.

תאור המבנה:
 הבנין בן 4 קומות מעל מקלט. המכיל בקומת קרקע חנויות בחזית ודירות מגורים מאחור לפי היתר בניה מס' 198 מ-9.6.50. לפי היתר בניה מס' 111 מ-29.5.78 בקומת קרקע קיים סניף של בנק. בקומות העליונות-דירות מגורים על פי היתר בניה משנת 1950.

השימוש המבוקש:
 את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע חלק בדירת מגורים בשטח של 70 מ"ר וחלק בחנות לשעבר בשטח של 66 מ"ר (שטח בקומת קרקע בסה"כ 136 מ"ר) +גלריה בשטח של 60 מ"ר (בסה"כ שטח העסק-196 מ"ר).

הערות מהנדס לבקשה:
 יש לציין שבמקום הנ"ל היה עסק של בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, מכירת כריכים, עוגות, צריכת משקאות משכרים במקום שועדה המייעצת (פרי'0003-2007 מ-13.2.07) המליצה שלא לאשר את בקשה לשימוש חורג שכן העסק מהווה פאב ועפ"י הוראות תכנית 2052 א' לא ניתן לאשר מזוננים עם משקאות משכרים (פאבים).

בשנת 1999 ועדה המקומית לתכנון ולבניה (פרי'3004-02 מ-27.1.1999) החליטה לאשר בתוקף עד 31.12.2000 שימוש חורג מחנות לעסק של מזון מצומצם, צריכת משקאות משכרים במקום בשטח של 64 מ"ר בחזית הבנין והוצא רישיון.

אגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-2037 ש"ח.

לעסק דרושים 2 מקומות חנייה נוספים.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז): מטפל:

שולי דידי

מספר תב"ע:

58

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

מסחרי.

מדיניות התכנון:

אין מניעה-תכנונית-למבוקש

פירוט חוות דעת:

לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את השימוש המבוקש שכן מדובר בשימוש מסחרי המותר ברחוב, עד ליום 31.12.2020.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות הי"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, דוד רבינוביץ - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - 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 אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם מזל ש.ש נדל"ן בע"מ - ארלוזורוב 62 ת"א - 5272501.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 19.1.2010.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

טבע קסטל בע"מ - רחוב אלון יגאל 49 תל אביב - יפו. טל. 5240795-03

פרטי בעלי העסק:

רחוב דיזנגוף 215 תל אביב - יפו

כתובת העסק:

גבי פקט יעל תל אביב - יפו דיזנגוף 213
טל: 63115 . 050 - 7792013

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 13/04/2010 בהשתתפות ה"ה: ארנון
גלעדי - 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 המתנגדים:

לא הגיעו הוקרא מכתבם - אני סובלת קשות בשעות היום והלילה
מפגע של מזגנים מרעישים.

חו"ד המבקשים:
מטפל:

1

אליצור - לא ידעתי כי קיימת בעיה מסוג זה. החנות קיימת
הרבה זמן אם יש בעיה של מזגנים אין לי בעיה לסדר את זה.

המלצת צ. התנגדויות:

מאחר והמתנגדים לא הופיעו הוקרא מכתבם. בעל העסק התחייב
לפעול להסדרת פעילות המזגנים כדי שלא יגרמו למטרדים.

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג בכפוף לאישור הרשות
לאיכות הסביבה לסידור מפגעי הרעש של המזגנים, עד ליום
31.12.2020.

חו"ד תוכן הדיון:

מיטל להבי - קיימת בעיה במינירקטים בהם מתבצעת פריקה
וטעינה בשלוש לפנות בוקר בבנין שיש בו מגורים, צריך שיהיו
כללים.

פאר ויסנר - יש לדאוג שהמזגנים יהיו למעלה על הגג.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0007 סעיף 3 מ - 28/04/2010):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 בכפוף לדרישות
מהנדס העיר ובתנאי שלא תתבצע פריקה וטעינה בשעות הלילה
וכן העברת המזגנים לגג.

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

תנאים מוקדמים:

לא תתבצע פריקה וטעינה בשעות הלילה, אי עמידה בתנאי זה תגרום לביטול רשיון העסק.
העברת המזגנים על גג המבנה.

שם וכתובת: פאפאס - רחוב הלל הזקן 12 פינת נג'ארה ישראל 13
שכונה: כ.התימנים, ש.הכרמל
ת.ב. 120-012/0
ת.ר. 007629
תל': 03-5166498
בקשה מתאריך: 23/03/2009
בעלים: מולטיפסטה בע"מ
נכתב ע"י: אילנה בורבן
מהות העסק:

מסעדה כולל הכנת דגים + אפיית פיצות + דברי מאפה (ראשי
כולל הכנת בצק).
משלוחי פיצה ע"י קטנועים
צריכת משקאות משכרים

תוכן הבקשה:
חידוש שימוש חורג - שימוש חורג ממגורים בקומה א' לעסק של
מסעדה כולל הכנת דגים + אפיית פיצות + דברי מאפה (כולל
הכנת בצק).
צריכת משקאות משכרים
משלוחי פיצה ע"י קטנועים

תאור המיבנה:

בגוש 7465 חלקה 26 קיים בנין בן 2 קומות מעל מרתף המכיל
במרתף מ.מ.ד ומעלית, בקומת קרקע מ.מ.ד ומיסעדה, ובקומה א'
שתי דירות מגורים על פי היתר בניה מ"ס 3-920252
מ-31.3.1992.

השימוש המבוקש:

את העסק רוצים לסדר בכל שטח המיבנה:

- 1) במרתף - מ.מ.ד עפ"י ההיתר סידרו שרותים עבור העסק
(קיים אישור הג"א לשימוש הנ"ל) בשטח של 19 מ"ר.
- 2) בק.קרקע - מיסעדה עפ"י ההיתר לא מהווה שימוש חורג בשטח
של 208 מ"ר.
- 3) בקומה א' - דירות מגורים עפ"י ההיתר, סידרו: מיטבח, מחסן,
ומישרד של העסק בשטח של 185 מ"ר.
סה"כ שטח העסק 412 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה:

יש לציין שלעסק אושר שימוש חורג בתוקף עד 31.12.2006.
כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.

סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 5939 שקלים חדשים.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל:

נילי פוד

מספר תב"ע:

2510

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד - בניין לשימור ב'

מדיניות התכנון:

לאפשר גמישות שימושים ובניינים לשימור

פירוט חוות דעת:

ממליצים לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה מאחר ומדובר בחידוש שימוש חורג, עד ליום
31.12.2013 על בעלי העסק לתאם ולקבל הנחיית מחלקת שימור.
(פרוטוקול 2009-0005 מתאריך 19/05/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 31.1.2010.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם יעקב יעקב נייד 0544942300.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0004 סעיף 6 מ - 24/02/2010):
הועדה המקומית*:

להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר,
שמואל גפן, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

מולטיפסטטה בע"מ - רחוב פריש דניאל 8 תל אביב - יפו. טל.
5107373-03

פרטי בעלי העסק:

רחוב הלל הזקן 12 תל אביב - יפו טל. 03 5166498

כתובת העסק:

עו"ד ארנון לנדה תל אביב - יפו מונטיפיורי
41 65201 . טל: 03 - 5663551

פרטי המתנגדים:

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 גיורגי מנצור - השרות
המשפטי, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

חו"ד המתנגדים:

עו"ד איתי לנדה - מייצג את רבי עקיבא 11 - מונטיפיורי 41
ת"א - כל האיזור מתפתח ולא מה שהיה פעם - מדובר באיזור
מגורים גורם למטרדי ריח ורעש בשעות הלילה כמו כן קיימת
בעיית חניה.

חו"ד המבקשים:

בעל העסק - בקומה הראשונה קיים מטבח קטן בו מכינים בצק.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג
עד ליום 31.12.2016. היות והעסק פועל מזה שנים ארוכות
בתנאי אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרון בעיות הריח.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0007 סעיף 4 מ - 28/04/2010):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות
מהנדס העיר ובתנאי אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרון
בעיות הריח, כ"כ אישור מחלקת תברואה לגבי נושא פחי הזבל
במקום. פעילות העסק תהיה עד לשעה 01:00.

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

פעילות העסק תהיה עד לשעה 01:00.

תנאים לרישיון:

אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרון בעיות הריח.
אישור מחלקת תברואה לגבי נושא פחי הזבל במקום.

תנאים מוקדמים:

F

שם וכתובת: גד ניר ציוד צביעה בע"מ - רחוב ראב"ד 26 פינת שלמה 168
שכונה: שפירא והסביבה
בקשה מתאריך: 01/12/2009
בעלים: גדניר- ציוד צביעה בע"מ
נכתב ע"י: אילנה בורבן
מהות העסק:

ת.ב. 414-168/0
 ת.ר. 005798
 טל': 03-6883641

תיקון ומכירה של ציוד צביעה - מכונות צבע - ראשי

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מחצר אחורית בבנין מגורים וממגורים ומחנות לעסק של תיקון ומכירה של ציוד צביעה - מכונות צבע.

תאור המיבנה.
 בגוש 6973 חלקה 27 קיים בנין בן 3 קומות המכיל בק.קרקע בחזית 2 חנויות, ומאחור דירת מגורים ובקומות א', ב' דירות מגורים על פי היתר בניה מ"ס 910 מ-8.3.66.

השימוש המבוקש.
 את העסק רוצים לסדר בק.קרקע :
 א) בחנות בחזית בשטח 19 מ"ר.
 ב) בחלק מדירת מגורים מאחור בשטח 33 מ"ר
 ג) בגלריה בשטח 48 מ"ר
 ד) בחצר סככה מפלסטיק בשטח 17 מ"ר
 ה) בחצר מאחור קיים מחסן ציוד ללא היתר בשטח 4 מ"ר.
 ו) קימים שרותים מאחור - לא ידוע מועד בנייתם בשטח 2 מ"ר
 סה"כ שטח העסק 112 מ"ר שימוש בחצר לא מקורה 90 מ"ר
 ובסככה 17 מ"ר, סה"כ שטח העסק 220 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
 יש לציין שהועדה המקומית מ-25.2.09 החליטה לא לאשר הבקשה שכן העסק התרחב לחצר הבנין והוקמו בו מחסנים מחומרים שונים כמו מכולה, מבנה פחים ועוד וכל אלה ללא היתר.

כעת הגישו בקשה חדשה להקטנת שטח כאשר בעל עסק מוכן להרוס שני מיבנים מפח שהיו בחצר.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 2230 שקלים.

חו"ד אגף תב"ע (יפו): מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

1375, 2707, 2472

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מסחרי.

מדיניות התכנון:

לא לאשר מדובר בעסק ברמת מטרדיות+בדיקת אי"ס.

חו"ד המבקשים:

התקבל מיכתב מבעל העסק בתאריך 8.11.09 הטוען כי בחצר לא מתקיימת שום פעילות.

המלצת הוועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר ביקור של תברואן ממחלקת ביקורת עסקים שאכן החצר פונתה.

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 פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 21.4.08.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם צימרמן גדי טל' 03-6877529.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

דיון חוזר

חו"ד ביקורת עסקים:

עפ"י ביקורת תברואן מיום 23.1.2010 - החצר פונתה.

המלצת הוועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום.

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

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

דיון חוזר

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום על ידי מנהל אגף רישוי עסקים ביום
24.2.2010 ללא כניסה לעסק.

המכולות סולקו מחצר העסק נותר גגון המחובר לקיר המבנה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016
בכפוף לפרסום מלא.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה : 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)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 21.4.08.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0007 סעיף 5 מ - 28/04/2010):
הועדה המקומית:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות
מהנדס העיר ובתנאי אישור הרשות לאיכות הסביבה ביחס לשימוש
בצבע וכן ללא שימוש בחצר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, מיטל להבי, כרמלה
עוזרי, אהרון מדזאל.
ללא שימוש בחצר.

תנאים לרישיון:

אישור הרשות לאיכות הסביבה ביחס לשימוש בצבע.

תנאים מוקדמים:

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:

ת.ב. 25-084/0
ת.ר. 000087
טל': 050-5529655

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:
 הבנין 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 למלונת 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.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל: שולי דידי

מספר תב"ע:

44

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוץ עיקרי:

מסחרי

מדיניות התכנון:

לאשר תוך שמירה על צביון חזית מסחרית.

פירוט חוות דעת:

לאשר.

חוו"ד המבקשים:

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

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

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

- הגב' שכטמן ביקשה לציין כי לפי עמדת העירייה השימוש שנעשה במקום חוזה לפל הפחות מהיתר הבניה (בהיתר המקורי

המקום יועד לאולם שמחות).
- עו"ד שוב הציג בפני הגב' שכטמן את מהות העסק כחדרים להשכרה קצרת טווח ולא כיחידות דיור.
- סוכס כי הגב' שכטמן תוציא מכתב הנחיה למחלקת רישוי עסקים לאפשר קידום הליכי בקשה לשימוש חורג מהיתר במסלול רישוי עסקים ובה יצוינו 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 סוכס 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 גיורגי 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:

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

פרטי בעלי העסק:

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

כתובת העסק:

פרטי המתנגדים:

גבי לואיס 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 סמולנסקין
4 63415 . טל: 050 - 6793196
מר יאיר קשת תל אביב - יפו סמולנסקין
4 63415 . טל: -
82 ועד הבית תל אביב - יפו בן יהודה
- . טל: 63435
84 ועד הבית תל אביב - יפו בן יהודה
- . 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 האירוח מזמינים שם מדובר על מקום
לתיירים. השימוש של עסק מסוג זה הוא פחות פוגע מאולם
ארועים. הבנין רשום בטאבו בתור שכירויות 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.

חו"ד המתנגדים:

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 תזונות, מעמיסים לנו עוד 20 משפחות על אולם שלא תוכנן לכך. מדובר בבית דירות. גרים שם אנשים בשכירות ארוכה כל החצר 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 הלוי"ז היה מוגבל ומצומצם לעומת המקום הנ"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 בועדה.

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"ח: פאר ויסנר, מיטל להבי, כרמלה
עוזרי, אהרון מדואל.

שם וכתובת: המעוז - רחוב המלך ג'ורג' 32 פינת בורוכוב 1
שכונה: לב ת"א-חלק צפוני
בקשה מתאריך: 29/10/2009
בעלים: מאירה החזקות בע"מ
נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
מהות העסק:

ת.ב. 75-001/0
 ת.ר. 062281
 טל': 054-7531955

ראשי - בית אוכל אחר להכנת והגשת סלטים מירקות טריים, כריכים, ציפס, חימום פיצה מוכנה, טורטיות במילוי גבינה .
 עריכת משחקי ביליארד או סנוקר.
 משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תוכן הבקשה :

שימוש חורג ממגורים בהיתר לעסק של עריכת משחקי ביליארד או סנוקר,
 בית אוכל אחר להכנת והגשת סלטים מירקות טריים, כריכים, ציפס, חימום פיצה מוכנה, טורטיות במילוי גבינה, ממשקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה וממעבר הצדדי בתוך שטח של המגרש לאזור ישיבה בגוש 6904 חלקה 86.

תאור המבנה
 הבנין בן 3 קומות המיועד למגורים על פי היתר בניה מס' 2141 מ-17/11/1933.

השימוש המבוקש
 עריכת משחקי ביליארד או סנוקר,
 בית אוכל אחר להכנת והגשת סלטים מירקות טריים, כריכים, ציפס, חימום פיצה מוכנה, טורטיות במילוי גבינה, משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה במגורים בהיתר בשטח של 188 מ"ר, אזור ישיבה לא מקורה בחלק מהשטח של מעבר צדדי בין הבנין ועד גבול המגרש בשטח של 52 מ"ר ומרפסת מקורה בשטח של 28 מ"ר. סה"כ שטח העסק 268 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
 יש לציין שמשנת-2004 במקום הני"ל התנהל עסק של בית קפה+ משקאות משכרים במקום שבשנת-2007 קיבל רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2011.

כעת מבקשים החלפת בעלים, שינוי מהות ותוספת שטח כ-86 מ"ר בחלק האחורי של הבנין.
 קיימות התנגדויות מדיירים שכנים שהמקום פועל כפאב וגורם למטרדי רעש.

התקבל מכתב מעו"ד אליהוד יערי- נציג הבעלים של הנכס מתאריך- 24/05/06: "חברת קפה מאיר בע"מ קבלה את רשות הבעלים, הניתנת לביטול עם הודעה של שלושה חודשים מראש, להשתמש בחצר הבית, הנמצאת בקדמת הבנין, בחזית הרחובות המלך ג'ורג' ובורוכוב, ליד בית קפה". (החצר מופיע גם בהסכם שכירות מחודש יולי 2009).
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 5473 ש"ח.
 על פי מפת מדיניות מותרת פיעלות באזור עד לשעה 00:20 בלילה.

חוו"ד אגף תב"ע (מרבז):
מטפל:

נילי פוד

מספר תב"ע:

2331

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם - ניתן לאפשר בתנאי של: כניסה נפרדת, הסדרה טעינה ופריקה וזאת תנאים לציפס, ביקור בנין לקנין מגרש ובתנאי שהשימוש אינו מהווה מטרה למגורים.

ייעוץ עיקרי:

מדיניות התכנון:

לאפשר על ציר המלך ג'ורג' פעילות מסחרית עפ"י מגבלות
היחידה לאיכות הסביבה.

פירוט חוות דעת:

לאשר את הבקשה. לשחרר במקרה זה מהתנאי של זיקת הנאה למעבר
הציבור בין קו בנין לקו מגרש, במידה ורחבת קומת הקרקע עד
לגדר הבנין מוגבהת לא נמצאת במפלס הרחוב.

המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאפשר לעסק לעשות פרסומים מלאים ולאפשר
למתנגדים להשמיע את עמדם ורק לאחר מכן לקבל החלטה וזאת
מאחר ובתחילת פעילותו של העסק התקבלו תלונות רבות מאוד
כנגדו. כ"כ הגדלת העסק לכיוון הדירה האחורית ברח' בורוכוב
3 יוצרת פוטנציאל נוסף למטרד שרק לאחר שמיעת המתנגדים
ניתן יהיה להאריך אותו.

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 פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 7.3.2010.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם רונן אור רחוב גשר העץ 17 עמק
חפר 04-6346555..

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

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

פרטי בעלי העסק:

מאירה החזקות בע"מ - רחוב המלך ג'ורג' 32 תל אביב - יפו
טל 7531955-054

כתובת העסק:

רחוב המלך ג'ורג' 32 תל אביב - יפו טל. 054 7531955

פרטי המתנגדים:

מר ברוך שליין תל אביב - יפו המלך ג'ורג'
34 63267 . טל: 5280337 - 03
מבה אסנת רמת אפעל החרצית 10
. טל: -
משפחת גולדוסר תל אביב - יפו בורוכוב
3 63263 . טל: 6250996 - 054
ד"ר יוסף אהרונסון עו"ד הוד השרון הדרור
12 45273 . טל: 7406158 - 09

ועדת התנגדויות:

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

חו"ד המתנגדים:

ברוך שליין - יש לנו דיירים שגרים בבית, מעוניינים שהם
יחיו שם בשקט לצד הבית שפונה אלינו לכיוון קינג ג'ורג'.
בעבר היה סדר גם במרפסות ועכשיו אין את זה יותר, רוצים
לעשות שם מועדון אז יהיה שם רעש הנזק יהיה שלנו ולא נוכל
להשכיר את הדירות. יש לי בבנין 7 דירות.

ד"ר אהרונסון - המלך ג'ורג' 34 - בעל דירות בבנין - עיני
לא צרה בעסקים, עקרונית אני לא מתנגד לעסק. צריך שיהיו
צעדי מנע אני רוצה שיפתרו בעיות הרעש אין גדר בין מס' 32
ל-34 והמרחק כארבעה מטרים, אמרתי להם שצריך גדר שתחצוץ
בנינו, כל הזיגוג יהיה אטום. גם שעות הפעילות הם עד 02:00
לפנות בוקר, גם העניין התברואי צריך להיות טוב ויש צורך
להיות קפדניים בנושא. יש בעיית חניה במקום, מבקשים להבטיח
כי באי המקום לא יפגעו במקומות החניה הקיימים, מבקשים
שיהיו בדיקות תקופתיות במקום גם בנושא אקוסטיקה תברואה
חניה וכ"י.

חו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור - בשם המבקשים - (הוצגו תמונות) - השימוש
החורג המבוקש הוא על חלק מהעסק החלק הקידמי הוא לא שימוש
חורג, אין לנו התנגדות לעשות הכל שהאנטרסים שהוא מעוניין
לשמור עליהם ישמרו אם יש איזה שהיא בעיה אין בעיה לבעלי
העסק להדבר אנו מחוייבים לעשות הכל כדי שהמנגדים ירגישו
בסדר.

בעל העסק - אופיה בר - היה בעבר מספרה וגלאחר מכן בית קפה
פעלנו לפי ההישות השות לא יפות הסביבה למניעת מטרה העש

יוסי - היו עוד מתנגדים פנינו אליהם והם הסירו את
ההתנגדות בשמחה. פניתי למר שליין אין ספור פעמים בנסיון
לדבר איתו ולהסביר לו מה אפשר לעשות.

המלצת צ. התנגדויות:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

חו"ד בדיקת מהנדס:

הבקשה נבדקה בשנית על ידי המהנדסת וזאת לאחר טיעוני ב"כ
המבקשים כי חלק מהעסק לא מהווה שימוש חורג, נמצא כי מדובר
בהיתר בניה רק למגורים, לא קיים שטח מסחרי בקומת הקרקע.

חו"ד ביקור במקום:

יערך ביקור בתאריך 27.4.2010 - דיווח יימסר בועדה.

חו"ד תוכן הדיון:

מיטל להבי - מבקשת לערוך סיור במקום בשעות הלילה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0007 סעיף 7 מ - 28/04/2010):

הועדה המקומית:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום.

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

שם וכתובת: מטבחי סמל - מתחם גני התערוכה 4
שכונה: נמל תל אביב
בקשה מתאריך: 07/09/2008
בעלים: סמל בנמל בע"מ
נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
מהות העסק:

ת.ב. ת.ר. טל':
 063658 050-7940523

מכירת רהיטי עץ (תצוגה למטבחים ומכירתם). -ראשי

תוכן הבקשה:
 שימוש חורג ממבית החרושת ומחלק מאולם כניסה לבית קולנוע על פי היתרי בניה לעסק של מכירת רהיטי עץ (תצוגה למטבחים ומכירתם) בגוש 6964 חלקות 75, 100, 79, 60.

תאור המבנה
 המבנה - "ביתן בין-לאומי (האיטלקי)" בן קומה אחת נמצא ברח' גני התערוכה הישנים 4 פי רח' התערוכה 5- כניסה לעסק לצד גני התארוכה.
 על פי היתר בניה מס' 273 מ-22/07/38 הבנין מיועד לבית קולנוע (על היתר זה העסק מתנהל באולם כניסה לקולנוע).
 על פי היתר בניה מס' 233 משנת-1951 המקום שבו מתנהל רוב שטח העסק (248 מ"ר) מיועד לבית החרושת "4 נגרים"

השימוש המבוקש
 מכירת רהיטי עץ (תצוגה למטבחים ומכירתם) בבית החרושת בהיתר בניה בשטח של 248 מ"ר ובחלק מאולם כניסה לבית קולנוע בשטח של 49 מ"ר. סה"כ שטח העסק 297 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 8646 ש"ח.

חו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל:

שולי דידי

מספר תב"ע:

96

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

שרותי נמל מחסנים מועדונים ומסעדות. השימוש תואם את מדיניות השימושים שאושרו בוועדה המקומית למתחם גני התערוכה הישנים.

מדיניות התכנון:

השימוש תואם את מדיניות השימושים שאושרו בוועדה המקומית למתחם גני התערוכה הישנים.

פירוט חוות דעת:

לאשר.

המלצת הוועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת-תכניות-ושימושים-חורגים, שלמה שטיין-אגף הפקוח העירוני, שולי דידי-אגף תב"ע, מיהר אהרון-מרפזת וועדות.
 (פרוטוקול 2010-0002 מתאריך 24/02/2010)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 22.3.2010.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור החברה לפיתוח ת"א.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0007 סעיף 8 מ - 28/04/2010):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות
מהנדס העיר וקבלת הסכמת חברת אתרים.

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

שם וכתובת: מספרת יאגי - רחוב החשמונאים 78 פינת קרית ספר 9
שכונה: רח לינקולן, סביבתו
בקשה מתאריך: 07/04/2009
בעלים: מדינה ירון
נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר
מהות העסק:

ת.ב. 69-078/0
 ת.ר. 009780
 טל': 054-5934564

מספרה. -ראשי
טיפול יופי וקוסמטיקה, פדיקור ומניקור.

תוכן הבקשה :

גוש-7103, חלקה-54.
 שימוש חורג ממגורים לעסק של מספרה, טיפול יופי וקוסמטיקה, פדיקור ומניקור.

תאור המבנה:
 הבנין בן 3 קומות מעל מרתף. המכיל במרתף: גרגיים, מחסנים חדרי שירות ומילוי, ובכל הקומות העליונות-דירות מגורים לפי היתר בניה מס' 497 מ-25.3.35.

השימוש המבוקש:
 את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בדירת מגורים לפי היתר בניה בשטח של 37 מ"ר ובמרתפת לא מקורה בשטח של 21 מ"ר (סה"כ שטח העסק-58 מ"ר).

הערות מהנדס לבקשה:
 האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-1688 ש"ח. כניסה לעסק מרח' החשמונאים.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

G, 22650 בנין לשימור בינלאומי.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים ג'.

מדיניות התכנון:

לאשר כשימוש חורג בתאום עם צוות השימור.

פירוט חוות דעת:

לאשר.

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם פירר הנהלת רכוש בע"מ טל' 03-5664040.

חוו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013 בכפוף למילוי דרישות צוות השימור לחנות, ליחידה המבוקשת בלבד.

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

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

העסק נמצא בקשיים כלכליים, אינני יכול לשלם את הסכום שדורשים ממני בחברת הפרסומים. ראוי לציין שאני נמצא בעסק כבר 8 שנים ולעולם לא היתה תלויה משכנים או מהעוברים ושבים או מהעסקים הסמוכים אלי.

מבקש בכל לשון של בקשה את התחשבותכם ועזרתכם בביטול הדרישה לפרסום ולמשלוח הודעות לבעלי נכס גובלים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה על פטור מפרסום בעתון ופטור מפרסום בחלקות הסמוכות אך יש לחייב פרסום לדיירים ובעלי הזכויות בבנין שכן מספרה יכולה להפריע רק לדיירי הבנין עצמו.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, רעיה גוטלוייבר - מהנדסת בכירה, אולגה קגנוב - אחראית חניונים, מירי אהרון - מרכזת וועדות שימושים חורגים.

(פרוטוקול 2009-0008 מתאריך 30/08/2009)

חו"ד דורון ספיר:

מיום 19.10.09 - ממליץ לאשר פטור מפרסום בעיתון בלבד ולחייב פרסום בחלקות גובלות ובבנין עצמו הואיל ומדובר בצומת סואן.

חו"ד החלטת ועדה מחוזית:

לפטור מפרסום בעתון לחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין שלגביהם הוגשה הבקשה ולחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנין גובלים.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 3.3.2010.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0007 סעיף 9 מ - 28/04/2010):
הועדה המקומית:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015.

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