



לרישוי מקוון

21/01/2025

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 0001-2025 מיום 15.01.2025

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 15.01.2025 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

אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה asakim@tel-aviv.gov.il דוא"ל 03-7240116	03-7244600 במים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	אתר האינטרנט העירוני www.tel-aviv.gov.il
לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני		

בזרי להימנע מנזק נוסף מזהם המופיע לחדש באזורי הנדסיה אם לא תל שנינו בשמירה המפני לזמן



מינהל הנדסה
האגף לרישוי עסקים

לרישוי מקוון

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0001-2025 מיום 15.01.2025

ישיבת המשך לרישוי בניה שנפתחה בשעה 10:20 בהשתתפות: ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, חן אריאלי.

ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה
חברי הוועדה:	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
לא נכחו:	חן אריאלי	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
	מיטל להבי	סגנית רה"ע
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	חיים גורן	סגן רה"ע
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	מהנדס העיר
	הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש דיני תכנון ובניה
	הגר גנין	עוזרת ראשית ליועמ"ש
	פרדי בן צור, עו"ד	מוכיר ועדת בניין עיר
	נעה מורד	ממ עוזרת ליור המועצה
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	יובל פלג	מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	שם משולם	בוחן תוכניות בכיר רישוי עסקים
	פאדי דאוד	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק, עו"ד	נציגת שר הפנים
מרכזת ועדה	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים
עוזרת בכירה למרכזת	מהא מרגייה	עוזרת בכירה למרכזת ועדה



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 15.01.2025

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.

www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה asakim@tel-aviv.gov.il דוא"ל 03-7240116	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני
--	--	--



לרישוי מקוון

בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 15.01.2025-0001 ליום 2025

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 2024-0020 מיום 18.12.2024 – מאושר.					
2.	1	54384	10000103048	מכירת מצרכי מזון הכנת ומכירת כריכים	בן צבי 54	כל בו אשכנזי אורה
3.	4	25701	10000371339	מוצרי טבק לסוגיו	הר ציון 66	Red Sea Cafe
4.	8	26505	10000378482	מרכול	דיזנגוף 74	שוקיט
5.	10	66549	10000331608	בית מלון טיפול יופי וקוסמטיקה פאב	יבנה 23	מלון עלמה
6.	15	66088	10000418726	מסעדה בית אוכל לאפייה/ייצור מזון	קהילת סלוניקי 11	קפה זוריק
7.	18	64826	10000348514	מרכול	לה גוארדיה 58	כליף מרקט
8.	20	17362	10000362946-1	מזנון, בית אוכל אחר	נפתא יצחק 3	קפה מאדאם
9.	27	63641	10000182532	פאב בית אוכל מתקני שעשועים משחקים	קרליבך 23	אקס אנד קו
10.	31	67851	10000338815	תיאטרון הגשת משקאות משכרים	אלנבי 128 א	קאמל קומדי קלאב
11.	36	69688	10000045101	בית מלון מסעדה	אחד העם 144	נחמה וחצי
12.	49	62281	10000071668-2	בית קפה	המלך ג'ורג' 32	קולומבוס קפה

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 2

מספר תיק רישוי:	54384	מס' בקשה מקוונת:	10000103048	תאריך הגשה:	09.12.2021
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	מכירת מצרכי מזון הכנת ומכירת כריכים	קומה:	קרקע
------------	--	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
בן צבי 54	גוש 7055 חלקה 54	3000-054	110.13 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	כל בו אשכנזי אורח	דרך בן צבי 54 תל אביב
מבקש	אורח אשכנזי	דרך בן צבי 54 תל אביב
בעל זכות בנכס	רשות הפיתוח עיריית תל אביב	הרוקמים 26 חולון אבן גבירול 69 תל אביב
עורך בקשה	יפעה לוי	שד' סיני 21 חיפה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכירת מצרכי מזון, הכנת ומכירת כריכים ללא ישיבה במקום בשטח של 110.13 מ"ר.

תיאור המבנה:

המבנה בן קומה אחת על פי תכנית שהוגשה וצילומי GIS. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה, לא ידוע יעוד. קיימות תכנית סניטרית מאושרת מתאריך 17/07/64 בחלק משטח העסק ותכנית סניטרית מאושרת לכל העסק מס' 1999-1041 המאושרת על סמך חו"ד פיקוח על הבניה מ-09/04/2002.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת-2000.

קיימת החלטת ועדת המשנה מ- 19/07/2006 לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31/12/2011 אך טרם יצא רישיון עסק.

כעת הוגשה בקשה לשימוש חורג ומבקשים פטור מפרסומים. תכנית ההגשה זהה לתכנית משנת-1999.

בבחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה, ניתן לראות תצלומי תצ"א משנת 1967 ואילך.

ניתן להבחין כי המבנה לא השתנה משנת 1986 ותואם בסביבתו הן בתכנית והן בחומר הבניין.

התב"ע החלה על המגרש הינה 4100 משנת-2017.

על פי התב"ע המבנים הבנויים בחלקה מיועדים להריסה.

עפ"י תוכנית 4100 סעיף 6.18 - שימושים חורגים - שימושים קיימים מאושרים בתחום התכנית החורגים מהוראותיה ייחשבו כשימושים חורגים מותרים עד להוצאת היתר הבנייה הראשון במתחם השיווק בו נמצאת החלקה עבודה מבוקש השימוש החורג, או במתחם שיווק צמוד לו.

דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3,675 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 4100
חלקה 54 בגוש 7055 מחולקת למגרשי בניה בייעודים שונים - עפ"י תוכנית 4100 - "שכונת נווה עופר (נס לגויים)" בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה, העסק המבוקש נמצא בתחום מגרש 2317 בייעוד שטח ציבורי פתוח - תא שטח מס' 53, בתחום מגרש 2315 בייעוד מגורים ד' - תא שטח מס' 5 ובתחום מגרש 2316 בייעוד דרך מוצעת - תא שטח מס' 96. המבנים הבנויים בחלקה מיועדים להריסה. שימוש למרכול אינו תואם לתכליות ולחוראות תוכנית 4100, מהווה שימוש חורג לתוכנית. עפ"י תוכנית 4100 סעיף 6.18 - שימושים חורגים - שימושים קיימים מאושרים בתחום התכנית החורגים מהוראותיה ייחשבו כשימושים חורגים מותרים עד לחוצאת היתר הבנייה הראשון במתחם השיווק בו נמצאת החלקה עבורה מבוקש השימוש החורג, או במתחם שיווק צמוד לו. בסמכות הוועדה המקומית להאריך את השימוש החורג אף מעבר לכך, לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה. 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 ובהתאם לסעיף 6.18 בתוכנית 4100. יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים.

בקשה לפטור מפרסום מיום 01.03.2022 עפ"י סעיף 149:

אני, אורה חיה אשכנזי, בעלת העסק, מבקשת בכל לשון של בקשה לפטור אותי מפרסומים שכן מדובר בעסק שקיים שנים רבות ומעולם לא התקבלו תלונות מדיירים. יש לציין שאני בת 69, מפרנסת יחידה (אלמנה) ומצבי הכלכלי והבריאותי קשים מאוד. אני חולת סרטן שעוברת טיפולים כימותרפיים. לא אוכל לעמוד בתשלומים הנדרשים ממני ועל כן אבקש לעזור לי ולפטור אותי מהפרסומים (בעבר פטרתם אותי).
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לא"ס מיום 11.12.24:	הבקשה אושרה.
מיקוח עירוני מיום 22.12.24:	העסק פועל בניגוד לצו סגירה שיפוטי. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 16.12.24:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.
אגף הנכסים מיום 22.12.24:	חלקה 54 בגוש 7055 בבעלות רשות הפיתוח, חלק מהחלקה בבעלות עיריית ת"א יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 בהתאם לתב"ע 4100 בייעוד דרך, שצ"פ ומבנה ציבור. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להתחייבות לפינוי השטח הציבורי עם דרישת העירייה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 2

פיקוח על הבניה מיום 27.7.21:	בבדיקה בתיק הבניין ומערכת הממוחשבת לא אותרו תביעות משפטיות נגד העסק. כמו כן אין תיקים בהכנה נגד העסק הנ"ל.
המחלקה הפלילית מיום 6.1.25:	עפ"י המידע שבידנו אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 14.11.21:	התקבל אישור.

המלצת הועדה המייעצת 0014-2022 מיום 28.08.2022:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכירת מצרכי מזון, הכנת ומכירת כריכים ללא ישיבה במקום, עד ליום 31.12.2029.

כ"כ הועדה ממליצה על פטור מלא מפרסום.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, לובה דבוייריס, מירי אהרון, ירין שריין, אילנה בורבן, מיכל סלומון, פאוזי אמסיס, שם משולם, שלמה גרנות, דניאל שרון.

חו"ד יו"ר המועצה מיום 14.09.2022:

ממליץ לאשר פטור מלא מפרסום.

חוות דעת הועדה המחוזית מיום 30.11.2023:

1. לא לפטור מחובת פרסום בעיתון
2. לא לפטור ממסירת הודעה לכל הבעלים והמחזירים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה.
3. לא לפטור ממסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע בבניינים גובלים.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 23.09.2024.
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכירת מצרכי מזון, הכנת ומכירת כריכים ללא ישיבה במקום, עד ליום 31.12.2029.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- מדובר בשימוש חורג מתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מכירת מצרכי מזון, הכנת ומכירת כריכים. המלצתנו לאשר עד 31.12.2029.
ליאור שפירא - טוב, אנחנו מאשרים שימוש חורג עד ליום 31.12.2029 בהתאם לפרסום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2025 מיום 15.1.25 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכירת מצרכי מזון, הכנת ומכירת כריכים ללא ישיבה במקום, עד ליום 31.12.2029.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 3

מספר תיק רישוי:	25701	מס' בקשה מקוונת:	10000371339	תאריך הגשה:	01.04.2024
--------------------	-------	---------------------	-------------	----------------	------------

מהות העסק:	מוצרי טבק לסוגיו	קומה:	קרקע
------------	------------------	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
הר ציון 66	גוש 6972 חלקה 246, 250	04000640	105 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	Red Sea Cafe	שד' הר ציון 66 תל אביב
מבקש	אברהם מורדוף	האשל 8 רמת גן
בעל זכות בנכס	אברהם מורדוף	האשל 8 רמת גן
עורך בקשה	רן גולדמן	אבן גבירול 71 תל אביב

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למקום למכירת מוצרי טבק ומועדון עישון נרגילות (גחלים אלקטרוניים) בקומת קרקע בשטח מקורה של 82 מ"ר וישיבה בחצר בשטח של 23 מ"ר. סך כל השטח המבוקש 105 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיים מבנה חד קומתי שלא נמצא לגביו היתר בנייה בתיק הבניין.

הערות המהנדס:

משנת 1994 פעל במקום מפעל שיש ברישיון.

ב-2018 הוחלפה מהות למועדון עישון ומכירת מוצרי טבק ופעל בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.23.

כעת מבקשים שימוש חורג.

דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מדיניות לילה במקום עד 01:00.

סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 3,693 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 446
החלקה בייעוד מלאכה תעשייה זעירה וכלולה בשטח לחלוקה מחדש, החלק המערבי של החלקה כלול בשטחים לחניה, עפ"י תכנית 446 - "אזור תעשייה צעירה - יפו". סעיף 11 - שימושים מותרים באזור מלאכה ותעשייה זעירה: מעבדות, מוסכים, מסעדות (בהסכמה מיוחדת), בתי מרחץ ציבוריים, כורכי ספרים, מוצרי קש וקנה סוף, עשיית סלים, עשיית מברשות ומטאטאים, צורפי כסף וזהב, בתי חרושת לקרח, מחסני קירור, חיתוך יהלומים וליטושם, מאפיות (מונעות בחשמל בלבד), מחסנים, רברבים, נגרים שאינם משתמשים במכונות משור, פחחים, מסגרים, עושי מזרונים, זגגים. הערה - לא יורשו מגורים כלשהם באזור מלאכה ותעשייה זעירה. לגבי שימוש שלא הוזכר ברשימת השימושים רשאית הועדה המקומית להחליט על פי דמיון לשימושים המותרים באזור. שימוש לעסק של מכירת מוצרי טבק, מועדון עישון אינו תואם לשימושים המותרים עפ"י תכנית 446. בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים 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 והבניה.

בקשה לפטור מפרסום מיום עפ"י סעיף 149:

שמי מורדוף אברהם מבקש בזאת לפטור אותי מפרסום הבקשה לשימוש חורג במקום בו אני נמצא באותו העסק כ-6 שנים. כמו כן, אין כל תלונות משכנים. אני אדם נכה 100% מטופל חמצון, מטופל אונקולוגית בתל השומר. יש בידי אישור מנת"ע כי אין התנגדות וכמו כן גם הנידון המשיך שימוש חורג במקום.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 16.6.24:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 2.1.25:	לאחר בדיקה במערכת המוקד ברחוב הר ציון 66 לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.
מיום 6.1.25:	ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 10.6.24:	אותרה פנייה אחת על "מפגע רעש - בית עסק" אך לא צוין שם העסק.
2.1.25:	לאחר בדיקה במערכת המוקד ברחוב הר ציון 66 לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.
חו"ד נת"ע מיום 30.5.24:	הבקשה הינה להארכת היתר לשימוש חורג מייעוד מלאכה ותעשייה זעירה למועדון עישון טבק וסיגרים במבנה שלא נמצא לגביו היתר.
	יובהר כי ברח' הר ציון מתבצעות עבודות הרק"ל ועלולים להיות שינויים בהסדרי התנועה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 3

נבקש להבהיר במסגרת ההתייחסות לבקשה דנן, כי יבוצעו בסמוך למיקום הבקשה עבודות שונות להקמת הקו הירוק מכוח תת"ל 71 / א' המאושרת, על כל המשתמע מכך. לא תהיה לנת"ע ו/או מי מטעמה כל אחריות ו/או חבות כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם מושא הבקשה. בכפוף לאמור לעיל, אין לנת"ע התנגדות לבקשה.	
לא נמצא היתר בתיק הבניין. לאחר בדיקה במערכת הממוחשבת נמצא כי קיימת תביעה פעילה בתיק טיפול מס' 01-08-0003263 ותיק פלילי מס' 01-08-0003263.	פיקוח על הבניה מיום 24.6.24:
בכתובת הר ציון 64 נמצאו החליכים הבאים: תיק 01/07/0000447 עיכוב/ביטול צו הריסה מנחלי. מבקש- אליהו גילה. ב-2009 צו ההריסה אושר לביצוע. תיק 01/08/0003263 עבודה אסורה ללא היתר. נאשם- אליהו גילה. התיק הסתיים בהרשעה מלאה בתאריך 6.1.10: הוטל קנס, צו הריסה בתוקף מ- 20.2.10. לא הוגש אי קיום על תיק זה.	המחלקה הפלילית מיום 25.6.24:
לאחר בחינה נמצא כי, התייחסות פיקוח על הבנייה והמחלקה הפלילית הינה בנוגע לנכס שכן במגרש, ואין קשר למבקש ולבעל הנכס לבקשה זו. התקבל אישור.	חו"ד בוחן רישוי:
	מהנדס קונסטרוקציה מיום 14.2.24:

המלצת הוועדה המייעצת 0012-2024 מיום 02.07.2024:

לאור הנסיבות הועדה ממליצה על פטור מלא מפרסום שכן מדובר בעסק שלא התקבלו כנגדו תלונות.
כ"כ הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למקום למכירת מוצרי טבק לסוגיו - מקום למכירה קמעונאית (מועדון עישון) עד ליום 31.12.2029.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, מאור ורניק, עידית רז, דין עמר, פאדי דאוד.

חו"ד יו"ר הוועדה מיום 05.08.2024:

מומלץ לאשר את פטור הפרסום.

החלטת הוועדה המחוזית מיום 07.11.2024:

1. פטור מחובת פרסום בעיתון.
2. לא לפטור מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה.
3. לא לפטור מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניינים גובלים.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 26.11.2024.
מבקשים היתר לצמיתות.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

**לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה
למקום למכירת מוצרי טבק לסוגיו - מקום למכירה קמעונאית (מועדון עישון) עד
ליום 31.12.2029.**

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למקום
למכירת מוצרי טבק. למקום הזה היה רישיון עסק משנת 2018 עד 2023, אפשר לאשר עד
31.12.2029.

ליאור שפירא- אוקי, אז אנחנו מאשרים, הם ביקשו לצמיתות.
אנחנו מאשרים עד ליום 31.12.2029 בהתאם לחוות דעת הצוות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2025 מיום 15.1.25 סעיף 3:

**לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה
למקום למכירת מוצרי טבק לסוגיו - מקום למכירה קמעונאית (מועדון עישון) עד
ליום 31.12.2029.**

**ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי,
דודו לניאדו.**

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 4

מספר תיק רישוי:	26505	מס' בקשה מקוונת:	10000378482	תאריך הגשה:	07.05.2024
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	מרכול	קומה:	קרקע
------------	-------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
דיזנגוף 74	הצפון הישן- החלק הדרומי	גוש 7092 חלקה 103	187-074	31 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	שוקיט	דיזנגוף 74 תל אביב
מבקש	שמעון דנה עדנה דנה	דיזנגוף 74 תל אביב
בעל זכות בנכס	שמעון דנה עדנה דנה	דיזנגוף 74 תל אביב
עורך בקשה	טל אדוט אדר	דוד המלך 9 תל אביב

מהות הבקשה: (דין עמר)

שימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה בעורף בהיתר למרכול בקומת הקרקע בשטח של 31 מ"ר.
--

תיאור המבנה:

מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף המכיל: בקרקע - חנות בחזית ושתי דירות בעורף ובקומות העליונות - מגורים ע"פ היתר בניה מס' 571 מ- 3/12/1967 והיתר מס' 407 מ- 25/9/1959 היתר מס' 571 להפיכת חדר מגורים אחד מתוך דירה שלמה לחנות בחזית). היתר מס' 152 מ- 9.7.39, 809 מ- 22.8.37.
--

הערות המהנדס:

עסק חדש מ-2023. יש לציין כי חלק מהעסק (20 מ"ר) מתנהל בחנות בהיתר ואינו מהווה שימוש חורג. סך שטח העסק 51 מ"ר. ב-1986 התנהל במקום עסק למכירת שעונים ברישיון ללא שימוש חורג. דרישות תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בן השימוש הקיים והמבוקש). סכום תשלום אגרת שימוש חורג 1,127.5 ש"ח.
--

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 58, 3616א
החלקה כלולה ביעוד אזור מסחרי עפ"י תוכנית 58 ותכנית 3616א - רובע 3. שימוש חורג מדירת מגורים למרכול תואם לרשימת השימושים המותרים ע"פ תכנית 58 ומהווה שימוש חורג להיתר.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 15.09.2024.
מבקשים היתר לצמיתות.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 24.12.24:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 8.12.24:	בבדיקה שנערכה מול מערכת משל"ט/אכיפה – ללא פניות או אכיפה כנגד העסק.
מוקד 106 מיום 6.12.24:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.

המלצת הוועדה המייעצת 0023-2024 מיום 17.12.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה בחזית בהיתר למרכול בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2025 בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון לצורך בחינה באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2026 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, פאדי דאוד, אילנה בורבן, שם משולם, מאור ורניק, דין עמר, מוהא מרגייה, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה בחזית בהיתר למרכול בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2025 בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון לצורך בחינה באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2026 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה בעורף המבנה למרכול. ליאור שפירא- לדעתי, אני אמרתי שאני אלך ולא הלכתי, נכון? במסגרת הסיורים, לא הגעתי לשם.
שנה פלוס שנה? בסדר
אוקי, בסדר. נועה, תתזכרי אותי במסגרת הסיורים שלי לדיזינגוף 74.
רעיה גוטלויבר- המלצה שלנו לאשר לשנה עד ליום 31.12.2025 ובסוף התקופה להביא לדיון לצורך הארכת תוקף ולאשר עד ליום 31.12.2026, מדובר בשימוש חורג להיתר.
ליאור שפירא - אנחנו מקבלים את ההמלצה ומאשרים עד ליום 31.12.2025 עם אופציה לחזור אלינו ל-31.12.2026 כפי שמופיע בדריפט.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2025 מיום 15.1.25 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה בחזית בהיתר למרכול בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2025 בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון לצורך בחינה באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2026 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 5

מספר תיק רישוי:	66549	מס' בקשה מקומות:	10000331608	תאריך הגשה:	02.01.2024
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	בית מלון טיפול יופי וקוסמטיקה פאב	קומה:	קרקע, א, ב, גג
------------	--	-------	----------------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
יבנה 23	לב תל אביב	גוש 7454 חלקה 20	11-046	778 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מלון עלמה	יבנה 23 תל אביב
מבקש	עלמה רוטשילד בע"מ	רחוב יבנה 23 תל אביב
בעל זכות בנכס	הראל חברה לביטוח בע"מ	דרך אבא הלל 3 רמת גן
עורך בקשה	כראל אירמה	משה לוי 11 ראשון לציון

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג בכל המבנה, בבניין לשימור, ממשרדים לבית מלון ל - 14 חדרים (כולל חדר נגיש אחד), ספא - מכון לטיפול יופי, עיסוי בשטח 571 מ"ר, על גג המבנה מרפסת לא מקורה לישיבה ושיזוף בשטח 207 מ"ר.
סך כל שטח העסק 778 מ"ר. תפוסת קהל 78 איש.

(1) בק. קרקע :

(א) לובי מלונית, 2 חדרי מלון (ב) חדר טיפולים - ספא בשטח כ- 12 מ"ר.
סך כל שטח קומת קרקע 120 מ"ר.

(2) קומה א': 6 חדרי מלון מתוכם חדר אחד מונגש סך כל שטח הקומה 214 מ"ר.

(3) קומה ב': 6 חדרי מלון. סך כל שטח הקומה 215 מ"ר.

(4) קומת גג :

קיים דק עץ לאזור ישיבה בשטח 107 מ"ר + קימות מערכות טכניות בשטח תואם היתר אחרון.
סך כל שטח הקומה 207 מ"ר.

שטח עסק מקורה 571 מ"ר, שטח גג פתוח 207 מ"ר.

סך כל שטח העסק 778 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין פינתי לשימור בן 3 קומות. הבניין ניבנה במקור למגורים בכל הקומות עפ"י היתר בניה מס' 159 מ-15.4.1925.

בתאריך 30.10.2011 יצא היתר בנייה באגף רו"פ מס' 11-0220 לשינוי יעוד מבניין משרדים בן 3 קומות למלונית ל-12 חדרי מלון בכל הקומות לתקופה של 5 שנים מתאריך 2.12.2010. כלומר תוקף השימוש החורג הסתיים ב-1.12.2015. במסגרת ההיתר נוספו ממ"מים בכל הקומות בצמוד לבניין, וכן נוספה מעלית חיצונית. ההיתר הוצא במסגרת אגף רישוי בניה. בתאריך 18.5.16 הוצא היתר בניה מס' 16-01108 להגדלת מס' החדרים מ-12 ל-15 חדרים, הגבהת מאגר מים + תוספת תעלת מיזוג אויר חיצונית במפלס הגג שעמד בתוקף בהתאם להיתר 11-0220.

תיאור המבנה:

ביום 30.7.2012 נרשמה הערת אזהרה השימוש המלונאי בבניין ואי שווק הדירות בבניין עבור מגורים בתקופה בה משמש הבניין עבור בית מלון עפ"י היתר בניה מס' 11-0220 שניתן לו ע"פ תקנה 27.

הערות המהנדס:

לכתוב פה שהעסק פועל משנת 2015 ללא רשיון עסק בתוקף וללא היתר. במבנה בקומת הקרקע קיימת מסעדה - תיק רישוי 67159. למסעדה אושר שימוש חורג בתוקף 31.12.2041.

רקע:

הועדה המקומית מיום 25.11.20 (פר' 2020-0018) החליטה: "לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2041".

לאור בקשת המבקשים לקיצור תקופה בשל חיוב היטל השבחה עד ליום 31.12.2024, הועדה המקומית מיום 2.3.22 (פר' 2022-0004) החליטה: "לאשר הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג עד לתאריך 31.12.2024". לא יצא היתר מכיוון שלא שולם היטל השבחה.

לאור בקשת המבקשים לקיצור תקופה בדיעבד בשל אישור תב"ע 1047, הועדה המקומית מיום 17.1.24 (פר' 2024-0002) החליטה: "לשוב ולדון לאחר חוות דעת השירות המשפטי ביחס לבקשה לצורך קיצור תקופת השימוש החורג עד ליום 5.1.2021 (לפי זמן כניסת תוקף תב"ע 4017 המתירה שימוש מלונאי)".

הועדה המקומית מיום 3.7.24 (פר' 2024-0010) דחתה הבקשה לקיצור תקופת שימוש חורג עד ליום 5.1.21 בהתאם לחוות דעת השירות המשפטי "מאחר וטרם הוגשה ונבחנה בקשה לשימוש חורג עבור מלון בהתאם להוראת תכנית 4017, והחליטה: "לאשר החלטת הועדה המקומית מיום 2.3.2022 ולאשר את הבקשה עד ליום 31.12.2024 בהתאם לחוות דעת השירות המשפטי".

יצוין כי מתנהל הליך עורר כנגד החלטת וועדת המשנה מיום 3.7.24 בדבר קיצור תקופת השימוש החורג בדיעבד.

ביום 9.7.2015 ניתן אישור משרד התיירות כחלק מהיתר הבנייה מס' 16-01108.

כעת מבקשים היתר לשימוש חורג מהיתר לצמיתות.

דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 28,296 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 4017
חלקה 20 בגוש 7454 ביחד עם מספר חלקות נוספות בייחוד עירוני מעורב (מגרש מס' 2071) ודרך מוצעת (מגרשים 2068+2069) עפ"י תוכנית 4017 - "רוטשילד יבנה אחד העם בצלאל יפה מתחם חברות הביטוח". המבנה בכתובת אחד העם 46/יבנה 23 מסומן למבנה לשימור.
סעיף 4.1.1 - שימושים: א. מעל הקרקע: בכל תחום התוכנית: - תעסוקה, לרבות משרדים ומלונאות בכפוף לסעיף 6.2 (2), מסחר, מגורים, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין. - שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים. - חובת מסחר בקומת הקרקע בכל המבנים, (כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי כחזית מסחרית), אשר יפנו לשטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי ולרחובות הגובלים.
שימוש חורג ממשרדים לבית מלון כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 4017 סעיף 4.1.1 כמפורט מעלה.
שימוש בגג למרפסת שיזוף עם בר שתיה אינו תואם לשימושים ולהוראות תוכנית 4017, מהווה שימוש חורג לתוכנית.
יש לתאם את הבקשה עם מחלקת השימור.
תוספת למידע תכנוני מיום 31.12.24: א. המבקש הסיר בקשתו לשימוש לבר משקאות על הגג.
ב. סעיף 6.2 לתב"ע קובע כי: (2) מלונאות: א. שימוש מלונאי בתא שטח 901 יותנה בקבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית. ב. השימוש המלונאי יותנה באישור משרד התיירות. ג. תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 09.02.2020. מבקשים היתר לצמיתות.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 13.10.24:	אין התנגדות למתן שימוש חורג למלון. תנאים יינתנו בשלב הרישיון.
פיקוח עירוני מיום 1.1.25:	העסק בהליך שיפוטי בגין ניהול עסק ללא רישיון. בחצי שנה האחרונה לא התקבלו תלונות, אך ניתן דוח אחד בנושא רעש.
מוקד 106 מיום 30.9.24:	אותרו 2 פניות על רעש מסיבה מהמלון.

כעולה מהפירוט המובא בדראפט - ביום 25.11.2020 אישרה הוועדה המקומית בקשה להיתר לשימוש חורג מתכנית למלון עד ליום 31.12.2041 ; ביום 19.1.2021 נכנסה לתוקף (15 ימים לאחר פרסומה), תב"ע 4017 - 'רוטשילד יבנה אחד העם בצלאל יפה מתחם חברות הביטוח' המתירה שימוש למלונאות בכתובת נשוא הבקשה ; ביום 2.3.2022, לבקשת מגיש הבקשה אישרה הוועדה המקומית קיצור תקופה של השימוש החורג מתכנית עד ליום 31.12.2024 (ולא עד ליום 19.1.2021 בו נכנסה לתוקף תכנית 4017 שהתירה השימוש המלונאי). בסמוך לאחר מכן פנה מגיש הבקשה בבקשה נוספת לקצר את תקופת השימוש החורג מתכנית עד ליום כניסתה לתוקף של תכנית 4017 אשר התירה שימוש עבור מלון. מאחר וטרם הוגשה ונבחנה בקשה לשימוש חורג עבור בית מלון בהתאם להוראות תכנית 4017, 'ההמלצה הינה להשאיר את החלטת הוועדה המקומית מיום 2.3.2022 על כנה, דהיינו שימוש חורג מתכנית עד ליום 31.12.2024, בהמשך לכך התאמת השימוש המבוקש עבור בית מלון, להוראות ותנאי תכנית 4017 תיבחן במסגרת הליך בחינת בקשה לשימוש חורג שתוגש על ידי המבקש, ועמדת הוועדה המקומית בסוגיית השימוש החורג מתכנית / מהיתר תינתן במסגרת החלטתה בבקשה זו. יצוין כי בית המלון פועל משנת 2018 ללא היתר לשימוש חורג ואף ללא היתר זמני ועליו להוציא את ההיתר לאלתר.	השירות המשפטי מיום 15.2.24:
אין מניעה.	היחידה האסטרטגית מיום 1.1.25:
חלקה 20 בגוש 7454 בבעלות פרטי. אין מניעה לאשר את הבקשה יש לשמור על זיקת הנאה פנויה ולא להשתמש בה לשימוש פרטי וללא אישור אגף נכסים.	אגף הנכסים מיום 19.10.23:

המלצת הוועדה המייעצת 0023-2024 מיום 17.12.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג בכל המבנה, בבניין לשימור, ממושרדים לבית מלון, ספא - מכון לטיפול יופי, עיסוי, על גג המבנה מרפסת לא מקורה לישיבה ושיזוף עד ליום 31.12.2041. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, פאדי דאוד, אילנה בורבן, שם משולם, מאור וריניק, דין עמר, מהא מרגייה, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג בכל המבנה, בבניין לשימור, ממושרדים לבית מלון, ספא - מכון לטיפול יופי, עיסוי, על גג המבנה מרפסת לא מקורה לישיבה ושיזוף, לצמיתות.
--

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- מלון אלמה. פה היתה וחלטת ועדה לאשר 31.12.2041, והשתנתה התב"ע. ונכון להיום אנחנו מדברים לא משימוש חורג מתוכנית אלא משימוש חורג להיתר. עשו פרסום לצמיתות והמלצה לאשר לצמיתות.

ליאור שפירא. כן, אז אנחנו מאשרים בהתאם לחוות הדעת הצוות. זה הולך, חוזר, הולך חוזר המקום הזה.

אורנה ברביבאי- למתי אישרנו מלון אלמה?

רעיה גוטלויבר- לצמיתות.

ליאור שפירא- אישרנו לצמיתות. הם גם חזרו מתי שהם לא היו צריכים לחזור בגלל שהם רצו לחקטין את היטלי השבחה. הם קיצרו את תקופת ההיתר, כי שיננו את המדיניות. אבל זה מקום יפה, יאמר לזכותם, והשקיעו שיפוץ מאוד יפה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2025 מיום 15.1.25 סעיף 5:

לאשר הבקשה לשימוש חורג בכל המבנה, בבניין לשימור, ממשרדים לבית מלון, ספא - מכון לטיפול יופי, עיסוי, על גג המבנה מרפסת לא מקורה לישיבה ושיזוף, לצמיתות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 6

מספר תיק רישוי:	66088	מס' בקשה מקוונת:	10000418726	תאריך הגשה:	08.10.2024
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	מסעדה בית אוכל לאפייה/ייצור מזון			קומה:	קרקע, מרתף
------------	---	--	--	-------	------------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
קהילת סלוניקי 11	נאות אפקה א'	גוש 6625 חלקה 1050	08500110	243 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	קפה זוריק	קהילת סלוניקי 11 תל אביב
מבקש	גל רווח זוריק זה טוב בע"מ	קהילת סלוניקי 11 תל אביב
בעל זכות בנכס	זלמן זכריה	חנקין 50 חולון
עורך בקשה	נבון גבריאל	דיזנגוף 205 תל אביב

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית ומאולם תעשייה בהיתר למסעדה לרבות משקאות משכרים בקומת קרקע בשטח של 138 מ"ר, ממקלט במרתף לאחסנה בשטח של 53 מ"ר ומ-4 מקומות חנייה בהיתר לישיבה חיצונית (בעורך המבנה) בשטח של 52 מ"ר.
סך כל שטח של 243 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה תעשייה בן 4 קומות מעל קומת חניון וקומת מקלט עפ"י חיתורי בנייה מס' 2/4 מ-10.4.86 ומס' 2/42 מ-31.7.86 ומס' 2/55 מ-16.4.87.

הערות המהנדס:

עסק קיים מ-2019 ופועל עם היתר לשימוש חורג בתוקף עד 31.12.24.
כעת מבקשים חידוש.
שטח העסק הכולל הינו 260 מ"ר, מתוכם 16.62 מ"ר (תאי שירותים) אינם מהווים שימוש חורג.
התקבל אישור הג"א לשימוש דו תכליתי במקלט.
התקבל חוזה שכירות בין בעל הנכס למבקשים עבור מקומות חנייה.
דרישות תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 8,837 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1845 ב
החלקה ביעוד אזור משרדים עפ"י תכנית 1845 - "משרדים בשטח תוכנית 1845א". תוכנית 1845 סעיף 11.4 רשימת השימושים המותרים: בכל הקומות משרדים. בקומת הקרקע, בנוסף למשרדים, השימושים יהיו כמפורט: משרדי בנק, מכירת מצרכי בית, מספרות, סלוני יופי, מכשירים חשמליים, רדיו, טלוויזיה, חנויות אופנה וגלנטריה, ספריות והשאלת ספרים, בתי מרקחת, מכשירי כתיבה, ספרים וסיגריות, חייטים ותופרות, שענים, מתקני נעליים, חנויות פרחים, מזנון לשימוש דיירי הבנין בלבד, מחשבים וספריות תוכנה, מכבסות אוטומטיות לשימוש פרטי ולאסוף וחלוקה, קבלת כביסה ובגדים לניקוי. הערה: הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שימושים באזור המשרדים (בקומת הקרקע) האמור מתוך אנלוגיה לשימושים המוצעים כנ"ל. שימוש חורג למסעדה אינו תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית 1845. השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 19.11.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2035.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 24.12.24:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 12.12.24:	ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 16.12.24:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.

המלצת הוועדה המייעצת 0023-2024 מיום 17.12.2024:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומאולם תעשייה בהיתר למסעדה לרבות משקאות משכרים, ממקלט במרתף לאחסנה, ומ-4 מקומות חניה בהיתר לישיבה חיצונית (בעורף המבנה), עד ליום 31.12.35. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, פאדי דאוד, אילנה בורבן, שם משולם, מאור ורניק, דין עמר, מהא מרגייה, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומאולם תעשייה בהיתר למסעדה לרבות משקאות משכרים, ממקלט במרתף לאחסנה, ומ-4 מקומות חניה בהיתר לישיבה חיצונית (בעורף המבנה), עד ליום 31.12.2035.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתוכנית מאולם תעשייה בהיתר למסעדה.
עסק קיים משנת 2019 עד 31.12.2024 היה לו רישיון ושימוש חורג. המלצה לאשר עד 31.12.2035, לפי פרסומים.

ליאור שפירא- אוקי, אז אנחנו מאשרים עד ליום 31.12.35.

אורנה ברביבאי- מתי אנחנו נותנים חמש?

ליאור שפירא - א'- הם צריכים לבקש, הם צריכים לשלם היטלי השבחה. וב'- אנחנו מסתכלים לפי התלונות, לפי מוקד 106, לפי התכנון האזורי, מה אנחנו רוצים. אלף ואחד דברים. התחדשות עירונית, אין התחדשות. כל מיני דברים כאלה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2025 מיום 15.1.25 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומאולם תעשייה בהיתר למסעדה לרבות משקאות משכרים, ממקלט במרתף לאחסנה, ומ-4 מקומות חניה בהיתר לישיבה חיצונית (בעורף המבנה), עד ליום 31.12.35.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 7

מספר תיק רישוי:	64826	מס' בקשה מקוונת:	10000348514	תאריך הגשה:	07.01.2024
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	מרכול	קומה:	קרקע
------------	-------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
לה גוארדיה 58	יד אליהו	גוש 6133 חלקה 920	635-058	88 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	כליף מרקט	לה גוארדיה 58 תל אביב
מבקש	עופר כליף	לה גוארדיה 58 תל אביב
בעל זכות בנכס	הראל גונן	ארבע ארצות 19 תל אביב
עורך בקשה	ורדה חייט	אפרסק 3/47 אשדוד

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מבנק לפי היתר בניה למרכול בקומת הקרקע בשטח של 88 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין בן 9 קומות מעל קומת קרקע עפ"י היתרי בניה מס' 827 מתאריך 26.01.72 והיתר בניה מס' 09-0844 מתאריך 27.10.09.
המכיל: בקומת הקרקע אולם סופרמרקט ובנק וביתר הקומות דירות מגורים.

הערות המהנדס:

בעבר התנהל במקום בית אוכל משנת 2011 ברישיונות כשימוש חורג עד לשנת 2018.
ב-2023 הוגשה בקשה להחלפת בעלים ושינוי מהות והגדלת שטח ושימוש חורג.
דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
גובה אגרת תשלום שימוש חורג 3,095 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע K,641,2324
החלקה בייעוד מגרש מיוחד עם חזית מסחרית עפ"י תוכניות - 2324 - " הרחבות דיור ביד אליהו", 641 - "תוכנית בינוי מגרשי ועד הפועל של ההסתדרות", "K".
שימוש לבית אוכל תואם לשימושים המותרים עפ"י תכנית "K".
שימוש למרכול תואם לשימושים המותרים עפ"י תוכנית 641.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 16.09.2024.
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 1.1.25	אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.
פיקוח עירוני מיום 30.12.24	בחצי השנה האחרונה התקבלו מס' תלונות על הוצאת ציוד מחוץ לעסק, ללא ממצאים או מפגעים
מוקד 106 מיום 29.12.24	לאחר בדיקה במערכת המוקד ברחוב לה גוארדיה 58 נמצאו מספר פניות לגבי בית העסק במהלך החצי שנה האחרונה. 4 פניות על "בית עסק – ציוד על מדרכה – תלונה" 3 פניות על "בית עסק – תלונה – לכלוך מדרכה באופן קבוע" 3 פניות על "דרישה לביצוע או אכיפה – אגף פיקוח עירוני – פניה" (בקשה לדבר עם הפיקוח לגבי העסק) פניה אחת על "בית עסק – ריהוט חורג מסימון מדרכה או אין סימון – תלונה".

המלצת הוועדה המייעצת 0002-2025 מיום 29.12.24

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק למרכול בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.34.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, שם משולם.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק לפי היתר בניה למרכול בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.34.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מבנק, לפי היתר בנייה, זה שימוש חורג להיתר למרכול. המלצה לאשר עד 31.12.2034, לפי פרסומים. ליאור שפירא - אוקי, אנחנו מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2034.
--

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0001-2025 מיום 15.1.25 סעיף 7:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק למרכול בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.34.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 8

מספר תיק רישוי:	17362	מס' בקשה מקוונת:	10000362946-1	תאריך הגשה:	28.02.2024
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	מזנון, בית אוכל אחר	קומה:	קרקע
------------	---------------------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
נפחא יצחק 3	לב תל אביב	גוש 6933 חלקה 44	20-003	91.3 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	קפה מאדאם	נפחא יצחק 3 תל אביב
מבקש	ילון להב ילון להב ויזן בע"מ	וינגייט 33 הרצליה
בעל זכות בנכס	רון כהן	מורדי חגטאות 6 תל אביב
עורך בקשה	ורדה חייט	אפרסק 3/47 אשדוד

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מתכנית ממרפסת פתוחה בקומת קרקע למקומות ישיבה בשטח 32.4 מ"ר ומחצר פתוחה אחורית למקומות ישיבה בשטח 58.9 מ"ר עבור בית אוכל. סך כל שטח העסק בשימוש חורג 91.3 מ"ר.
--

תיאור המבנה:

בניין משרדים בן 3 קומות מעל קומת מסחרית וקומת מרתף עפ"י היתרי בניה מסי 1092 מתאריך 08/03/1978 ומסי 08-0724 מ-4.11.08 לשינויים והתקנת ארובה עבור בית קפה בקומת קרקע, ממטבח המסעדה לגג הבניין. יש לציין שהוצא היתר לשימוש חורג ממשרדים לבית מלון לכל הבניין פרט קומת קרקע עד לתאריך 31.12.2032.
--

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2024. העסק בקומת קרקע בשטח של 63.65 מ"ר, בקומת מרתף בשטח של 10.5 מ"ר ובשטח לא מקורה של 91.3 מ"ר, סך כל שטח העסק 165.5 מ"ר. יש לציין שחלק מהעסק, מזנון בקומת קרקע, בשטח של 64 מ"ר ומחסן במרתף בשטח של 10.5 מ"ר, אינו מהווה שימוש חורג. דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). אגרת שימוש חורג בסך 3,218 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2385
החלקה ביעוד מגורים מיוחד עם חזית מסחרית ומבנה לשימור ג' עפ"י תוכנית 2385 - "לב העיר". מעיון בתיק הבניין נמצא היתר בניה מס' 1092 מתאריך 08/03/1978 לבניין מסחרי בן 3 קומות, קומה א' חנות, קומות עליונות משרדים. סעיף 9.3 - שימושים מסחריים: באזור מגורים מיוחד לא יותרו שימושים מסחריים אלא על פי האמור בסעיף זה: סעיף 9.3.1 - בבניינים קיימים: א. באזור מגורים מיוחד יותר שימוש מסחרי בבניין קיים במקרים הבאים, ובתנאי שהשימוש אינו מהווה מטרד למגורים: (1) השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרתף או בקומת קרקע בחזית הבניין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים. ב. שימוש מסחרי הקיים בהיתר ושאינו כמפורט בסעיף א. לעיל, יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המקסימלית לגביו תוסדר על פי החוק. שימוש לבית אוכל בקומת קרקע תואם לשימושים המותרים. שימוש במרפסת פתוחה וחצר אחורית אינו תואם לשימושים ולהוראות תוכנית 2385, מהווה שימוש חורג לתוכנית. יש לתאם את הבקשה עם מחלקת השימור.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 03.05.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034.

חוות דעת נותני אישור:

ב-1.7.24 נציג של הרשות לאיכה"ס ביצע ביקורת בעסק, מצא מטרדי רעש מהעסק וכי תלונות הציבור על מטרדים מהעסק היו מוצדקות. בשל כך הרשות לאיכה"ס הוציאה לעסק סירובים לבקשה לרישיון ולבקשה לשימוש חורג של העסק. לאחר מכן, ב-17.9.24 בוצעה ביקורת נוספת בעסק ובה נמצא שהעסק טיפל במטרדי הרעש. בשל כך, הרשות לאיכה"ס הוציאה היתר זמני לבקשה של העסק לרישיון ואישור לבקשה של העסק לשימוש חורג.	ח'רשות לאי"ס מיום 23.9.24:
כנגד העסק פניות רבות בנושא רעש ואף נאכף בעקבות כך. העסק בהליך שיפוטי, ביום 13.10.24 נקבע דיון להקראות. אגף הפיקוח מתנגד להקמת עסקים בחצרות משותפים, הנושא עתיר מפגעים ומטרדים בעיקר בנושא שמירת הסדר הציבורי שלא מתקיים.	פיקוח עירוני מיום 22.9.24:

החלטת בית משפט מיום 28.8.24 אין להשמיע מוסיקה בחצר האחורית, כ"כ אין להושיב לאחר השעה 20:00. לכן לא התקבלו פניות או אכיפה כנגד העסק.	7.1.25:
לאחר בדיקה במערכת המוקד ברחוב נפתח יצחק 3. אותרו במערכת 93 פניות על העסק קפה מדאם במהלך החצי שנה האחרונה. להלן תקציר הפניות: 61 פניות על מפגע רעש. 26 פניות על הוצאת ציוד (רמקולים). 5 בקשות לדבר עם הפיקוח בעקבות פניות חוזרות. פנייה אחת על עסק שחורג מתנאי רישיון.	מוקד 106 מיום 23.9.24:
בביקורת שנערכה בתאריך 7/8/24 נמצא כי הקירוי של החצר הוחזר בניגוד לתכנית מאושרת מספר 2024-12 בעקבות כך מחלקת בק"ע סירבה לבקשת הרישיון. לא מדובר מבנה לשימור.	ביקורת עסקים מיום 7.8.24:
"ב"כ המשיבים תגיש עד תאריך 8.8.24 את הבקשה לשימוש חורג בחצר- לתיק בית המשפט ולמבקשת. ב"כ המבקשת תגיש השלמת סיכומיה בכתב כולל תלויות שכנים ככל שתמצא לנכון לעשות זאת עד תאריך 14.8.24. ניתנה לב"כ המשיבים האפשרות להתייחס לתלויות השכנים עד תאריך 19.8.24. לאחר מכן בית המשפט ייתן החלטתו בנט." פסק דין שניתן בערעור שהוגש כנגד העירייה, שהדיון בו התקיים בבית המשפט המחוזי. מדובר בערעור שהוגש על החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים שניתנה ביום 28.8.24. ההחלטה הנ"ל ניתנה בעקבות בקשת התביעה למתן צו סגירה לעסק בהתאם לסעיף 17 לחוק רישוי עסקים. התביעה ביקשה מבית המשפט להורות על סגירת המיידית של העסק, ולחילופין, לכל הפחות לחוציא צו איסור עיסוק מידי מצומצם לשטח חצר העסק, שהשימוש שנעשה בה גורם למטרד רעש בלתי סביר לסביבה, ובמיוחד לשכנים המתגוררים בסמוך לעסק. בית משפט קמא קיבל את בקשת התביעה בחלקה וקבע, כי לא תושמע מוסיקה בחצר האחורית של העסק בשום שעה משעות היממה. בנוסף, הורה על הגבלת שימוש בחצר האחורית של העסק האמור, כך שלא יישבו לקוחות העסק בחצר האחורית לאחר השעה 20:00. הערעור הוגש על הגבלת השימוש בחצר לאחר השעה 20:00 המערערים טענו, כי אין היתכנות כלכלית לעסק ללא שימוש בחצר בשעות הערב.	מחלקת שימור: החלטת בית המשפט מיום 6.8.24: החלטת בית המשפט מיום 19.11.24:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 8

בית המשפט הסביר למערערים ולבאי-כוחם כי לא יוכל לקבל את הערעור, והמליץ להם לחזור בהם מן הערעור. המערערים חזרו בהם מן הערעור, והערעור נדחה.	
מבדיקה במערכת הממוחשבת ובתיק בניין סרוק עולה כי: 1. בתיק בניין קיים היתר בניה 08-0724 התואם למבוקש למעט חצר אחורית מבחינת גבולות בנויים של שטח החצר וכן הצבת קונסטרוקציה דקורטיבית מבוקש שאינה כלולה בהיתר ואשר חורגת מהתוספת השנייה לחוק תכנון ובניה מבחינת בניה מותרת במרווחים (40% בלבד בן קו בניין לגבול מגרש). 2. לא אותרו תביעות ו/או צווי הריסה פעילים ביחס לקומה הנ"ל.	פיקוח על הבניה מיום 11.8.24:
יוסף ושרה ברוך, ניר קלוש, הלן סובול, תום גול, דורותי קושנר, יערה עגנון, ניקול וינר, דן גנור עו"ד, אגנס ברס ופליסיאן הופל, ליסה ויואן אמסלם, ד"ר סרן טאיסיה גיזונטרמן, אפרת ניר.	שמות המתנגדים:
• התקבלו התנגדויות בעניין מטרדי רעש בחצר.	תקציר ההתנגדות:
• התקבלה חו"ד איכות הסביבה מיום 23.9.24.	חו"ד מהנדס להתנגדות:

המלצת הוועדה המייעצת 0014-2024 מיום 16.07.2024:

הוועדה ממליצה להעביר להתנגדויות.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלייבר, מגירי אהרון, לובה דבוייריס, מאור ורניק, שם משולם, עידית רז, דניאל שיון, דין עמר.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
יוסף ושרה ברוך	נפחא יצחק 5 תל אביב	058-6286808
ניר קלוש		054-6459046
הלן סובול	נפחא יצחק 5 תל אביב	
תום גול	נפחא יצחק 5 תל אביב	052-8826425
דורותי קושנר	מרכז בעלי מלאכה 14 תל אביב	052-2944842
יערה עגנון	שינקין מנחם 15 תל אביב	054-2234746
ניקול וינר	נפחא יצחק 5 תל אביב	054-3083176
דן גנור עו"ד	שדי עמק איילון 79 שוהם	03-6916804
אגנס ברס ופליסיאן הופל	נפחא יצחק 5 תל אביב	
ליסה ויואן אמסלם	נפחא יצחק 5 תל אביב	053-7081883
ד"ר סרן טאיסיה גיזונטרמן	שינקין מנחם 15 תל אביב	052-4563622
אפרת ניר	שינקין מנחם 15 תל אביב	050-7433133
יסמין איזן	שינקין מנחם 15 תל אביב	054-7934555

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 06.10.2024:בהשתתפות:

ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, איילת וסרמן, פרדי בן צור, הגר גנין, שמואל שטטר, יובל פלג, יובל רז, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

המתנגדים:

מתנגדים: ניר קלוש, יעקב ורשבסקי.

ניר קלוש- עברתי משינקין לדיזנגוף כדי שיהיה לי יותר שקט. גם יש שיפוצים ובניה, אבק ורעש, אני כועס על העיריה. גם בר שהיה אמור להיות בית קפה לפי מה שהבנתי. יש מוזיקה עד שעות מאוחרות. לאחרונה יותר מקפידים, אולי בגלל הדיון פה. אתה משלם דמי שכירות גבוהים אבל מקבל אולי 6 שעות שינה נורמלית. המקום מוצלח אבל יש פחות מקום לחניית אופניים והפחים יותר עמוסים. זה מפריע לנו כדיירים, אני מייצג עוד כמה שכנים שלא טרחו או לא יכלו להגיע. הפכו את הבניין שלהם לאייר בי אנד בי זה גם יוצר יותר תנועה. במקום שהם נמצאים בו כרגע בפורום הקיים זה לא מתאים אולי להעביר את העסק למקום אחר. אני גר בנפחא 5. יש מלא רעש אני צריך לסגור חלונות ותריסים. יש גם טרסה אחורית, אתה שומע רעש של מוזיקה ודיבורים. מבחינתי אם יסגרו ב 21:00 את המוזיקה ומצמצמים, שיהיה שקט עד 22:00 שיעשו מה שהם רוצים, שיתנו לחיות, בבוקר גם יש את השיפוצים, אי אפשר לישון.

יעקב ורשבסקי (מייצג את אשתו נורית ורשבסקי - התנגדות נשלחה ע"י דן גנור עו"ד)- חמי קנה את הבניין בשינקין 15 שהוא גובל את בעורף של נפחא, לפני 80 שנה, הוא נפטר, חמותי התגוררה שם ואני עזרתי לה לנהל את הבניין. יש 8 דירות בבניין ויש עסקים למטה. בשנים האחרונות שאני בפנסיה אני עושה את זה כמעט בפול טיים. רוב השוכרות הן שוכרות צעירות, סטודנטיות, התחילו להתלונן שיש רעש בלתי נסבל מבית הקפה, שנפתח בר יין. הן קוראות למשטרה, לפקח מהעירייה, עד שמגיעים זה גולש ללילה. דיירת אחת, רופאה צבאית, עזבה אמרה שהיא לא שומעת אזעקות. אני התפלאתי מאוד כי אני יודע שלפי התב"ע אין אפשרות לפתוח בית קפה בעורף, אחרת הייתי משכיר את העורף שלי, 100 מ' כבר לפני שנים. אתם יודעים כמה פניות היו אלי? הדיירות המשיכו להתלונן, יש לי גם עסקים בחזית של שינקין, אני מבין את העניין, השקעתי בדאבל גלייזנג בכל המרפסת והחלונות, השקעתי עשרות אלפי שקלים, זה לא עזר. נוסף על זה התפלאתי שבעל השטח לא הגיש את הבקשה אלא השוכרים שלו. העבירו לי הדיירות שניתן פסק דין בבית המשפט לפני חודשיים שאוסר על שימוש רגיל בכלל להשמיע שם מוזיקה, ספציפית על קפה מאדאם ואוסר להושיב אנשים מעבר לשעה 20:00. ממה שאני מבין שבמקסימום אפשר לבקש שימוש חורג עד הגבול של מה שקבע בית המשפט. אני משכיר גם עסקים בבניין. מספרה, פעם היה בחזית מועדון לילה שפיניתי כי עשה רעש. אני שומר חוק והותחנתי בצה"ל.

ניר קלוש- בית המשפט קבע עד 20:00.

יעקב ורשבסקי- קבע עד 20:00 שאפשר להושיב אבל קבע שבכלל אי אפשר להשמיע מוזיקה. חבל על כל הסיטואציה. אני הורדתי 30% משכר הדירה לכל העסקים שלי בגלל המצב, וזה לא שאני יכול להרשות לעצמי, יש הוצאות על הבניין. הם הלכו למקום הלא נכון, זה אי. ב- במקום הזה יש 30 שנה בית קפה, בחזית, בתוך הבניין ולא בחצר האחורית, אף פעם לא היה. אני לא מבין למה לא בדקת לפני כן אם יש או אין היתר. להפעיל עסק יותר משנה ללא היתר זו עבירה על החוק. יכולתם לעשות הרבה דברים, לשים לאורחים אוזניות, לסגור את הקובייה. אנחנו סגרנו את הבתים וזה לא עזר. אני לא יושן שם בלילה, אחת הדיירות הייתה צריכה לבוא היא עובדת סוציאלית, הקפיצו אותה בגלל ה- 7.10. יש כאן דייר אחר שגר בצד, הכל מתפשט.

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, איילת וסרמן, פרדי בן צור, הגר גנין, שמואל שטטר, יובל פלג, יובל רז, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

ניר קלוש- בימים האחרונים בגלל שיש טילים, סגרתי את הברזל ואז באמת לא שומעים. אבל שהרבה אנשים מדברים זה יוצר אקו, זו המרפסת האחורית. המרפסת הקדמית אני לא חושב שעושה יותר מידי בעיה, כל עוד המוזיקה נסגרת ב 22:00. יעקב ורשבסקי- יש בית קפה עם בלוני גז מאחורה, אנשים מעשנים, זה סיכונים ביטחוניים.	
מבקשים: ערן ברנר עו"ד, ילון להב, רועי פוגץ. ערן ברנר עו"ד- המקום עובד לפי שעות היתרי הלילה עד 00:00, לא חורג מכך. אין למקום זכות קיום ללא החצר שדיברת עליה, אם אני לא טועה 30 מ', מאוד קטנה. הפעילות שם ללא מוזיקה בכלל והמקום אושר ע"י איכות הסביבה. במסגרת הליך שהגישה העירייה, נקרא הליך לפי סעיף 17 שאפשר לבקש סגירות של עסקים שאין להם עדיין רישיון. הוגשה בקשה אחת ולאחר דיון שערכנו היא נדחתה. התחלפו שופטים והגישו אותה שוב, השופטת נתנה ההגבלה שאסור פעילות בחצר אחרי השעה 20:00. על ההחלטה הגשנו ערעור, עדיין לא נקבע, נשלח גם העתק, מכיוון שאמרתי למקום אין זכות קיום ללא החצר. יש פה שני חברים צעירים נורמטיביים לחלוטין, באו מבאר שבע, שאת כל החסכוניות שלהם השקיעו כדי ליצור בר יין, הם מושקעים פה עד הצוואר ובמצב כלכלי לא פשוט. יחד עם זאת הם קשובים לכל דרישות השכנים ולכן התחייבו גם לרשות לאיכות הסביבה שלא יהיו רמקולים עם מוזיקה, אפילו לא מוזיקת רקע. זו חצר מקורה עם קירוי חורף. אפשר להגיע לעשות סיור ולהיווכח. אני מניח שהערעור לא יידחה, מניח שימצאו פתרון ביניים. אנחנו נכונים לכל פתרון יצירתי שיניח את דעת השכנים ומצד שני ייתן להם לפעול. המקום פועל רק שנה וחודשיים. החצר תמיד הייתה, לא הופיעה בתוכנית. הם קנו את המקום כמו שהוא ועשו רק שיפוץ קוסמטי. רועי פוגץ- כל הטענות של השכנים ברורות לנו. המצב של העסק מורכב. אנחנו בתקופה של מלחמה, פתחנו ביולי 2023 ואז הגיע ה-7 באוקטובר. אח"כ לך תתמודד עם זה שאתה בהתחייבויות והעסק לא עובד, עסק חדש. מרגע שקיבלנו פסק דין, ניתן גם לשאול את הפקחים שמגיעים ואני אומר להם להמשיך להגיע, אני מכבד את התוצאה ולא עושה משהו נגד החוק. לא קיבלתי שום פיצוי מהמדינה כי אני עסק חדש. שמנו כסף מהבית, לקחנו הלוואות ואנחנו מתמודדים עם מציאות לא פשוטה, קשה לנו מאוד. אני עשיתי קירות אקוסטיים בתוך העסק, לא מכיר עסק שהצמיד לעץ קירות אקוסטיים ב 40 אש"ח בשביל שלא יהיה רעש של דיבורים. היה בהתחלה שותף יותר פעיל בעסק שהיום לא נוכח כי הרבה מההתנהלות שלו לא ראתה עין בעין את איך שאנחנו חושבים שדברים צריכים להיעשות והייתה מן הוצאות יד בהרבה נושאים, חלקם אלו שדוברו היום. אני מהיום הראשון שותף, אבל נכנסתי להיות פעיל אחרי המלחמה באזור נובמבר, דצמבר. שלושה חודשים אחרי שפתחנו, כשזה המצב, היינו קרובים לפשיטת רגל, המשכנו לנסות להילחם על העסק כי זה העתיד שלנו. אני לא בא לעשות רעש ולהפריע, באתי לשכנים ועליתי אליהם הביתה, לשכנה ממולי הצעתי לשפר חלונות. אני לא מפעיל מוזיקה, הורדתי רמקולים, ביקשתי מאיכות הסביבה לבוא לבדוק אותי כמה פעמים שהם רוצים, כל יום. בהנחה שהיה מותר לי להושיב, מה שיש שם זה שיח של אנשים עד השעות המותרות. שמתי שלטים להתחשב בשכנים וביקשתי מהצוות שאם הם נוכחים לקבוצות גדולות שעושות רעש, לומר להם שזה מפריע. אני מבין שהשתלשלות האירועים יכולה ליצור רושם שהוא רע אבל זה לא נכון כי מרגע שאני נכנסתי לטפל בנושא הזה אני עושה מאמץ אדיר, אתם חייבים להבין שזה עולה המון כסף, כל חו"ד אקוסטיים. אם אני הייתי מזלזל בדבר הזה זה לא היה נראה ככה.	המבקשים:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 8

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, איילת וסרמן, פרדי בן צור, הגר גנין, שמואל שטטר, יובל פלג, יובל רז, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

ערן ברנר עו"ד- לקחנו שני אקוסטיקאים שונים, שני מומחים, אנחנו מוכנים לבוא לדירות של השכנים שיבדקו ואנחנו מבטיחים שכל בעיה של רעש תיפתר באמצעים שאנחנו נעשה אותם. עוד לא נקבע דיון בערעור. רועי פוג'י- חשוב לי להגיד לשכנים- אני פה כדי לחיות את העצמאות הכלכלית שלי לא על חשבונם. כל פתרון שאתם חושבים שיאפשר לי לשבת שם בשעות שמותר, אנחנו נעשה את זה. מקדימה אפשר חושבה של 40-50 ומאחורה אולי 30, זה תלוי, היום קצת פחות כי אני לא הולך עד הסוף. סה"כ בערך 60 מקומות. אין לי שום היתכנות כלכלית לפתוח את העסק אם אני לא יכול להושיב מאחורה, בטח בסיטואציה שאנחנו נמצאים בה.	
לאחר שמייעת הצדדים וסיוור שנערך במקום על ידי חברי הוועדה, נבדקו הטענות של המתנגדים והתרשמנו כי החצר האחורית סמוכה למגורים ועלולה לייצר רעש בלתי סביר. הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ממרפסת פתוחה בקומת קרקע, עבור בית אוכל, עד ליום 31.12.2025. בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2026. תנאי להיתר יהיה הריסת הבניה הבלתי חוקית בחלקו האחורי של העסק ואי שימוש בחצר גם לאחר הריסת הבניה. הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג מחצר פתוחה אחורית למקומות ישיבה עבור בית האוכל.	המלצת צוות ההתנגדויות:

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאחר שימוע בוועדת התנגדויות וסיוור שנערך במקום על ידי חברי הוועדה המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ממרפסת פתוחה בקומת קרקע, עבור בית אוכל, עד ליום 31.12.2025. בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2026. תנאי להיתר יהיה הריסת הבניה הבלתי חוקית בחלקו האחורי של העסק ואי שימוש בחצר גם לאחר הריסת הבניה. המלצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג מחצר פתוחה אחורית למקומות ישיבה עבור בית האוכל.
--

תיאור דיון:

ליאור שפירא- קפה מאדאם, מה קורה כאן? רעיה גוטלויבר- היה בוועדת התנגדויות וסיוור שנערך במקום על ידי חברי הוועדה המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ממרפסת פתוחה בקומת קרקע, עבור בית אוכל, עד ליום 31.12.2025. בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2026.

ליאור שפירא- זה לא החלטה שלנו, זה לא המלצה שלנו

אורנה ברביבאי- זה לא מה שאמרנו אז, היינו שם פיזית.

ליאור שפירא - . נכון? זה לא המלצה שלנו. המלצה שלנו זה לפרק את הכל.

רעיה גוטלויבר- זה תנאי בהיתר זה בהמשך, אני אגיד את זה.

תנאי להיתר נכניס שיהיה הריסה בחצר ואי שימוש בחצר אחרי הריסה. זה תנאי בהיתר.

אורנה ברביבאי- אני חושבת שבכלל לא צריכים היתר.

יובל פלג- הבקשה היא כוללת את העסק שהוא לא בשימוש חורג, יש לו חצר קדמית וחצר אחורית. אמרנו במקום, אחרי ועדת התנגדויות, את החצר הקדמית אנחנו מאשרים, את החצר האחורית אנחנו לא מאשרים. יתרה מכך, תנאי בהיתר, לצורך הוצאת ההיתר, זה לפרק את כל הבנייה הלא חוקית בחצר.

ליאור שפירא- אוקי, זה נכון.

להבא, אנחנו צריכים את החלטת הוועדה- ועדת התנגדויות, לפני שזה בא לכאן.

המלצה שלנו התקבלה, בתום הסיור, זה מה שחלטנו שם.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2025 מיום 15.1.25 סעיף 8:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאחר ששמעה את הצדדים ערכה סיור במקום, בדקה טענות המתנגדים והתרשמה כי החצר האחורית סמוכה למגורים ועלולה לייצר רעש בלתי סביר. הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממורפסת פתוחה בקומת קרקע, עבור בית אוכל, עד ליום 31.12.2025. בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2026, תנאי להיתר יהיה הריסת הבניה הבלתי חוקית בחלקו האחורי של העסק ואי שימוש בחצר גם לאחר הריסת הבניה.

כ"כ הועדה מחליטה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג מחצר פתוחה אחורית למקומות ישיבה עבור בית האוכל.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 9

מספר תיק רישוי:	63641	מס' בקשה מקוונת:	10000182532	תאריך הגשה:	26.10.2022
--------------------	-------	---------------------	-------------	----------------	------------

מהות העסק:	פאב בית אוכל מתקני שעשועים משחקים	קומה:	מרתף
------------	--	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
קרליבך 23	לב תל אביב	גוש 7104 חלקה 197	476-023	215 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	אקס אנד קו	קרליבך 23 תל אביב
מבקש	אקס מתחמי פעולה בע"מ	קרליבך 23 תל אביב
בעל זכות בנכס	אינבסטים החזקות 2001 בע"מ	חקישון 8 בני ברק
עורך בקשה	אנה גור	ביאליק 152 חולון

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג לתוכנית ומאולם במרתף בהיתר לפאב, בית אוכל, מתקני שעשועים ומשחקים בקומת המרתף בשטח של 215 מ"ר. תפוסת קהל מקסימלית 49 אנשים.

תיאור המבנה:

הכניסה לעסק מתבצעת דרך חדר מדרגות משותף בק. קרקע בחזית לרח' קרליבך, וכניסה שנייה מאחור מרחוב צקלג.
בנין בן 4 קומות מעל מרתף, המכיל: במרתף - מקלט שירותים ואולם למרתף, לא רשום יעוד המרתף. בק. קרקע מסחר, בקומת ביניים יציעים ובקומות עליונות משרדים עפ"י היתר בניה מס' 795 מ-11.12.1963, והיתר בניה מס' 581 מ-19.11.1979.

הערות המהנדס:

במקום הנ"ל היה דאנס באר, הופעת אומן /זמר בשטח של 719 מ"ר שאושר משנת 2010 וברישיון בשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2021.
מבקשים החלפת בעלים, הפחתת שטח, שינוי מהויות ושימוש חורג.
דרישת תקן: 2.65 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 2.65 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניונים מתוכננים בקו אווירי במרחק של 167 מ' ו- 131 מ'.
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על 7,561 שקלים.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 360
החלקה בייעוד אזור מסחרי עפ"י תכנית 360 - "שוק היבואנים והסיטונאים". שימוש חורג עבור עסק לזריקת גרזנים במסלולים כולל מזון בקומת מרתף אינו תואם להוראות תכנית "ע1" אשר אינה מאפשרת שטחים עיקריים בקומת המרתף, מהווה שימוש חורג לתוכנית. השימוש המבוקש יבחן בהתאם לסיכום פגישה שהתקיימה אצל היועמ"ש בתאריך 27/07/2009 בנושא עסקים חדשים הממוקמים במרתפים שאושרו כשטחי שירות ובפועל משמשים לשטח עיקרי.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 05.03.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2027.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 18.2.24: לרשות לאיכח"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג, תחת התנאים הבאים: 1. מותרת השמעת מוסיקת רקע שקטה בלבד ובתנאי שלא תישמע כלל אל מחוץ לעסק. 2. ללא הצבת רמקולים מחוץ לעסק. 3. יינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אוויר מהעסק.	
פיקוח עירוני מיום 24.9.24: בבדיקה מול מערכת משל"ט ואכיפה כנגד העסק – ללא ממצאים. הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.	
מוקד 106 מיום 25.9.24: לאחר בדיקה במערכת המוקד ברחוב קרליבך 23, לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	
אגף הנכסים מיום 1.10.24: חלקה 197 בגוש 7104 בבעלות עיריית ת"א – יפו. כפי הידוע חוזה חכירה למקרקעין בגוש 7104 חלקה 197 ברח' קרליבך 23 מסתיים בתאריך 31.8.2025, כאשר במסגרת החוזה לא קיימת אופציה לחידוש החכירה ולחוכר לא תהיינה זכויות במקרקעין במועד תום תקופת החכירה. במסגרת החלטת מועצת העירייה שהתקיימה ביום 3.6.2024 העירייה פועלת לפרסום הנחיות המדיניות החדשה כאשר בשבועות הקרובים העירייה תפרסם בצורה מפורטת את מתווה המדיניות במסגרת מודרך מפורט והודעה תשלח לחוכרים בהתאם. לאור האמור לעיל, לא ניתן לאשר את השימוש החורג עד להסדרת הנושא הקנייני מול אגף נכסים ולא	

יאושר שימוש חורג מעבר לתום תקופת החכירה כאמור לעיל.														
התקבל אישור.		מהנדס קונסטרוקציה מיום 2.10.22:												
1. מעיון בתיק בית ארנונה מספר 0476-02-0 בכתובת: קרליבך 23 עולים הנתונים הבאים:		ח"ד ארנונה מיום 13.3.24:												
<table><tr><td>שנים</td><td>שימוש</td><td>קומה</td><td>מחזיק</td></tr><tr><td>עד 91 לא כולל</td><td>מחסן/ארכיב (770)</td><td>מרתף</td><td>בנק אוצר החייל</td></tr><tr><td>91-92</td><td>מחסן/ארכיב (770)</td><td>מרתף</td><td>מגדל בניין חב' לביטוח</td></tr></table>		שנים	שימוש	קומה	מחזיק	עד 91 לא כולל	מחסן/ארכיב (770)	מרתף	בנק אוצר החייל	91-92	מחסן/ארכיב (770)	מרתף	מגדל בניין חב' לביטוח	
שנים	שימוש	קומה	מחזיק											
עד 91 לא כולל	מחסן/ארכיב (770)	מרתף	בנק אוצר החייל											
91-92	מחסן/ארכיב (770)	מרתף	מגדל בניין חב' לביטוח											
אין לנו התנגדות לשימוש המבוקש.		צוות תכנון מיום 27.3.24:												

המלצת הועדה המייעצת 2024-0019 מיום 24.09.2024:

- הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומאולם במרתף בהיתר לפאב, בית אוכל, מתקני שעשועים ומשחקים בקומת מרתף, עד ליום 31.8.25, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג, לצורך בחינת הארכת השימוש החורג.
 - דרישת תקן: 2.65 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
- המלצה: פתרון חלופי להסדר 2.65 מקומות חניה למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
- אין בהמלצה הנ"ל כדי להשפיע על הליך הסדרת מטרת החכירה.
- ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, מאור ורניק, פאדי דאוד, דין עמר, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

- לאור הנימוקים וסיור במקום על ידי חברי ועדה המקומית המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומאולם במרתף בהיתר לפאב, בית אוכל, מתקני שעשועים ומשחקים בקומת מרתף, עד ליום 31.8.25, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג, לצורך בחינת הארכת השימוש החורג.
 - דרישת תקן: 2.65 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
- המלצה: פתרון חלופי להסדר 2.65 מקומות חניה למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
- אין בהמלצה הנ"ל כדי להשפיע על הליך הסדרת מטרת החכירה.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתוכנית ומאולם במרתף בהיתר לפאב, בית אוכל, מתקני שעשועים.
יש לציין שבמקום הזה היה עסק של דאנס בר משנת 2010 עד 2021 ברישיון ושימוש חורג.
ועכשיו מבקשים שטח 215 מ"ר. פה היה סיור במקום.
המלצה לאשר לאור הנימוקים לפי חוזה חכירה מול האגף הנכסים עד 31.08.25 ובסוף התקופה להעביר לוועדה לצורך בדיקת הארכת תוקף.

אורנה ברביבאי- אוקי, חצי שנה בעצם ?

רעיה גוטלויבר - זה מה שיש להם חוזה חכירה מול אגף הנכסים

ליאור שפירא - אנחנו מאשרים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0001-2025 מיום 15.1.25 סעיף 9:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג לתוכנית ומאולם במרתף בהיתר לפאב, בית אוכל, מתקני שעשועים ומשחקים בקומת מרתף, עד ליום 31.8.25, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג, לצורך בחינת הארכת השימוש החורג.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2.65 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

אין בהמלצה הנ"ל כדי להשפיע על הליך הסדרת מטרת החכירה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 10

מספר תיק רישוי:	67851	מס' בקשה מקוונת:	10000338815	תאריך הגשה:	03.01.2024
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	תיאטרון הגשת משקאות משכרים	קומה:	מרתף
------------	----------------------------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אלנבי 128 א'	לב תל אביב	גוש 7462 חלקה 23	00041281	202 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	קאמל קומדי קלאב	אלנבי 128 תל אביב
מבקש	רועי לוי	שד' אברהם 16 רמת גן
בעל זכות בנכס	ליאת ואייל מרחב	הלימון 7 רעננה
עורך בקשה	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12 תל אביב

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לתיאטרון ופאב בשטח של 202 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה מסחרי בן 5 קומות מעל מפלסי מרתף ומקלט עפ"י היתר בניה 228 מיום 25.6.64.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2018 בסטטוס סירוב לאור אי קידום הליך שימוש חורג. דרישת תקן: 2 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 120 מ'. מדיניות היתר לילה באזור עד לשעה 02:00. סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 7,111 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1200 החלקה ביעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תוכנית 1200. מעיון בתיק הבניין נמצא היתר בניה מס' 228 מתאריך 25/06/1964 להקמת בניין מסחרי בן 5 קומות מעל קומות מרתף. קומת המרתף נבנתה לפני תחילת תכנית "ע1" - "מרתפים", על כן יחולו הוראות סעיף 10.ב - הוראות לקומות מרתף בבניינים קיימים. שימוש לתיאטרון ופאב בקומת המרתף מהווה שימוש חורג לתוכנית "ע1" - "מרתפים".
--

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 24.05.2024.
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029.

חוות דעת נותני אישור:

בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי רעש מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 26.5.24, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש. אי לכך ניתן לאשר את הבקשה של העסק לשימוש חורג, עם התנאים הבאים: לא יישמע רעש מתוך העסק. סגירת דלתות העסק. פעילות בהתאם להמלצות אקוסטיקאי מטעם העסק משנת 2020.				הרשות לא"ס מיום 26.5.24:																																									
בבדיקה מתחילת השנה, בחודש האחרון התקבלו 8 תלונות על רעש מהעסק. בכל הביקורות לא נמצא מפגע רעש. הוגשו 2 דוחות סגירה ודוח שימור רחובות אחד. העסק מתנהל תחת צו שיפוטי – ביום 28.03.24 הגשנו במקום הפרת צו.				פיקוח עירוני מיום 24.9.24:																																									
אותרו במערכת 14 פניות על העסק קאמל קומדי קלאב בחצי שנה האחרונה. 11 פניות- "מפגע רעש - בית עסק". 3 פניות- "מפגע רעש או התקהלות - שטח ציבורי או גינה ציבורית".				מוקד 106 מיום 23.9.24:																																									
מבדיקה במערכת קיים היתר מס' 228 מתאריך 8.7.64. מדובר במבנה ישן בן 4 קומות מעל קומת קרקע ומקלט. לא קיימים צווים/תביעות ביחס למקלט שבו מתנהל העסק הנ"ל.				פיקוח על הבניה מיום 27.12.22:																																									
לא קיימים הליכים משפטי ו/או צווי הריסה פעילים בכתובת שבנדון.				המחלקה הפלילית מיום 7.1.25:																																									
התקבל אישור.				מהנדס קונסטרוקציה מיום 14.4.24:																																									
<table><tr><td>שנה</td><td>שימוש</td><td>קומה</td><td>הערות</td></tr><tr><td>עד 1/1/1992</td><td>מסחר</td><td>מרתף</td><td></td></tr><tr><td>1992-1994</td><td>משרדים</td><td>מרתף</td><td></td></tr><tr><td>1994-2006</td><td>מסעדה</td><td>מרתף</td><td></td></tr><tr><td>2007- 2006</td><td>מחסן + משרד</td><td>מרתף</td><td></td></tr><tr><td>2008-2014</td><td>מסחר</td><td>מרתף</td><td></td></tr><tr><td>2014-2015</td><td>מסחר+מלאכה</td><td>מרתף</td><td>מלאכה -209 מסחר -78</td></tr><tr><td>2015-2017</td><td>בית תוכנה</td><td>מרתף</td><td>אוחד</td></tr><tr><td>2017-30.6.2019</td><td>משרדים</td><td>מרתף</td><td></td></tr><tr><td>1.7.2019 – היום</td><td>תאטרון</td><td>מרתף</td><td></td></tr></table>				שנה	שימוש	קומה	הערות	עד 1/1/1992	מסחר	מרתף		1992-1994	משרדים	מרתף		1994-2006	מסעדה	מרתף		2007- 2006	מחסן + משרד	מרתף		2008-2014	מסחר	מרתף		2014-2015	מסחר+מלאכה	מרתף	מלאכה -209 מסחר -78	2015-2017	בית תוכנה	מרתף	אוחד	2017-30.6.2019	משרדים	מרתף		1.7.2019 – היום	תאטרון	מרתף		חו"ד ארנונה מיום 9.1.23:	
שנה	שימוש	קומה	הערות																																										
עד 1/1/1992	מסחר	מרתף																																											
1992-1994	משרדים	מרתף																																											
1994-2006	מסעדה	מרתף																																											
2007- 2006	מחסן + משרד	מרתף																																											
2008-2014	מסחר	מרתף																																											
2014-2015	מסחר+מלאכה	מרתף	מלאכה -209 מסחר -78																																										
2015-2017	בית תוכנה	מרתף	אוחד																																										
2017-30.6.2019	משרדים	מרתף																																											
1.7.2019 – היום	תאטרון	מרתף																																											

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 10

חוו"ד נת"ע מיום 28.2.24:	א. במהלך ביצוע עבודות הקו הסגול לא יותר כל בניו זמני ו/או קבוע, הצבת ריהוט או כל אלמנט אחר בתחום המדרכה. ב. באחריות המבקש להבטיח כי השימוש החורג ייעשה בכפוף לכל כללי הבטיחות בשים לב לעובדה שמבוצעות בסמוך עבודות להקמת הרכבת הקלה, ולכן שבעתיד תפעל בסמוך מסילת רכבת פעילה. ג. ככל שיידרש שימוש כלשהו בשטח המדרכה, הוא לא יתאפשר אלא לאחר קבלת אישור נת"ע בכתב ומראש. ד. בכפוף לאמור לעיל, אין התנגדות לבקשה.
שמות המתנגדים:	יגאל פנחסי, מאיר עומר, פרנקלין (אבי) סופר בשם אבי סופר בע"מ.
תקציר ההתנגדות:	מטרידי רעש מפעילות המועדון בכל יום - מראשון ועד שבת כמו כן, מתקיימת פעילות מעבר לשעות המותרות.
חוו"ד מהנדס להתנגדות:	התקבלה חוו"ד איכות הסביבה מיום 26.5.24.

המלצת הוועדה המייעצת 0011-2024 מיום 18.06.2024:

הוועדה ממליצה להעביר לוועדת התנגדויות. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דביריס, מירי אהרון, מאור ורניק, עידית רז, שם משולם, דין עמר, פאדי דאוד, דניאל שרון.
--

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
יגאל פנחסי	יהודה הלוי 45 תל אביב	050-7380039
מאיר עומר	יהודה הלוי 45 תל אביב	058-5209090
פרנקלין (אבי) סופר בשם אבי סופר בע"מ	המיתר 24 א' רמת גן	050-5318383

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 06.10.2024:

בהשתתפות: ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, איילת וסרמן, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, יובל רז, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

מתנגדים: מאיר עמר, טום עמר, שגיא וקסלמן עו"ד.	מאיר עמר- מדובר בבניין לשימור באלנבי 130 הסמוך לאלנבי 128 א'. זה בניין לשימור שאני יזמתי אותו במשך 10-11 שנים, עמדנו בכל הבקשות של עיריית ת"א. כל הכסף והפנסיות שלי שמתי בבניין הזה, יש לי שם 2 דירות. מהרגע שהדבר הזה התחיל לעבוד דיירים שלי ברחו משם: אני יושב בקומה ראשונה, המרחק ביננו לבנים 4-5 מ'. אני לא גר שם, כרגע הבן שלי נמצא שם כי אף אחד לא רוצה לבוא לגור שם. הרחוב הופך להיות מאין רוכלות, מעמידים מישחי בכניסה, במקרה הטוב שמים לה שולחן, אין כתובת אין כניסה, היא סתם יושבת שם ובאים אליה וקונים כרטיסים באמצע הרחוב. אני לא מכיר דבר כזה בעיריית ת"א. נחיה שם תור, אין שילוט. כל רגע באים מזמזמים לנו בדלת כי לא יודעים מאיפה הכניסה למועדון. ככל שעוברות השעות מגיעים שיכורים ומסטולים לבקש כסף ממני שעומד בתור, אח"כ מתחילות ההופעות, מוזיקה, רעש של צחוק ומחאות כפיים. אח"כ יוצאים
---	--

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, איילת וסרמן, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, יובל רז, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

ושוב נכנסים ואז מתחילות הופעות מ- 00:00 בלילה עד ארבע בבוקר. זה בלתי אפשרי. אף אחד שנמצא פה בחדר לא היה רוצה דבר כזה לידו, אי אפשר לישון שם. אני מדבר עם המוקד הם אף פעם לא מגיעים בשעות כאלה, גם לא איכות הסביבה. מגיע סייר נותן דו"ח. אנחנו סובלים גם מהנושא של הרכבת שלקחתי בחשבון ושכספו של דבר ישבית את הנכס. דבר כזה לא ציפיתי. באנו לחיות פה בשקט. הייתי מקבל שכר דירה 8 אש"ח, עכשיו 0 שח. אם אני אפגע אני אתבע את כולם ואני לא לבד. הקמתי את הקבוצה הזו ב- 2013, זה לא היה שם. באלנבי פינת יהודה הלוי ציפיתי שיהיה רחוב לשימור יפהפה, ידעתי שהולכים לעשות את הרכבת הקלה, אין שם עוד עסק אחד שמייצר רעש כזה. תבואו איתי ב 23:00 בלילה לשם ותשמעו. אני יכול להראות עשרות של מיילים, מכתבים, תלונות, שיחות טלפון, אף אחד לא מגיע, התייחסות מתחת לכל ביקורת. כל יום. הבן שלי יכול להראות לך, תמונות מהרחוב, רעשים. טום עמר- אני משתמש באפליקציה של 106 באופן קבוע. שגיא וקסלמן עו"ד- אני מייצג את אבי סופר, מצטרף לדברי חברי. אין מטרדי רעש אצלו אבל מטרדי לכלוך יש. מאיר עמר- היום ערב ה- 7.10. יכול להיות שאני קצת נסער. אנחנו משפחה שכולה והבן שלי הוא פוסט טראומטי מצוק איתן. זה מחדד אצלי יותר את הדברים שהילד שלי סובל מרעש ואני מקבל טלפונים באמצע הלילה. הוא מוגדר כנכה צה"ל. טום עמר- אני גר שם כבר תקופה ארוכה. אני מתקשר ל-106 או שולח באפליקציה לא מתייחסים. אחרי שעה שעתיים מגיע מישו ואומר שאין כלום וכבר סגרו שם. קשה לחיות שם. משעה שבע שמונה בערב עושים מסיבות והופעות. הרעש של מערכת הגברה שומעים בתוך הבית ודופק לי במוח זה לא נסבל. אני מבין שאנחנו גרים במרכז ת"א יש מסיבות וצעירים אבל בתוך בניין מגורים צריך להיות איזשהו בידוד. אנחנו לא באים נגד בעל עסק כזה או אחר, אנחנו רוצים שכולם יוכלו לחיות ולהתפרנס אבל שיתחשבו בשכנות טובה. מאיר עמר- בוא תראה התכתבויות שהבן אדם שלך נעלם לשבועיים. יש מכירת כרטיסים שמתחילה רק ב 00:00. הם מפרסמים באתרי האינטרנט שלהם. יש להם לילה שלם של סטנד אפ עד 04:00 בבוקר. למה היה שם שולחן? אני מזמין את כולכם ב 00:00 בלילה, תשמעו את הרעש ותגידו לי אם זה הגיוני. אני אתבע את מי שצריך אם אני אפגע.	
מבקשים: ערן ברנר עו"ד, רועי לוי. ערן ברנר עו"ד- מדובר בעסק של סטנד אפ. השימוש החורג הוא לצריכת משקאות משכרים. לא הגשנו בקשה ואין לנו כוונה להפוך את המקום לדיסקוטק. לפי מפת מדיניות לילה של עיריית ת"א אפשר לעבוד במקום עד 02:00 לפנות בוקר. זו השעה שנפסקת כל הפעילות במקום. העסק ותיק, מותג של ממש. במקום נפתח עוד לפני הקורונה בשנת 2018. עובד עם כל האישורים הנדרשים. ביוני 2024 קיבלנו שוב את אישור איכות הסביבה, אישור קבוע. יש אקוסטיקאי שמלווה את המקום באופן קבוע. שמעתי את ההתנגדויות, אני לא מזלזל אבל לא ראיתי שצורפה חו"ד אקוסטית שמצביעה על כך שהם סובלים מרעש ושהרעש נובע מאתנו. מדובר בעסק שנמצא במרתף. המוזיקה היא לא העיקר של המקום אלא הופעות הסטנד אפ. אני מבקש לדחות את ההתנגדויות על הסף. נמצא פה רועי, בעל העסק, שמנהל אותו ביד רמה.	המבקשים:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 10

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, איילת וסרמן, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, יובל רז, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

רועי לוי- לבקשתם הוצאנו את השולחן מהרחוב. מוכרים כרטיסים באינטרנט. בכניסה לבניין שלהם יש מלא שולחנות של פיצרייה, זה לא מפריע להם. יש פה קצת דווקא. פנינו לטום הוא לא חוזר אלינו, יש לי התכתבויות, ניסנו לפתור מולו את הבעיה, לא חוזר אלינו ודוחה אותנו. ערן ברנר עו"ד - אין שום כוונה להחזיר און השולחן. רועי לוי- זה מועדון סטנד אפ אנשים יושבים ורואים הופעה. אף אחד לא רוקע עם הרגליים. ערן ברנר עו"ד - אם היה באמת כזה רעש היו פה הרבה שכנים. רועי לוי- המקום מיועד ל- 100 אנשים, אנחנו לא מכניסים 100 כדי שיהיה מרווח. אין הופעות מוזיקה. אני לא מגיע לשעות שהוא אומר. אני מסיים לפני 00:00 בלילה. יום שישי זה היום היחיד שיכול להגיע ל- 02:00 וגם לא תמיד. ביום חמישי לפעמים יש הופעה שמתחילה ב- 22:00, ב- 00:00 זה מסתיים, לא רוצה להגיד שב- 00:00 לא יהיה אף אחד, זה יכול לקחת זמן.	
לאחר שמיעת הצדדים ובחינת ההתנגדויות, ולאחר שנערך סיור במקום על ידי חברי הוועדה בו נמצא בין היתר כי אכן לא מתבצעת מכירת כרטיסים על שטח הנדרכה, ופעילות העסק אינה מייצרת התקהלות אנשים ברחוב. הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לתיאטרון ופאב, עד ליום 31.12.2029.	המלצת צוות ההתנגדויות:

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר) -

1. לאחר שימוע בוועדת התנגדויות, ולאחר שנערך סיור במקום על ידי חברי הוועדה המלצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לתיאטרון ופאב, עד ליום 31.12.2029. 2. זרישת תקן: 2 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
--

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לתיאטרון ופאב. זה גם היה בדיון בוועדת התנגדויות. היה סיור במקום. המלצה לאשר שימוש חורג מותכנית עד ליום 31.12.2029. ליאור שפירא- אוקי, אנחנו מאשרים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2025 מיום 15.1.25 סעיף 10:

1. לאחר שמיעת הצדדים ובחינת ההתנגדויות, ולאחר שנערך סיור במקום על ידי חברי הוועדה בו נמצא בין היתר כי אכן לא מתבצעת מכירת כרטיסים על שטח המדרכה, ופעילות העסק אינה מייצרת התקהלות אנשים ברחוב. הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לתיאטרון ופאב, עד ליום 31.12.2029.

2. לאחר השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 11

מספר תיק רישוי:	69688	מס' בקשה מקוונת:	10000045101-1	תאריך הגשה:	29.06.2021
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	בית מלון מסעדה	קומה:	קרקע, א', ב'
------------	----------------	-------	--------------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אחד העם 144	גוש 7085 חלקה 153	11-144	920.9 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	נחמה וחצי	אחד העם 144 תל אביב
מבקש	א.מ.ד. א. ניהול וביצוע בע"מ דולי גולדזמר אורן אמיר	אחד העם 144 תל אביב
בעל זכות בנכס	קרן מרדכי קריתי אגודה עותמנית	כיכר הבימה 4 תל אביב
עורך בקשה	גבריאל נבון	דיזנגוף 205 תל אביב

מובא לדיון לצורך עדכון החלטת ועדת ערר תא/1123/0924 מיום 23/12/24:

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג ממגורים לפי היתר בניה למסעדה ולובי כניסה לבית מלון בקומת קרקע וממגורים בקומות העליונות לבית מלון של 20 חדרים. סה"כ שטח העסק 920.9 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבניין בו 3 קומות מעל מרתף. מכיל בכל הקומות דירות מגורים לפי היתרי בניה מס' 844 מ-1.9.37, מס' 1221 מ-24.22.33 ומס' 940184 מ-8.3.94. הוצא היתר בניה מס' 960083 מ-7.9.96 לשימוש חורג ממגורים למשרדים (לתקופה של 5 שנים), היתר מס' 01-0556 מ-14.7.2009 לארובה למסעדה.

בית מלון ב-3 קומות:

• במרתף- מחסן, מדרגות בשטח של 15.35 מ"ר, שלא מהווה שימוש חורג.
• בקומת קרקע בדירת מגורים לפי היתר בניה -לובי כניסה למלון, מסעדה, מחסנים, מעברים בשטח של 247 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח של 138.40 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח של 11.7 מ"ר. סה"כ שטח העסק בקומת הקרקע 397.74 מ"ר.
• בקומות א', ב' - 20 חדרי מלון בשטח של 441.47, מרפסות פתוחות בשטח של 66.33 מ"ר. סה"כ שטח קומות א' ו-ב' 507.81 מ"ר.
סה"כ שטח העסק 920.9 מ"ר.

הערות המהנדס:

בית המלון קיים משנת 2021.
יש לציין שלבית הקפה היה רישיון משנת 2008 עם תיק רישוי נפרד (62841).
משנת 2010 מסעדה ברישיון בשימוש חורג עד ליום 1.9.2019.
וועדת ערר מיום 10.7.17 דנה בבקשה לבית הקפה והחליטה: "בנוסף לפרמטרים האמורים לקחנו בחשבון את העובדה כי עסקינו בבקשה להאריך שימוש חורג לתקופה נוספת לאחר שכבר נעשה שימוש חורג במקום תקופה לא מבוטלת וכן העובדה כי ניתן למנוע ולו חלק מן המטרדים הנגרמים לשכנים (באמצעות אמצעים מתאימים למניעת ריחות, הגבלת שעות הפעילות של המקום, הגבלת מספר הסועדים הגבלת אפשרות לקיום אירועים וכיו"ב). כמו כן שקללנו את החלטתה של הועדה המקומית לפיה השימוש החורג הוגבל עד ליום 31.12.2020. סוף דבר - לאחר ששקללנו את כל הפרמטרים האמורים אנו סבורים כי לא היה מקום להתיר את השימוש החורג המבוקש, אנו סבורים כי מבחינת עצימות השימוש, היקף השימוש העובדה

הערות המהנדס:

כי אין מדובר בשימוש המבקש להוות גישור לתכנית אשר אושרה רק לאחרונה והעובדה שאין המדובר בצורך חיוני ודחוף מביאים לתוצאה לפיה אין מקום להתיר את השימוש המבוקש.

לפנים משורת הדין, אנו נאפשר למשיבה 2 בכדי להיערך להעתקת המסעדה למקום אחר תקופה נוספת בת 9 חודשים (10.4.2018) להמשיך השימוש החורג למסעדה ממועד מתן ההחלטה. אשר על כן, ובכפוף לאמור לעיל אנו מקבלים את הערר."

על החלטת ועדת הערר התקבל פסק דין של בית משפט מיום 8.1.18: "החלטת ועדת הערר מיום 10.7.17 בעינה, ואולם הגענו להבנה ולפיה נסכים שתקופת ההתארגנות שנקבעה בהחלטת ועדת הערר, תוארך עד ליום 1.3.19. אם יוצא היתר במהלך תקופה זו, תוארך תקופת ההתארגנות בשנה נוספת ממועד הוצאת ההיתר, או עד למימוש ההיתר בפועל, המוקדם מבין השניים."

במסגרת חידוש השימוש החורג הוגשו בקשות נפרדות לבית המלון והמסעדה, ובמסגרת ועדת התנגדויות מיום 16.1.22 הומלץ: "בהתאם לבקשות ב"כ בעלי העסק תוגש בקשה אחת חדשה הכוללת את בית המלון והמסעדה."

כעת הוגשה בקשה אחת לשימוש חורג הכוללת את בית המלון והמסעדה.

דרישת תקן: 1.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.8 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אוורירי במרחק של 100 מ'.

סכום חיוב אגרת שימוש חורג בסך 30,131.8 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2331

החלקה ביעוד מגורים מיוחד עפ"י תכנית 2331 - "לב תל-אביב אזור ב'".

עפ"י תכנית תוכנית 2331 סעיף 9.1.1 תכליות מותרות:
באזור מגורים מיוחד לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים, למעט האמור בסעיפים 9.3 ביחס לשימושים מסחריים, 9.4 ו-12.1 ביחס למשרדים ו-9.5 ביחס לשימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשישים ופנסיונים, בתנאים המפורטים בסעיפים הנ"ל בהתאמה.
מגבלות הבניה לשימושים שאינם למגורים יהיו בהתאם למפורט בבניני מגורים, למעט אם קיימות הוראות מפורשות בסעיפים הנ"ל בהתאמה.

סעיף 9.5 שימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשישים ופנסיונים:
הועדה רשאית להתיר באזור מגורים מיוחד, שימושים לשרות הקהילה ולשיפור רווחת החיים של התושבים באזור, בתנאים הבאים:
א. ההיתר יוצא לאחר פרסום בהתאם לנדרש בחוק לשימוש חורג.
ב. השימוש המוצע לא יהווה מטרד למגורים.
השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן:
9.5.2 פנסיון - יותר בבנין שלם או בקומות שלמות בבנין מגורים. מספר יח"ד בכל פנסיון לא יעלה על 50. בתחום התוכנית יותרו עד שלושה בנינים לשימוש זה.

תוכנית 2720 סעיף 9.3 שינויים בהוראות לגבי שימושים ציבוריים, דיור מוגן ופנסיונים:
בהוראות התכנית הראשיות בנושא הפנסיונים יחול השינוי הבא:
מספר היחידות המלונאיות בכל פנסיון לא יפחת מ-20 יחידות.

המבוקש - שימוש חורג לבית מלון יהיה בהתאם למפורט מעלה, במסגרת שטחי בניה שהותרו עפ"י היתר בניה ויובא לשיקול דעת הועדה המקומית בחליך של שימוש חורג להיתר, כפוף לסעיף 149 לחוק.

יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובהוראות העיריה לעניין ההנחיות בבית מלון. מתקני האכסון התיירותי מסווגים בהתאם לסוגים ולרמות כמפורט ב"תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי". שימוש של מלונאות מחייב בעמידה בתקנים הפיסיים של משרד הבריאות. אישור השימוש יותנה בהסדר חניה על פי ההנחיות של הועדה המקומית.

המגרש כלול ביעוד מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתב"ע 3784 - "כיכר הבימה 2-4".

סעיף 2.2.2 - עיקרי הוראות התכנית - קביעת תכליות ושימושים לשימוש לבית מלון כולל שימושים נלווים, ומסחר הקשור לאמנות, מזכרות, בתי קפה ואוכל ולשימוש האומנותי השונות לעבודה, למידה ואימונים, חזרות, עריכת תערוכות וכיו"ב בקומות המרתף.

חידוש שימוש חורג למסעדה בקומת הקרקע ומחסן בקומה מרתף אינו תואם להוראות תכנית 3784. יש לציין כי קיימת בקשה ברישוי בניה להוצאת היתר בניה להריסה ובנייה חדשה להקמת בית מלון.

תוספת מיום 16.7.23 לחו"ד מידע תכנוני:

ברחוב אחד העם 144 – גוש 7085 חלקה 153 - הוגשו שתי בקשות שונות ב- 2 תיקי מידע: תיק מידע מס' 201902270 מתאריך 18/11/2019 – לחידוש שימוש חורג ממשרדים למסעדה (ללא דגים) + אפיה דברי מאפה כולל הכנת בצק במקום + צריכת משקאות משכרים, מחסן בקומת מרתף. תיק מידע מס' 202000926 מתאריך 08/06/2020 - לשימוש חורג ממגורים לבית מלון של 21 חדרים שימוקים בכל המבנה. תיק מידע משנת 2019 – חו"ד מידע תכנוני ניתנה בהתאם לתוכנית 3784 – "כיכר הבימה 2-4". עפ"י תכנית 3784 סעיף 7.2 – מימוש התוכנית: התוכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית. בשנת 2020 לא הוצא היתר בניה ובנוסף חלפו 7 שנים, על כן חו"ד מידע תכנוני ניתנה בהתאם לתוכנית לב העיר 2331. לשיתוף וידעיה - במערכת ייעודי קרקע התכליות המותרות עפ"י תוכנית 2331.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 21.06.2021.
מבקשים שימוש ל- 10 שנים.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לא"ס מיום 16.8.23:	המלון טרם נפתח. בשלב זה אין התנגדות למתן שימוש חורג לעסק לאור העובדה שהמלון לא גורם למטרדים סביבתיים.
פיקוח עירוני מיום 6.5.24:	בבדיקה שנערכה הן מול מערכת משלט והן בנושא אכיפה – ללא פניות/אכיפה כנגד העסק. העסק בהליך שיפוטי נקבע דיון טיעונים לעונש ליום 09.05.24.
מוקד 106 מיום 5.5.24:	לאחר בדיקה במערכת המוקד ברחוב אחד העם 144. לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.

השימוש החורג לא משנה את מערך העומסים בתת הקרקע ולפיכך לא סותר את השימוש בהתאם ליעוד תחנת תחבורה ציבורית בתת"ל 102 ולפיכך אין לנת"ע התנגדות להיתר.	חברת נת"ע מיום 26.12.21:
נערך סיור במקום לפני מס' חודשים וגם היום. הסדרת מיקום פחי האשפה ונושא מחזור הקרטונים והשמן מחייב טיפול דחוף. לעת עתה אין באפשרותם לעשות דבר עד לסיום הבניה של המבנה הצמוד להם.	אגף התברואה מיום 30.8.23:
דוח ביקורת מיום 23.11.21 לצורך מתן חו"ד פיקוח לשימוש חורג באחד העם 144: - בתוכנית העסק קומת הקרקע וקומת הגג לא נכללים בבקשה. - לטענת המבקש הן אמורות לשמש את העסק. - בקומה א, בחלק המערבי מסומנת מרפסת מקורה שנסגרה ללא היתר ומשמשת כי חדר אירוח. - נמצאו היתרים רלוונטיים 1221 והיתר 1778. - על פי היתרי בניה לא אושרה כל בניה בשטח הגג – בפועל קיימת בניה, שלדברי המבקש אמורה לשמש את העסק. - המלצות פיקוח על הבניה: - אין התנגדות למתן אישור לשימוש חורג בכפוף: - מתן התחייבות המבקש לא להשתמש בשטח המסעדה ולא להשתמש בשטח הגג לצורכי העסק (בית מלון). - יש לבטל את השימוש בפועל במרפסת כחדר אירוח שנסגרה ללא היתר (יש לסמן בתוכנית את הביטול). - יש לקבל אישור קונסטרוקטור על יציבות המבנה. 27.6.23: אין לאשר פעילות העסק בשטח הגג + לקבל אישור קונסטרוקטור על יציבות הבניין כולל על המבנים הלא חוקיים בשטח הגג. ניתן לאשר שימוש חורג בכפוף: - הריסת מבנה סגירת החורף בחזית לכיכר הבימה ואחד העם. - הריסת מבנה בעורף הבניין שאין לגביו היתר בניה. - פתיחת מרפסת פתוחה בקומה השנייה וביטול חדר אירוח שבנוי בתוך המרפסת.	פיקוח על הבניה מיום 19.12.21:
ההריסות בוצעו חלקית. קיים מכתב התחייבות מבעל העסק על הריסת יתר המבנים בשלב שיפוץ העסק. קיימת תכנית מתוקנת הכוללת את כל סימון ההריסות הנ"ל.	חו"ד מהנדס רישוי:
עפ"י המידע שבידנו לא קיימים הליכים פעילים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 1.8.23:
תכנית לב העיר מאפשרת בתי מלון/פנסיונים בתחומה אבל מגבילה את המספר. בעניין המסעדה בקומת הקרקע- מדובר בשימוש נלווה לבית מלון.	צוות תכנון מיום 14.2.24:
ישראל שדה עו"ד, ארז שפירא עו"ד, כרמית פרוסט עו"ד.	שמות המתנגדים:

• הבקשה לשימוש חורג סותרת את העובדה כי תוקפה של תוכנית 3784 פג. • אין התייחסות בבקשה למקומות החניה הדרושים, כולל חניה תפעולית. • אין התייחסות בבקשה למיקום מזגני האוויר, מיקום חצר משק, מחסנים, מיקום פחי אשפה וכיו"ב המשרתים את בית המלון. • הקמת בית מלון מחייב תנועת כלי רכב ואוטובוסים לאורחי בית המלון. • שעות הפעילות מתפרסות על פני כל היממה- לרבות שעות הלילה המאוחרות והבוקר המוקדמות. • הקמת מלון תסב מטרדי רעש בשל פעילות המלון, מתקני מיזוג אוויר, מתקני אשפה, בעיות תנועה וחניה. • לא הוכח כי תשתיות המבנה יכולות לשאת את תוספת השימוש, בעיקר בהיבט הביוב. • מלבד המסעדה, המלון מבקש מטבח לשירות המלון וחדר אוכל- עוד מקום היוצר רעש ולכלוך רב. • התקבלו גם התנגדויות בנושא קנייני.	תקציר ההתנגדות:
• לפי בירור נוסף מול מחלקת תכנון מתאריך 26.8.21, תוכנית 3784 אינה חלה על החלקה. • עפ"י סעיף 7.2 - מימוש התוכנית: • אם תוך 7 שנים מיום מתקן תוקף לתוכנית זו, במגרש ממגרשי התוכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תוכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית. • התוכנית אושרה למתן תוקף בשנת 2012. • על כן השימוש המבוקש יהיה בהתאם לתוכנית 2331 כפי שמפורט בתיק המידע. • אין צורך במקומות חנייה נוספים לעומת היתר הבניה הקודם. • אין בתכנית ההגשה חצר משק. • אין פעילות בקומות הגג. • התקבלה חוות דעת מחלקת תברואה מיום 30.8.23. • המסעדה היא חלק אינטגרלי מבית המלון.	חו"ד מהנדס להתנגדות:

המלצת הועדה המייעצת 0019-2023 מיום 01.08.2023:

הועדה ממליצה להעביר לדין בוועדת התנגדויות. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, מיירי אהרון, שם משולם, עידית רוז, מאור ורניק, אילנה בורבן, יהונתן ברהום.
--

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
ישראל שדה עו"ד	דיזנגוף 50 תל אביב	03-6209933
ארז שפירא עו"ד, כרמית פרוסט עו"ד	אלון יגאל 67 תל אביב	03-5614655

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 18.09.2023:

בהשתתפות: ליאור שפירא, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

המתנגדים:	ישראל שדה עו"ד, ארז שפירא עו"ד, ענת פרופר.
ישראל שדה עו"ד- אנחנו הגענו להבנה עם הבעלים, בכפוף לכך שזום התחייבו שככל ויהיה להם היתר, גם למסעדה וגם לבית מלון, כל מערכות המיזוג יעלו לגג ולא יהיו כלפי אחד העם 142, כך גם כל המערכות מה שכינתי "מזבלה" לכיוון אחד העם 142 יקבל שם גידור וקירוי באופן שלא יראו את זה מהבניין שלנו. החלונות של שני המתנגדים ממש יושבים על המתחם הזה. יש שם גם חריגה מקו בניין. בכפוף לכל ההערות שהועדה תיתן- אנחנו נסיר את ההתנגדות. ארז שפירא עו"ד- המתנגדת היא בעלת זכויות של שתי דירות מגורים ברוטשילד 139, העורף של הבניין ברוטשילד פונה למבנה הזה. תמיד כלפי החזית זה נראה בית מלון מבריק ויפה והאחוריים נראים כמו אחוריים. שתי הדירות פונות לחלק העורפי והצדדי שמיועד לבית המלון. אלה אזורי שירות למערכות שהיום קיימות, מערכות אוורור וארובה וגם שטחי שירות שירשתו את בית המלון בסופו של דבר. ענת פרופר- זה לא מחוץ לכיכר כי כל דירה פונה לכיוון אחר. הדירות בקומה השלישית, זו הקומה האחרונה, מעלי יש יחידת דיור שלא שייכת לנו. אני מצלמת מתוך חדר המגורים, רואים את הארובה. שני צילומים מהחלק התחתון של התשתיות של המסעדה הנוכחית, כרגע שתי מסעדות- נחמה וחצי ובורגר 300. מתוך שיחת טלפון שביצעתי אתמול עם המסעדה, נאמר לי שמלפני יומיים היא נסגרה בגלל בעיות בהיתר, כלומר עד לפני יומיים היא עבדה. ארז שפירא עו"ד- יש מסעדה, לא משנה אם העסק מפוצל ל-2 מבחינה עסקית. הבקשה להיתר מדברת גם על מסעדה וגם על שירות משלוחים וזה בוודאי מוסיף מטרדים לסביבה. גורלה של המסעדה כבר נידון בוועדת הערר בחליץ קודם בשנת 2017, היא קבעה שלא ניתן לאשר במיקום הזה שימוש חורג למסעדה. היא בחנה את הטענות של הצדדים, וקבעה שהמסעדה צריכה להיסגר. וועדת הערר נתנה למסעדה שהות לפרק זמן נוסף של תשעה חודשים כדי שיוכלו להתארגן. המסעדה ממשיכה לפעול בניגוד לחלטתה של וועדת ערר, ללא רישיונות וללא היתרים. לא רק שלא השתנו הנימוקים של הוועדה לא לאפשר את השימוש, אלא שבמידה רבה המצב חמור יותר. התוכנית התקפה שחלה הייתה תוכנית 3784 שיעדה את החלקה הזו לבית מלון. כאשר אתה בודק את עצימות השימוש החורג ביחס לשימוש לבית מלון, אז אולי השימוש החורג הוא בעצימות פחותה אבל כאשר אתה מדבר על בניין שהיום מיועד למגורים כי תוכנית 3784 בוטלה, היה לה תוקף מוגבל ל-7 שנים, היום חזרנו לתוכנית לב העיר שחלה. אדוני דיבר בדיון הקודם על אולי להגיש בקשה אחת כדי לראות אולי שמא מדובר	

בהשתתפות:

ליאור שפירא, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

בחדר אוכל לשימוש בית המלון, אז לא, זו הייתה ונשארה מסעדה, בעבר אלה היו שתי בקשות נפרדות. המהות של השטח לא השתנתה. המבקשים לא קראו את הרמז. במסגרת תוכנית 3784 היה תכנון נקודתי לבית מלון כאשר מראש התוכנית הוגבלה לפרק זמן של 7 שנים וכיום פג תוקפה. לא מדובר על שימוש חורג מהיתר שתואם תוכנית, לא נדבר על שימוש חורג שבא לגשר על פערי הזמן בין הליך הרישוי לבין אישור הבקשה להיתר בניה, אלא אנחנו מדברים על הליך של שימוש חורג מתוכנית. אני מזכיר שהמקרים שבהם וועדות מחוזיות ובכלל מוסדות תכנון, מחליטים שתוקפה של תוכנית יהיה יחסית מוגבל זה די חריג, הוא לא תקף, הייתה כאן אמירה תכנונית מפורשת של ועדה מחוזית. תוכנית לב העיר גם לא מאפשרת את השימוש לבית מלון, נכון שיש רובעה שמאפשרת פנסיונים, נניח שפנסיון זה בית מלון, עדיין התוכנית אומרת ששימוש לבית מלון יהיה בהליך של שימוש חורג. תוכנית לב העיר הייתה תקפה כבר שאישרו את תוכנית 3784, למרות תוכנית לב בעיר שלכאורה אפשרה להקים בית מלון, יזמו את תוכנית 3784 להקמת בית מלון אבל גם את זה עשו בצורה מבוקרת ואמרו שהאפשרות הזו תהיה תקפה ל-7 שנים ואם לא אז חוזרים לתוכנית המקורית. התוכנית המקורית מייצגת את המגרש למגורים. במסגרת ההתנגדות הצגנו את היבטי הפגיעה גם מהמסעדה וגם מבית המלון. הגג מהווה מרפסת פתוחה של בית המלון, מה שמזמין את בית המלון לקיים אירועים על הגג הזה. אם הגג לא מהווה חלק מהבקשה זה עוד יותר מחזק את הטענות, הוא שייך לבית מלון, יש אליו גישה מבית המלון. חברי רוצה שהמזגנים יעלו לגג הבניין, אם המזגנים יעלו לגג הבניין הם למעשה נמצאים בחדר השינה שלנו. בית מלון מחייב הגעת משאיות של סחורה, ציוד, כביסה, שאין להם פתרונות במסגרת הבקשה להיתר בניה. לכן נבקש מהוועדה לדחות את שתי הבקשות כאחד.	
אסף קוסטיקה עו"ד, גבריאל נבון, אלה קרפל, שלמה (מומו) גולדזמז. אסף קוסטיקה עו"ד- יש מלון בתכנון. עדיין לא קיים. אין היתר. זה השקעות אדירות, צריך היתר קודם. ברגע שיהיה היתר יכנסו ישר לשיפוץ, יש הודעות פינוי עם מועדים סגורים לדיירים. המסעדה קיימת 20 שנה והיא תהיה חלק מהמלון, אין לה צו סגירה. הם משיקים בקודקודים. רוטשילד 139 זה ממש הצד השני, מחוץ לכיכר הבימה. שלמה גולדזמז- נחמה וחצי ובורגר 300 זו אותה מסעדה. זה היה מטבח של המבורגר שנוצר מחקורונה. אסף קוסטיקה עו"ד- הגג לא מהווה חלק מהבקשה. הגג הוא גג טכני לא קורה בו שום דבר. שלמה גולדזמז- הגג לא שייך למלון. לא שלנו ולא יהיה שלנו. אסף קוסטיקה עו"ד- הגשנו תוכנית מסודרת וגם תיק מידע התאם. דו"ח הפיקוח אומר שהבקשה איננה כוללת את גג המבנה. אני לא יודע לענות על טעויות, גם כתוב שבית המלון פעיל בביקורת עסקים. שלמה גולדזמז- מעולם לא אמרתי שהגג אמור לשמש את העסק. אסף קוסטיקה עו"ד- אמור לשמש כגג טכני. הגשנו תגובה כתובה להתנגדויות. כיכר הבימה מרכזית לא פחות מכיכר דיזנגוף. היא כיכר שיש בה מוסדות תרבות, מוקפת במקומות שנועדו לשרת את כלל הציבור. בית	המבקשים:

בהשתתפות:

ליאור שפירא, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

מלון הוא אחד הדברים שהכי מקובלים בכיכרות מרכזיות בערים מרכזיות בעולם. ההיגיון התכנוני משתקף בתוכנית ששינתה את ייעוד כל המתחם למתחם שהמטרה שלו מלון עירוני משולב בהיקף של אלפי מטרים. אנחנו מדברים על מלון שהבקשה שמתבקשת היא לא בדרך של הריסה ובניה מחדש או תוספת בניה, מדברים על מלון עירוני קטן בסגנון של מלונות בוטיק בעיר. מלון של 21 חדרים משולב עם מסעדה בקומת הלובי. הניסיון בעיר ת"א, אני מייצג עשרות בתי מלון בעיר ת"א, מאז מלון מונטיפיורי הראשון שנפתח לפני עשור, נבנה ע"י האדריכל נבון, שהיה פיילוט הראשון סמוך למגורים משולב עם מסעדה בקומת הקרקע. הדוגמה שלי באה להסביר את הרעיון וההיגיון התכנוני של מסעדה ומלון עירוני בכיכר מרכזית של עיר. אני יכול לתת דוגמאות של פריז, ליסבון וערים אחרות מטרופוליטיות, של כיכר ומלון בעיר שבא לשרת את התיירים שמגיעים בעיר ת"א קידמו בעזרת הוועדה המקומית אלפי חדרי מלונות כי היה חוסר. ההתנגדות של מר שדה מדברת על מערכות. בעיקר מיזוג אוויר וסינון. עו"ד שפירא התלונן על ארובה שהם רואים באלכסון מהדירות של גברת פרופר. זו ארובה שנבנתה כדין עם היתר בניה. לעיתים בעיר ת"א יש עירוב שימושים. הוועדה המקומית תיתן היתרי בניה למתקנים שמשמשים מלונות או בתי אוכל, לעיתים לא נעימים לעין כמו בניין לשימור שזה עתה חודש אבל יש בשביל זה את הרשות לאי"ס. הרשות לאי"ס בדקה ונתנה המלצה חיובית לעסק. אני בטוח שאם תהיינה בעיות של מערכות המלון והמסעדה בעתיד, הרשות או שלא תאשר את העסק או שתדרוש להתקין התקנים אקוסטיים. הוא העביר תמונות של הארובה, הביא את זה כדוגמה למטרד שייגרם ממערכות המלון. לפי תקנות תנאים נאותים בבתי אוכל, גם אם היה מדובר בחדר אוכל של בית המלון שלא מקבל אף אחד מהציבור מבחוץ, הדבר הזה היה נדרש. ברגע שהמלון יפתח המסעדה תהיה מחוברת עם הלובי ותהיה חלק בלתי נפרד מהמלון ותשמש כבית האוכל של המלון. גם אם היה מדובר במסעדה שמשרתת רק את באי המלון, הייתה נדרשת אותה ארובה, אותו מתקן סינון ואותה מערכת מיזוג אוויר. מדובר בבניין שהחשקה שלו מאוד מינימלית עם המגרש שבו עומד לקום בית המלון. הניסיון בעיר מראה שדווקא בתי מלון שקרובים למגורים מעלים את הערך שבאים. מטרדים ממלונות של 21 חדרים הם נדירים ביותר והרשות לאי"ס מטפלת בהם. מדברים על שימוש חורג מהיתר בניה, לא מתבי"ע, ז"א שגם אם תוכנית ת"א 3784 לא בתוקף והתוכנית הראשית, לב ת"א מקטע ב', בתוקף, מותר לבעלי העסק בשילוב עם בעלי המבנה, להרוס ולבנות בית מלון עם מסעדה. התוכנית אישרה מלון עירוני משולב בגודל 10,000 מ"ר, אנחנו מדברים על מלון כולל מסעדה בשטח של 500 מ"ר. אני טוען שתוכנית 3784 עדיין בתוקף. נניח שהיא בוטלה, סעיף 9.5 בלב ת"א מקטע ב', הקביעה פסקה שפנסיונים משמעותם מלונות, בתחום תוכנית לב ת"א גם מקטע ב' וגי אושר לא מלון אחד ולא שניים, אנחנו כן נכנסים למכסה של שמונה בתי מלון, אנחנו לא במצב שצריכים להראות צידוק תכנוני על מנת להקים בית מלון, בטח בעצמות שאנחנו מדברים עליה. במציאות צריך לשכור את הבניין בשביל להקים בית מלון. הקמת מלון בעיר ת"א עולה בין 20-10 מיליון ש"ח, אני עו"ד של הרבה בתי מלון בעיר. הדירות שייכות לבעל המבנה, צריך להודיע על זמן פינוי מראש על מנת להיכנס לשיפוץ המלון. עד שלא יהיה לנו היתר, לא נודיע להם לפנות. בעל הנכס חתום על הבקשה להיתר. יש לי תצהיר של בעל המבנה שהוגש במסגרת התחייבות להסרת חריגות בניה במסגרת ההיתר.

שלמה גולדזמד - חצי שנה פינוי ושימונה חודשים שיפוץ. לא הורסים את הבניין, רק חלוקה פנימית.

אסף קוסטיקה עו"ד - אי אפשר לנהל היום בית מלון בלי המסעדה הזו כי אין לך מענה ל-21 חדרים. אף אחד לא גר במבנה הזה היום, באחד העם 142. הבניין הסמוך בשיפוץ ולכן הטענות על מטרדים הן תיאורטיות בלבד. הכלי הראשון הוא כלי ההשקעה שנדרשת בבית מלון, אף אחד לא יכנס

בהשתתפות:

ליאור שפירא, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מיירי אהרון, דניאל שרון.

בשביל מסעדה כזו להשקעה בבית מלון. מבחן המציאות הוא זה שמוכיח שאנשים לא מקימים בית מלון בשביל להצדיק קיומה של מסעדה. אין אדם הציג לרשויות שהוא עומד לפתוח בית מלון ולא פתח. אתה תמיד יכול לקבוע תנאים בהיתר. היום אני נמצא בגישור לקבל את הרישיון. הגישור הזה הוכח, לקחת גורמי מקצוע, אדריכלים ועו"ד עולה הרבה כסף. שלמה גולדזמד - הוא אומר לעשות את ההיתר מוגבל בזמן. אם לא אעמוד בזמן תיקח לי את ההיתר. אסף קוסטיקה עו"ד - מסעדה שעומדת ללא היתר ושהרשויות בוחנות אותה, סופה הוא עניין של שנה/ שנתיים אם היא עושים המון מאמץ. עכשיו אנחנו מדברים על בקשה חדשה של מסעדה ומלון, כאשר המסעדה היא שימוש נלווה לבית המלון שמותר בתב"ע. אפילו כיבוי אש שהגיע לאשר אומר להעביר את המסעדה ובית המלון לסטוס טיפול, המלון לא פעיל ועדיין לא הוקם, ומלון יאושר, בעצם יחד עם המסעדה, לאחר שיסיים את התהליך של האישור במבט דן. אומרים קודם תאשר את בית המלון רק אח"כ נתייחס למסעדה. אילו היה פה אדם שרוצה לעשות מסעדה ולא בית מלון, הוא היה מנסה דרך אחרת. גבריאלי נבון - אני הגשתי שתי בקשות מהסיבה שבית מלון לוקח שנה, שנה וחצי לבנות אותו אז בינתיים אין לי רישיון למסעדה. הייתה כוונה ברורה שהמסעדה יכולה לפעול ובינתיים משפצים את הבניין. כל הנתונים הטכניים והתבועות מאשרים. מסיבות של בעל הנכס לא בוצע. היו תקופות שבגלל החליכים המסובכים של קבלת רישיונות אנשים אמרו שאין להם זמן לחכות שנה וחצי כדי לקבל רישיון אבל התנהלות המוסדות השתנתה ולא מאשרים היום דברים עד שלפני חצי שנה ושנה כן אישרו. שלמה גולדזמד - זה סיכון מאוד גדול. אני לא יכול לזרוק את הכסף לפח. אסף קוסטיקה עו"ד - מהטענות של המתנגדים אין מטרד קונקרטי. ההתנגדויות הן למטרדים תיאורטיים בלבד. אפשר להציב ערבויות, אי אפשר להוציא היתר שמכשיל את הפרויקט, במיוחד שהתב"ע מתירה.	
לאחר ששמענו את הצדדים, הועדה השתכנעה כי אין מטרדים. משכך, בהתאם לתקנה 59(ג) לתקנות התכנון והבניה, תשע"ו-2016, אנו ממליצים לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר לשימוש למלון לתקופה של 10 שנים בכפוף לתנאים הבאים: 1. ההיתר למלון יוצא תוך שנה ממועד החלטת הוועדה המקומית בבקשה. 2. המלון יחל לפעול תוך שנה מיום קבלת ההיתר לשימוש חורג למלון ועם תחילת פעילותו יוכל לקיים פעילות נלווית למסעדה.	המלצת צוות ההתנגדויות:

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

1. לאור הנימוקים ולאחר דיון בוועדת התנגדויות, הועדה השתכנעה כי אין מטרידים. המלצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר לשימוש למלון הכולל מסעדה בכפוף לתנאים הבאים:

א. ההיתר למלון הכולל שימוש למסעדה יוצא תוך שנה ממועד החלטת הוועדה המקומית בבקשה.
ב. המלון יחל לפעול תוך שנה מיום קבלת ההיתר לשימוש חורג למלון הכולל שימוש למסעדה.

2. דרישת תקן: 1.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.8 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.

חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 100 מ'.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- אחד העם 144, נחמה וחצי, תיק שהיה בדיון בוועדת התנגדויות. מדובר בשימוש חורג ממגורים לבית מלון כולל מסעדה. המלצות צוות התנגדויות לאשר שימוש חורג מהיתר ממגורים לבית מלון כולל המסעדה בתנאים שההיתר יצא תוך שנה ממועד ההחלטה והמלון יפעל לאחר שנה מיום קבלת ההיתר לשימוש חורג.

מלי פולישוק- אז עד מתי יש להם לא הבנתי?

יובל פלג- אנחנו מאשרים ל-10 שנים בתנאי שיבנו את המלון תוך שנה מהיום.

מיטל להבי- אני רוצה שתשימו לב שלמסעדה יש כפיפות לחיי לילה. ברגע שהיא הופכת להיות זרוע של מלון היא לא כפופה לחיי הלילה. אני מבקשת שתפרידו בין ההיתרים. כל עוד יש מסעדה היא כפופה לחיי לילה, ב- 00:00-01:00 צריך לסגור היא סוגרת. היועצת המשפטית, אני רוצה שתהיי ערה לתופעה הזו. ברגע שהמסעדה היא חלק מבית מלון מותר לה לעבוד 24/7, היא לא כפופה למדיניות חיי הלילה ואני חושבת שצריך לשים לב לדברים האלה כשמדובר במרכז העיר.

הראלה אברהם אוון עו"ד- זה לא משהו שאני ערה לו.

מיטל להבי- צריך להיות לנו אינטרס בהפרדה הזו, גם בגלל סוגיית חיי לילה או שעות מדיניות חיי לילה וגם בגלל סוגיית אגרת היתר לילה.

יובל פלג- חוק העזר בדבר פתיחתן וסגירתן של חנויות מתייחס לפי פרטי רישוי לבתי אוכל, ברגע שיש למלון בית אוכל, הפריט הזה יעבוד לפי מדיניות הלילה הוא לא יוכל לעבוד כל הלילה.

מיטל להבי- תבדוק את מונטפיורי בהזדמנות. אני נוסעת בעיר בלילה, אני רואה מקומות סגורים ואני רואה מה פונות. הרבה פעמים מה שפתוח זה המסעדה של המלון, הם נמצאים באיזשהו תחום אפור, תבדוק את זה. אני לא באה להגיד לא לתת אישור, אני באה להגיד שבואו ננסה להקפיד שרישיון למלון יהיה לחוד ולמסעדה יהיה לחוד כדי שיעבדו לפי מדיניות חיי הלילה. לשים סעיף אפילו עכשיו ששעות הפתיחה של המסעדה של המלון, כפופים למדיניות חיי הלילה של האזור.

ראובן לדיאנסקי- נניח שאני פותח מלון ברחוב אחד העם, במלון שלי יש חדר אוכל לאוויחים שלי. אני לא מגדיר אותו לצורך העניין רק כחדר אוכל, אני מגדיר אותו כמקום שמגישים בו מזון. מלון

תיאור הדיון:

לא חייב להגדיר שעות פעילות של חדר האוכל של המלון עצמו ולצורך העניין הוא פותח את חדר האוכל 24/7.

יובל פלג- אם זה מסעדה פנימית של המלון, אתה צודק. אם יש חזית פתוחה לרחוב, שהוא מתפקד כמסעדה שמשרתת אנשים מבחוץ, הוא כפוף למדיניות הלילה. מיטל להבי- רק תשימו את המשפט הזה ששעות הפעילות של המסעדה כפופות למדיניות חיי הלילה של האזור.

אלחנן זבולון- אנחנו מאשרים בהתאם לחוות הדעת.

מלי פולישוק- אין בחו"ד תאריך עד מתי.

מיטל להבי- היא אמרה 10 שנים.

מלי פולישוק- זה לא כתוב, צריך להוסיף.
זה 10 שנים מהיום שיהיה להם היתר למלון או מהיום?

רעיה גוטלויבר- עד 31.12.2034.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0011-2024 מיום 17.07.2024 סעיף 11:

***** לא נקלטה החלטה בשל תקלה.**

מובא לדיון חוזר לצורך הבהרת החלטה. ההחלטה אינה ברורה לאור תקלה שנפלה ברישום פרטים שנאמרו לפרוטוקול.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

בדיון מיום 17.7.2024 בשל תקלה לא הוקלטה, ולכן לא נרשמה לפרוטוקול, הבהרת היעצת המשפטית כי התנאים להיתר שהוועדה המקומית אישרה הם כאמור בהמלצת צוות ההתנגדויות וכי תנאים אלה הושמטו בטעות בחוות דעת מהנדסת הוועדה מיום.

לשם בהירות הדברים נביא את ההמלצה כדבעי:

לאור הנימוקים ולאחר דיון בוועדת התנגדויות, הועדה השתכנעה כי אין מטרדים. משכך, אנו ממליצים לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר לשימוש למלון לתקופה של 10 שנים בכפוף לתנאים הבאים:

1. ההיתר למלון יוצא תוך שנה ממועד החלטת הוועדה המקומית בבקשה.
2. המלון יחל לפעול תוך שנה מיום קבלת ההיתר לשימוש חורג למלון ועם תחילת פעילותו יוכל לקיים פעילות נלווית למסעדה.
3. דרישת תקן: 1.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.8 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 100 מ'.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- אנחנו מקיימים דיון בהחלטה שהתקבלה ומי שהיה בדיון הקודם זה מיטל, אלחנן וכן ולכן רק אלחנן וכן ישתתפו.

תיאור הדיון:

הראלה אברהם אוזן עו"ד- אנחנו לא מקיימים דיון אלא רק רוצים להבהיר לפרוטוקול מה החלטתה. מי הקוורום? ליאור שפירא- חן ואלחנן. הראלה אברהם אוזן עו"ד- ראובן, חן ואלחנן? ליאור שפירא- ראובן לא היה. אלחנן זבולון- ראובן היה. הראלה אברהם אוזן עו"ד- יש 3 משתתפים, אני פונה אליכם. אני פונה אליכם. התקיים דיון ואז לפני שניתנה החלטה אני דיברתי וזה כנראה לא הוקלט. דיברתי עם רעיה שישבה בצד השני והפניתי את תשומת לבכם שהחלטתה צריכה להיות כמו זו שנוסחה בהמלצה של הצוות כי היה פער בין הניסוח וזה פשוט לא נקלט לפרוטוקול. אני צריכה שתאשרו לי לפרוטוקול שהחלטתה היא בהתאם לניסוח של צוות ההונגדויות שהיה בפניכם. חן אריאלי- אנחנו מאשרים פה אחד.	
--	--

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0012-2024 מיום 24.07.2024 סעיף 1:

לאור הנימוקים ולאחר דיון בוועדת התנגדויות, הועדה השתכנעה כי אין מטרדים. משכך, הועדה מחליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר לשימוש למלון עד ליום 31.12.2034 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים: 1. ההיתר למלון יוצא תוך שנה ממועד החלטת הוועדה והמקומית בבקשה. 2. המלון יחל לפעול תוך שנה מיום קבלת ההיתר לשימוש חורג למלון ועם תחילת פעילותו יוכל לקיים פעילות נלווית למסעדה. 3. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.8 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי.	
--	--

מובא לדיון לצורך עדכון החלטת ועדת ערר תא/1123/0924 מיום 23/12/24:

חוות דעת נותני אישור:

לאחר ששמענו את הצדדים אנו סבורים כי הבקשה להיתר דגן נדרשת לבחינה נוספת במסגרת הלי תכנוני מלא. על כן אנו מורים כי הוועדה המקומית תפתח את הבקשה במע' הרישוי הזמין ותאפשר הגשה של בקשה להיתר מלאה, לרבות חישוב שטחים, תיאור קומות מדויק, כל הנדרש מבקשה להיתר במסגרת הליך רישוי, וזאת בתוך 45 ימים מהיום. הוועדה המקומית תבחן את הבקשה שתוגש לבדיקה מרחבית, לרבות הבדיקות הנדרשות על פי תכניות לב העיר לעניין הקמתם של פנסיונים	החלטת ועדת ערר:
---	-------------------------------

בתחום התכנית, וזאת במסגרת לוח הזמנים הקבוע בתקנות הרישוי. ככל שיידרש פרסום נוסף של חלקים בהיתר שלא פורסו, יבוצע פרסום נוסף. הבקשה תוגש בהתבסס על תיק מידע קיים. הבקשה תומצא במישרין בעת הגשתה ברשות הרישוי גם לב"כ העוררת. בתוך 30 ימים מיום שתומצא לו הבקשה, רשאי ב"כ העוררת להגיש את התנגדותו לבקשה. הוועדה המקומית תדון בהתנגדות ובבקשה להיתר, לרבות הסוגיות הנדרשות לעניין התאמת המבוקש לתכניות. תקבל החלטתה לפי מיטב שיקול דעתה. ההחלטה תומצא לעוררת עם קבלתה ועומדת לה זכות ערר על כל פי דין. ככל שיוגש ערר נוסף, הוא ייקבע מחוץ לסדר יומה של ועדת הערר. על מבקש ההיתר מוטל להזכיר למזכירות ועדת הערר קביעה זו. כלל טענות הצדדים שמורות להן. לסיכום הערר מתקבל בחלקו. הבקשה להיתר תוחזר לדיון בוועדה המקומית, בהתאם למפורט בהחלטתנו לעיל.	
--	--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון לצורך עדכון ועדת המשנה בנוגע להחלטת ועדת ערר תא/1123/0924 מיום 24.12.24.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון לצורך עדכון ועדת המשנה בנוגע להחלטת ועדת ערר. שמשנה את החלטת ועדה מקומית. ויש פה החלטת ועדת ערר. לאחר ששמענו את צדדים וסבורים הבקשה להיתר, נדרש לבחינת נוספת במסגרת תכנון מלא. יש המלצה להעביר את הבקשה לאגף רישוי ופיקוח על הבניה לטיפול מלא. ליאור שפירא - אוקי. אני רוצה להסביר לאורנה, קראת את החומר? אורנה ברביבאי- כן. ליאור שפירא - אז אני חוסך לעצמי את ההסבר הזה. זה לא הפעם האחרונה שתראי אותם כאן. אוקי, אנחנו קיבלנו את המלצה גורמי המקצוע. אנחנו מבקשים באמת שזה ייושם, לתשומת ליבך מהנדס העיר. זה פשוט, אין כאן דבר לדעת זה טסט קיים, אין דבר שלא עברנו כאן. דיונים חוזרים, ערער, החלטות, שום דבר לא מבוצע מההחלטות שלנו. כלום. מתי שנותנים החלטות, אז ועדת ערער לא מקבלת את ההחלטות שלנו. והיא עושה את זה עוד הרבה יותר קשה משלנו כנראה בצדק. מלי פולישוק- רגע, אז בשורה האחרונה מקבלים את מה שוועדת ערער ולא מאשרים את זה?
--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 11

ליאור שפירא - א- יש כאן מסעדה שפועלת ללא היתר, שאי אפשר לתת לה היתר גם אם מאוד רצינו. ובכל זאת נחמה וחצי זה מוסד בתל אביב. וזהו. אנחנו מצפים שהפיקוח יעשה מה שצריך לעשות במקרה הזה לצערנו.
לצערנו, אבל זה נכון, ועדת ערער צודקת.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2025 מיום 15.1.25 סעיף 11:

הועדה מקבלת את העדכון בדבר החלטת ועדת ערר תא/0924/1123 מיום 24.12.24.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 סעיף 12

מספר תיק רישוי:	62281	מס' בקשה מקוונת:	10000071668-2	תאריך הגשה:	01.09.2021
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	בית קפה	קומה:	קרקע
------------	---------	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
המלך ג'ורג' 32	גוש 6904 חלקה 86	75-001	170 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	קולומבוס קפה	קינג ג'ורג' 32 תל אביב
מבקש	קולומבוס קינג ג'ורג' בע"מ	הרב מאלצר 7 רחובות
בעל זכות בנכס	אחאח בע"מ	שמאי 1 רמת גן
עורך בקשה	ז'אן קלוד מקס	מבצע משה 50 ראשון לציון

מובא לדיון צורך עדכון החלטת ועדת ערר תא/1001/0124 מיום 6.5.24:

מהות הבקשה: (לובה דביריס)

שימוש חורג ממגורים בהיתר לבית קפה - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע בשטח של 92 מ"ר וממרפסת כניסה ומעבר צדדי בתוך השטח של המגרש לאזור ישיבה בשטח של 78 מ"ר. סה"כ 170 מ"ר.
--

תיאור המבנה:

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

הערות המהנדס:

עסק חדש המתנהל במקום משנת-2021. ע"פ מערכת רישוי עסקים, בבניין הנ"ל משנת 1975 התנהלו עסקים שונים עם רישיונות ללא שימוש חורג. בתיק בניין קיימת תוכנית סניטרית מאושרת משנת 1976 לייצור מסגרות לתמונות בחלק מהמקום הנ"ל. משנת 2004 התנהלו במקום בתי אוכל עם רישיונות לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2013. קיימת כניסה נפרדת. יש לסמן בתוכנית הבקשה הסדר חניה, טעינה ופריקה. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 5,673 ש"ח.
--

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2331
החלקה בייעוד מגורים מיוחד עם חזית מסחרית עפ"י תוכנית 2331 - "לב העיר". סעיף 9.3 - שימושים מסחריים: בתחום התכנית לא יותרו שימושים מסחריים אלא על פי האמור בסעיף זה: סעיף 9.3.1 בבניינים קיימים: א. באזור מגורים מיוחד יותר שימוש מסחרי בבניין קיים במקרים הבאים, ובתנאי שהשימוש אינו מהווה מטריד למגורים: (1) השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרונף או בקומת קרקע בחזית הבנין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים. (2) השימוש המסחרי קיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים, בקומת קרקע של בנין, והחל את פעילותו לפני 1.9.79 בלא שהחליף מחזיקים ומחזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש. ב. שימוש מסחרי קיים בהיתר ושאינו כמפורט בסעיף א. לעיל, יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המקסימלית לגביו תוסדר על פי חוק. ג. ברחוב המלך ג'ורג' שנקבע כציר פעילות, וברחוב מרכז בעלי מלאכה בקטע בין רח' המלך ג'ורג' לרח' יוחנן הסנדלר-יותר שימוש מסחרי חדש בבנין קיים, בקומת קרקע ובקומת ביניים או יציע (הקיימים בהיתר), למסחר קמעונאי ולשרותים אישיים, בתנאים הבאים: (1) כניסה נפרדת, והסדר חניה טעינה ופריקה. (2) רישום זיקת הנאה לציבור ברצועה בין גבול המגרש לקיר הבנין לצורך צרופה למדרכה. הועדה רשאית לדרוש הריסה ופינוי של גדרות, מרפסות ומבנים הכלולים ברצועה זו. (3) פרסום בהתאם לנדרש לשימוש חורג כמפורט בחוק. שימוש למסחר (בית קפה) בקומת הקרקע יותר בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 9.3.1 כמפורט מעלה.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 18.11.2021. מבקשים שימוש עד ליום: 31.12.2026.

חוות דעת נותני אישור:

בהתייחס להתנגדויות בעניין חריגות בנייה של העסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 10.5.2022, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו חריגות בנייה.	הרשות לאי"ס מיום 10.5.22:
המרחב פעל כנגד העסק בנושא הרישוי – נמצא בהליך שיפוטי ביום 08.03.22 נקבע דיון להקראות. בבדיקה שנערכה ברבעון אחרון מיום 17.10.21 – ועד היום לא נמצאו כלל פניות כנגד העסק. לאותם תאריכים נבדקה גם פעילות יזומה של המרחב – ללא ממצאים.	פיקוח עירוני מיום 17.1.22:
2 פניות על אזעקה מעסק אחת מנובמבר אחת מספטמבר. חלקה 86 בגוש 6904 בבעלות פרטית.	מוקד 106 מיום 18.1.22: אגף הנכסים מיום 1.7.21:
בהתאם להוראות התב"ע 2331 נדרשות זיקת הנאה בשטח המגרש, כיוון והבקשה להיתר אינה כוללת את כל הבעלים לא נדרש סימון ורישום זיקת הנאה. כתנאי לפתיחת הבקשה יש לקבל את אישור נת"ע.	

חוו"ד נת"ע מיום 13.1.22:	תוואי מנהרות המטרו שמסומן כיעוד על פי תכנית מאושרת אחרת ורצועת מתע"ן הוא תת קרקעי. לשינוי שימוש ללא שום שינוי בבינוי אין השפעה על תת הקרקע. לפיכך בשימושים חורגים בתוואי תת קרקעי העירייה יכולה להסיק לבד האם אפשרי לאשר או לא. עפ"י המידע שבידנו אין הליכים בכתובת שבנדון.
המחלקה הפלילית מיום 13.1.22:	התכנית שהוגשה תואמת למציאות במלואה למעט דלת בשירותים שאינה מסומנת בתכנית אשר מובילה לעסק המצוי בקיר משותף.
פיקוח על הבניה מיום 17.1.22:	מבדיקה בתיק בניין סרוק אותר היתר בניה 284 מ-20/02/1934 שבו אושר שימוש למגורים (דירה בת 3 חדרים+ מרפסת) במקום בו מצוי העסק הנ"ל (הבקשה הינה לשימוש חורג ממגורים לעסק). מבדיקה במערכת פיקוח על הבניה לא אותרו תביעות ו/או צווי הריסה פעילים ביחס לעסק הנ"ל.
בדיקת מהנדס	התקבלו תמונות לפני ואחרי המעידות על איטום הדלת בעסק.
שמות המתנגדים:	אליהו יערי עו"ד.
תקציר ההתנגדות:	- הבית לא רשום כבית משותף לכן נדרשת היתה חתימת כל בעלי הנכס לרבות המתנגד. - כבר בתחילת יוני התריע המתנגד על חריגות בניה ושימוש חורג בקומת קרקע בנכס, אך לא נעשה דבר ע"י אגף הפיקוח של העירייה.
חוו"ד מהנדס להתנגדות:	הבקשה לשימוש חורג חתומה ע"י אחאח בע"מ. התקבל מכתב של עו"ד יובל הלל מ-09/06/2021 - יועץ משפטי של אחאח בע"מ כי "חברה בעלים של 75% מהבנין שבנדון מוחזקות עבורה בנאמנות על ידי הנאמן מר רונן אור. השטח בבנין המושכר לקפה "קולומבוס" מצוי בבעלות מלאה של החברה". בנסח ותשריט טאבו של חלקה 86 מתאריך 07/10/2021 רונן אור רשום כבעלים בשלמות של שטח בקומת קרקע בו ממוקם העסק כולל חצר שצמודה אליו ומרפסות פתוחות. ע"פ חוו"ד השירות המשפטי מיום 15.3.22 - לא נדרשת הסכמת בעל הנכס הנוסף, ניתן להסתפק בפרסום. חריגות הבניה נבדקו ובעל העסק אטם את הפתח בקיר.

המלצת הועדה המייעצת 0003-2022 מיום 22.02.2022:

להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, ירין שריין, עידית רוז, נטלי כהן, מהא מרג'ייה.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
אליהוד יערי עו"ד	טאגור רבינדרת 40 תל אביב	050-6311800

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 15.05.2022:

בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, איילת וסרמן, אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, הילה בן הראש חכמון, מירי אהרון ודניאל שרון.

המתנגדים:	מתנגדים- מאיר זלצר עו"ד, יערי אליהוד עו"ד, הדר ברגר עו"ד.
	מאיר זלצר עו"ד- המטרה שלנו היא להבחיר סטטוס משפטי ואח"כ את הבקשה שלנו. הבקשה שהוגשה, הוגשה כאשר המעמד הסטטוטורי והתכנוני של הבנין היה במושע. מצב שבו כל בעלי הזכויות במושע היו אמורים ע"פ חוק להיות חתומים על הבקשה המוגשת. הבקשה שהוגשה לא תתומה ע"י כל בעלי הזכויות, משכך ובטענה מקדמית לכל הדיון שמתקיים כאן, דין הבקשה שהוגשה להידחות על הסף. יש שתי וועדות שדנות באישור של חריגה, הוועדה שקשורה לרישוי עסקים והוועדה שנותנת את ההיתר, זו חלוקה פנימית שלכם. קיים היתר לבנין ויש תב"ע. אנחנו צמודים לנתונים ומקבלים החלטות ע"פ חוק. הבנין נבנה כאשר הייעוד שלו הוא מגורים. נכון, לחזית של קינג ג'ורג' יש בתב"ע אפשרות לשימוש מסחרי אבל ההיתר עצמו הוא לדירות. כלומר אם הם מבקשים היום לעשות שם שימוש חורג אז הבסיס הוא ההיתר. ההיתר לא נתן זאת, התב"ע מאפשרת לוועדה המקומית לתכנון ולבניה במסגרת מסויימות של אפשרויות, לאשר במגבלות מסויימות ולזמן קצר שימוש חורג. התנאים לאישור זה לא התקיימו עד היום לא בבקשה הראשונה ולא בשניה, אבל אנחנו מדברים לגופו של עניין כאשר הוא צריך להידחות על ידכם בגלל חוסר חוקיות הגשתו. כי אין עמידה חוקית, משפטית לאנשים שמולכם. כאשר בקשה מוגשת לקבלת מסמך משפטי והחלטה משפטית, הבקשה עצמה חייבת לעמוד בקריטריונים המשפטיים מפני שהחלטה שלכם תהיה החלטה משפטית. כאשר כבר בהתחלה הבקשה מוגשת שהיא איננה מתאימה לעצם ההגשה. היא לא כוללת את כל בעלי הזכויות וזה תנאי סף לעצם הגשת הבקשה. החוק אומר שבאירוע הראשון שבו עולה חשש להפרת החוק או לאי קיומו את צריך לטעון את הטענה כטענה מקדמית. אתם הפורום שבפניו הדבר הזה בפעם הראשונה התברר. כיוון שלא הכנתי את המראה מקום, אני מוכן להתחייב להעביר לכם מיד אחרי הישיבה הזו את המראה מקום שנותן לי את הסמכות לטעון את הטענה ולך לדון. המצב המשפטי של מושע אומר שאם יש בעלי מקרקעין זו תהיה אפליה ופגיעה בזכויות בעלי מקרקעין אחרים. מה גם שלא נודע למרשי כלל כל התהליך הוא קיבל אותה הרבה יותר מאוחר לא בצורה המקובלת. אני טוען טענה מקדמית, במקום שהחוק שותק הספק הוא לטובת המתנגד. אליהוד יערי עו"ד- הם לא הודיעו שהנכס ריק, אין שם אף אחד והא נטוש. בעל הזכויות, המבקש איננו נמצא כאן באופן פיזי מפני שהוא נטש את הנכס והוא לא יותר שוכר של הנכס. אין בפניכם בקשה. יש לנו תמונות, זה נודע לנו לא מפיחם. הם לא הודיעו לכם. זה נודע לנו במקרה עברו ראו שהנכס הוא ריק. לא הודיעו לבית המשפט. אתם כאן מכוונסים מבלי שאתם יודעים שהמבקש הוא לא המבקש של הבקשה הזו. יש פה תמונות של המקום. כדי להגיש בקשה לשימוש חורג, המבקש, שהוא קולומבוס קינג ג'ורג' 32 בע"מ וההנדסאי שמאשר את החתימות שלו, איננו כאן מבחינה משפטית. הם נמצאים אבל הקפה נטוש לא קיים שם שוכר אין מבקש. איך יכול להיות מבקש שמבקש לפתוח בית והוא לא המבקש ולא השוכר, אין לו זכות שכירות מפני שהשכירות שלו כנראה פקעה והוא איננו שם. זה לא נראה לכם מוזר שמבקש שהוא מבקש פיזי לרישיון עסקי והוא איננו שם הכל ריק ונטוש. האדם טוען כי הוא השוכר של המקום ועומד לפתוח. מי שמבקש הוא

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, איילת וסרמן, אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, הילה בן הראש חכמון, מירי אהרון ודניאל שרון.

הבעלים אז הוא צריך שיהיה מי מטעמו שמבקש בשבילו. המישהו הזה לא מחזיק ואין לו חוזה. המבקש עצמו הוא לא המבקש. כשמישהו שוכר חנות הוא קודם מגיע לעירייה ומבקש ושואל, והיות והוא לא ביקש אז אין בפניכם היום בקשה. תשמעו אותם איך הם הגיעו הנה ולמה הכל עכשיו נטוש כשהם עבדו שנתיים בלי רישיון ועשו מה שהם רוצים. גילינו תוך כדי הבדיקה של הבית קפה, שהם השכירו ברחוב בורוכוב, ששם אין ספק שמבחינת חוק התכנון והבניה, לא ניתן לקבל שם היתר, הם פתחו חנות לשימוש חורג, הם באים בידיים בלתי נקיות לכן מפאת זאת יש לשלול, לפסול או לבטל את הבקשה. אם הם יגישו כחוק, נסחים נכונים כמו שצריך וכמו שכתוב בטופס, כאן יש נסח והם לא הגישו את הנסח הנכון כי הם רצו להסתיר את הזהות שלי, זו לא הפעם הראשונה שהם עושים זאת, מסתירים את הבעלות שלי 25 אחוז בדיוק הפוך ממה שכתוב. אתם הוצאתם וכתבתם להחתים את בעל הנכס, לצרף נסח טאבו ולהחזיר למירי אהרון ושכלי טופס זה הוועדה לא תדון בבקשה, אני כבר 13 שנים בבתי המשפט עם האנשים האלה והטענה העיקרית שלנו היא שאנחנו הם בעלי זכויות הבניה שקנינו את הזכויות בניה מהם ושילמנו קרוב ל-10 מיליון ש"ח עם ההוצאות והם מכרו לנו את כל זכויות הבניה. האם יש בפנינו בעלות שלהם כבית משותף או שלא? אנחנו במשך 13 שנים האלה רוצים לבנות, זה בית מלפני 90 שנה, חוץ מהקירות הוא לא שווה שום דבר אלא רק זכויות הבניה שקיימות לו. השאלה מיהו בעל הנכס? זה לא אדון בן יעקב ואחאח שגם הם לא רשומים אלא אדון רונן, כבר 13 שנה שזה רשום על שמו והא הבעלים. אתם צריכים להכריע בשאלה האם מי שחתם הוא זה שמוסמך לחתום. ואני אומר לכם שלא הוא צריך לחתום, אין לו בכלל זכויות שם מפני שהזכויות מצויות בידי מי שהוא בעל זכויות הבניה.

יש טענות שהן לא מתאימות למציאות היום, שנעשו שינויים בתיק הזה שהם עדיין לא מופיעות בכתב ההתנגדות שלנו מפני שרק לפני עברו זכויות הבניה, שזה הנכס העיקרי של הבניין.

מאיר זלצר עו"ד- הוועדה לתכנון ובניה ואתם עושים עבודה חשובה בעיר, אנחנו מאוד מעריכים זאת. אנחנו לא פורעי חוק ולא רוצים להתנגד לזכויות של מישהו שרוצה לממש. אנחנו מנסים להגן על זכויות שלנו והן לא זכויות קטנות אלא זכויות מהותיות של עשרות מליוני שקלים. כדי לתת שימוש חורג אני חושב שהוועדה צריכה לבדוק שהמצב של הבניה במקום לא סוטה מההיתר ושאינן חריגה. אם היא נבדקה, אז הוועדה בוודאי מצאה שיש חריגות בניה. הוועדה לא יכולה לאשר שימוש חורג אם יש חריגה בבניה. הוועדה צריכה לבדוק שאין שימוש חורג בפועל. בבניין יש עוד שימוש חורג חוץ מהבית קפה. גם על זה שלחנו לכם מכתב, המכתב הזה לא קיבל תשובה. אלה שני תנאי סף שחוק התכנון והבניה קובע אותם, שאין לוועדה סמכות בכלל להכנס לדיון ולאשר בקשה לשימוש חורג אם שני הדברים האלה לא מצאו את פתרונם. יש לנו צילומים. יש בניה לא חוקית ויש שימוש חורג. הבנין עצמו סוטה בבניה המקורית שלה מקו בניין. נקודה זו קובעת לגבי מה אתם הולכים לאשר. חריגה מקו מבניין גם בבניה המקורית וגם בבניה של המבקשים. יש חריגת בניה גם בפרגוד, בסככה, בהריסת מרפסות והרבה נקודות שאנחנו לא מעלים רק כדי להיאחז בהם.

אליהוד יערי עו"ד- צירפנו מכתב שכתבנו לוועדה לפני שניתן צו בתים משותפים. לנו יש זכות להגיש בקשה להיתר בניה בפסק דין. אותה ועדה מקומית לבניית ערים תהיה צריכה לאשר לנו בניית הבניין חדש לפי תמ"א 31 או לפי תמ"א 38/2. ואז יהיו לנו שתי החלטות סותרות. בפסק הדין הזה רשום שאנחנו יכולים לבנות, לבנות זה אומר ממ"דים וכמו שבית הקפה עומד היום ריק, יהיה צריך לפנות את הדיירים כמו שיש בעסקאות אחוזים אחרות בעיר. רק בשבוע שעבר הועברו בטאבו זכויות הבניה על שם קפון, על שמי הם כבר ישנם. היות ואנחנו צריכים לבוא בדברים עם הבעלים של ה-75% שלהם הם מכרו את כל זכויות הבניה, בפסק הדין כתוב במפורש שהם לא יכולים להתנגד, להפך, הם צריכים לתת את הסכמתם. אנחנו נכין תיק

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, איילת וסרמן, אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, הילה בן הראש חכמון, מירי אהרון וזניאל שרון.

בהשתתפות:

מידע ונבחר אדריכל שיטפל. אם תאשרו שימוש חורג זה יפריע ולא יתן אפשרות לבנות. טענה נוספת- העיריה עצמה הגישה נגד כולנו בקשה לשיפוח חזיתות, היא נמצאת בדיון והם טענו שאנחנו צריכים להשתתף בגלל שאנחנו בעלי זכויות הבניה. צריך לעשות דיון ולשבת ולחשוב יחד עם האדונים קפון אלו שקנו את ה 75%, לחשוב איך בכל זאת שיש משהו שאפשר לדבר איתו. מאיר זלצר עו"ד- ב- 10.5.22 הסתיים ה- 77/78 לגבי הבניין. יש כיום פסק דין של בית המשפט שהיה בסיס לרישום הבית המשותף אחרי פירוק שיתוף במקרקעין. נרשם כבית משותף. בפסק הדין ובתקנון הבית המשותף, הבניין בקומת הקרקע הוא לדירות בלבד. כדי לצאת מהסבך הזה מבחינה משפטית, זו הבקשה של מרשי שאומר למעשה אני מעוניין ללכת גם לפי מדיניות העירייה שהיא מבקשת לעשות התחדשות עירונית, יש לי את כל זכויות הבניה בבנין הזה. ישנם שני שותפים בדירה 9 שאליה הוצמדו, אחרי פירוק השיתוף, כל זכויות הבניה. הזכות להגיש בקשה להיתר היא רק בידי מרשי אין עוד פסק דין כזה למיטב ידיעתי. מרשי אומר - לא רוצים לגרום נזק לאף אחד אבל רוצים מצב שבו ברגע שהזכויות יבואו לביטוי זה רק שיהיה היתר. אנחנו מבקשים לממש אותם, זאת זכות מוגנת בחוק יסוד. מבקשים לבנות שם בית, נבוא בדברים עם כל מי שמתנגד. שהשימוש החורג לא ינגוד את תהליך ההתחדשות. המטרה לא לגרום נזק.	
יובל הלל עו"ד, יעקב רוזנבאום, יוסף חיים אוזן עו"ד, זיאן קלוד מקס, רפי בן יעקב, אלי לאופולד, אינה טל עו"ד- לא נדרשו להשיב לטענות.	המבקשים:
לאחר ששמענו את הצדדים בהרחבה, ובייחוד את המתנגדים אנו סבורים כי עיקר הטענות נופלות בפני המשפטי אשר אינו בסמכות הוועדה, שהינה ועדה תכנונית ולכן אין אנו נדרשים להכריע בטענות הללו. לאור האמור אנו ממליצים לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר לבית קפה - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2026, בהסתמך על חו"ד גורמי המקצוע.	המלצת צוות ההתנגדויות:

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאור הנימוקים ולאחר דיון בוועדת התנגדויות המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג להיתר מזירת מגורים בשלמותה לבית קפה, משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע בשטח של 92 מ"ר ובמרפסת כניסה לצורך ישיבה בשטח של 78 מ"ר (סה"כ שטח העסק- 170 מ"ר) עד לתאריך 31.12.2026 לפי תאריך הפרסומים.

מובא לדיון מחוץ לסדר היום לבקשת רישוי עסקים בהסכמות יו"ר הוועדה

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- סיימנו עכשיו אנחנו עוברים למחוז לסדר היום.
איילת וסרמן- לא העברנו את ההחלטה בזמן, אנחנו נמצאים בלוי"ז צפוף ותייבים להעביר את זה. התעכבנו עם ההחלטה של ועדת התנגדויות.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- אישרתי הבאת הבקשה מחוץ לסדר היום כדי שהוועדה תקבל החלטה במסגרת המועד שקבוע לה בחוק.

רעיה גוטלייבר- שימוש חורג ממגורים לבית קפה ברחוב המלך ג'ורג'. הבקשה נידונה בוועדת התנגדויות. קיימת המלצת צוות התנגדויות לאשר עד 31.12.2026.

ליאור שפירא- בהתאם לחו"ד וועדת התנגדויות, מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2026.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0011-2022 מיום 20.07.2022 סעיף 6:

לאחר שצוות ההתנגדויות שמע את הצדדים בהרחבה, ובייחוד את המתנגדים, אנו סבורים כי עיקר הטענות נופלות בפני המשפטי אשר אינו בסמכות הוועדה, שהינה ועדה תכנונית ולכן אין אנו נדרשים להכריע בטענות הללו. על כן הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר לבית קפה - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2026.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון וגל שרעבי דמאיו.

בעקבות הליך החיוב בהיטל השבחה בכתובת שבנדון, נבדק המצב התכנוני ונמצא כי השימוש החורג הינו מתוכנית ולא מהיתר כפי שנקבע. משכך, מובא לדיון חוזר לצורך ביטול ההחלטה בדבר אישור הבקשה לשימוש חורג מהיתר ודיון מחדש בה בבקשה להיתר לשימוש חורג מתכנית.

חוות דעת נותני אישור:

נשלח ביום 12.7.23 למבקש ההיתר מכתב בדבר כוונת הוועדה המקומית לשוב ולדון בבקשה להיתר לשימוש חורג כבקשה להיתר לשימוש חורג מתוכנית וכן ניתנה לו הזדמנות להעביר את טענותיו בכתב לעניין זה.	אגף רישוי עסקים
---	------------------------

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלייבר)-

בכפוף למתן זכות טיעון ולאחר שהובהר המצב התכנוני, ממליצים לתקן את ההחלטה ולאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית מדירת מגורים בשלמותה לבית קפה, משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע בשטח של 92 מ"ר ובמרפסת כניסה לצורך ישיבה בשטח של 78 מ"ר (סה"כ שטח העסק- 170 מ"ר) עד לתאריך 31.12.2026.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלייבר- מוציאים מסדר היום לוועדה הבאה.

ליאור שפירא- אוקי, מוציאים מסדר היום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0013-2023 מיום 02.08.2023 סעיף 3:

להוציא מסדר היום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, חן קראוס שמחוני, מאיה נורי שקד.

דיון חוזר

חוות דעת נותני אישור:

אגף רישוי עסקים	נשלח ביום 12.7.23 למבקש ההיתור מכתב בדבר כוונת הוועדה המקומית לשוב ולדון בבקשה להיתור לשימוש חורג כבקשה להיתור לשימוש חורג מתוכנית וכן ניתנה לו הזדמנות להעביר את טענותיו בכתב לעניין זה. לאור פניית ב"כ בעלת העסק ולפנים משורת הדין ניתנה האפשרות להגיש התייחסות מנומקת עד ליום 15.8.2023 ובהתאם נדחה הדיון בוועדה המקומית ליום 16.8.2023.
-----------------	---

ח"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

בכפוף למתן זכות טיעון ולאחר שהובהר המצב התכנוני, ממליצים לתקן את ההחלטה ולאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית מזירת מגורים בשלמותה לבית קפה, משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע בשטח של 92 מ"ר ובמרפסת כניסה לצורך ישיבה בשטח של 78 מ"ר (סה"כ שטח העסק- 170 מ"ר) עד לתאריך 31.12.2026.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0014-2023 מיום 16.08.2023 סעיף 11:

להוציא מסדר היום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו.

דיון חוזר

ח"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

מובא לדיון חוזר לצורך מתן זכות טיעון ולאחר שהובהר המצב התכנוני, ממליצים לתקן את ההחלטה ולאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית מזירת מגורים בשלמותה לבית קפה, משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע בשטח של 92 מ"ר ובמרפסת כניסה לצורך ישיבה בשטח של 78 מ"ר (סה"כ שטח העסק- 170 מ"ר) עד לתאריך 31.12.2026.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0016-2023 מיום 25.10.2023 סעיף 2:

להוציא מסדר היום לבקשת ב"כ בעלי העסק.

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

דיון חוזר**תיאור הדיון:**

הראלה אברהם אוזן עו"ד- במלך ג'ורג' 32, הוועדה המקומית אישרה ב 20.7.22 בקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר לבית קפה. הבקשה הועברה לבדיקת היטל השבחה ובמסגרת הבדיקה הפנו את תשומת ליבנו לכך שהתוכנית שחלה פה, שהיא תוכנית 2331, לא מאפשרת שימוש של בית קפה בנכס אלא שהשימוש שמוותר פה הוא מסחר קמעונאי. זה הועבר לשירות משפטי לבדיקה ואנחנו נתנו חו"ד שמסחר קמעונאי לא כולל בית קפה ומצאנו לנכון להחזיר את הבקשה לוועדה עם המלצה שצריך לתקן את ההחלטה משימוש חורג להיתר לשימוש חורג לתוכנית. בסיטואציות כאלה בהן כבר יש החלטה, אנו נותנים זכות טיעון למבקש ההיתר ואכן נתנו לו זכות טיעון בכתב, הוגש מכתב מפורט שנמצא גם לפניכם של עו"ד יובל הלל מיום 14.8.23 ואנחנו כרגע מאפשרים לו זכות טיעון בע"פ לפני שתתקבל החלטה הוועדה.

מלי פולישוק- למה זה מ- 2021?

ליאור שפירא- זה כבר היה בדיונים.

רעיה גוטלויבר- זה היה בוועדת ערר ובוועדת התנגדויות.

מלי פולישוק- הכל סביב מה שהראלה עכשיו אמרה?

הראלה אברהם אוזן עו"ד - לא.

רעיה גוטלויבר- היו התנגדויות שבהמשך נמשכו, הטיפול לקח הרבה זמן.

ליאור שפירא- הפן המשפטי בהחלט היה בהתנגדויות.

רעיה גוטלויבר- היו התנגדויות ואח"כ ערר ולאחר מכן משך את הערר.

יובל הלל עו"ד- אני מבין שאנחנו בדיון חוזר של הוועדה בשאלה האם שימוש למסעדה כלול בתב"ע והאם הוא נכלל תחת ההגדרה של מסחר קמעונאי, כן או לא?
התב"ע בסעיף 9.3.1 קובעת שברחוב המלך ג'ורג' יותר שימוש מסחרי למסחר קמעונאי ולשימושים אישיים. התב"ע לא מגדירה למעשה מה זה מסחר קמעונאי ואין הפניה לטבלאות או לנספחים שמפרטים מה רשימת העסקים שכוללים תחת מסחר קמעונאי. דווקא יש הגדרה בחוק העזר של העיריה - מס עסקים עירוני 1981- החוק מגדיר מהו עסק קמעונאי. תחילה מגדיר מהו עסק סיטונאי למכירה חוזרת וכן הלאה, ואז מגדיר מהו עסק קמעונאי- כל עסק שהוא לא סיטונאי. מסחר קמעוני זה מכירה ללקוח סופי וזה בדיוק מה שעושה עסק של מסעדה, מוכר ללקוח הסופי, לא מעביר הלאה, לא משרשר לסוחר אחר, מוכר ללקוח סופי. לכן בהבחנה שבין מסחר סיטונאי לקמעונאי, בעינינו מסעדה היא תחת מסחר קמעונאי. נכון, מסעדה זה בית אוכל, תת קטגוריה תחת מסחר קמעונאי, וכאשר התב"ע רצתה להגדיר או לתת הנחיות מפורטות לעסקים מסוג בית אוכל, היא פרטה את זה באופן מפורש בתוכנית. כאשר התוכנית לא פרטה הנחיות ספציפיות לבית אוכל אז כל מה שחל על מסחר או מסחר קמעונאי, למעשה חל על מסעדה שהיא תחת מסחר קמעונאי. אני אתן דוגמאות לתב"עות מהסוג הזה. התב"ע שהייתה בתוקף לפני התב"ע הנוכחית היא תב"ע 44 שנכנסה לתוקף בשנת 1941 כמדומני ולפי התב"ע ההיא המקרקעין יועדו למסחר, אזור מסחרי 2. אזור מסחרי 2 מוגדר בתב"ע עם דוגמאות ככולל גם מסעדות, ז"א לפי התב"ע הקודמת האזור הוגדר למסחר שכולל גם מסעדה. בתוכנית הרובעים 5,6 שהופקדה בדצמבר 2022, נקבע במקרקעין שלנו חזית מסחרית שבה יהיו שימושי מסחר, התב"ע מגדירה מהם שימושי מסחר בחזית המסחרית הזו ברחוב הזה ואומרת שהם כוללים גם בתי קפה, בתי אוכל ומסעדות.

ליאור שפירא- הזכות טיעון שניתנת לך כאן היא על מנת להסכים או לא להסכים עם עמדת הייעוץ המשפטי שאומרת שהשימוש החורג צריך להיות מתוכנית ולא מהיתר. זו דעתך?

יובל הלל עו"ד- אנחנו חולקים על העמדה הזו אדוני.

ליאור שפירא- מהנימוקים שאתה מביא כרגע אני לא רואה שאתה חולק.

תיאור הדיון:

יובל הלל עו"ד- אני אסביר. יש עמדה משפטית של אותה מחלקה משפטית שהוגשה בכתב לוועדת הערר שעסקה בענייננו, ששם המחלקה המשפטית נתנה עמדה משפטית מפורשת וכתבה- "מדובר בחריגה מהיתר ולא חריגה מתוכנית". אני יכול להציג את האסמכתאות לכך.

ליאור שפירא- אני יודע, אני הייתי בוועדת ערר. כעת הייעוץ המשפטי אומר דעה אחרת ולכן זימנו אותך בחזרה לשיבה. כרגע הדעה של הייעוץ המשפטי היא שמדובר בשימוש חורג מתוכנית ולא מהיתר.

יובל הלל עו"ד- אני רוצה להראות שכאשר התב"ע דברה על מסחר קמעונאי, בעיני מסחר קמעונאי מכיל גם מסעדה ולכן מסעדה ובתי קפה כלולים תחת ההגדרה של התוכנית. כשאתה בודק את כל התוכנית לפני ואחרי ואלו שגם מקודמות כיום, אתה מבין שההגדרות של מסחר כוללות, בתוכנית עצמה, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, ברחוב שלנו גם התוכניות שהיו לפני תוכנית 2331, גם התוכניות שמקודמות כיום- תוכנית הרובעים, תב"ע 5000 וכו'.

ליאור שפירא- נפרק את הטענה שלך לשתיים- אתה מסכים שזה לא שימוש חורג מהיתר אבל אתה חושב שבהתאם לתב"ע אתה זכאי לעשות שם גם את המסעדה ללא שימוש חורג.

יובל הלל עו"ד- נכון.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- לא. זה שימוש חורג מהיתר בוודאי כי זה דירת מגורים.

יובל הלל עו"ד- אני טוען שהשימוש הוא לא בחריגה מתוכנית אלא בחריגה מהיתר. לפי התוכנית מותר שימוש מסחרי ברחוב, יש חזית מסחרית, יש הגדרות של מהו מסחר גם בתב"עות שהיו וגם באלו שמקודמות כיום. זו המדיניות של העירייה, כך היא רואה והגדירה את הרחוב הזה ואת החזית המסחרית הזו, לכן אנחנו טוענים ששימוש למסעדה כלול בתוך ההגדרות של התוכנית וזו לא חריגה מתוכנית.

אודי כרמלי- אני מניח שברור לך ולכולם שאנחנו רוצים לראות שם את בית הקפה, השאלה כאן היא האם מדובר בשימוש חורג מהיתר או מתוכנית. אני רוצה להבין מה העול שאתם לוקחים על עצמכם בשימוש חורג מתוכנית? למה אתם כ"כ מתנגדים לזה? חבות בהשבתה? אין כאן עוררין על המהות אלא על הדרך ואנחנו גם אומרים בקצה הדרך כשתוכנית הרובעים 5 ו-6 תאושר יהיה אפשר להוציא כאן היתר מכוח תוכנית ולא שימוש חורג. אני שואל, בזמן הביניים הזה, עד לאישור תוכנית הרובעים, למה אנחנו נתקעים על הסוגיה הזו? עד כמה זה מהותי?

רפי בן יעקוב- אני לא זוכר בדיוק את הסכום. הסיבה שאנחנו פה למעשה או ייתכן והסיבה שאתם פה למעשה היא בגלל שאתם רוצים לקבל מאתנו תשלום של היטל השבתה.

אודי כרמלי- אתה יודע כמה?

רפי בן יעקוב- 200 ומשהו אלף. מהיתר, לא, ע"פ פסק דין של בית המשפט העליון אין תשלום היטל השבתה על שימוש חורג מהיתר.

אודי כרמלי- היה לי חשוב שחברי הוועדה יבינו על מה הדיון.

רפי בן יעקוב- אני מניח שהדיון פה הוא בדיוק מהסיבה הזו שאתם רוצים לקבל כסף.

אודי כרמלי- אנחנו לא עובדים בצורה הזו בכלל, אפילו לא ידענו. עובדה שהוועדה אישרה באופן אוטומטי, הסיפור הוא טכני. אנחנו עובדים בצורה שיוונית ואחידה בכל מקרה ונושא. תחדזו אות הנושא למה הוא חושב שזה לא מתוכנית.

ליאור שפירא- זה שהוא רוצה לחסוך כסף זה בסדר, אבל השאלה האם הוא עומד ע"פ הדין, אף אחד לא רוצה לשלם מה שהוא לא צריך.

יובל הלל עו"ד- מבחינתנו ההגדרה של מסחר קמעונאי מכילה בתוכה שימושים למסעדות ובתי קפה לאור רוח התוכניות שקודמו בעבר ומקודמות כיום.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- אנה מכיר תקדים כלשהו ברחוב קינג ג'ורג' שאנחנו פעלנו בהתאם לתחזית שאתה מציג אותה? שנתנו חריגה בשימוש בהתאם לתוכנית ולא להיתר? יש לא מעט מסעדות בקינג ג'ורג'.

יובל הלל עו"ד- זו שאלה טובה כי היא נוגעת גם לנקודה הבאה שלמעשה ההחלטה שתקבל פה תצטרך למעשה להשליך ולהיות מוחלטת על כל העסקים הרלוונטיים ברחוב הזה וגם ברחובות אחרים באזור שעליהם חלות תוכניות שמגדירות מסחר קמעונאי. כלומר נכון להיום, ברגע שההחלטה הזו מתקבלת שמסחר קמעונאי לא כולל מסעדה, אמורים להכיל את ההחלטה הזו על כל העסקים בתחומי כל התוכניות שמגדירות ומתייחסות למסחר קמעונאי.

ליאור שפירא- אבל יש מסעדות בקינג ג'ורג' אנחנו כן אישרנו בהתאם לתוכנית? ולא חריגה מהיתר?

יובל הלל עו"ד- אני לא יודע לומר בוודאות, לא חקרנו ועברנו מסעדה מסעדה. אני כן יודע לומר שלפי הבדיקה שאנחנו הצלחנו לעשות, לא מצאנו מסעדה אחת שעברה הליך של שימוש חורג ברחובות הרלוונטיים שחלים תחת תוכניות עם מסחר קמעונאי באזור שלנו. אז ברגע שמקבלים פה החלטה כזו צריך להכיל אותה על כל העסקים כדי להימנע מאכיפה בירנית כמובן.

ליאור שפירא- ברור.

יובל הלל עו"ד- הזכרתי בתחילת הדברים את העמדה המשפטית הרשמית שהגישה המחלקה המשפטית לוועדת הערר ושהוגשה משהו כמו לפני 6 חודשים בלבד לוועדת הערר ומאז שהוגשה והביעה עמדה מפורשת מול הוועדה ואמרה מדובר בחריגה מהיתר ולא מתוכנית, מאז לא חל שום שינוי נסיבות שמחייב שינוי החלטה, שמחייב הפיכה של החלטה קודמת שעליה הסתמכו האזרחים. אנחנו מכירים את ההלכות והפסיקות, אם יש צורך אני אפנה כמובן, של בתי המשפט שאומרים שכאשר מוסד תכנוני רוצה לשנות מהחלטתו הוא צריך שיתקיימו נסיבות חריגות, שיהיה שינוי נסיבות.

ליאור שפירא- גם אם זה טעות?

יובל הלל עו"ד- גם אם זה טעות. כשיש טעות יש השלכות לטעויות. האזרחים מסתמכים על החלטות של רשויות התכנון. העסק הנוכחי השקיע מעל מיליון וחצי שקלים בעסק.

ליאור שפירא- כמה זמן המסעדה קיימת?

יובל הלל עו"ד- בערך שנה, שנה וחצי. אנחנו למעשה לא יודעים מה גרם לשינוי בעמדה, לא קיבלנו הסבר או נימוק שאומר שיש שינוי נסיבות מסוים, למעשה אין נימוק לתהליך הזה. אני אזכיר שההחלטה לקיים את הדיון החוזר התקבלה אחרי שחלפה למעלה משנה מההחלטה המקורית, זה גם אומר ד"שני.

ליאור שפירא- יש לי שאלה- הם לא הראשונים, יש שם עסקי מזון עשרות שנים, באיזה שימוש הם ניהלו את עסקי המזון?

הראלה אברהם אוזן עו"ד- אני לא יודעת מה זה עסקי מזון, אנחנו מדברים על מסעדות, בתי קפה. אני לא יודעת לענות על השאלה הזו, אשמח להגיב למה שהוא אמר.

ליאור שפירא- אני אתן לך, אתם יכולים להאיר את עיני?

איילת וסרמן- כל דבר הוא לגופו. יכול להיות שיש כאלה שהם בדרך ובתהליך.

ליאור שפירא- הם נכנסו למקום בשנת 2021, בשנים שלפני הייתה מסעדה אחרת, באיזה שימוש הם היו אז? מישהו יכול להגיד לי?

איילת וסרמן- אולי בהמשך אחרי בדיקה במערכת.

תיאור הדיון:

רפי בן יעקוב- בתי העסק הקודמים, בתי הקפה הקודמים שקיימים שם עשרות שנים, הם היו בשימוש חורג מהיתר אבל נדרשו לשלם היטל השבחה כיוון שלא היו מו"עיים לפסק הדין של העליון. אבל השימוש החורג ניתן להיתר. שולמה השבחה לא על ידינו אלא על ידי בעל העסק.

ליאור שפירא- נמצא כאן גם בעל העסק?

יובל הלל עו"ד- לא.

ליאור שפירא- אז מה הסטנדינג עכשיו של המבקש כאן אם הוא בעל הנכס ולא בעל העסק אם בפרקטיקה בעל העסק הוא זה שמשלם את ההשבחה?

רפי בן יעקוב- אנחנו, בהסכם הנוכחי והקודם לקחנו את היטל ההשבחה עלינו מכיוון שידענו שזה שימוש חורג מהיתר ולא נצטרך לשלם את ההשבחה. בכל מקרה פטרנו אותנו מתשלום ולקחנו את זה על עצמנו, אנחנו יכולים להראות את הסכם השכירות. לכן אנחנו פה.

מלי פולישוק- אתה היית הבעלים כל זמן והייתה מסעדה בבעלות אחרת ששילמה היטל השבחה. אז ידעת שזה מהיתר ושילמת היטל השבחה?

רפי בן יעקוב- אדייק שלבעלים הקודמים בבתי העסק הקודמים, היטל ההשבחה היה אמור לחול עליהם וכאשר הבנו שיש פסק דין שלא צריך לשלם היטל השבחה בשימוש חורג מהיתר, בשכירות החדשה, לקחנו את תשלום היטל ההשבחה עלינו. לקחנו את הסיכון עלינו כי ידענו שהוא אפסי.

יובל הלל עו"ד- אנסה לענות לשאלה ששאלת קודם. אם אני זוכר נכון, בהחלטה שניתנה בעסקים הקודמים, גם חוות הדעת התכנוניות שניתנו וגם עמדת מהנדסת הוועדה שניתנה, קבעו באופן מפורש וזה רשום בצורה ברורה בפרוטוקול השימוש תואם לתנאי סעיף 9.3.1 שבתב"ע. אנחנו מבקשים שבמידה וככל שתחליטו לשנות מההחלטה הקודמת שניתנה, אז נבקש להכיל אותה מכאן והלאה ולא רטרואקטיבית ונבקש שההחלטה הקודמת תבוטל כולל חיובי השומה מכוחה ואם תוצא שומה שהיא תוצא מכאן והילך כולל מועד חיוב מכאן והילך.

ליאור שפירא- לא הבנתי את החלק השני של הבקשה.

יובל הלל עו"ד- אנחנו מבקשים שככל שתקבלו החלטה שהופכת או מבטלת את ההחלטה הקודמת. אז שזו תהיה החלטה שאומרת שההחלטה הקודמת מבוטלת כולל השומה והחיוב שיצא מכוחה ושתצא שומה חדשה מכוח ההחלטה נוכחית החל מהיום.

ליאור שפירא- שתוכלו לערער עליה? אני חושב שזה ברור.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- בכל מקרה אתם בהליך של שומה. אין החלטה בשומה.

יובל הלל עו"ד- אין החלטה בשומה אבל יש חיוב מקורי.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- החיוב המקורי שיצא הוא יצא לשימוש חורג ממה?

יובל הלל עו"ד- לשימוש חורג מתוכנית.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- אז למה צריך לבטל את זה?

יובל הלל עו"ד- לא סליחה, ההחלטה הקודמת של הוועדה?

הראלה אברהם אוזן עו"ד- לא הוועדה, אני שאלתי על השומה, על החיוב לא על ההחלטה.

רפי בן יעקוב- השומה שגויה.

הראלה אברהם אוזן עו"ד - למה השומה שגויה?

רפי בן יעקוב- כי השימוש החורג הוא מהיתר.

תיאור הדיון:

יובל הלל עו"ד - השמאי המכריע עדיין לא נתן את החלטתו שלו.

הראלה אברהם אוזן עו"ד - בסדר הבנתי. אני רוצה להתייחס למה שנאמר כאן, אתחיל מהסוף. הוגש פה ערר לוועדת ערר ע"י מתנגד, עורכת הדין שכתבה את התשובה לערר הזה לא נדרשה לבדוק את הסוגיה האם מדובר בשימוש חורג מהיתר או מתוכנית. לו המתנגד היה מעלה טענה בסוגיה הזו אז זה היה נבדק ע"י השירות המשפטי כבר בשלב כתיבת התשובה לערר. מאחר והמתנגדות עסקה בנושא של מטרדיות או מה שזה לא יהיה, ההתייחסות בכתב התשובה שהוגש לערר מטעם הוועדה המקומית ע"י השירות המשפטי הייתה בהתאם להחלטת הוועדה, לא בדקנו אותה ולא הרחנו אחריה. לא ניתן להסתמך, וזה מה שנעשה פה, בין היתר, על זה שהשירות המשפטי בתשובה שלו לוועדת ערר אמר שזה שימוש חורג מהיתר, זה אומר שזה נבדק וזה אכן שימוש חורג מהיתר, לא. התשובה שהשירות המשפטי כתבה שיקפה את החלטת הוועדה. לגוף הטענות, בסופו של דבר אנחנו, כוועדה מקומית, מחויבים לפעול לפי החוק. סעיף 149 לחוק עושה הבחנה בין שימוש חורג מהיתר לשימוש חורג מתוכנית וזו החובה שלנו לדעת ממה השימוש החורג. ההחלטה שהתקבלה פה היא שימוש חורג מהיתר אבל אחרי שהנושא הזה עבר בדיקה נוספת והופנתה לשירות המשפטי שאלה ממדור היטל והשבחה שגם שם יש אנשים מקצועיים שמבינים בתוכניות ובתכנון ומבחינתנו מהווים סוג נוסף של בקרה, הם פנו ושאלו איך יכול להיות שכתבו החלטה עם שימוש חורג מהיתר ולא מתוכנית. אנחנו בדקנו את עצמנו היטב והמסקנה של השירות המשפטי היא שמדובר בשימוש חורג מתוכנית. תוכנית 44 קבעה את הרחוב כרחוב מסחרי וברחוב מסחרי אפשרה שימושים שונים לרבות בתי קפה ומסעדות. תוכנית 44 שונתה והיא כבר לא חלה על הרחוב הזה כי תוכנית 2331 משנת 1991 בעצם צמצמה ושינתה את תוכנית 44 וקבעה שבמקטע המדובר השימוש המותר הוא של מסחר קמעונאי. מסחר קמעונאי זה לא בית קפה ולא מסעדה, זה מושכלות יסוד של דיני התכנון והבניה. הפנתה להגדרה בחוק העזר, חוק העזר בהגדרה הוא לא מחייב, חוק עזר זה לא תוכניות, אבל אם אציין את ההגדרה עסק קמעונאי הוא עסק שבו מוכרים סחורות ושאינו עסק סיטונאי. אנחנו לא רואים בבית קפה כעסקן שמוכרים בו סחורות, זה משהו אחר, זה עולם אחר לחלוטין בהתנהלות שלו בהיבט התכנוני ולכן זה לא כלול בתחום העסק הקמעונאי וזה שימוש חורג לתוכנית. נכון הדבר שתוכנית 5 ו-6 נמצאת בימים אלו בהפקדה, מרחיבה את השימושים ולאחר שתאושר היא תאפשר פה שימוש של בתי קפה אבל אנחנו כרגע נמצאים בתקופה שהתוכנית שחלה פה היא תוכנית 2331 שמתירה שימוש של עסק קמעונאי ועסק קמעונאי זה לא בית קפה. בדיני תכנון ובניה הכלל אומר שמה שלא מותר, אסור, גם רואים את זה, תוכניות שרצו להתיר בתי קפה ומסעדות כתבו את זה ברחל בתך הקטנה. איפה שמותר חנויות לא רשמו חנות כולל בית קפה, בית קפה זה משהו אחר לחלוטין. לכן אנחנו עומדים על חוות הדעת המשפטית שלנו שמדובר בשימוש חורג מתוכנית. אני מבינה שיש לחוות הדעת המשפטית השלכות על היטל השבחה אבל אני חייבת לומר שבסופו של דבר חוות הדעת המשפטיות והתכנוניות שניתנות לוועדה, מה שמנחה אותן זה התכנון לא הנושא הכספי, התשלום של היטל השבחה במקרה הזה זה תוצר לוואי. היו לנו פעמים שהגענו לוועדה ותיקנו החלטות של וועדה שהמשמעות שלה הייתה הפוכה, הקטנה או ביטול של היטל השבחה, זו לא הנקודה, הנקודה היא שאנחנו צריכים לפעול כדין ולכן אני סבורה שהוועדה צריכה לקבל החלטה שמתקנת את החלטה הקודמת שלה ומבהירה שמדובר בשימוש חורג מתוכנית.

ליאור שפירא - הקושי שלי הוא לא משפטי, ברור לי שהניתוח המשפטי שלך הוא נכון אבל נגרם עוול כי הם היו בדעה שזה שימוש חורג מהיתר ולכן, כפי שהעיד בעל הנכס, הוא גם לקח את זה על עצמו לשלם כי הוא סבר שבהתאם להסתמכות על מה שהיה עם העיריה בעבר, הוא יהיה פטור מלשלם את זה. הוא מכיר את הפסיקה ובהתאם לפסיקה הוא פטור. הוא נכנס לעסקה כזו כפי שהוא מעיד. אני כבול בין הו"ד שלך שאני לא יכול להשתחרר ממנה ולא יכול לפעול אחרת ממנה, לבין הסיטואציה המאוד לא נעימה שיצרה לאותו תושב במקרה הזה.

הראלה אברהם אוזן עו"ד - זה מובא כאן לקבלת החלטה. ככל שהמבקש סבור שהחלטה שגויה, יש לו זכות לערער עליה לוועדת ערר שעוסקת בדיני תכנון ובניה. אני חושבת שגם להם הדברים ברורים שעסק קמעונאי זה לא.

ליאור שפירא - לאחר שעשינו דיון פנימי והחלטנו דעה בעניין הזה, אנחנו מחליטים לאמץ את עמדת היועצת המשפטית לוועדה ומהנדס הוועדה ולקבוע שאכן מדובר בבקשה לשימוש חורג מתוכנית ולא בבקשה לשימוש חורג מהיתר. את התקופה לא שינינו, עד 2026.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0017-2023 מיום 06.12.2023 סעיף 2:

לאחר דיון פנימי, הועדה מחליטה לאמץ את עמדת היועצת המשפטית ומהנדס הועדה וקובעת שאכן מדובר בבקשה לשימוש חורג מתכנית ולא מהיתר. על כן הועדה מחליטה לתקן את ההחלטה מיום 20.7.22 ומאשרת את הבקשה לשימוש חורג מתכנית מדירת מגורים בשלמותה לבית קפה, משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע בשטח של 92 מ"ר וממרפסת כניסה ומעבר צדדי בתוך השטח של המגרש לאזור ישיבה בשטח של 78 מ"ר (סה"כ שטח העסק - 170 מ"ר) עד ליום 31.12.2026.

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

מובא לדיון צורך עדכון החלטת ועדת ערר תא/0124/1001 מיום 6.5.24:

חוות דעת נותני אישור:

לאחר שבחנו את טענותיה המהותיות של הועדה המקומית אנו סבורים כי הדין עם העוררים אף בנושא פרשנות התכנית החלה. בתי קפה נמנים על שימושי המסחר הקמעונאי המתאפשרים במקום מכח תכנית 2331/תא. עמדתה הקודמת של הועדה המקומית היא אפוא העמדה התכנונית הנכונה ולפיה מותרים במקום גם בתי קפה כפי שהתבקש. סיכומו של דבר, הערר מתקבל. החלטת הועדה המקומית בדיון החוזר מבוטלת.	ועדת ערר מיום 6.5.24:
---	------------------------------

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר) -

מובא לדיון לצורך עדכון החלטת ועדת ערר מיום 6.5.24 – "לאחר שבחנו את טענותיה המהותיות של הועדה המקומית אנו סבורים כי הדין עם העוררים אף בנושא פרשנות התכנית החלה. בתי קפה נמנים על שימושי המסחר הקמעונאי המתאפשרים במקום מכח תכנית 2331/תא. עמדתה הקודמת של הועדה המקומית היא אפוא העמדה התכנונית הנכונה ולפיה מותרים במקום גם בתי קפה כפי שהתבקש." סיכומו של דבר, הערר מתקבל. החלטת הועדה המקומית בדיון החוזר מבוטלת. על כן, יש לחזור על החלטת ועדת המשנה מיום 20.7.22 לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר לבית קפה - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2026.
--

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר – מובא לדיון בוועדה מקומית לצורך עדכון החלטת ועדת ערר מיום 6.5.24. שחזרנו להחלטה ועדה מקומית מיום 20.07.22 מדובר בשימוש חורג מהיתר ולא מהתכנית והמלצה לאשר את הבקשה עד ליום 31.12.2026.

ליאור שפירא- אני רוצה ללמוד את זה. לשוב ולדון.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2025 מיום 15.1.25 סעיף 12:

הועדה מחליטה לשוב ולדון לבקשת יו"ר הועדה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברייבאי, דודו לניאדו.