



תל אביב-יפו
TEL AVIV
YAFU

מינהל הנדסה האגף לרישוי עסקים

02/06/2021

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

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

**הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 2021-0010 מיום 02.06.2021**

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 02.06.2021 שהתקיים באולם ההנהלה בקומה 12 בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב-יפו והוא מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הועדה.

הפרוטוקול יובא לאישור הועדה המקומית הקרובה.


בברכה,
מירי אהרון
מרכזת וועדות רישוי עסקים
לשימושים חורגים ופרגודים

פניות בכתב	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il
אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00	



**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0010-2021 מיום 02.06.2021**

הישיבה נפתחה בשעה: 10:32

בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא	יו"ר הוועדה
חברי הועדה:	אופירה יוחנן וולק	מ"מ וסגנית ראש העירייה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
לא נכחו:	דורון ספיר	מ"מ וסגן ראש העירייה
	אסף הראל	חבר מועצה
	רועי אלקבץ	סגן ראש העירייה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה
	נפתלי לוברט	חבר מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	ציפי ברנד	סגנית ראש העירייה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
	ראובן לדיאנסקי	סגן ראש העירייה
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	מהנדס העיר
	עו"ד הראלה אברהם אוזן	משנה ליועמ"ש
	פרדי בן צור	ממ.ע.ממ.ו.ס.רה.ע.ומ.פרוי משולבים
	אביטל יעקב	מנהלת מחלקת רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים
נציגים בעלי דעה מייעצת	מלי פולישוק	נציגת שר הפנים
מרכזת ועדה	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים

עוזרת למרכזת הועדה

דניאל שרון

עוזרת למרכזת ועדה

פניות נפתח

מוקד טלפוני

אתר האינטרנט

www.tel-aviv.gov.il/service

03-7244600

www.tel-aviv.gov.il

אתר האינטרנט העירוני < דף הבית < תושבים < פנייה ליחידות העירייה

בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00

פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il

לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני
זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 02.06.2021.

רשאים חברים בוועדה המקומית או הנציגים בעלי הדעה המייעצת (משקיפים) לדרוש שיתקיים דיון נוסף במליאת הועדה, באחד או יותר מהנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות.

מליאת הועדה תהא רשאית לקבל החלטות שונות מההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה.

פניות בכתב	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il
פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00	

בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0010-2021 ליום 02.06.2021

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת
1.	אישור פרוטוקול מס' 0009-2021 מיום 19.05.2021 – מאושר.				
2.	1	51906	8598948355	נגריה	אילת 8
3.	4	65303	3953808812	צביעת מוצרי עץ	וולפסון 5
4.	7	65562	3173284244	מסעדה כולל דגים, ללא אפיה	נחלת בנימין 66
5.	11	10618	2138864959	מזנון ומאפיה	נחלת יצחק 30
6.	15	69174	8335810982	סטודיו קעקועים וניקוב תורים	לילינבלום 25 א
7.	19	69620	1784384308	בית מלון	קויפמן יחזקאל 6

פניות בכתב	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service	03-7244600	www.tel-aviv.gov.il
אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה	בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	
פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 2

07/06/2020	תאריך הגשה:	8598948355	מס' בקשה מקוונת:	51906	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	נגריה	מהות העסק:
------	-------	-------	------------

שטח:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
75 מ"ר	3295-007	גוש 7016 חלקה 4	אילת 8

כתובת:	שם:	בעל עניין:
אילת 8 תל אביב - יפו	נגריית אופיר	שם העסק
אילת 8 תל אביב - יפו	אופיר ג'מיל דוד	מבקש
אילת 8 תל אביב - יפו	אופיר ג'מיל דוד	בעל זכות בנכס
העלייה 62 תל אביב - יפו	יפתח ריטוב	עורך בקשה

מהות הבקשה: (נטלי כהן)

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה בשטח של 75 מ"ר בקומת קרקע.

תיאור המבנה:

מבנה בעל 3 קומות ע"פ תכנית הבקשה ומערכת GIS, שלא ידוע ייעודו ולא נמצא לגביו היתר בניה. קיים היתר מילולי להחלפת גג מלוחות אסבסט לגג בטון מ-30/04/1984.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 1987 בשטח 82 מ"ר.
מבקשים החלפת בעלים והפחתת שטח.
גובה תשלום אגרת שימוש חורג כ-2,473.5 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2606

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 2

חלקה 4 בגוש 7016 מחולקת ל- 2 מגרשי בניה ביעוד מגרש מיוחד עם חזית מסחרית עפ"י תוכנית 2606 - "מתחם נוגה - שדרות ירושלים".

כמו כן קיים סימון למבנה לשימור א' ומבנה לשימור ב'. יש לתאם את הבקשה עם מח' השימור במסגרת תיאום תכנון בליווי תיק תיעוד המבנה ויותנה באי פגיעה בערכי המבנה.

סעיף 12.1 (ג) - התכליות המותרות:

(א) בכל הקומות יותרו שמושים בעלי אופי ציבורי למטרות חינוך, רווחה, בריאות, דת, קהילה, תרבות, סדנאות לאומנים ותיאטראות ומשרדים בעלי אופי ציבורי כגון - משרדים ממשלתיים, עירוניים ומשרדי רשויות, וכן משרדים של ארגונים ציבוריים למיניהם.

(ב) במגרשים המסומנים בתשריט כחזית מסחרית (קו סגול) יותרו בקומת הקרקע בלבד בנוסף לשימושים המותרים ביתר הקומות גם שימושי מסחר קמעוני, משרדים ושירותים אישיים כגון מספרות, מרפאות ומכוני בריאות, כמו כן תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל ויצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד ולאחר פרסום כפי שנדרש בחוק בהליך של שימוש חורג.

שימוש חורג לנגריה מהווה שימוש חורג עפ"י סעיף 12.1 (ג).

בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה.

השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 12.08.2020.
מבקשים שימוש עד ליום 31.12.2026.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאיכה"ס מיום :17.3.21	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום :7.12.20	בתאריך ה - 08.09.19 הוגש חוסר רישיון. בתאריך ה - 20.11.19 הוגשה בקשה לרישיון. אין כנגד העסק תלונות ואין אכיפה בתחום הסדר הציבורי.
המחלקה הפלילית מיום :06.07.2020	אין הליכים פלילים במקום.
פיקוח על הבניה מיום :17.05.2020	-תכנית מתאימה למציאות -לא נמצאו היתרי בניה -לא נמצאו תביעות למבנה העסק. -מדובר במבנה ישן נבנה לפני 1965. המלצות פיקוח על הבניה: אין התנגדות בכפוף: -אישור קונסטרוקטור. -אישור יועץ בטיחות ואישורים אחרים בהתאם לסוג העסק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 2

מוקד 106 מיום 15.12.20:	לא נמצאו תלונות בשנה האחרונה.
מחלקת שימור:	הבקשה אושרה.

המלצת הועדה המייעצת 0006-2021 מיום 5.4.21:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה, עד ליום 31.12.2026.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, שם משולם, נטלי כהן, ירין שריין, עידית רז, מירי אהרון, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה, עד ליום 31.12.2026.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בנגריה, מבקשים החלפת בעלות והפחתת שטח, ממליצים לאשר בהתאם לפרסום.

ליאור שפירא - לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2021 מיום 02.06.2021 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה, עד ליום 31.12.2026.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 3

01.10.2020	תאריך הגשה:	3953808812	מס' בקשה מקוונת:	65303	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	צביעת מוצרי עץ		מהות העסק:
------	-------	----------------	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
141 מ"ר	3362-002	גוש 7083 חלקה 62	וולפסון 5

כתובת:	שם:	בעל עניין:
מסילת וולפסון 5 תל אביב	מצבעת כלף כלף	שם העסק
מסילת וולפסון 5 תל אביב	כלף רונן	מבקש
ויצמן 50 תל אביב	א.מ.ן 1973 בע"מ	בעל זכות בנכס
אבן סינא 72 תל אביב	ז'אק סחליה	עורך בקשה

מהות הבקשה: (נטלי כהן)

שימוש חורג לתב"ע ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של צביעת עץ ומוצריו בקומת קרקע בשטח של 141 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן קומה אחת שבשימוש כבתי מלאכה לפי רישומים. אין בתיק בנין היתר בניה למבנה הנ"ל.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל משנת 2014 ברישיון בשימוש חורג עד לתאריך ה-31/12/2018. מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג. גובה תשלום אגרת בקשה לשימוש חורג 4,614 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2790

החלקה בייעוד מגורים ג' ודרך מוצעת עפ"י תכנית 2790 "מתחם גבולות"

המבנים הבנויים בחלקה מסומנים להריסה.

שימוש למצבעה כל סוגי העץ אינו תואם להוראות תכנית 2790.

סעיף מס' 21 - הוראות בנושא איכות הסביבה:

א. שימושים חורגים: "שימושים שהיו קיימים ומותרים טרם אישור תוכנית זו ומהווים חריגה לתכנית, יותרו כשימושים חורגים לתקופה חריגה מרבית של שלוש שנים מיום אישור התוכנית. הרשות המקומית תוכל להמשיך את תקופת השימוש החורג, בהתאם לקצב מימוש התוכנית, מעבר לשלוש שנים, באישור היחידה לאיכות הסביבה - עיריית תל-אביב.
ה. בתום תקופת השימוש החורג תפעל עיריית תל - אביב לפינוי העסקים שלגביהם תמה תקופת השימוש החורג.

בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה.

השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.

במידה ויאושר השימוש החורג יש לנקוט בהליך של הקלה לאי הריסת המבנה.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 25.02.2021.
מבקשים שימוש עד ליום 31.12.2026.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום :12.4.21
לעסק רישיון עד 31.12.2018. הוגשה תביעת חוסר רישיון בתאריך ה - 21.03.2021. אין תלונות כנגד העסק.	פיקוח עירוני מיום :20.5.21
בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת ממוחשבת לא מצאנו תביעות משפטיות פעילות כנגד העסק הנ"ל. כמו כן אין תיקים בהכנה נגד העסק הנ"ל.	פיקוח על הבניה מיום :29.11.2020
חלקה 62 בגוש 7083 בבעלות פרטית. חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך בהתאם לתבי"ע 2902. ניתן לאשר ל-5 שנים.	אגף הנכסים מיום :24.03.2021
עפ"י המידע שבידנו אין הליכים פעילים בכתובת הנ"ל.	המחלקה הפלילית מיום :24.03.2021

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 3

מוקד 106 מיום 5.4.21:

אין פניות לעניין העסק בכתובת מסילת וולפסון 5.

המלצת הועדה המייעצת 0009-2021 מיום 23.5.21:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתב"ע ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של צביעת עץ ומוצריו, עד ליום 31.12.2026.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, נטלי כהן, ירין שריין, עידית רז, טל באומל, מהא מרג'ייה, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של צביעת עץ ומוצריו, עד ליום 31.12.2026 לפי תאריך הפרסומים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בחידוש שימוש חורג, נמצא במקום משנת 2014, מדובר בשימוש חורג לתכנית, ממליצים לאשר עד 31.12.2026.

אופירה יוחנן וולק - אין בעיה עם זה שזה קרוב לבתים?

רעיה גוטלויבר - צירפנו את חוות דעת איכות הסביבה.

ליאור שפירא - לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר את הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2021 מיום 02.06.2021 סעיף 3:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של צביעת עץ ומוצריו, עד ליום 31.12.2026.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 4

03.01.2021	תאריך הגשה:	3173284244	מס' בקשה מקוונת:	65562	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	------------	------------------	-------	-----------------

קרקע, א	קומה:	מסעדה כולל דגים, ללא אפיה			מהות העסק:
---------	-------	---------------------------	--	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
271 מ"ר	3-066	גוש 6924 חלקה 15	נחלת בנימין 66

כתובת:	שם:	בעל עניין:
נחלת בנימין 66 תל אביב	ארייא	שם העסק
נחלת בנימין 66 תל אביב המרד 4 רעננה	מ.ז.מ השקעות בע"מ מריה פט	מבקש
שערי ניקנור 52 תל אביב	וילנר חגית	בעל זכות בנכס
שוהם 5 רמת גן	שני אדרעי	עורך בקשה

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בתיק הבניין למסעדה (תפוסת קהל כולל עובדי המקום לא יותר מ- 49 איש בו זמנית בקומה א', תפוסת קהל כללית 148 איש). משקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה וכל עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום.
העסק בכל המבנה מכיל:

1. בקומת קרקע: אולם ישיבה, שירותים וכניסה בשטח 127 מ"ר.
 2. בקומה א': מסעדה - אולם ישיבה מטבח ושירותים בשטח 128 מ"ר, ומרפסת לא מקורה בשטח 5 מ"ר.
 3. בחלל גג רעפים מחסן בשטח 12 מ"ר.
- סה"כ שטח העסק 266 מ"ר + 5 מ"ר מרפסת סה"כ שטח 271 מ"ר.

תיאור המבנה:

המבנה בן 2 קומות עם גג רעפים.
אין בתיק בנין היתר בניה מקורי למבנה אך קיימת תוכנית הגשה מתאריך 28.10.1945 המעידה שבקומת הקרקע התנהלו חנויות.
אין מידע לגבי השימוש בקומה א'.
המבנה קיבל היתר לשיפוץ מ"ס 3336 מ-9.2.2011. והיתר לשיפוץ 3550 מ-22.4.2012.

הערות המהנדס:

1. גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 8,926.04 ש"ח.
2. יש לציין שהעסק במקום הנ"ל משנת 2015 ועד לתאריך 31.12.2020 ברישיון ושימוש חורג. מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 4

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1945
<p>המבנה המבוקש כלול בתחום מגרש 60 ביעוד "מגרש מיוחד" עפ"י תוכנית 1945 - "תוכנית בינוי בין נחלת בנימין-הרצל-לילינבלום".</p> <p>על פי תוכנית 1945 המבנה במגרש 60 נמצא בתחום דרך ומיועד להריסה. לאחר הריסת המבנה יש לאחדו יחד עם מגרש 59, למגרש בניה אחד.</p> <p>המבנה במגרש 59 בכתובת יהודה הלוי 40 נכלל בתכנית השימור 22650 - מסומן לשימור בינלאומי.</p> <p style="text-align: center;">שימוש לבית אוכל אינו תואם להוראות תכנית 1945.</p> <p style="text-align: center;">בתיק הבניין לא נמצאו התרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה.</p> <p>השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.</p> <p style="text-align: center;">במידה והשימוש יאושר נדרש הליך של הקלה לאי הריסת המבנה.</p> <p style="text-align: right;">בתאום עם אגף הנכסים.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 18.02.2021. מבקשים שימוש לצמיתות.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 25.2.21:
<p>בבדיקה שנערכה מול מערכת משל"ט מיום 24.02.20 ועד בכלל- ללא פניות כנגד העסק.</p> <p>בפעילות יזומנה של המרחב העסק נאכף בדוחות בנושא אי מניעת עישון+ דוחות למעשנים ובדוח בסעיף 2555 קרי: "הפעלת עסק בניגוד לתקנות לשעת חרום" (נגיף הקורונה) - תקופת הבדיקה מיום 24.02.20 ועד בכלל.</p>	פיקוח עירוני מיום 24.2.21:
לא נמצאו פניות לנושא מסעדה/בר בכתובת זו.	מוקד 106 מיום 1.3.21:
<p>חלקה 15 בגוש 6924 בבעלות פרטית.</p> <p>חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך לפי תב"ע 1945.</p>	אגף הנכסים מיום 6.5.21:
<p>התקבל אישור נת"ע, אין מניעה לאשר את הבקשה לשימוש חורג.</p> <p>עפ"י בדיקה במערכות המידע שלנו נמצא שבכתובת הנ"ל הוצא צו הריסה ללא הרשעה בשנת 2008. הצו מתייחס להגבהת קירות ובניית גג מעל מבנה שלחלקו טרם בניית התוספת האמורה ניתן חיתר - כך לדברי המשיבים לבקשה להריסה.</p>	מחלקה פלילית מיום 3.5.21:
בית המשפט שאישר את הצו הורה שהוא יהיה ניתן לביצוע לפי	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 4

צרכי המבקשת בהתאם להתקדמות סלילת תוואי הרכבת התחתית, שכן המבנה מצוי בתוואי האמור.	
צמוד לחלקה עובר הקו האדום בתת הקרקע. אין צורך לבקש את אישורו לשימוש חורג.	חוו"ד נת"ע מיום 28.4.21:
המבנים נשאו צו הריסה 01-07-0014068 הם אינם חלק מהמבנה העסק המבוקש. אין התנגדות – בכפוף לאישור קונסטרוקטור ויועץ בטיחות.	חוו"ד פיקוח על הבניה מיום 10.5.21:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 5.1.21:
התקבל אישור.	יועץ בטיחות מיום 21.2.19:

המלצת הועדה המייעצת 2021-0009 מיום 23.5.21 :

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה משקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה, עד ליום 31.12.2041. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום 31.12.21 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה).

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מיירי אהרון, נטלי כהן, ירין שריין, עידית רוז, טל באומל, מהא מרג'ייה, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה משקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה, עד ליום 31.12.2041. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום 31.12.21 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה).

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר על הארכת תוקף שימוש חורג לצמיתות. מבדיקה מול מחלקת נכסים, תכנון, נת"ע ושימור התברר שאין צפי להפקעה, המלצנו לאשר ל-20 שנה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - לדעתי במקרה זה שהעסק נמצא בתחום דרך ומיועד להפקעה, זה פרק זמן לא סביר.

אביטל יעקב - מדובר במבנה שקיבל היתר לשיפוץ בשנת 2012, שופץ מהיסוד, הלכנו לבדוק במקום היה תמוה שהוא לא לשימור, נראה נכון לאשר לו ל-20 שנה בייחוד שנת"ע ונכסים לא מתנגדים.

ליאור שפירא - מה לגבי המחלקה הפלילית?

אביטל יעקב - היה סיפור של גג רעפים לא היה כאן יכולת להוכיח את הבניה אז הצו לא בוצע.

רעיה גוטלויבר - זה היה צו הריסה ליד, לא לבנין הזה, בדקתי וזה לא למבנה הספציפי הזה.

אופירה יוחנן וולק - אז למה זה מופיע פה?

אביטל יעקב - כל גורמי הרישוי נותנים חוות דעת לפי גוש חלקה, לכן גם בדקנו את נושא השימור.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא - מתלבט אם צריך לקבל החלטה עכשיו או לשוב ולדון.
אביטל יעקב - אם תבקר במקום תשתכנע ש-5 שנים זה מעט מאוד.
ליאור שפירא - מכיר את המקום לא אומר שלא לאשר, כאן המלצתם ל-20 שנה.
אודי כרמלי - אין בעיה לאשר ל-10 שנים.
ליאור שפירא - לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2031.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2021 מיום 02.06.2021 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה משקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה, עד ליום 31.12.2031. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום 31.12.21 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה).
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 5

18/08/2020	תאריך הגשה:	2138864959	מס' בקשה מקוונת:	10618	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	מזנון ומאפיה	מהות העסק:
------	-------	--------------	------------

שטח:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
98 מ"ר		גוש 7093 חלקה 277	נחלת יצחק 30

כתובת:	שם:	בעל עניין:
נחלת יצחק 30 תל אביב - יפו	שרויטמן	שם העסק
הנירים צורן 23 קדימה - צורן	ערן שרויטמן	מבקש
אביבים 19 שערי תקווה	שושטרי דניאל וז'קלין	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 61 נתניה	סרגיי סטולבוב	עורך בקשה

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר למזנון וייצור מאפים בקומת הקרקע בשטח של 98 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה פינתי בן 3 קומות המשמש לעסקים בקומת קרקע ומגורים בקומות עליונות עפ"י תמונות GIS ורישומים. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה.

הכניסה לעסק מרח' חיי אדם 3.

הערות המהנדס:

עפ"י מערכת רישוי עסקים משנת 1975 התנהלו עסקים- מזנון, אפיית עוגות וייצור מאפים עם רישיון בתוקף עד 2029. כעת מבקשים היתר לשימוש חורג לצמיתות.

מדיניות לילה במקום עד 1:00 בלילה.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3,242 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 618

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 5

חלקה 277 בגוש 7093 בייעוד אזור תעסוקה ודרך מוצעת עפ"י תוכנית 618 - "נחלת יצחק".
 השימושים המותרים יהיו עפ"י תוכנית 1043א.
 בית קפה וקונדיטוריה תואם לשימושים המותרים עפ"י סעיף 8.3.4 - מסחר קמעונאי.
 השימוש המבוקש מהווה שימוש חורג להיתר.
 בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה.
 השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.
 תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 12.11.20.
 מבקשים לצמיתות.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לא"ס מיום :9.12.20
הליך רישוי תקין לא קיימת אכיפה.	פיקוח עירוני מיום :8.12.20
בנחלת יצחק אין מקום מוסדר לפריקה וטעינה. לפי התכנית נראה שעסק הינו ברח' חיי אדם 3. גם שם אין פריקה וטעינה. ככלל, מקומות לפריקה וטעינה מוסדרים ליד חזיתות מסחריים ולא ליד עסקים בודדים.	אגף התנועה מיום :03.12.2020
1.מדובר במבנה ישן. 2.בתיק בניין לא נמצא היתר בניה. 3.לא נמצאו תביעות.	פיקוח על הבניה מיום :11.2.21
קיימת קריאת שירות מס' 9727-2020 מיום 05.01.2020 עקב רעש מפריקת סחורה לעסק הנדון. הועבר לטיפול משטרתי עקב חוסר בצוותים בסל"ע.	מוקד 106 מיום 18.2.21
עפ"י המידע שבידינו אין צווי הריסה בכתובת הנ"ל ואף לא מתוכננים הליכי אכיפה.	המחלקה הפלילית מיום :8.12.20
התקבלו התנגדויות בנושאים הנ"ל: -חשש לזיהום אוויר (ממשאיות הפורקות סחורה). -חשש למטרדי רעש (מוזיקה, קהל והזזת ריהוט) וריחות. -פריקה וטעינת משאיות. -הבניין ישן פגום וחלש וכל שיפוץ גורם לניפוץ הקיר. נעשו שיפוצים בקומת המאפיה וכל חדר המדרגות מנופץ. התתברו עם פרגולה למרפסת המסכן את המרפסת. -חשש להחרפת מצוקת חניה באזור.	חו"ד מהנדס להתנגדויות:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 5

<p>התקבלו אישורי, איכות הסביבה, מבנים מסוכנים, כמו כן נתקבלה חוות דעת אגף תנועה. לענין החרפת מצוקה, יש לציין כי העסק פועל משנת 1975 עם רישיון ללא שינוי. תלונות נוספות: -ירידת ערך דירות. -ביטול/עיכוב פרויקט פינוי בינוי המקודם והחתום ע"י דיירי הבנין.</p>	
<p>נערך ביקור במקום בתאריך 09/12/2020: סדקים וקילופי טיח נצפו במקומות השונים במשטחי חדר המדרגות וכן בקיר בקומת הקרקע המשמש בצדו אחד את קיר חדר המדרגות של הבניין ובצדו השני קיר של בית העסק הנדון. אך עם זאת, על בעלי הדירות לתקן את הליקויים במסגרת עבודות תחזוקה שוטפות של הבניין. אין מקום להכריז על הבניין כמבנה מסוכן ומכאן גם אין ליחידת מבנים מסוכנים התנגדות למתן רישיון עסק לבית העסק "מזון ויצור מאפים".</p>	<p>מבנים מסוכנים מיום 16.2.21:</p>

המלצת הועדה המייעצת 0005-2021 מיום 4.3.21:

הוועדה ממליצה להעביר הבקשה לוועדת התנגדויות. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, שם משולם, נטלי כהן, ירין שריין, מירי אהרון, מהא מרג'ייה.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
אביבה לוי (סלם)	שטרן יאיר 92, קרית אונו	03-5343598
אבירם בלזר	נחלת יצחק 30, תל אביב-יפו	054-4284678
דפנה הופשטטר	נחלת יצחק 30, תל אביב-יפו	052-3601888
יונתן רוזנברג	חיי אדם 5, תל אביב-יפו	
יחזקאל דבורה	החרמון 57, בית דגן	
יעקובי אמה	נחלת יצחק 30, תל אביב-יפו	03-6419613
מנשה וקרן שמעוני	נחלת יצחק 30, תל אביב-יפו	050-3833884
פנינית	נחלת יצחק 30, תל אביב-יפו	052-5789256
ענת אביגדור	נחלת יצחק 30, תל אביב-יפו	0506906661

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 24.5.21:

בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, עו"ד הילה בן בראש חכמון, מלי פולישוק, פרדי בן צור, איילת וסרמן, אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, דניאל שרון, טל באומל.

המתנגדים:	משתתפים: ענת אבידור, פנינית בלזר סלמן, דפנה הופשטטר, אלי כהן.
------------------	---

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 5

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, עו"ד הילה בן בראש חכמון, מלי פולישוק, פרדי בן צור, איילת וסרמן, אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, דניאל שרון, טל באומל.

<p>ענת אבידור- מדובר בבניין ישן מאוד, אנו מנסים לקדם תהליך של תמ"א/פינוי בינוי, הבניין על שטח של 1440 מ"ר - לא מעט, רוצים להתקדם. יש על הבניין השתלטויות של מחסנים ודירות, השתלטו על המקלט. נכון להיום, אנו בתהליך לפינוי בינוי והתמורות של מחסן הן לא תמורות של עסקים ולכן לטווח ארוך זה פוגע בנו.</p> <p>פנינית בלזר סלמן- הדירה שלי נמצאת בדיוק מעל, יש ריח של סיגריות, לכלוך, פחי אשפה מלאים ואין מקום להצבת מכלי אשפה חדשים. יש בעיה של מעבר להולכי רגל- אנשים מבוגרים, המדרכה חסומה ע"י כלי רכב ואופניים והמעבר ע"י שולחנות וכסאות. יש בעיית חניה קשה. בנוסף יש השתלטות על שטח ציבורי ופרטי- מעבר, מחסנים ועוד. אם ינתן אישור לצמיתות לעסק אני לא יודעת מה יקום פה. הבניין ישן מאוד ומתפורר, אם יהיה שיפוץ כלשהו זה מסוכן מאוד. כבניין אנו רוצים לעשות תמ"א- עד היום לא הצלחנו בגלל עניין כלכלי ואם יהיה עסק זה יקשה.</p> <p>דפנה הופשטטר- במידה ויהיה את השינוי לצמיתות איך זה ישפיע עלינו בעניין הגישה מול יזם? יזם מסוים בחן את המצב כמו שהוא, האם השינוי עלול לגרום לו לנטוש אותנו?</p> <p>ענת אבידור- מה הסמכות של ועדה תכנונית לקבוע בעניין קנייני?</p>	
<p>דוד שושטרי- אנחנו בעלים 50 שנה, לפני 4 שנים השכרנו את המקום לערן, הוא מנהל את המקום כעסק שלו. אנחנו לא התנגדנו לתמ"א. אנחנו רוצים לשבח את הנכס- זו זכותנו, זה לא קשור לעניין הבניה. יש עסקים נוספים בבניין, לא רק אנחנו. בטאבו היום מדובר במחסן. אנחנו לא קשורים לעניין של פלישה ולא פלשנו לשום מקום מדובר במישהו אחר. אנחנו הגשנו בקשה, נמצאים שם 50 שנה, יש לנו את כל הרשיונות, כולם קונים מאיתנו, אנחנו עשינו טוב למקום.</p> <p>דניאל שושטרי- המקום יפה עם פרחים עצים וצמחיה כמו שצריך.</p>	<p>המבקשים:</p>
<p>לאור העובדה שיש הליכים לקידום התחדשות עירונית, ממליצים לאשר הבקשה למזנון עד ליום 31.12.29 בהתאם לרישיון התקף.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר במזנון, נידון בהתנגדויות ההמלצה לאשר עד 31.12.2029.
ליאור שפירא - לאשר בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2021 מיום 02.06.2021 סעיף 5:

לאור העובדה שישנם הליכים לקידום התחדשות עירונית מקבלים את המלצת צוות ההתנגדויות לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר למזנון וייצור מאפים, עד ליום 31.12.29 בהתאם לרישיון התקף.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 6

03.09.2019	תאריך הגשה:	8335810982	מס' בקשה מקוונת:	69174	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	סטודיו קרקועים וניקוב חורים	מהות העסק:
------	-------	-----------------------------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
236 מ"ר	7-025	גוש 7245 חלקה 20	לילינבלום 25 א

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	גידה מכון קרקועים בע"מ	לילינבלום 25 א תל אביב
מבקש	אביהו בן גידה	לילינבלום 25 א תל אביב
בעל זכות בנכס	אינבסטרי נדל"ן ישראל אוסטרליה	הקישון 8 בני ברק
עורך בקשה	עמי לוי	יפה 33 הרצליה

מהות הבקשה: (נטלי כהן)

שימוש חורג מבנק בהיתר למקום לעשיית כתובות קרקע וניקוב חורים בגוף האדם בקומת קרקע בשטח 236 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע ו-2 מרתפים המכיל: מרתף תחתון - מחסנים, מקלט וחדרים טכניים, מרתף עליון - חניות, קומת קרקע - בנק, ושאר הקומות - משרדים ע"פ היתרי בניה מס' 122 מ-23.5.1967 ו-244 מ-28.6.1968.

הערות המהנדס:

מדובר בעסק חדש.
תקן חניה - חסרים 4 מקומות חניה.
גובה תשלום אגרת שימוש חורג בסך 7,735 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1200

החלקה בייעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1200.
עפ"י תכנית 44, תכנית שקדמה לתכנית 1200, שימוש חורג למכון קרקועים הינו שימוש חדש שלא היה קיים בזמן אישור תוכנית 44.
ניתן לראות את השימוש כדוגמת מספרה, שימוש שכלול ברשימת השימושים המותרים.
השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג, כפוף לסעיף 149 לחוק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 6

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 13.01.2021.
מבקשים שימוש עד ליום 31.12.2025.

חוות דעת נותני אישור:

<p>לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג. הסיבות לאישור:</p> <p>1. בשנה האחרונה לא התקבלה אצלנו תלונת ציבור על מטרד סביבתי מהעסק.</p> <p>2. בביקורת האחרונה של נציגי הרשות שנערכה בעסק, בתאריך 3.9.19, לא נמצאו מטרדים סביבתיים בעסק ועל כן ניתן לעסק אישור להיתר לילה.</p>	<p align="center">הרשות לאי"ס מיום 13.4.21</p>
<p>בבדיקה מול מערכת משל"ט ברבעון אחרון – ללא פניות כנגד העסק. קיים היתר זמני בתוקף. ללא אכיפה. מדובר בעסק לקעקועים.</p>	<p align="center">פיקוח עירוני מיום 13.4.21</p>
<p>לא נמצאו קריאות בנושא עסקים בכתובת לילנבלום 25.</p>	<p align="center">מוקד 106 מיום 5.4.21</p>
<p>חניה - חסרים 4 מקומות חניה. על בעל העסק להמציא הסדר חניה. מטרדי רעש וריח - התקבלה התייחסות מאיכה"ס בתאריך 25.3.21: לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג. הסיבות לאישור:</p> <p>1. בשנה האחרונה לא התקבלה אצלנו תלונת ציבור על מטרד סביבתי מהעסק.</p> <p>2. בביקורת האחרונה של נציגי הרשות שנערכה בעסק, בתאריך 3.9.19, לא נמצאו מטרדים סביבתיים בעסק.</p> <p>טענות נוספות בנושא ערך הנכס - היבט קנייני - לא טענות הקשורות להיבט התכנוני של השימוש.</p>	<p align="center">חוו"ד מהנדס רישוי להתנגדויות:</p>

המלצת הועדה המייעצת 0007-2021 מיום 25.4.21:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק בהיתר למקום לעשיית כתובות קעקע, עד ליום 31.12.2025.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, שם משולם, נטלי כהן, ירין שריין, עידית רז.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 6

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
אוהד סקורניק, עו"ד	מונטיפיורי 33 ת"א -יפו	03-7114000

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 24.05.2021:

בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, עו"ד הילה בן בראש חכמון, מלי פולישוק, פרדי בן צור, איילת וסרמן, אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, דניאל שרון, טל באומל.

המתנגדים:	עו"ד אוהד סקורניק- רוב מה שהיה לי להגיד כתבתי, למעט בעניין האוכלוסיה שמגיעה למכון קעקועים. מדובר בבניין שהוקם לפני 50 שנה, מרשתי קנתה את הנכס לפני 10 שנים, למטה היו 3 קומות של בנק ומשרדים מכובדים, מרשתי קנתה את הקומה ה 5 ובשנים האחרונות אנו משכירים לחברת הייטק שדרשה השקעה גדולה מאוד בנכס, השקענו המון בשיפוץ וגם הס. כיום, אם הולכים לעשות שם מכון קעקועים זה משנה את אופי האזור, והבניין בוודאי. מדובר בריחות, הגיינה, וכו', עצם הנוכחות של עסק כזה. ריחות של חומרי חיטוי, קעקועים עם ריח, בלי ריח.. אני מדבר על התדמית. העירייה יעדה את זה למשרדים/ בנק. קנינו נכס עם תדמית מסוימת ואופי מסויים ואנו רוצים להמשיך להשכיר אותו. האנשים שמגיעים לעסקים מסוג זה, יש בתחנה המרכזית מקומות כאלה.. אנו יודעים מי הטיפוסים שמגיעים למקומות כאלה, לא מעוניין שזה יהיה חצר אחורית של מקום כזה. אני לא אמרתי מילה על הבעלים של העסק אלא על סוג הלקוחות ולא אמרתי שום דבר גזעני. אני מדבר על סוג הלקוחות וסוג השוכרים שאני אצטרך להשכיר להם את העסק.
המבקשים:	הדיירים הספציפים שלנו זה סוג של אוכלוסיה שפחות מפריע לה עסק כזה לכן מוכנים לחדש חוזה שכירות, אבל כשהם יסיימו את החוזה שלהם אני אצטרך להתמודד מחדש ויגידו לי שלא רוצים להיות בסמוך למכון קעקועים. משתתפים: ירדן ינקו, אביהו בן גידה.
המלצת צוות ההתנגדויות:	ירדן ינקו- שלחנו אליכם התייחסות אני מקווה שקראתם. מדובר בדברים מביכים ומביישים, לקחת אוכלוסיה ולקטלג, להחליט שמי שעוסק בזה נמוך, אני לא מבין. מעולם לא היו תלונות על מטרדי רעש וריח. נציין שאנו פותחים מקום נוסף במידטאון, אם היינו עסק שמתאים לפשיעה ועבריינות לא נראה לי שהיו מאפשרים לנו לפתוח שם עסק כזה. יש לנו למעלה מ 20 עובדים מאוד אסתטי ומדוגם. אנחנו שם שנתיים.
	לאחר ששמענו את המתנגד והמשיבים, ממליצים לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד 31.12.2025. שכן לא מצאנו בהתנגדות בנוגע לירידת הערך ולעניין המטרדים הצדקה בכדי למנוע את אישור הבקשה.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בשימוש חורג מבנק, נידון בהתנגדויות, ממליצים לאשר עד 31.12.2025. ליאור שפירא - באופן כללי שמעתי הרבה התנגדויות, הפעם היו מקוממות, אין להן מקום, דוחה אותן ואם היה מבקש לתקופה ארוכה יותר הייתי ממליץ לאשר, מאחר וזו דרישתו נאשר עד 31.12.2025. אופירה יוחנן וולק - מצטרפת לדברי ליאור שפירא.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 6

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0010-2010 מיום 02.06.2021 סעיף 6:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות, לאחר ששמעה את הצדדים, לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק בהיתר למקום לעשיית כתובות קעקע, עד ליום 31.12.2025. שכן לא מצאה בהתנגדות בנוגע לירידת ערך ולעניין המטרדים הצדקה בכדי למנוע את אישור הבקשה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 7

19/07/2020	תאריך הגשה:	1784384308	מס' בקשה מקוונת:	69620	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	------------	---------------------	-------	--------------------

2,3,4,5,7,8,14	קומה:	בית מלון	מהות העסק:
----------------	-------	----------	------------

שטח:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
4,360 מ"ר	34890060	גוש 7003 חלקה 9	קויפמן יחזקאל 6

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מלון בית גאון	קויפמן יחזקאל 6 תל אביב - יפו
מבקש	ליאון אביגד	בן יהודה 12 תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	ביהם רוני חקירות יעוץ בטחוני בע"מ	
עורך בקשה	אייל אינגבר	השקד 10 גבעת שמואל

דיון חוזר לאחר שהוסרה ההתנגדות לבקשה.

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממשרדים לבית מלון בן 182 חדרי אירוח (מתוכם 5 נגישים) ומשקאות משכרים לצריכה במקום.

- בקומה 2 (מפלס +7.98) - בשטח של 205 מ"ר.
- בקומה 3 (מפלס +11.96) - בשטח של 1423 מ"ר.
- בקומה 4 (מפלס +15.36) - בשטח של 712 מ"ר.
- בקומה 5 (מפלס +18.73) - בשטח של 712 מ"ר.
- בקומה 7 (מפלס +25.55) - בשטח של 404 מ"ר.
- בקומה 8 (מפלס +28.93) - בשטח של 199 מ"ר.
- בקומה 14 (מפלס +49.34) - בשטח של 704 מ"ר.

סה"כ שטח העסק 4360 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה ("בית גיבור") משרדים בן 14 קומות מעל קומת כניסה (למסחר ומשרדים) ו-2 קומות תחתונות המכיל:
 בקומות תחתונות-מקלטים, חניה, חדרי טכניים, ומחסנים;
 בקומת כניסה- 19 חנויות, אולם שמחות, מגדלי בטחון;
 בקומות עליונות- משרדים;
 עפ"י היתרי בניה מס' 760 מ-17.3.75 ומס' 3-167 מ-11.1.82.

הערות המהנדס:

מדובר בעסק חדש מ-2020.

יש לציין כי משקאות משכרים קיימים במקורי יחידות האירוח בלבד.

העסק נמצא בתחום 300 מטר לפי חוק הסביבה החופית.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 68,319 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

<p>מספר תב"ע 3615 א</p> <p>החלקה ביעוד מגורים, תעסוקה ותיירות+ חזית עם הוראות מיוחדות עפ"י תכנית 3615 א - "בית גיבור- רחוב קויפמן 6".</p> <p>עפ"י תכנית 1600 ב החלקה ביעוד מרכז עסקים, השימושים המותרים - משרדים ומסחר.</p> <p>שימוש חורג לבית מלון יהיה בהתאם לתכנית 1600 ב ובמסגרת שטחי הבניה שהתקבלו בהיתר הבניה.</p> <p>השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.</p> <p>לא ניתן יהיה לאשר פתרון חניה בשטח השצ"פ הסמוך לחלקה.</p> <p>שימוש של מלונאות מחייב בעמידה בתקנים הפיסיים של משרד הבריאות. יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובהוראות העיריה לעניין ההנחיות בבית מלון. אישור השימוש יותנה בהסדר חניה על פי ההנחיות של הועדה המקומית.</p> <p>עפ"י תכנית 3615 א סעיף 4.1.1 - שימושים: א. מגורים - יח"ד בשטח עיקרי שלא יפחת מ- 40 מ"ר. ב. מלונאות - על פי דרישות ואישור משרד התיירות בעת הוצאת היתר הבניה. ג. תעסוקה - על פי התוכנית הראשית. ד. שטחים ציבוריים.</p> <p>סעיף 6.1 - תכנית לעיצוב אדריכלי: תאשר תכנית לעיצוב אדריכלי של המגדל על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הכוללת את הסעיפים המפורטים בתקנון.</p> <p>תנאים להגשת היתר בניה כמפורט בסעיף 6.2 בתקנון התכנית.</p> <p>לא ניתן לאשר שימוש למלונאות עד לאישור תכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p>ניתן לאשר שימוש לבית מלון ב-2 אופציות:</p> <ol style="list-style-type: none">במסגרת שימוש חורג ברישוי עסקים - שימוש חורג לתוכנית - עפ"י תוכנית 1600 ב.הוצאת היתר בניה - הליך ברישוי בניה - עפ"י תוכנית 3615 א. בהתאם לסעיף 6.1 בתקנון התוכנית נדרשת עמידה בהכנת תוכנית עיצוב. <p>על כן, במידה והבקשה מוגשת ברישוי עסקים, ניתן לאשר שימוש חורג לבית מלון במסגרת שטחי הבניה שהתקבלו בהיתר בניה.</p> <p>המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 08.09.2020 מבקשים שימוש עד ליום 31.12.2030</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

<p align="center">הבקשה אושרה.</p>	<p align="center">הרשות לאי"ס מיום 09.12.2020</p>
<p>כרגע העסק נמצא בשיפוצים לא יהיה פתוח בתקופה הקרובה כך שאין מידע מעבר לכך.</p>	<p align="center">פיקוח עירוני מיום 17.2.21:</p>
<p>הוצאו שני צווים בגין ביצוע פעולות בניה והכנה לשימוש שאינו תואם היתר נגד המשתמשים ונגד בעלת הנכס. האחד (בחודש יולי 2020) בתיק בב"נ 11914-07-20 בו התבקשה בקשה למתן צו שיפוטי למניעת פעולות ביחס לעבודות בניה והכנה שהתבצעו בקומות 3, 4, 5 שכללו בניית קירות גבס עם תשתיות מים וביוב לצורך בניית בית מלון בבניין משרדים בשטח 1342 מ"ר בכל קומה ובסה"כ 4026 מ"ר לכלל השטח בקומות אלה, והאחר (בחודש נובמבר 2020) בתיק בב"נ 40529-11-20 בו התבקש צו מנהלי להפסקת עבודה בגין בניית חדרים עבור בית מלון מקירות גבס והכנה לשירותים בשטח של כ- 432 מ"ר בקומה 7 של הבניין.</p> <p>יצוין שלגבי התיק הראשון בוטל הצו בהסכמת הצדדים בכפוף להתחייבות המשיבים שלא להפעיל במקום בית מלון ללא היתר בעצמם או באמצעות אחרים ולא לעשות כל שימוש במקום בניגוד להיתר הבניה. כן התחייבו שלא לחבר את מערכות המים והביוב למערכות הבניין במסגרת העבודות המבוצעות במקום אלא לאחר קבלת היתר לשימוש חורג לצרכי מלון.</p>	<p align="center">המחלקה הפלילית מיום 08.12.2020</p>
<p>לגבי היתרי בניה – לא נמצאו תשריטים מלאים, על פי היתר-3-167 ו היתר 760 ניתן לקבוע כהיתר מכסה את הבקשה.</p> <p align="center">- תכנית מוצאת תואמת את המצב בשטח.</p> <p align="center">לא נמצאו שינויים קונסטרוקטיביים.</p> <p>במסגרת הליך משפטי שהתנהל נגד בעל עניין – הסתכם שניתנה התחייבות שלא להשתמש בנכס לשימוש אחר אלא לאחר מתן היתר וניתן חיבור מערכות המים וביוב עד לקבלת ההיתר לשימוש חורג כבית מלון.</p> <p align="center">המלצות פיקוח על הבניה:</p> <p>לפי החלטת בהמ"ש מ-29.07.2020 בתיק 01-20-0002824 – בוטל צו למניעת פעולות בכפוף למתן התחייבות בעל המקום ובעל העניין (מצורפת בקובץ).</p> <p>לאור הדוח של מפקח כי לא בוצעו שינויים קונסטרוקטיביים במבנה ולאור ביטול הליך פלילי בנדון:</p> <p align="center">אין התנגדות בכפוף:</p> <p align="center">קבלת המלצות של עו"ד אתי לוי המחלקה הפלילית.</p> <p align="center">בכפוף לכתב התחייבות כלשונה.</p> <p align="center">הגשת תצהיר קונסטרוקטור על יציבות המבנה.</p> <p align="center">אישור יועץ בטיחות ואישורים הנוספים בהתאם לסווג העסק.</p>	<p align="center">פיקוח על הבניה מיום 5.1.21</p>
<p align="center">לא נמצאו תלונות בשנה האחרונה.</p>	<p align="center">מוקד 106 מיום 14.12.2020:</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 7

<p align="center">נתקבלו תלונות מתנגדים בעניין :</p> <p>1. ירידת ערך. 2. יתר בעלי הזכויות בבניין חוששים שבמידה ויהיו מעוניינים לבצע הסבה כזו או אחרת יתנגדו לבקשתם. 3. מבקשים לחייב את מבקש ההיתר בחיזוק הבניין ושיפוץ ושימור החזיתות מפאת חשש לחוסר אחידות. 4. מאחר והמבנה ישן משנות ה-60, מבקשים לחייב החלת תמ"א 38 על המבנה מאחר ושימוש מלון לא יעמוד בפני רעידות אדמה. 5. חשש ששימוש מלונאי יפגע בביקוש של השכרת המשרדים הסמוכים לחדרי מלון. 6. לא הוגש פרסום כדין שמטרתו ליידע את כל בעלי הנכסים לצורך אפשרות להגשת התנגדותם. 7. חשש לפגיעה ביסודות הנכס של בעלי נכס נוספים- אינסטלציה, ביוב חשמל.</p> <p align="center"><u>חוות דעת מהנדס:</u></p> <p>המבנה האמור אינו מבנה לשימור. כמענה לסעיף 6 הנ"ל, נעשו פרסומים כחוק בחלקות הסמוכות ובחלקה הנוכחית (ישנם אישורי מסירות). כמענה לסעיף 7 הנ"ל, במקום התקיימה ביקורת של מח' פיקוח על הבניה, בה נדרש אישור קונסטרוקציה ובטיחות. ב-15.7.20 התקבל אישור קונסטרוקציה. יש להשלים אישור בטיחות.</p>	
---	--

המלצת הועדה המייעצת 0004-2021 מיום 18.2.21:

<p align="center">הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים לבית מלון עד ליום 31.12.2030.</p> <p align="center">ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, שם משולם, מאיר אלמקייס, נטלי כהן, ירין שריין, עידית רז, מירי אהרון.</p>

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
אנה בכר סלטי	קויפמן יחזקאל 6 ת"א	052-8264656
ישר בן מרדכי	קויפמן יחזקאל 6 ת"א	
דן דרין	רדינג 20 ת"א	052-3440690
עו"ד עדי מנצור	המרד 29 ת"א	03-6767000

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 24.3.21 :

<p>בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אביטל יעקב, עו"ד הילה בן הרוש, פרדי בן צור, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, דניאל שרון.</p>	
<p>המתנגדים: אדר' דן דרין - ראשית אציין כי הגשתי בקשה לדיון בתאריך 22.10.2020 היום אנחנו 5 חודשים אחרי. כל פניותי לא נענו עד שפנית למבקר המדינה.</p> <p>אני תכנתי כאדריכל את התב"ע שתוקפה עד סוף שנה זו, נבחרה נציגות של בעלי הנכסים במימוש התב"ע, מונה שמאי שערך את השמאות של כל אחד</p>	<p>המתנגדים: אדר' דן דרין - ראשית אציין כי הגשתי בקשה לדיון בתאריך 22.10.2020 היום אנחנו 5 חודשים אחרי. כל פניותי לא נענו עד שפנית למבקר המדינה.</p> <p>אני תכנתי כאדריכל את התב"ע שתוקפה עד סוף שנה זו, נבחרה נציגות של בעלי הנכסים במימוש התב"ע, מונה שמאי שערך את השמאות של כל אחד</p>

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אביטל יעקב, עו"ד הילה בן הרוש, פרדי בן צור, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, דניאל שרון.

<p>בנכס וקבע מה אחוזים ע"פ התב"ע בנכס העתידי. לחברה שלי הוקצו 15.6% מהבניין החדש. הוגשה תוכנית עיצוב לפי כללי התב"ע, התוכנית אושרה בוועדה - כל זה קרה ב- 26.10.16. ב- 1.4.2020 החליטה ועדת המשנה לבטל את תוכנית העיצוב, כלומר נכון להיום אין תוכנית עיצוב וזה אומר שבעלי הנכסים בבנין לא מעוניינים בתוכנית העיצוב.</p> <p>אני חייב להביא לידיעתכם כי הבית הזה בתכנון הבנין מיועד למשרדים ומסחר, הנציגות מתנגדת לשילוב המלון. בתקנון הבית המשותף יש סעיפים שמדברים כי אלה רק בית משרדים ומסחר - לא ניתן להתקין מזגנים ללא אישור נציגות. חברתי מחזיקה את כל קומת הגג וחלקים נוספים, אם יבנו מלון הכל נתקע ואני לא אוכל לממש את התב"ע.</p> <p>ברגע שבעלי הנכסים משכו את תוכנית העיצוב, הם ידעו שלא יהיה מלון ולכן משכו אותה.</p> <p>בתיק המידע 2019-1543 - תנאי למתן התר בניה - סעיף 1.5.1 - כתוב - לא ניתן לאשר שימוש למלונאות עד לאישור תוכנית עיצוב אדריכלית. גם בסעיף 3.4 בתיק מידע - לא ניתן לאשר שימוש למלון עד לאישור תוכנית לעיצוב אדריכלית. תנאי שאתם קבעתם בתיק המידע.</p> <p>מאחר ובעלי הנכסים משכו את תוכנית העיצוב, מצ"ב מכתב עו"ד נציג הבעלים, תבינו שהבעלים מתנגדים לתוכנית העיצוב.</p> <p>קיימים 2 שימושים חורגים- שימוש חורג לתב"ע ושימוש חורג להיתר הבניה- וכאן מדובר על שימוש חורג להיתר הבניה ולכן אתם לא יכולים לקבל את זה.</p> <p>מר גדרון אמר שאינו מפעיל את התב"ע, איך לא מפעיל אם עושה מלון?</p> <p>רק בתב"ע נקבע שמותר לעשות מלון. בתקנון הבית המשותף אסור לעשות מלון. זה שימוש חורג להיתר לא כללי. כדי לבקש צריך הסכמה, הבנין מונה 17 קומות לא כולל קרקע, 14,000 מ"ר, הם מייצגים רק חלק מהקומות.</p>	
<p>עו"ד מיכה גדרון- ישנה תוכנית שהיא תוכנית נקודתית על הבנין הזה, יש הוראת פקיעה תוך 5 שנים. גילינו שיש פרסום ברשומות, רוצים לדעת שאתם מודעים לכך.</p> <p>הבקשה היתה להיתר לשימוש חורג, לא היינו מודעים לכך שהתב"ע בתוקף. התוכנית וההיתר הוגשו במסלול של רישוי עסקים, השלב הבא יהיה להפעיל את התוכנית עד 26.11 אם נבחר במסלול השני- כרגע אנחנו במסלול של היתר לשימוש חורג ונשארים בו כרגע. במסלול זה איני צריך להגיש תוכנית עיצוב כי איני מפעיל את התב"ע. לא ביקשנו שימוש קבוע ולא צריכים להגיש תוכנית עיצוב. הטענה של דן לא במקום.</p> <p>אני הייתי בבנין, יש הפרדה מוחלטת - אין ערבוב בין חדרי המלון לאגפים, עולים במדרגות ימינה יש משרדים שמאלה זה בית המלון, יש חלוקה לאגפים, כל ההפרות לא רלוונטיות.</p> <p>לגבי הצנרת אנו מתחברים לצנרת של הבנין.</p> <p>אייל אינגבר- הגשנו את התוכנית לרשיון עסק- יש הפרדה מלאה, יש גם תוכנית אינסטלציה- מאגרי מים קיימים והחיבור אליהם.</p> <p>יש לנו גם אישור מיזוג אוויר ואוורור. יש לנו אישור תאגיד מים על חיבורים. מיזוג אוויר נתן פיתרון לאוורור של חדרים ושירותים ויש את ההיתר בניה עצמו עם חלוקה של משרדים שהיא די דומה למה שאנחנו רוצים שיהיה למשך 10 שנים הקרובות.</p> <p>ניר ויצמן- כל הכניסה למלון היא מהמסעדה שלנו. האורח יקבל מפתח לקומה ייעודית. אם בעלי המשרדים ירצו ניתן גם להם מפתח.</p>	<p>המבקשים:</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2021 סעיף 7

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אביטל יעקב, עו"ד הילה בן הרוש, פרדי בן צור, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, דניאל שרון.

<p>ליאון אביגד- אורח לא יוכל להגיע אפילו לקומה אחרת במלון אלא רק לקומה שלו, עשינו זאת במלונות נוספים, לדג' רוטשילד 22, בראון- לייטהאוס.</p> <p>עו"ד גדרון - זה בנין משרדים, אם לא שם בית מלון אז היכן? הויכוח בינינו הוא מסחרי ולא תכנוני. נבקש מכם להשהות לחודש את מתן החלטה ונגיע בינו להסכמות.</p> <p>טל מתוק- אפשר תמיד לדבר.</p>	
<p>לאחר ששמענו את המתנגדים וקראנו את ההתנגדויות של המתנגדים שלא הגיעו ושמענו את תגובת המשיבים, אנו סבורים כי רוב הטענות הן בפן הקנייני ויש בסמכותנו לאפשר שימוש חורג מתכנית לבית מלון. אנו לא סבורים כי הדבר מהווה מטרד, אלא להפך, תואם את מדיניות עיריית ת"א-יפו לעניין בתי מלון בקו החוף ועל כן ממליצים לדחות את ההתנגדות לאשר ולאשר הבקשה לשימוש חורג משרדים לבית מלון עד ליום 31.12.2030.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

תיאור דיון:

<p>לובה דבוייריס - מדובר בשימוש חורג משרדים לבית מלון, העסק נדון בהתנגדויות, ממליצים לאשר עד 31.12.2030.</p> <p>ליאור שפירא - המתנגדים היו צריכים להגיע ביניהם לאיזו שהיא הבנה. בעת ההיא זאת הייתה המלצה שלנו רצינו לאפשר להם להגיע להבנות. נתנו להם שבועיים.</p> <p>נדחה לישיבה הבאה להוציא מסדר היום.</p>

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0007-2021 מיום 12.4.21 סעיף 9:

<p>להוציא מסדר היום לבקשת יו"ר הועדה לבדיקת חוות דעת צוות התכנון וצוות ההתנגדויות.</p> <p>ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון.</p>
--

מובא לדיון חוזר לאחר שהוסרה ההתנגדות לבקשה.

חוות דעת נותני אישור:

<p>בתאריך 9.5.21, נמסר על ידי ב"כ המתנגד דן דרין על הסרת ההתנגדות שהוגשה ביום 22.10.20 למתן שימוש חורג לעסק של בית מלון ברחוב קויפמן 6.</p>	<p>חוו"ד מהנדס רישוי:</p>
---	----------------------------------

תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר - מדובר בשימוש חורג לתכנית, היה בהתנגדויות, ההתנגדות הוסרה, ממליצים
לאשר עד 31.12.2030.

ליאור שפירא - לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2030.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2021 מיום 02.06.2021 סעיף 7:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים לבית מלון, עד ליום 31.12.2030.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי.