



לרישוי מקוון

17/03/2025

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 0004-2025 מיום 12.03.2025

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 12.03.2025 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,
מיירי אהרון
מרכזת וועדות רישוי עסקים
לשימושים חורגים ופרגודים

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

כדי להימנע מאי נעימות מומלץ לוודא באתר העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0003-2025 מיום 12.03.2025

ישיבת המשך לרישוי בניה שנפתחה בשעה בהשתתפות: ליאור שפירא, דבי דישטניק, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי.

ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
חברי הועדה:	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה
	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הועדה
	מיטל להבי	סגנית רה"ע
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
לא נכחו:	רועי אלקבץ	חבר מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	חן אריאלי	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הועדה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	חיים גורן	סגן רה"ע
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	מהנדס העיר
	הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	משנה ליועמש דיני תכנון בניה
	הגר גנין	עוזרת ראשית ליועמש
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	יובל רוז, עו"ד	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
	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
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות
נציגים בעלי דעה מיעוט	מלי פולישוק, עו"ד	נציגת שר הפנים
מרכזת וועדה	מירי אחרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים
עוזרת בכירה למרכזת	מהא מרגייה	עוזרת בכירה למרכזת וועדה

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

כדי להימנע מאי נעימות מומלץ לזרז את תהליך הרישוי באמצעות פנייה ישירה אל חל שינוי בשעות הפעילות



לרישוי מקוון

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 12.03.2025

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.

פניות בכתב	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	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

כדי להימנע מאי נעימות מומלץ לוודא באתר העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0004-2025 ליום 12.03.2025

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0003-2025 מיום 12.02.2025 – מאושר					
2.	1	62225	10000135677	מסעדה	רוקח ישראל 2	מנדיס
3.	7	11478	10000388968	ג'אקוזי פאב מזנון	אלנבי 75	פרדיז
4.	11	63641	10000182532	פאב בית אוכל מתקני שעשועים משחקים	קרליבך 23	אקס
5.	15	62940	10000029792	מסעדה וצריכת משקאות משכרים	ברקוביץ 4	טוטו
6.	18	62622	10000390902-1	פאב מקום לעריכת מופעים וירידים דאנס בר	לוינסקי 108	מועדון התחנה

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2025 סעיף 2

08.03.2022	תאריך הגשה:	10000135677	מס' בקשה מקוונת:	62225	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	-------------	---------------------	-------	--------------------

מהות העסק:	מסעדה	קומה:	כניסה
------------	-------	-------	-------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
רוקח ישראל 2	גוש 6635 חלקות 274,275,276,282,283,286	20510020	416 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מנדיס	רוקח ישראל 2 תל אביב
מבקש	ירקונלה בע"מ	רוקח ישראל 2 תל אביב
בעל זכות בנכס	חברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות תל אביב (בחווה מול עיריית תל אביב)	יגאל אלון 55 א' תל אביב
עורך בקשה	אירמה כראל	משה לוי 11 ראשון לציון

מובא לדיון חוזר לצורך עדכון החלטת ועדת ערר:

מהות הבקשה: (שם משולם)

**שימוש חורג מלובי צפייה ומרפסת מקורה בהיתר במרכז דניאל ללימוד ימאות
וחתירה למסעדה וצריכת משקאות משכרים בקומת הכניסה בשטח של 416
מ"ר. תפוסת קהל מקסימלית עד 290 איש.**

תיאור המבנה:

מרכז דניאל ללימוד ימאות וחתירה.
מבנה בן קומה אחת מעל קומת עמודים המכיל: בקומת עמודים-אחסנה וחדרי עבודה ובקומת
כניסה-לובי כניסה, לובי צפייה, מרפסת פתוחה לצפייה, משרדים, כיתות ספרייה, אחסנה
וחדרי שירות עפ"י היתרי בניה מס' 970292 מ-3.4.97 ומס' 230355 מ-19.6.03.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2007 בהיתר לשימוש חורג בתוקף עד 31.12.21.

על פי החלטת הוועדה המחוזית מס' 136 מיום 18.9.2017 לתיק 3453 שד' רוקח ישראל 42:
"לאשר שימוש חורג במבנה "מרכז דניאל ללימוד ימאות וחתירה למסעדה בהתאם לסעיף 4
להוראות תממ/5/2 (סעיף 6ד) בטבלת "תכליות ושימושים" הקובע כי: קיוסקים בתי קפה
ומסעדות באישור הוועדה המחוזית, עד ליום 31.5.20. תנאי היתר: 1.תתאפשר גישה חופשית
דרך שטח המסעדה אל המרפסת צפייה אל נחל הירקון. 2.במהלך שנה זו יוגש לוועדה המחוזית
דו"ח פיקוח ביחס לשימוש נשוא הבקשה, ע"י יחידת הפיקוח העירונית. המשך השימוש החורג
במבנה ייבחן לאור דו"ח זה."

ב-13.2.19 נקבלה החלטת וועדת משנה:
"נוכח החלטה של הוועדה המחוזית בעניין גדות(רוקח 42) מאשרים עד 31.12.21 עבור מסעדה
עם שימוש עבור אירועים כשימוש נלווה, בכפוף לדרישות מהנדס העיר. לא מאשרים שימוש
חורג לאולם אירועים."

יש לציין כי סה"כ שטח העסק הכולל הינו 435 מ"ר, מתוכם קיים מחסן בקומת העמודים
בשטח של 19 מ"ר שאינו מהווה שימוש חורג.
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 14,222 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1111
המבנה ממוקם במגרש ביעוד אזור ציבורי פתוח מיוחד (פארק) וכן בחלקו המגרש מצוי בתוך הסדר שטח הירקון (הרחבה) עפ"י תכנית 1111. בשטח זה יותרו תכליות מותרות לשצ"פ עפ"י התכנית הראשית, בתוספת מועדונים מיוחדים הקשורים בפארק ו/או בנחל הירקון ובאשור הועדה המקומית. אזור זה מיועד להפקעה ע"י עיריית תל אביב. עפ"י תממ 2/5, יעוד השטח הינו שצ"פ, שימוש של מסעדה, בית קפה, קיוסקים כלול ברשימת התכליות המותרות בתכנית ויהיה באישור הועדה המחוזית. אולם אירועים אינו כלול ברשימת התכליות המותרות בתוכניות. על כן, לא יותר שימוש של אולם אירועים. עפ"י תממ 2/5, סה"כ שטח הבניה הינו 1.1%. אחוזים אלו מתייחסים לכלל השימושים המפורטים בסעיף התכליות והשימושים (מחושב מכלל השטח ליעוד זה בכל מתחם תכנון). המרפסת מיועדת לצפייה על כן, תישמר גישה חופשית מהמסעדה אל המרפסת.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 31.07.2022. מבקשים היתר ל-5 שנים.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לא"ס מיום 29.8.22:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 24.8.22:	אין התנגדות מצד הפיקוח.
	לא קיבלנו תלונות על העסק וגם בבדיקות יזומות לא נראו מטרדים.
מוקד 106 מיום 17.8.22:	לא נמצאו פניות.
אגף הנכסים מיום 22.5.22:	חלקות 274,275,276,282,283,286 בגוש 6635 בבעלות עיריית ת"א יפו. ביום 4/12/2016 נחתם חוזה מסגרת בין עיריית ת"א – יפו לחברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות בתל אביב, למטרת הפעלה ופיתוח מוסדות ופעולות חינוך, תרבות, ספורט ופנאי ל-5 שנים מיום חתימת החוזה ול-5 שנים נוספות פחות יום. ביום 18/08/2020 נחתם הארכת חוזה בין מוסדות חינוך לבין מעדנה בע"מ ל 36 חודשים מתאריך 02/09/2020 ועד לתאריך 01/09/2023 ותוספת הארכה ל 24 חודשים נוספים. לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה עד ליום 01.09.2025.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 6.3.22:	התקבל אישור.

המלצת הוועדה המייעצת 0016-2022 מיום 11.09.2022:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מלובי צפייה ומרפסת מקורה בהיתר במרכז דניאל ללימוד ימאות וחתירה למסעדה וצריכת משקאות משכרים בקומת הכניסה, עד ליום 01.09.2025.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מיירי אהרון, נטלי כהן, שם משולם, שלמה גרנות, מיכל סלומון, אולגה קגנוב, ירין שריין, מהא מרג'ייה, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מלובי צפייה ומרפסת מקורה בהיתר במרכז דניאל ללימוד ימאות וחתירה למסעדה וצריכת משקאות משכרים בקומת הכניסה, עד ליום 01.09.2025, וזאת בכפוף לקבלת אישור הוועדה המחוזית.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מסעדה. מרכז דניאל. שימוש חורג מלובי צפייה ומרפסת מקורה למסעדה. יש פה מרכז מבקרים. העסק נמצא במקום משנת 2007, עד 2021 היה באישור לשימוש חורג עבור מסעדה ואירועים כשימוש נלווה. המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 01.09.2025, לפי חו"ד אגף הנכסים והחזוזה ביניהם.

ליאור שפירא- מה קורה שם עם המרפסת? זה ציבורי? כל אחד יכול להיכנס למרפסת? בכל עת בכל שעה? והמסעדה לא יכולה למנוע גישה למרפסת.

מלי פולישוק- למה צריך את אישור המחוזית במקרה הזה?

ליאור שפירא- לדעתי זה נחל הירקון.

אביטל יעקב- בגלל התמ"מ.

ליאור שפירא- מאשרים בכפוף לאישור הוועדה המחוזית עד 01.09.2025.

הראלה אברהם אוזן- עו"ד- מלי שמעת את התשובה?

מלי פולישוק- לא.

הראלה אברהם אוזן- בגלל התמ"מ 5/2, זו הדרישה שם של התמ"מ.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0015-2022 מיום 21.09.2022 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מלובי צפייה ומרפסת מקורה בהיתר במרכז דניאל ללימוד ימאות וחתירה למסעדה וצריכת משקאות משכרים בקומת הכניסה, עד ליום 01.09.2025, בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.

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

מובא לדיון חוזר לצורך עדכון החלטת ועדת ערר מיום 16.1.25:

חוות דעת נותני אישור:

בתאריך 7.8.23 הוועדה קיימה סיור במקום בשעה 09:15, בהתאם לשעות הפעילות המופיעות באתר האינטרנט. במסגרת הסיור עלה כי המרפסת אינה פתוחה לקהל כפי שנקבע מפורשות בהחלטת הוועדה. עוד עלה כי המקום אינו פועל כמסעדה/בית קפה כפעילות ראשית, ואינו ערוך לקליטת אנשים ומבקרים (אין שלט על שעות הפעילות, הדלת הייתה נעולה, מחסור בתפריטים וכו'). במסגרת הסיור ניתן להסיק כי השימוש העיקרי במקום הוא לאולם אירועים על כל המשתמע מכך. נוכח עובדה זו, ובהינתן הוראות בתמ"מ, והחלטותיה הקודמות של הוועדה, מחליטה הוועדה שלא לאשר את הבקשה. הוועדה סבורה שאופיו של הפארק כפארק מטרופוליני מחייב כי השימושים בו יהיו פתוחים לטובת הציבור וישרתו אותו.	החלטת הועדה המחוזית מיום 8.8.23
לאחר ששמענו את טענות הצדדים אנו סבורים כי נדרשת בחינה נוספת של השימושים הנעשים במקום על מנת להסיק האם מדובר באולם אירועים או במסעדה. על כן, בהסכמת הצדדים אנו מורים על הארכת תוקף הפעילות בהיתר כפי שקבעה הועדה המקומית בהחלטתה וזאת עד ליום 1.9.25. בתקופה זו תערוך הוועדה המקומית ביקורים במקום בשעות שונות ובימים שונים. אנו סבורים כי נדרשים לפחות 6 ביקורים עד תום התקופה. בתום תקופה זו תוגש בקשה חדשה ועל סמך דוחות הפיקוח תקבל הוועדה המקומית החלטה חדשה אשר גם היא תחייב את קבלת אישור הוועדה המחוזית. נציין כי בהתאם לסעיף 31 לתקנות התכנון והבנייה הצורך בקבלת אישורו של מוסד תכנון כתנאי למתן היתר מהווה תנאי סף לדיון, מרגע שתועבר פניה לוועדה המחוזית עליה לדון בבקשה בתוך 30 ימים מיום שהוגשה לה. הבקשה תופנה לוועדה המחוזית בשלב בחינת תנאי הסף ותתקבל תשובת הוועדה המחוזית טרם הדיון בוועדה המקומית. כך בדומה להחלטה שהתקבלה בערר 1503/01/20 נציגי השרים בוועדה המחוזית נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל החלטת ביניים מיום 1.2.21. לאור האמור לעיל ההיתר יימסר בהתאם להחלטת הוועדה המקומית ויעמוד בתוקפו עד ליום 1.9.25. בהסכמת הצדדים הערר יימחק.	החלטת ועדת ערר מיום 11.7.24
1. הערר הוגש כנגד החלטת ועדה מקומית לאשר בקשה להיתר, בכפוף לאישור הועדה המחוזית – אישור שהועדה המחוזית קבעה כי לא ניתן. 2. מכאן שועדת הערר דנה בערר שלא כוון כנגד החלטת הועדה המקומית, שכן זו אישרה את הבקשה בתנאי האמור. למעשה ועדת הערר דנה בערר כנגד החלטת הועדה המחוזית שלא לאשר את הבקשה. זאת מכח סמכותה של הועדה המחוזית בהתאם להוראות התמ"מ. 3. הדין אינו מקנה לוועדת הערר המחוזית סמכות לדון בעררים על החלטות הועדה המחוזית וערר זה אינו כנגד החלטת ועדה מקומית אלא בפועל כנגד החלטת הועדה המחוזית. 4. נדרשת, אפוא, הבהרת ההחלטה ובמיוחד הבהרת הקביעה במסגרתה הורתה ועדת הערר להאריך תוקף הפעילות בהיתר "כפי שקבעה הועדה המקומית בהחלטתה וזאת עד ליום 1.9.25". בקביעה זאת בהעדר הבהרה כאמור, עשוי להצטייר הרושם כי לא זו בלבד שוועדת הערר מוסמכת לדון בעררים על החלטות הועדה המחוזית	החלטת ועדה מחוזית מיום 17.7.24

אלא שהיא דנה ואף שינתה את קביעת הועדה המחוזית לגופה. הדבר, כאמור, אינו אפשרי ודורש הבהרה דחופה. 5. הדברים נלמדים בבחינת קל וחומר מהחלטת יו"ר ועדת משנה לעררים אשר דחה את הערר שהוגש בזמנו ביחס להחלטת הועדה המחוזית, על הסף. דחיה על ידי ועדה ארצית הבהירה כי לא קיימת סמכות ערר על החלטת ועדה מחוזית ביחס למצב זה, בודאי שלא קמה סמכות כזאת לוועדת הערר. הסמכות במצב דברים זה נתונה לבית המשפט. 6. זאת ועוד הועדה המחוזית דנה בנושא מספר פעמים. החלטת ועדת הערר שניתנה בתום הדיון מורה לוועדה המחוזית לדון בבקשה ואף קוצבת לכך זמנים. זאת לא רק בהתעלם מהסמכויות הקבועות בדיון, כי אם מבלי שתסקור את הדיונים שקיימה הועדה המחוזית בנושא, את התהליך שעבר העניין שם ואם היה חסר לה מידע מבלי שתפנה לנציגי המחוז (או אפילו לגורמי המקצוע במשרד הפנים לעניין עמדות שהוצגו בעניין רישוי עסקים) בבקשה לקבל מידע זה. באפשרות הועדה המחוזית להרחיב בנושא ככל שתבקש, הועדה מפנה לתמלילי הדיונים המפורטים שהועדה קיימה בנושא. 7. לאור כל האמור, נבקש כי ההחלטה תתוקן באופן שיבהיר את כפיפות ההחלטה לקביעות הועדה המחוזית ולחלופין כי ההחלטה תבוטל ויתקיים דיון משלים במסגרתו ישמע גם נציג מתכנן המחוז שיבהיר את העובדות הרבות הנדרשות הבהרה, לגוף הדברים.	
החלטת וועדת הערר מיום 11.7.24 תבוטל. לאחר ששמענו את הוועדה המחוזית ואת הצדדים אנו מורים כי הדיון בבקשה יוחזר לוועדה המקומית. הוועדה המקומית תבחן את הטענה אשר עלתה לראשונה בדיון בערר ולפיה ניתן לעשות שימוש במקום כמסעדה וכן בחיקפים מסוימים, עבור אירועים. הועדה המקומית תקבל החלטתה מה החלוקה המותרת והאפשרית לדעתה, בין שני השימושים האמורים, כך שהיעוד יהיה למסעדה ולא לגן אירועים. בהתאם להחלטתה בסוגיה תפנה הוועדה המקומית לוועדה המחוזית ותבקש ממנה לבחון את החומרים הנוספים שנאספו בינתיים ודוחו"ת הפיקוח שנערכו ואת עמדתה כפי שתבוא לידי ביטוי בהחלטתה בעניין חלוקת השימושים.	החלטת ועדת ערר מיום 16.1.25:

חוות דעת נותני אישור:

בהתאם להחלטת ועדת הערר, במהלך השנה האחרונה נערכו מספר ביקורות פתע על ידי הפיקוח העירוני של עיריית תל אביב-יפו בעסק ובמסגרתן נבחנו התקיימותם של התנאים הבאים: • ישנה גישה חופשית לציבור למעבר וצפייה מהמרפסת • המסעדה פתוחה לקהל הרחב • קיימים תפריטים של מסעדה • קיים שילוט – "מרפסת הצפייה פתוחה לקהל הרחב" בכל הביקורות נמצא כי העסק עמד בתנאים האמורים.	פיקוח עירוני מיום 26.2.25:
---	--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

בהתאם להחלטת וועדת ערר מיום 16.1.2025, ולאור חוות דעת פיקוח עירוני, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מלובי צפייה ומרפסת מקורה בהיתר במרכז דניאל ללימוד ימאות וחתימה למסעדה וצריכת משקאות משכרים בקומת הכניסה בשטח של 416 מ"ר, עד ליום 1.9.25.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר – מובא לדיון חוזר לצורך עדכון החלטת ועדת ערר מיום 16.1.25. בהחלטת ועדת ערר המלצה לאשר עד 1.9.25 בכפוף לאישור ועדה מחוזית. יש לציין בהתאם לחוות דעת פיקוח עירוני מיום 26.2.25 לאחר בדיקה ובחינת התנאים. העסק עומד בכל התנאים נמצא שיש גישה חופשית למסעדה, תפריט מסעדה, קיים שילוט- מרפסת פתוחה לציבור. לאחר הבחינה, המלצה לאשר לפי חוזה מול אגף הנכסים.

ליאור שפירא- הזכרת שהיה שם פיקוח עירוני?

רעיה גוטלויבר- כן, בהתאם לחוות דעת פיקוח עירוני מיום 26.2.25, העסק עומד בתנאים, גישה חופשית למסעדה, תפריט מסעדה, קיים שילוט- מרפסת פתוחה לציבור. ולאחר כל הבחינות, המלצה לאשר.

יובל פלג- היו מספר ביקורות פתע לאורך השנה האחרונה, בהתאם להחלטה של ועדה מחוזית, והעסק עמד בכל התנאים ובכל הביקורות האלה.

ליאור שפירא- המשמעות, אי אפשר לעשות שם אירועים סגורים והמרפסת היא אזור ציבורי שצריך להיות פתוח לקהל, לכל קהל. ולכן בדקו האם זה משמש כמקום לאירועים או מסעדה, והאם המרפסת פנויה. בשני הדברים הללו, אנחנו שלחנו ביקורת בהפתעה מספר פעמים, ולכן הם עמדו בזה. מוסיף יובל, שגם הם ראו תפריט, אשר מעיד שמדובר במסעדה, ולכן בהתאם לממצאים מאריכים.

ראובן לדיאנסקי – עד מתי אתם נותנים ?

ליאור שפירא- זה לא השתנה. עד 1.9.25, אין לו פשוט חוזה מעבר לזה.

ראובן לדיאנסקי - לא מתכוונים להאריך את החוזה? אני שואל באופן עקרוני. אני מבין שאם אין חוזה בתוקף, אתה לא יכול לתת מעבר למועד שמסתיים החוזה, יש מכרז חדש.

ליאור שפירא - נותנים את השימוש חורג אגב, כפי שנתנו בעבר, עד 1.9.25.

אודי כרמלי- להפנות תשומת לב אגף הנכסים שהמכרז יצא עם תנאים מובהקים וברורים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0004-2025 מיום 12.03.25 סעיף 2:

בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 16.1.2025, ולאור חוות דעת פיקוח עירוני, הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג מלובי צפייה ומרפסת מקורה בהיתר במרכז דניאל ללימוד ימאות וחתימה למסעדה וצריכת משקאות משכרים בקומת הכניסה בשטח של 416 מ"ר, עד ליום 1.9.25, בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, דבי דיסטניק, מיטל להבי, אורנה בריבאי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2025 סעיף 3

מספר תיק רישוי:	11478	מס' בקשה מקוונת:	10000388968	תאריך הגשה:	24.07.2024
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	ג'אקווי פאב מזנון	קומה:	מרתף
------------	-------------------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אלנבי 75	לב תל אביב	גוש 6933 חלקה 121	4-075	179 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	פרדייז	אלנבי 75 תל אביב
מבקש	אביגדור גרטי אגש פיתוח עסקים בע"מ	אלנבי 75 תל אביב
בעל זכות בנכס	אבנר חן לוטוס ספרים בע"מ	אלנבי 99 תל אביב
עורך בקשה	שני אדרעי	שוהם 5 רמת גן

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג ממרתף בהיתר למזנון לרבות משקאות משכרים לצריכה במקום, פאב, בר, סאונה, ג'אקווי במרתף בהיתר בשטח של 179 מ"ר.

תיאור המבנה:

הכניסה לעסק מהחצר האחורית.
הבניין -קופת חולים, בן 5 קומות מעל מרתף המכיל במרתף- מקלט ומרתף, בקומת קרקע- חנויות ובקומות עליונות מרפאה על פי היתרי בניה לשינויים במבנה הקיים מס'4-930919 מ-30.11.93 ומס'4/950274 מ-9.2.95 (לא נמצא היתר בניה מקורי בתיק בנין).

הערות המהנדס:

משנת-2002 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.23.
כעת מבקשים שימוש חורג.
על פי מערכת רישוי עסקים משנת-1975 במקום התנהל בית מרקחת עם רישיון לצמיתות.
יש לציין שמשנת-2017 בקומות העליונות מתנהל בית מלון עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2028.
דרישת תקן: 3 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.
חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 270 מ'.
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 6,510 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 44
החלטה בייעוד אזור מסחרי עפ"י תכנית 44. על קומת המרתף חלות הוראות תכנית "ע1"-מרתפים, אשר מטרת התכנית היא לקבוע הוראות מקיפות לבניית המרתפים ולשימוש בהם. קומת המרתף לא נבנתה מכח תכנית ע1 על כן השימוש המבוקש אינו תואם לתכליות והוראות התכנית. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 28.08.2024. מבקשים היתר לצמיתות.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 25.9.24:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 2.12.24:	ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 23.9.24:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.
שמות המתנגדים:	דב פירר עו"ד.
תקציר ההתנגדות:	- התנגדות מבעלי הבניין הסמוך אשר כתובתו היא אלנבי 77: השימוש אינו תואם תכנית ע1 ויהווה שימוש חורג באופן קיצוני ביותר מתכנית והיתרים החלים על הבניין. חשד לרעש, לכלוך ומהומה ממבקרי העסק. - מדובר בסטייה ניכרת מהוראות התכנית והיתר אשר משנה באופן מהותי את אופי הסביבה הקרובה.
חו"ד מהנדס להתנגדות:	- מדובר בעסק ותיק שמתנהל במקום משנת-2002 עם רישיון והיתר לשימוש חורג עד שנת 2023. - לא מדובר בסטייה ניכרת כיוון שעל פי הרישומים בתיק הבניין, הבניין נבנה לפני שנת-1992 - תחילת ההפרדה בהיתרי בניה לשטחים עיקרים ושטחי שירות ומשנת-1975 במקום היה שימוש עיקרי. - במקום התנהלו עסקים משנת 75 ועד היום.
חו"ד מהנדס:	עפ"י בדיקת תכנית הבקשה לשימוש חורג מדובר בג'קוזי בגודל 3.2 * 2 מ' ששטחו 6.4 מ"ר שעומד בקריטריונים. על פי בדיקת תכניות משנים קודמות הג'קוזי בגודל זה אושר עוד משנת-1999.

המלצת הוועדה המייעצת 0020-2024 מיום 10.10.2024:

הועדה ממליצה להעביר לוועדת התנגדויות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
דב פירר עו"ד	יבנה 17 תל אביב	03-5664040

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 05.12.2024:

בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, אילנה בורבן, מירי אהרון, דניאל שרון.

המתנגדים:	דב פירר עו"ד. דב פירר עו"ד- מה שכתבתי אקטואלי גם לעכשיו. קיבלנו באופן עקרוני היתר בניה לבניין הזה, 77, להפוך לדירות מגורים. זה בניין שעומד על הפינה עם מאז"ה. המטרות שהוא רוצה לשנות יכול לגרום לנו נזק מבחינת הרעש, לכלוך וגם ג'קוזי זה לא נראה לי מטרה טובה כ"כ, אני לא יודע מה עוד יכול להיות שם. אם הוא לא היה מבקש לשנות ממטרה אחת לשנייה וזה לא היה מפריע לנו אז לא הייתי מתנגד, אנחנו מנהלים הרבה מאוד בניינים בת"א, גם להיום קיבלתי כל דיונגוף 110 וחודדתי את ההתנגדות. לדברים כאלה אני כן מתנגד כשזה יכול לפגוע בי.
המבקשים:	אמנון אביגדור גרטי, אבנר חן. אמנון אביגדור גרטי- מעולם לא שמעתי דבר כזה שאי אפשר ג'קוזי. אם תשים לב המכתב של ההתנגדות שהוא הגיש הוא לא שינה אפילו את התאריך של 2019, למרות שהוא נדחה. אנחנו במקום משנת 1998. תמיד היינו אותו רישיון. המשטרה חייבה אותי מהסיבות שלה להוציא רישיון לפאב. אנחנו לא פאב. אנחנו עסק מאוד, כ-30 שנה במקום. אנחנו חולקים כניסה משותפת עם בית מלון שמאוד לא מתנגד שאנחנו נהיה שם. לא סתם הוא לא מתנגד, זה חלק מהמלון האורבני שקשור לת"א. אנחנו משרתים קהל מאוד ספציפי של הקהילה הגאה שזה מאוד חשוב להם המקום. אני גם חושב שהוא משרת את האינטרסים של ת"א, עיריית ת"א, באים אלינו תיירים, המון אנשים מהקהילה הגאה. זה עסק שחשוב להרבה אנשים שחלקם אולי היו מסתובבים בשירותים או גנים ציבוריים והם באים אלינו. מעולם לא הפרענו לאף אחד, מעולם לא קיבלנו תלונה. כל הטענות על רעש, אצלנו אנשים נכנסים בצורה מאוד דיסקרטית, לא יוצאים החוצה רק כשהם יוצאים הביתה. הבניין שעליו אדון פירר מדבר, פונה יותר לכיוון רחוב מאז"ה, הכניסות והכל מרחוב מאז"ה, מעולם אדון פירר לא התלונן עלינו כי לא היתה לו סיבה. בכיוון שלנו הוא מוקף בכלל בחומה עם חצר מאוד גדולה שמפרידה. אני חושב שכל פגיעה בנו היא גם פגיעה בת"א ובתדמית שלה. זה חוסר צדק מוחלט. הג'קוזי שלנו לא מפריע לאף אחד. יכול להיות שהוא זקוק לרישיון כזה או אחר אבל אני לא מעורה בכל נבחי וגם אם אני אביא עו"ד לא בטוחה שהוא יהיה מעורה. זה לא פעם ראשונה

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אלחנן זבולון, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, אילנה בורבן, מירי אהרון, דניאל שרון.

שקיבלנו רישיון על ג'קוזי. אני מבקש לדחות את ההתנגדות שלו ואני מבקש מאדוני שייתן לו להמשיך להיות שם. אבנר חן- מדובר בהתנגדות ממוחזרת משנת 2019 שאפילו לא טרחו לשנות את התאריך. בזמנו היא נדחתה מהסיבה שלא היו התנגדויות. אמנון אביגדור גרטי- זה עסק מאוד חשוב לאנשים מסוימים ואני מקווה שהוועדה תיקח את זה בחשבון. זה אינטרס של עיריית ת"א. מעולם לא הפרענו לאף אחד והמלון שאנחנו חולקים איתו כניסה משותפת לא מתנגד, בדיוק להפך.	
לאחר ששמענו את הצדדים, הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממרתף בהיתר למזנון לרבות משקאות משכרים לצריכה במקום, פאב, בר, סאונה, ג'אקוזי במרתף, עד ליום 31.12.2032, שכן מדובר בעסק וותיק שפועל שנים ברישיון ולפי חוות דעת גורמי מקצוע לא התקבלו תלונות כנגדו.	המלצת צוות ההתנגדויות:

ח"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-

1. בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות, לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממרתף בהיתר למזנון לרבות משקאות משכרים לצריכה במקום, פאב, בר, סאונה, ג'אקוזי במרתף, עד ליום 31.12.2032, שכן מדובר בעסק וותיק שפועל שנים ברישיון ולפי חוות דעת גורמי מקצוע לא התקבלו תלונות כנגדו. 2. דרישת תקן: 3 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה למילוי דרישה התקן - השתתפות בקרן חניה.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- עסק קיים במקום מאז שנת 2002. עד ה-31.12.2023 היה לו אישור לשימוש חורג ורישיון. היה בדיון בוועדת ההתנגדויות, הוועדה המליצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לשימוש החורג עד ה-31.12.2032. ליאור שפירא - אנו מאשרים את השימוש החורג עבור הפאב-מסעדה, פאב-בר עד ה-31.12.2032, בהתאם לתו"ד הצוות המקצועי.
--

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0004-2025 מיום 12.03.2025 סעיף 3 :

1. לקבל המלצת צוות ההתנגדויות, לאחר ששמעה את הצדדים, לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממרתף בהיתר למזנון לרבות משקאות משכרים לצריכה במקום, פאב, בר, סאונה, ג'אקוזי במרתף, עד ליום 31.12.2032, שכן מדובר בעסק וותיק שפועל שנים ברישיון ולפי חוות דעת גורמי מקצוע לא התקבלו תלונות כנגדו.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, דבי דיסטניק, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2025 סעיף 4

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	הקישון 8 בני ברק
עורך בקשה	אנה גור	ביאליק 152 חולון

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת הדרישה בדבר תקן חניה.

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 שניה 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
החלטה בייעוד אזור מסחרי עפ"י תכנית 360 - "שוק היבואנים והסיטונאים".
שימוש חורג עבור עסק לזריקת גרזנים במסלולים כולל מזנון בקומת מרתף אינו תואם לחזרות 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 לאיכה"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 מדרוך מפורט והודעה תשלח לחוכרים בהתאם. לאור האמור לעיל, לא ניתן לאשר את השימוש החורג עד להסדרת הנושא הקנייני מול אגף נכסים ולא

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2025 סעיף 4

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:

1. 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. 2. 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 דביריס, שם משולם, אילנה בורבן, מאור ורניק, פאדי דאוד, דין עמר, דניאל שרון.
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

1. לאור הנימוקים וסיוור 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. 2. 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 ובשימוש 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 ובניה 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.

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת הדרישה בדבר תקן חניה.

חוות דעת נותני אישור:

חוו"ד בוחנת רישוי:	מובא לדיון חוזר לצורך הסרת הדרישה בדבר תקן 2.65 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש) – הוצג הסכם חניה לתקופת השימוש החורג.
--------------------	---

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת הדרישה בדבר תקן 2.65 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש), שכן הוצג הסכם חניה בעבור מקומות חניה לתקופת השימוש החורג.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך הסרת הדרישה בדבר תקן 2.65 מקומות חניה שכן הוצג הסכם חניה בעבור מקומות חניה לתקופת השימוש החורג.

ליאור שפירא – בהתאם לחו"ד הצוות המקצועי מאשרים הסרת תקן חניה.

החלטת ועדת המשנה ובנייה מספר 0004-2025 מיום 12.03.2025 סעיף 4:

לקבל המלצת הצוות המקצועי להסרת סעיף 2 מהחלטת ועדת המשנה מיום 15.1.25 בעבור דרישה ל-2.65 מקומות חנייה, בעקבות הצגת הסכם לשימוש מקום חניה עד לסיום תקופת השימוש החורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, דבי דישטניק, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2025 סעיף 5

מספר תיק רישוי:	62940	מס' בקשה מקוונת:	10000029792	תאריך הגשה:	15.03.2021
--------------------	-------	---------------------	-------------	----------------	------------

מהות העסק:	מסעדה וצריכת משקאות משכרים	קומה:	קרקע
------------	----------------------------	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
ברקוביץ 4	גוש 6111 חלקה 868	1162-006	218 מ"ר

בעל עניין :	שם :	כתובת :
שם העסק	טוטו	ברקוביץ 6 תל אביב
מבקש	מגדל חברה לביטוח	אפעל 4 פתח תקווה
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	
עורך בקשה	צחי גבאי	דוד המלך 1 תל אביב

מובא לדיון חוזר לצורך אשרור.

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מארכיב ומשרדים בהיתר, למסעדה לרבות משקאות משכרים בקומת כניסה בשטח 218 מ"ר.
--

תיאור המבנה:

בניין משרדים בן 16 קומות מעל 2 קומות כניסה המשלבות מסחר, משרדים וארכיב ו-5 קומות מרתף לחניה, לפי היתרי בניה מס' 3-240213 מ- 01.4.2004 ומס' 15-1328 מ-02.03.2016.
--

הערות המהנדס:

עסק המתנהל במקום משנת 2007 בשימוש חורג עד 31.12.2020 אשר הוארך בעקבות הוראת השעה בשטח כולל של 374 מ"ר.
יש לציין כי חלק מהעסק מתנהל במסחר בהיתר בשטח 280 מ"ר. סך כל העסק בשטח 498 מ"ר. מבקשים תוספת שטח והארכת תוקף השימוש חורג.
גובה תשלום אגרת שימוש חורג בסך 7,133 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2518, 4079
החלקה ביעוד מגרש מיוחד עם זיקת הנאה וסימון לחניה עפ"י 4079 - "העברת זכויות מהגלבוע 14 לברקוביץ 6" ותוכנית 2518 - "מתחם ויצמן - ברקוביץ". בהתאם לתוכנית 2518 סעיף 10.א - תכליות מותרות: (2) במבנה למשרדים יותר: במפלס קומת הקרקע ובקומת הביניים (מפלס הגשר העילי) - מסחר, מסעדות, בתי אוכל ומשקה, מוסדות ציבור ומוסדות בעלי אופי ציבורי. ממפלס קומה א עד מפלס קומה כ"ב - משרדים. בקומת הגג ניתן יהיה למקם מסעדה. (3) שינויים לא מהותיים במיקום התכליות הנ"ל לא יחשבו כסטייה מתכנית זו. שימוש חורג מארכיב ומשרדים למסעדה בקומת הכניסה תואם לרשימת התכליות המותרות, השימוש מהווה שימוש חורג להיתר.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 14.06.2021. מבקשים היתר לצמיתות.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לא"ס מיום 12.7.21:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 11.7.21:	לעסק קיים סירוב של ביקורת עסקים. ומשרד הבריאות מנובמבר 2019. כמו כן לעסק אין רישיון מתאריך 31.12.2018. העסק סגור לחלוטין לכן לא ניתן לערוך ביקורות במקום. לא התקבלו פניות לעסק בברקוביץ 4.
מוקד 106 מיום 11.7.21:	
אגף הנכסים מיום 3.3.21:	ביום 21/09/2014 נחתם חוזה חכירה בין עיריית ת"א יפו למגדל חברה לביטוח בע"מ ל- 99 שנה מיום 06/07/2000 עד ליום 05/07/2099. אין מניעה לאשר.

המלצת הועדה המייעצת 0013-2021 מיום 15.7.21:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מארכיב ומשרדים למסעדה לרבות משקאות משכרים, לצמיתות. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום 31.12.21 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבניה (רישוי בניה) (הוראת שעה). ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, שם משולם, נטלי כהן, ירין שריין, עידית רז, טל באומל, מירי אהרון.
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לארכת תוקף שימוש חורג להיתר מארכיב ומשרדים למסעדה לרבות משקאות משכרים, לצמיתות. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

31.12.21 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבניה (רישוי בניה) (הוראת שעה).

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- הארכת תוקף שימוש חורג להיתר. העסק קיים משנת 2007. עד 2020 היה רשיון כשימוש חורג. המלצתנו לאשר לצמיתות, בנוסף קיימת כאן הוראת השעה.

ליאור שפירא- לא לצמיתות, עד 31.12.31.

אושרת שפי- צריך לתקן את החו"ד המייעצת ובהתאם את ההחלטה - צריך להוריד את המשפט שאומר "התקופה שבין ינואר 2021 עד דצמבר 2021"- צריך להסיר, כי תקנה 59 לא חלה. בדקנו את עצמנו מחדש ונוציא לכם חו"ד בימים הקרובים. המשפט הזה לא רלוונטי.

איילת וסרמן- הסתכלתם גם על התקנות של חוק תכנון ובניה?

אושרת שפי- הסתכלנו גם על התקנות וגם על האישורים הרגולטוריים. בקשר לבקשות האלה, זו הארכה מכוח תקנה 59, היא לא חלה, היא דיברה על התוקף של הזמן לממש, להוציא היתר מהכוח אל הפועל ולא היתר שכבר יצא ונעשה בו שימוש. את זה אנחנו צריכים להוריד מברקוביץ. תקנה 59 לא רלוונטית. תקנות תכנון ובניה, רישוי בניה, לא רלוונטי.

מלי פולישוק- אני רוצה לשאול לגבי המועדים, כאן ביקשו לצמיתות ואתה לא מתכוון לאשר לצמיתות. מה הנימוקים לשינוי?

ליאור שפירא- כי זה שיקול דעת של הוועדה, במקרה זה לא רוצה לאשר לצמיתות אלא ל-10 שנים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0014-2021 מיום 28.07.2021 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מארכיב ומשרדים למסעדה לרבות משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2031.

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

מובא לדיון חוזר לצורך אשרור.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מארכיב ומשרדים למסעדה לרבות משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2031.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף החלטה, הועדה מקומית מיום 28.7.21 החליטה לאשר שימוש חורג להיתר עד ליום 31.12.2031. החלטה פג תוקף. אז אנו ממליצים לאשר עד 31.12.31.

ליאור שפירא- מה קרה? מה קרה? אני לא זוכר.

רעיה גוטלויבר - לא הוצא היתר ופג תוקף החלטה, החלטה הייתה בשנת 2021, היה שם סירוב ביקורתי.

ליאור שפירא - אני רוצה לשוב ולדון בזה. אני אחזור לדון בזה עוד היום.

ליאור שפירא - הנושא חוזר לדיון נוסף לצורך קבלת החלטה.
הוחלט לאשר שימוש חורג, בהתאם לחוות דעת צוות הוועדה, עד ה-31.12.2031.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0004-2025 מיום 12.03.25 סעיף 5:

לקבל את המלצת הצוות המקצועי לאשר הבקשה לשימוש חורג מארכיב ומשרדים למסעדה לרבות משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2031.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, דבי דישטניק, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0004-2025 סעיף 6

מספר תיק רישוי:	62622	מס' בקשה מקוונת:	10000390902-1	תאריך הגשה:	17.06.2024
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	פאב מקום לעריכת מופעים וירידים דאנס בר	קומה:	3
------------	--	-------	---

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח:
לוינסקי 108	נווה שאנן	גוש 7060 חלקה 58, 57	35-108	348 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מועדון התחנה	לוינסקי 108 תל אביב
מבקש	משביע אחזקות בע"מ שלום טטרואשוילי	דרך שלמה 50 תל אביב
בעל זכות בנכס	חברת התחנה המרכזית החדשה	לוינסקי 108 תל אביב
עורך בקשה	אלרואי כהן	ת.ד 62300 תל אביב

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מחנות לפאב, דאנס בר, מקום לעריכת מופעים וירידים, תפוסת קהל מקסימלית עד 250 איש בקומה 3 (חנות מס' 3820) בשטח של 348 מ"ר.
--

תיאור המבנה:

הבניין, תחנה מרכזית החדשה, נבנה על פי היתר בניה מס' 4-980992 מ-20.10.98.
--

הערות המהנדס:

משנת-2012 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיונות תקופתיים והיתרים זמניים ללא שימוש חורג.
יש לציין שמשנת-2006 במקום הנ"ל התנהל פאב עם רישיון ללא שימוש חורג.
דרישת תקן 0- מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 12,657 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 1045
חלקה 58 ביחד עם חלקות 59, 57, 40, 18, מהוות מגרש בניה מס' 2013 ביעוד מגרש מיוחד עפ"י תוכנית 1045 - "תחנת האוטובוסים החדשה - דרום תל אביב".
סעיף 4 - הקמת מרכז תחבורה על כל מתקניו ושרותיו, וכן שירותים ושמושים ציבוריים, מחסנים, שטחים למסחר ולבדור.
סעיף 7 - שימושי המגרש המיוחד ותקנות בניה : שירותים מסחריים ושטחים מסחריים אחרים בתוך התחנה 40.000 מ"ר.
שימוש לעסק של פאב, הופעת אומן, דאנס בר תואם לאמור בסעיף 4 עפ"י תוכנית 1045.

בקשה לפטור מפרסום מיום 16.07.2024 עפ"י סעיף 149:

אנו נמצאים בשלב פרסום בבקשה לשימוש חורג בחברת טל נכסים.
אנו מבקשים פטור מפרסומים (שליחת מכתבים) במתחם התחנה המרכזית החדשה עקב בעלי זכויות רבים מאוד ומבקשים ליידע את חברת תחנה מרכזית החדשה שמחזיקים בבעלות הבניין.

חוות דעת נותני אישור :

הבקשה לרישיון אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 19.02.25:
אין התנגדות מצד פיקוח אין סירובים ואין תלונות ממוקד.	פיקוח עירוני מיום 03.03.25:
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 05.03.25:
לאחר בחינת החומר שנשלח אלינו, נראה כי מדובר בסוג השימושים הרצויים במבנה התחנה המרכזית החדשה. לאור העובדה שישנם שינוי סטטוטורי/הריסה/הריסה חלקית של מבנה התחנה ייקח מספר שנים רב, למעלה מעשור, המלצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר לתקופה של 10 שנים.	צוות תכנון מיום 28.7.24:

המלצת הוועדה המייעצת 2024-0015 מיום 28.07.2024:

הוועדה ממליצה לאשר פטור ממסירת הודעות אך לחייב מסירת הודעה לחברת הניהול של התחנה המרכזית.
כ"כ הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מחנות לפאב, דאנס בר, מקום לעריכת מופעים וירידים, עד ליום 31.12.2030.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, אילנה בורבן, לובה דבוייריס, שם משולם, עידית רז, מאור ורניק, דין עמר, פאדי דאוד, דניאל שרון.

חו"ד יו"ר הוועדה מיום 15.08.2024:

מומלץ לקבל את המלצת הוועדה המייעצת.

החלטת הוועדה המחוזית מיום 15.1.25:

1. פטור מחובת פרסום בעיתון.

2. חובת יידוע את חברת הניהול של התחנה המרכזית וכן הצבת שלטים סמוך לבית העסק.

3. פטור מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניינים גובלים.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 17.02.2025
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2030

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאור הנימוקים ולאחר בחינת וחוות הדעת צוות תכנון, נראה כי מדובר בסוג השימושים הרצויים במבנה התחנה המרכזית החדשה. המלצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר עד לתאריך 31.12.2030.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר – שימוש חורג מחנות לפאב, דאנס בר, מקום לעריכת מופעים וירידים, במקרה הזה היה פטור מפרסום. יש חו"ד צוות תכנון המלצה לאשר שימוש חורג מהיתר עד 31.12.2030 לפי הפרסומים.

ליאור שפירא – אנחנו מאשרים את השימוש החורג עד 31.12.2030.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0004-2025 מיום 12.03.2025 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מחנות לפאב, דאנס בר, מקום לעריכת מופעים וירידים, עד ליום 31.12.2030.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, דבי דיסטניק, מיטל להבי, אורנה בריבאי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי.