

23/04/2025

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

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ולבניה

נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה
פרוטוקול 0006-2025 מיום 09.04.2025

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 09.04.2025 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	מוקד טלפוני	פניות בכתב
www.tel-aviv.gov.il	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il/service
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 0006-2025 מיום 09.04.2025

ישיבת המשך לרישוי בניה שנפתחה בשעה 10:23 בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, אלחנן זבולון.

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:	חן אריאלי	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הועדה
	מיטל להבי	סגנית רה"ע
לא נכחו:	רועי אלקבץ	חבר מועצה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הועדה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת 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	מזכיר ועדת בניין עיר
	יובל רוז, עו"ד	עוזרת לממ"ס וסגן ראש העירייה
	יובל פלג	מנהל מח' רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	פאדי דאוד	בוחן תוכניות בכיר רישוי עסקים
	מאור ורניק	בוחן תוכניות בכיר רישוי עסקים
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק, עו"ד	נציגת שר הפנים
מרכזת ועדה	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים
עוזרת בכירה למרכזת ועדה	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 09.04.2025

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 מור 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' 0006-2025 ליום 09.04.2025

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0005-2025 מיום 26.03.2025 – מאושר					
2.	1	69588	10000433978	חניון	אילת 19 א'	חניוני יאיר השחר
3.	3	11478	10000388968	ג'אקוזי פאב מזנון	אלנבי 75	פרדייז
4.	8	67284	10000429227	מרכול	אבולעפיה 11	ירוקל'ה
5.	11	54043	10000415896	פחחות רכב	פנץ נתן 10	מוסך ניקולה
6.	14	101	10000419698	בית מלון	הירקון 58	בלו סי מרבל
7.	17	62903	10000319265	סופרמרקט ואטליו (מחסן)	בן יהודה 130	טיב טעם רשתות בע"מ
8.	20	30366	10000404918	דיסקוטק פאב-משקאות משכרים הופעת אומן	אלנבי 132	מגדלנה
9.	27	54345	10000264256	מוסך לתיקון אופנועים	בן צבי 98	אופרוד בע"מ

מחוץ לסדר היום:

בקשה מיום 7.4.25 של עוה"ד יעל אוראלי להארכת מועד להגשת התנגדות לתכנית תא/מק/3794 התחדשות עירונית קהילת לודג'.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2025 סעיף 2

מספר תיק רישוי:	69588	מס' בקשה מקוונת:	10000433978	תאריך הגשה:	17.11.24
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	----------

מהות העסק:	חניון	קומה:	קרקע
------------	-------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אילת 19 א'	נווה צדק	גוש : 7011 חלקה : 52,53,54,55,66	3570-017-0	1,794 מ"ר

בעל עניין :	שם :	כתובת :
שם העסק	חניוני יאיר השחר	אילת 19, ת"א
מבקש	יאיר השחר חניונים בע"מ יאיר הרביץ	אריק אינשטיין 3, הרצליה
בעל זכות בנכס	ישראל קנדה (ט.ר) לפיד בע"מ	המנופים 2, הרצליה
עורך בקשה	אלרואי כהן	ת.ד. 62300, ת"א

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

שימוש חורג לתכנית משטח פתוח לחניון בקומת הקרקע בשטח של 1,794 מ"ר.

תיאור המבנה:

חניון ציבורי בשטח פתוח בתשלום לסה"כ 59-כלי רכב 3 מתוכם לרכב נכה.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת 2020 ללא רישיון.

סכום אגרת היתר שימוש חורג בסך 67,544 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע B, 1200 יפו
בהתאם למפת המדידה המצורפת לבקשה שימוש לחניון ציבורי נמצא בתחום חלקות- ח.ח. 47, ח.ח. 54, 52, 55, 66, 53 החלקות בייעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1200.
שימוש לחניון אינו תואם לתכליות ולהוראות תכנית 1200, מהווה שימוש חורג לתכנית.
מידע תכנוני- השלמה מיום: 25.3.25: התכנית שקדמה לתכנית 1200 הינה תכנית B יפו, וע"פ רשימת התכליות בתכנית הנ"ל, שימוש לחניון אינו כלול ברשימת התכליות.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 5.3.25.
מבקשים היתר עד ליום: 31.12.2030.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 1.4.25:	אין התנגדות לבקשה.
פיקוח עירוני מיום 20.3.25:	כנגד העסק צו סגירה שיפוטי שייכנס לתוקף בתאריך 9.6.25 ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 25.03.25:	אותרה פנייה אחת על השלכת פסולת בניין בשטח החניון.
אגף הנכסים 29.12.24:	ניתנה רשות שימוש למפעיל החניון בחלקה 66 העירונית עד ליום 30/4/2029.
צוות תכנון מיום 26.3.25:	אין מניעה לאשר את השימוש המבוקש לתקופה קצובה של חמש שנים או עד מימוש תכנית עתידית - המוקדם מבניהם.
אגף התנועה	התקבל אישור.

המלצת הוועדה המייעצת 2025-0009 מיום 26.03.25:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית לחניון עד ליום 31.12.2026, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן לאשר את השימוש החורג עד ליום 31.12.2027. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, פאדי דאוד, מאור ורניק, ירדן אדר, דין עמר, מהא מרגייה.
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית לחניון עד ליום 31.12.2026, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן לאשר את השימוש החורג עד ליום 31.12.2027.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - שימוש חורג לתכנית, התקבלה חוות דעת אגף הנכסים, צוות תכנון, אנחנו ממליצים לאשר לשנה פלוס שנה, כמו כל החניונים ללא צורך בהגשת בקשה חדשה בסוף התקופה. ליאור שפירא - אנחנו כאן עושים "העתק הדבק" על החלטה שהתקבלה בתחילת הקדנציה הקודמת, שיום אותה אסף הראל. אנחנו כולנו אימצנו אותה. אסף הראל טען שככל שאנחנו נאפשר למגרשי חניה להמשיך להתקיים, אנשים לא יהיה להם אינטרס לבנות. הם יחכו עם העניין הזה. והאינטרס שבעיר תל אביב יפו אנשים יבנו בתים ולא יעשו חניונים. אמרנו שאנחנו נמתין לגיבוש דעה של צוותי המקצוע, דהיינו אתה – מהנדס העיר, שתנחה אותנו איך אתה רואה את העניין. בינתיים אנחנו באוטומט מאשרים את הדברים האלה. זוהי השנה השישית. אנחנו עושים את זה ואין לנו שום מדיניות בעניין החניות. זה נבחן פעם אחת לדעתי בבית משפט. הצלחנו לעבור

את העניין הזה, אבל לא לעולם חוסן וחוף מזה, אנחנו חושבים שאם אתה חושב שזה נכון, אז נמשיך, ואם לא – אז בוא נעצור.

אודי כרמלי – אם אני אתמוך בעצירה מוחלטת של היתרים לחניונים. זה ייתקף. לא להוציא יותר שימושים חורגים למגרשים, שאנחנו יודעים שהם מגרשי בנייה עם זכויות. ולא לאפשר שם בניית חניונים. אנחנו יודעים בוודאות, מיזמים, שברגע שיש להם את האופציה של חניון – זה מרכז להם את זה. הם יכולים למשוך 5-10 שנים, מגרש, שהוועדה כאן בחרה לתת לו זכויות לבנייה, ורצתה לראות מבנה שנבנה שם, על כל המשמעויות של זה. צודק היו"ר – שזה ברמת מדיניות, זה לא בשלף.

ליאור שפירא – אז לכן אני אשמה אם תמצא זמן, יש כמה ועדות קרובות, חודש-חודשיים, כמה זמן שייקח לך – תבואו אלינו עם מדיניות, שאנחנו נאמץ את זה. אנחנו לא עושים כלום עדיין. אני הערתי את מה שכולנו דיברנו עד שאתם תבואו עם מדיניות שאנחנו נאשר. בינתיים אנחנו נמשיך עם השיטה שאנחנו עשינו שנה פלוס שנה.

מלי פולישוק – אני רק מבקשת לחוסיף שאם אפשר לבדוק או להביא נתונים – האם אתם רואים בשש שנים שינוי במגמה מבחינת המטרה של לבנות על המגרשים האלה בגלל שיש חניון או אין חניון? השאלה אם אתה יכול לבחון את זה בכלל. האם המדיניות הזאת עזרה או לא עזרה?

אודי כרמלי – אני לא יודע איך לבדוק דבר כזה.

ליאור שפירא- התשובה היא: לא עזרה, כי פה אוטומטית אנחנו אישרנו את זה. אישרנו רק לשנה פלוס שנה.

אודי כרמלי – לא, מלי שואלת האם זה שבחמש השנים האחרונות הוועדה הקשיחה את ידה. לפני כן היינו נותנים רישיון לשימוש חורג לחמש שנים, לעשר שנים, לחניונים. עכשיו אנחנו נותנים לשנה. לשנה-שנתיים. היא שואלת האם זה השפיע באיזושהי צורה על קצב הבנייה ואני עניתי שאני לא יודע להעריך דבר כזה.

ליאור שפירא- ואני נותן לך את התשובה, אני חבנתי את השאלה, כנראה נתתם שניכם את התשובה. מאחר ואנחנו עושים את זה שנה ועוד שנה – שזה שנתיים ואנחנו התחלנו את זה כבר לפני חמש-שש שנים אז המגרשים האלה, שנתנו שנה ועוד שנה – באו עוד פעם ונתנו להם, ובאו עוד פעם ונתנו להם. ברור שזה לא השפיע על המקומות כי נתנו להם היתרים.

מיטל להבי- אז אני אומרת שעדיין יש עסקים שמוכרים את החמש שמלות, שש שמלות, ואם אתה רוצה לדעת – אולי זה בכלל עבר למשלוחים, מאמזון, ולא צריך חנויות בכלל. אבל כל עוד יש חנויות סייטונאיות – הן מתבססות גם על זה שמישהו בא, עוצר דקה ולוקח עשר שמלות. הוא לא בא ברגל. הוא רוצה לקחת לחנות. אם אנחנו לא רוצים שכל אלה ייעלמו – תנסו לחשוב עליהם. כשאתה בא ומאדה את כל החניונים מהעיר – תחשוב איזה עסקים יש בסביבה.

ליאור שפירא- תודה על ההערה שלך, אנחנו מאשרים את הבקשה בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0006-2025 מיום 09.04.25 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית לחניון עד ליום 31.12.2026, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן לאשר את השימוש החורג עד ליום 31.12.2027, ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2025 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

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת הדרישה בדבר תקן חניה.

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
החלקה 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 עיקריים 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:

הוועדה 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 דיזינגוף 110 והורדתי 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 מחסיבות 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 וחכל מרחוב מאז"ה, מעולם אדון פירר לא התלונן עלינו כי לא היתה לו סיבה. בכיוון שלנו הוא מוקף בפלל 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.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2025 סעיף 3

בהשתתפות:

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

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 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 מחסיבה 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:

חו"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 לחו"ד הצוות המקצועי.
--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2025 סעיף 3

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.

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת הדרישה בדבר תקן חניה.

בדיקת מהנדס מיום 25.3.25:	מובא לדיון חוזר לצורך הסרת הדרישה בדבר תקן 3 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש) - הוצג הסכם חניה לתקופת השימוש החורג.
---------------------------	--

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר) -

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת הדרישה בדבר תקן 3 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש) - שכן הוצג הסכם חניה לתקופת השימוש החורג.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - זה עסק שהיה בוועדת התנגדויות ואושר על ידי הוועדה המקומית. חובא לדיון לצורך הסרת דרישות תקן חניה בלבד, לאחר שהוצג הסכם חניה. ליאור שפירא - בסדר; אנחנו מאשרים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0006-2025 מיום 09.04.25 סעיף 3 :

לקבל המלצת הצוות המקצועי להסרת סעיף 2 מהחלטת ועדת המשנה מיום 12.3.25 בעבור דרישה ל-3 מקומות חניה, בעקבות הצגת הסכם לשימוש מקום חניה עד לסיום תקופת השימוש החורג.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2025 סעיף 4

מספר תיק רישוי:	67284	מס' בקשה מקוונת:	10000429227	תאריך הגשה:	9.12.24
--------------------	-------	---------------------	-------------	----------------	---------

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

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אבולעפיה 11	גבעת הרצל אזור המלאכה יפו	גוש: 7082 חלקה: 34	35570110	61 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	ירוקל'ה	אבולעפיה 11, ת"א יפו
מבקש	ניסים ברששת שלן אטיאס	אבולעפיה 11, ת"א יפו
בעל זכות בנכס	יהודית בן דוד	היקינטון 4, רעננה.
עורך בקשה	גבריאל נבון	דיונגוף 205, ת"א יפו.

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למרכול בקומת קרקע בשטח של 61 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומה מסחרית עפ"י רישומים ותצלומי GIS.
לא נמצא למבנה הנ"ל היתר בנייה בתיק הבניין.

הערות המהנדס:

עסק קיים מ-2022 וסורב עקב אי קידום הליך שימוש חורג.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 2,221 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2736
החלקה בייעוד תעסוקה מיוחד ודרך מוצעת עפ"י תכנית 2736 "מתחם רבנו חננאל הרצל". תוכנית 2736 סעיף 10.1 - תכליות מותרות: א. בכל הקומות מלאכה נקיה, תעשיה עתירת ידע, שרותי מחשוב, הפצה, הפקה, תכנון, הנדסה, תקשורת, פרסום, צילום, סדנאות לאומנות, מוסדות חינוך, תרבות ומתקני ספורט. ב. בקומות הקרקע ו/או קומה א' בנוסף לאמור לעיל, יותרו גם מסחר קמעונאי ומשרדים, שירותים אישיים, סניפי בנק, דואר, שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים ציבוריים למטרות חינוך, קהילה, תרבות, דת וכו'. שימוש למרכול בקומת קרקע בייעוד תעסוקה מיוחד תואם (מסחר קמעונאי) לתכליות המותרות, בייעוד דרך מוצעת לא תואם, מהווה שימוש חורג לתוכנית. בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה מקוריים המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבניה.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 19.03.2025 מבקשים היתר עד ליום 31.12.2030
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 1.4.25:	אין התנגדות לבקשה.
פיקוח עירוני מיום 26.03.25:	הוגשה למחלקה הפלילית המלצה לכתב אישום בגין ניהול עסק ללא רישיון. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 26.3.25:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך חצי השנה האחרונה.
מח' פלילית מיום 31.12.24:	לא קיימים הליכים.
פיקוח על הבניה מיום 5.1.25:	בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא מצאנו תביעות משפטיות פעילות נגד העסק הנ"ל. כמו כן אין תיקים בהכנה נגד העסק הנ"ל.
אגף הנכסים מיום 27.3.25:	אין מניעה לאשר עד למימוש זכות הדרך.

המלצת הוועדה המייעצת 0009-2025 מיום 26.03.25:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למרכול, עד ליום 31.12.2030, או עד למימוש זכות הדרך, המוקדם מבניהם. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויב, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, פאדי דאוד, מאור ורניק, ירדן אדר, דין עמר, מהא מרגייה.
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאור הנימוקים וחוות דעת אגף הנכסים המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למרכול, עד ליום 31.12.2030 או עד למימוש זכות הדרך, המוקדם מבניהם.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתוכנית עסק חדש, חוות דעת אגף הנכסים שמדובר בתחום דרך – אז המלצה לאשר עד 31.12.2030, או עד המימוש זכות הדרך, המוקדם מבניהם.

ליאור שפירא- אוקי, אנחנו מאשרים, בהתאם לחוות הצוות המקצועי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0006-2025 מיום 9.4.25 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למרכול, עד ליום 31.12.2030, או עד למימוש זכות הדרך, המוקדם מבניהם.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2025 סעיף 5

מספר תיק רישוי:	54043	מס' בקשה מקוונת:	10000415896	תאריך הגשה:	29.10.2024
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	פחחות רכב	קומה:	קרקע
------------	-----------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
פנץ נתן 10	צהלון ושיכוני חיסכון	גוש: 7045 חלקה: 1	3214-010	432 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	סאסין	פנץ נתן 10 תל אביב
מבקש	ניקולה סאסין מישל סאסין	שם הגדולים 1 תל אביב
בעל זכות בנכס	ניקולה סאסין מישל סאסין- דייר מוגן כנסייה המורנית	שם הגדולים 1 תל אביב
עורך בקשה	ג'אק סחליה	אבן סינא 72 תל אביב

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לפחחות רכב בקומת קרקע בשטח של 85 מ"ר ומחצר פתוחה לחניה תפעולית בשטח של 347 מ"ר סך הכל שטח העסק 432 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה חד קומתי לפי מערכת GIS כלל חצר מגודרת.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת 2006 עם רישיון ושימוש חורג עד ליום 31.12.24, כעת מבקשים שימוש חורג. דרישות תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). גובה תשלום אגרת שימוש חורג 16,265 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2551
חלקה 1 מחולקת למגרשי בניה ביעודים שונים. בהתאם לתוכנית העסק המצורפת לבקשה, העסק כלול במגרש מספר 2415 ביעוד מגורים ג' (מגרש ה') עפ"י תכנית 2551 "המשולש- הארמני". המבנים הבנויים בחלקה מסומנים בתסריט התוכנית להריסה. שימוש לעסק של פחחות רכב אינו תואם לשימושים ולהוראות תכנית. 2551 המבוקש מהווה שימוש חורג לתוכנית. בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה, ויובא לשיקול דעת הועדה המקומית בחליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק. תוספת מידע תכנוני מיום 27.3.25: העסק ממוקם בתחום מספר מגרשים: לפי תכנית 2551: מגורים ג, מגורים ד, שביל להולכי רגל ודרך מוצעת.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 25.02.25 מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 1.4.25:	אין התנגדות לבקשה.
פיקוח עירוני מיום 23.3.25:	ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 25.03.25:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך חצי השנה האחרונה.
אגף הנכסים מיום 12.03.25:	ניתן לאשר לשלוש שנים, מכיוון שחלק מהעסק בנוי על שטח ביעוד ציבורי לא ניתן לאשר לתקופה ארוכה יותר.
מחלקה פלילית מיום 12.3.25:	אין הליכים.
פיקוח על הבניה מיום 23.3.25:	בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת ממוחשבת לא מצאנו תביעות משפטיות פעילות נגד העסק נ"ל. כמו כן, אין תיקים בהכנה נגד העסק הנ"ל.

המלצת הוועדה המייעצת 0009-2025 מיום 26.03.2025:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לפחחות רכב ומחצר פתוחה לחניה תפעולית, עד ליום 31.12.2027. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, פאדי דאוד, מאור ורניק, ירדן אדר, דין עמר, מהא מרגייה.
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאור הנימוקים וחוות הדעת אגף הנכסים המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לפחחות רכב ומחצר פתוחה לחניה תפעולית, עד ליום 31.12.2027.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - עסק קיים משנת 2006, עד 2024 היה לו רישיון שימוש חורג. המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 31.12.2027 – על פי המלצת אגף הנכסים. ליאור שפירא - אנחנו מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2027.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0006-2025 מיום 09.04.25 : סעיף 5:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לפחחות רכב ומחצר פתוחה לחניה תפעולית, עד ליום 31.12.2027.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2025 סעיף 6

מספר תיק רישוי:	101	מס' בקשה מקוונת:	10000419698	תאריך הגשה:	23.9.24
--------------------	-----	---------------------	-------------	----------------	---------

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

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
הירקון 58	לב תל - אביב	גוש: 6909 חלקה: 49 וחלק מחלקה 90	27-058/0	677 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	בלו סי מרבל	הירקון 58, ת"א יפו
מבקש	מלון בלו מרבל (תל אביב) בע"מ אריאל כהן	הירקון 58, ת"א יפו
בעל זכות בנכס	בלו מריבל בע"מ	דיזנגוף 94, ת"א
עורך בקשה	אפרת סגל	יורדי ים 1, הרצליה.

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג מבניין מגורים בן 3 קומות בהיתר לבית מלון (25 חדרים) הכולל: בקומת קרקע: לובי כניסה, מחסן לכביסה, שירותים נגישים ו-7 חדרים בשטח של 226 מ"ר. בקומה א' + ב': 9 חדרים וחדר חדרנית בשטח של 226 מ"ר סה"כ שטח העסק 677 מ"ר.
--

תיאור המבנה:

מבנה בן 3 קומות המיועד למגורים עפ"י היתר בניה מס' 1313 מ-22.12.1932, והיתר-09-0703 משנת 2009 -סגירת מרפסת בזכוכית בחזית קדמית.
--

הערות המהנדס:

במקום התנהל בית מלון משנת 1986 עם רישיון ושימוש חורג עד ליום 31.12.24, כעת מבקשים שימוש חורג. תפוסת קהל 45 איש. דרישות תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בן שימוש הקיים למבוקש). גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 25,489 שח.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2025 סעיף 6

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 44,505
החלקה כלולה בייצוד מגורים ב 1 ע"פ תכנית" 505 תיקון מס' 1 - לשנת 1957 של תב"ע 44 תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון המאושרת 1941). שימוש חורג ממגורים לבית מלון תואם לרשימת השימושים המותרים לפי תכנית 44. השימוש יובא לשיקול לדעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר כפוף לסעיף 149 לחוק. שימוש של מלונאות מחייב בעמידה בתקנים הפיסיים של משרד הבריאות. יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובהוראות העיריה לעניין ההנחיות בבית מלון. אישור השימוש יותנה בהסדר תניה על פי ההנחיות של הועדה המקומית.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 15.12.2024 מבקשים היתר עד ליום 31.12.2030
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 1.4.25:	אין מניעה לאשר.
פיקוח עירוני מיום 23.3.25:	ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 25.3.25:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך חצי השנה האחרונה.
פיקוח על הבניה מיום 30.1.25:	קיים מחסן בחצר בעורף שלא סומן בתוכנית. קיים היתר בניה למבנה מס' 1313 מ-22.12.1932, וחיתר 09-0703 משנת 2009 המכיל את כל קומות העסק וללא שינויים קונסטרוקטיביים. מעיון במערכת הפיקוח עולה כי אין תביעות או הליכים משפטיים.
המחלקה הפלילית מיום 12.1.25:	לא קיימים הליכים פעילים.
אגף הנכסים מיום 5.11.24:	אין מניעה לאשר הארכה לשימוש חורג.
חוו"ד בוחן רישוי:	לפי בירור נוסף יש לציין שבמקום קיים תכנית בהפקדה מס' 4320 לרובעים 5,6 ובקשה הנ"ל לשימוש בית מלון לא סותרת תכליות ומותרות בתכנית.
חוו"ד ביקורת עסקים מיום 26.3.25:	מחסן לאחסנה כללית בשטח עד 50 מ"ר לא טעון רישוי עסק.

המלצת הוועדה המייעצת 2025-0009 מיום 26.03.25:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבניין מגורים לבית מלון, עד ליום 31.12.2030. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, פאדי דאוד, מאור ורניק, ירדן אדר, דין עמר, מהא מרגייה.
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר בניה ומבניין מגורים לבית מלון, עד ליום 31.12.2030.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מהיתר בניה ומבניין מגורים לבית מלון שקיים משנת 1986 עם רישיון ושימוש חורג עד ליום 31.12.2024, ממליצים לאשר עד 31.12.2030.
ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד ליום 31.12.2030.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0006-2025 מיום 09.04.25 סעיף 6:

**לאשר הבקשה לשימוש חורג מבניין מגורים לבית מלון, עד ליום 31.12.2030.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי.**

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2025 סעיף 7

מספר תיק רישוי:	62903	מס' בקשה מקוונת:	10000319265	תאריך הגשה:	19.03.23
--------------------	-------	---------------------	-------------	----------------	----------

מהות העסק:	סופרמרקט ואטליז (מחסן)	קומה:	א'
------------	------------------------	-------	----

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
בן יהודה 130	צפון הישן	גוש: 6902 חלקה: 96	25-130/0	34 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	טיב טעם רשתות בע"מ	בן יהודה, 130, ת"א
מבקש	טיב טעם רשתות בע"מ אלון אשכנזי	בן יהודה, 130, ת"א
בעל זכות בנכס	אליעזר בן שמואל	בן יהודה 130, ת"א
עורך בקשה	זיוון קוגון	פארן 4, יבנה

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

**שימוש חורג ממגורים לפי היתר למחסן של סופרמרקט ואטליז בקומה א'
בשטח של 34 מ"ר.**

תיאור המבנה:

הבניין בן 5 קומות, קומת גג מעל מרתף ששמש כ-בנק לאומי לישראל לפי היתר בניה מס' 653/מ-23.12.75.

לפי היתר בניה משנת 1935 הבניין שימש כבית מלון.

יש לציין שהוצא היתר בניה בתאריך 29.5.06 לשימוש חורג מהיתר עבור בנק למסחר בקומת קרקע ומגורים ב-4 הקומות העליונות והוספת חדרים על הגג. בשנת 2009 הוצא היתר בניה מס' 09-0967 לשינויים בבניין ולשימוש חורג בקומה א' לתקופה של 5 שנים מתאריך 8.08.2007 מדירת מגורים למחסן עם חיבור ע"י מדרגות פנימיות לשטח מסחרי בקומת קרקע.

הערות המהנדס:

העסק במקום משנת 2008 ברישיון כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2023, כעת מבקשים שימוש חורג.

יש לציין שחלק מהסופרמרקט והאטליז בקומת הקרקע בשטח של 158 מ"ר אינו מהווה שימוש חורג. סה"כ שטח העסק 194 מ"ר.

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

אגרת שימוש חורג 1280 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 58
החלקה ביעוד אזור מסחרי עפ"י תכנית. 58 המבנה כלול ברשימת מבנים לשימור עפ"י תכנית השימור 2650 ב, מסומן לשימור בינלאומי, (מלון ירדן). נדרש תאום עם מחלקת השימור. שימוש למחסן בקומה א, עבור סופרמרקט, תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית
58

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 20.02.25 מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028
--

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה לרישיון עסק.	הרשות לאי"ס מיום 26.1.25:
ללא מטרדים מהעסק	פיקוח עירוני מיום 26.3.25:
התקבלו מס' פניות בנושא מעקה לא תקין מחוץ לעסק ששייך לבניין והנושא טופל.	
התקבלו 2 תלונות בנוגע:	מוקד 106 מיום 25.3.25:
1. השארת פחי אשפה בחניית הבניין של דייר ולא בחדר אשפה	
2. בשל מעקה עקום ושבור, נפגעו ונחבלו שתי נשים.	
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה
הבקשה אושרה.	מח' מבנה לשימור מיום 25.7.19:

המלצת הוועדה המייעצת 0009-2025 מיום 26.03.25:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים לפי היתר למחסן של סופרמרקט ואטליז בקומה א', עד ליום 31.12.2028. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, פאדי דאוד, מאור ורניק, ירדן אדר, דין עמר, מהא מרגייה.
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים לפי היתר בניה למחסן של סופרמרקט ואטליז בקומה א', עד ליום 31.12.2028.
--

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר על מחסן בקומה א'. העסק קיים משנת 2008 ברישיון עם שימוש חורג עד לתאריך 31.12.2023. בקומת קרקע קיים סופרמרקט שלא מהווה שימוש חורג בשטח של 158 מ"ר ובקומה א' יש מחסן בשטח 34 מ"ר. המלצה – לאשר עד 31.12.2028.

מיטל להבי- לעסק הזה יש חודעות על מטרדים, אז אני שואלת: נגיד בעסק שיש תלונות – אנחנו שמים איזה תנאי בהיתר? שלא ישאיר פחי אשפה, שידאג לתברואה, שלא יעשה חנייה אחרי 23:00 בלילה, שלא יביא סחורה אחרי 23:00 בלילה ולפני 07:00 בבוקר כשהם נוסעים ברוורס, הפריקה והטעינה עושים רעש.

יובל פלג- יש תנאים מסודרים ברישיון העסק.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2028.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0006-2025 מיום 9.4.25 סעיף 7:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים לפי היתר למחסן של סופרמרקט ואטליז בקומה א', עד ליום 31.12.2028.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2025 סעיף 8

מספר תיק רישוי:	30366	מס' בקשה מקוונת:	10000404918	תאריך הגשה:	29.5.24
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	---------

מהות העסק:	דיסקוטק פאב- משקאות משכרים הופעת אומן			קומה:	קרקע, א'
------------	---------------------------------------	--	--	-------	----------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אלנבי 132	לב תל- אביב	גוש 6925 חלקה 82,97,98,107,108,155	4-132/0	624 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מגדלנה	אלנבי 132, ת"א
מבקש	מייק אנד רוסו אור מנדיל	אלנבי 132, ת"א
בעל זכות בנכס	עמנואל לאלו אסתר כספי	יעבץ 33, ת"א
עורך בקשה	אלרואי כהן	ת.ד. 62300, ת"א

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג ממשרד דואר ראשי לפי היתר בניה למבואה ומדרגות בקומת קרקע בשטח של 35 מ"ר.
ממשרדים בקומה א' לפי היתר בניה לפאב, דאנס בר והופעת אומן בשטח של 589 מ"ר.
סה"כ שטח העסק 624 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 2 קומות המכיל בקומת קרקע משרד הדואר הראשי וגלריה ובקומה א' משרדים ע"פ היתר בניה מס' 177 מ- 28.5.69 והיתר בניה מס' 148 מ- 9.6.1938.

הערות המהנדס:

העסק במקום הנ"ל משנת 2012 ובהיתר לשימוש חורג עד לתאריך 31/12/23.

מדיניות לילה עד השעה 02:00.

לפי מדיניות שימושים לרח' אלנבי משנת 2001 :

1. כמדיניות לא יאפשרו עד כמה שניתן לעלות לקומות מגורים למטרת עסקים, כלומר קיום עסקים ומסחר רק בקומת קרקע.
2. לא יאושרו דיסקוטקים ודאנס ברים ברח' אלנבי.

ועדה מקומית מיום 2.9.2019 החליטה: "לקבל המלצת צוות התנגדויות לאחר שביקרה במקום ולא מצאה כי המקום מהווה מטרד רעש לשכנים, יתרה מכך החצר אשר היוותה מטרד רעש כלל אינה שייכת למבקש ההיתר, ובכל מקרה היא כבר נסגרה לפני מס' שבועות כך שמטרד זה כבר אינו קיים.

על כן, הוועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי הצבת מאבטח אשר יסייר ברחוב בסביבת בית העסק לרבות בסמטה המחברת בין רחוב פיגיוטו לרחוב אלנבי בצידו הדרומי של המבנה, בכל שעות פעילות המקום על מנת למנוע התגודדויות ומוקדי רעש בסביבת המקום לרבות שתיית משקאות משכרים.

הערות המהנדס:

ועדת ערר מיום 10.5.20 החליטה: " לאחר ששמענו את טענות הצדדים, אנו סבורים כי דין הערר להתקבל חלקית ויש לאשר את השימוש החורג המבוקש גם בתנאים הבאים:

1. לא ייעשה כל שימוש במרפסת הפתוחה המצויה בחזית המזרחית של העסק. הפרת תנאי זה תביא לביטול ההיתר שניתן.

2. השמעת מוסיקה באולם הדרומי (הקטן) תהיה באישור היחידה הסביבתית של הוועדה המקומית ובהתאם לתנאים שתקבע, לאחר שתערוך ביקור בדירות העורר והמשיב 3 בשעות הרלוונטיות ותבחן את טענותיהם בנוגע לוויברציות והרעש שנגרמים כתוצאה מהשמעת מוסיקה בחלל זה.

בכפוף לאמור לעיל, יינתן ההיתר".

הרשות לאיכות הסביבה לא יכלה למלא אחר התנאי של ועדת ערר מאחר והעסק היה סגור בעקבות הקורונה. בתאריך 2.8.21 התקבלה חו"ד: "נערכה בדיקה על ידי הרשות לאיכות הסביבה אין התנגדות לבקשה לעסק קיים אישור של הרשות לבקשה לרישיון מתאריך 24.9.20 ולא קיימות תלונות ציבור על מטרדים סביבתיים מהעסק בשנה האחרונה."

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

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 23,493.60 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 3639, 1200
חלקה 82 בייעוד אזור לתכנון בעתיד (מגרש) 2122 עפ"י תוכנית 1200 ודרך קיימת עפ"י תוכנית " 3639 רכבת קלה שינויים "1 - ותת"ל / 70א.
נדרש תאום עם נת"ע.
שימוש לדיסקוטק והופעת אומן תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכניות תקפות, מהווה שימוש חורג להיתר.
חלקות 82, 108, 98 בגוש 6925 בייעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1200. על חלקה 82 קיימת הפקעה לכיוון רחוב יהודה הלוי.
קיימת התראה מתכנית תת"ל 70א - רכבת קלה - הקו הסגול. נדרש תאום עם נת"ע.
שימוש למסעדה תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכניות תקפות.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 09.12.2024
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2035

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לא"ס מיום 24.2.25:	בהתייחס להתנגדויות בעניין רעש מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק היום (בתאריך 24.2.25), לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש.
פיקוח עירוני מיום 23.2.25:	ברבעון האחרון נמצא כנגד העסק לא היו פניות על מפגע כזה או אחר. בפעילות יזומה - הוגש במקום דוח כנגד העסק על אי מגיעת עישון.
מוקד 106 מיום 24.2.25:	אותרה פנייה אחת בגין מפגע רעש/ התקהלות במהלך חצי שנה אחרונה (לעסק בשם "פאשן בר" - הפנייה נסגרה ללא ממצאים בשטח).
השירות המשפטי מיום 3.7.19:	לאחר בדיקה נוספת מול מחלקת מידע תכנוני ממנה עלה כי המגרש נושא הבקשה דנן אינו נמצא במתחם מנשיה (בו מקודמת בימים אלו תכנית 4408), להלן חוות דעתי בנוגע לשאלה האם נדרש היתר לשימוש חורג מתכנית לעסק שבנדון: על המגרש חלות: תכנית 44 שקבעה כי ייעודו של המגרש הינו אזור מסחרי 1. תכנית 1200 ששינתה את ייעודו של המגרש משטח מסחרי לשטח בתכנון בעתיד בשונה ממתחם מנשיה, שאף הוא נקבע כ"שטח לתכנון בעתיד" וכאמור לעיל, בימים אלו מקודמת במקום תכנית, סמוך לאחר כניסתה של תכנית 1200 לתוקף לא הייתה ציפייה לתכנון מחדש, בין היתר, של המתחם בו נמצא המגרש הנדון. לכן, מאז אישורה של תכנית 1200 פעלה הועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 14 בתכנית 1200 ומוותירה היתרים מכוח התכניות שקדמו לתכנית 1200. ברוח דברים אלו אף ניתנה לאחרונה החלטת ועדת הערר בערר תא/85100/16 חברת גוש 7067 חלקה 1 (מגרש 28) בע"מ במסגרתה נקבע, כי במקרה שחלה תכנית המייעדת ל"תכנון בעתיד" (לדוג' תכניות 1200, 1205) יש לבחון את המצב התכנוני לפי התכניות שחלו קודם לכן, למעט מקרה בו השימוש המבוקש סותר תכנון בעתיד. לפיכך, במקרה דנן, השימוש המבוקש למועדון / פאב מותר לפי תכנית 44 אשר כאמור קבעה את האזור כאזור מסחרי 1, ולכן לא נדרש הליך של שימוש חורג מתב"ע אלא רק מהיתר.
נת"ע מיום 28.1.25:	1. הבקשה שבנדון גובלת לתוואי רק"ל - הסגול המאושר מתוקף תת"ל / 70 א'. 2. הבקשה הינה עבור הארכת שימוש חורג ממשרדים למועדון בקומה א' במבנה. 3. יובהר כי ברחוב אלנבי מתבצעות עבודות הרק"ל ועלולים להיות שינויים בהסדרי התנועה. 4. עוד נבקש להבהיר במסגרת ההתייחסות לבקשה דנן, כי יבוצעו בסמוך למיקום הבקשה עבודות שונות להקמת הקו הסגול מכוח תת"ל / 70 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.
נכסים מיום 02.03.25:	אין מניעה לאשר את הבקשה.
שמות המתנגדים:	יואב פורת, ליונל כאהן.

1. הכניסה והיציאה הם מרחוב קטן ושקט ויציאה מהמקום באמצע הלילה גורמת לרעש ובלגן. קיים רעש ממוסיקה אין בידוד אמיתי של הגג ושל הקיר המשותף. 2. למועדון יש קיר משותף עם הבניין שלנו והבסיס מורגשים בבניין. 3. הבליינים שמגיעים למועדון מתרכזים במעבר שבין רחוב אלנבי לדח פיגוט, מרעשים שותים, עושים את צרכיהם לעיתים מקיימים יחסים וכל זה בכניסה לבניין שלנו. 4. ביקשנו מס' פעמים מהעובדים שלהם שזורקים זבל בריכוז הפחים מתחת לבית שלנו שבמקום שיעברו עם עגלת הפחים הרועשת במעבר שמתחת לבניין שלנו, לרוב כמה פעמים בשעה, שבמקום זה יעברו דרך רחוב דח פיגוט זה לא נעשה.	תקציר ההתנגדות:
• התקבל חו"ד איכות חסביבה ביום 24.2.25. • חו"ד תברואה מיום 18.3.25 יש לסדר פתרון אשפה בשטח העסק.	חו"ד מהנדס להתנגדות:

המלצת הוועדה המייעצת 0007-2025 מיום 23.02.2025

הוועדה ממליצה להעביר לוועדת התנגדויות. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, דין עמר, פאדי דאוד, מהא מרגייה, ירדן חדר.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
יואב פורת	אלנבי 134, תל אביב	052-4688342
ליונל כאהן	אלנבי 134, תל אביב	058-4169359

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 23.03.2025:

בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, פרדי בן צור, עו"ד הגר גנין, איילת וסרמן, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, מהא מרגייה.

יואב פורת, ליונל כהן ואברהם ארוש: יואב פורת: אני בעל דירה וגר שם אני היחיד כולם שוכרים, אני גם יו"ר ועד הבית. יודע טוב מאוד כמה הדיירים (השוכרים) סובלים. אני מכיר את הנפשות הפועלות ואת הבעיות וגם השוכרים הסובלים מאוד. לצורך העניין, הכניסה מרח' דה פיגיוטו העסק והעסק הסמוך. אנחנו מאוד סובלים אותן טענות מפעם קודמת שום דבר לא השתנה סובלים מזה, הכניסה מרחוב דה פיגיוטו רחוב צר חד סטרי כל הלילה הכל פקוק צפירות וצעקות. הבליינים הבאים לעסקים באזור מגיעים לפני הזמן ונכנסים למעבר בין אלנבי 134 לבין 136 מתדלקים את עצמם באלכוהול, צורחים, עושים צרכים, מקיאים ולוקחים מטפים ומשחקים בהם. אני גר שם עשור משנת 2014, כל הדירות שהיו בקומת הקרקע במצב בעייתי וכולם סובלים מהמפגע שנוצר שם, האזור מתקדם ומשתדרג. בעבר היה פעילות במרפסת שהיה מטרד ועכשיו לא מפעילים אותה הרבה זמן אין פעילות שם ותמשיך כך. בהחלטה הקודמת הוכנס תנאי בהחלטה ובהיתר בהצבת מאבטח במעבר, אך הנושא לא טופל. לא היה אפילו מאבטח אחד, בנוסף דיברנו על הקיר המשותף לחלק הזה לא נתתם היתר. ושה ימשיך כך. אלה הדברים העיקריים. הייתי פונה למוקד 106, בתקופה אחרונה התחלתי לפנות למשטרה אני מודה בהקשר הרעש לא יודע מאיזה עסק זה יוצא. אנחנו דיירים שומעים ומרגישים את הבסים שנשמע מהקיר המשותף. את הרעידות אני שומע ושומע מטרד מהבליינים שנמצאים שם. ליואל כהן- הם מפעילים עסק ללא רישיון. אברהם ארוש- בעקבות הרעש פנינו לעירייה אך השוכרים לא סבלו את המצב ועזבו את הדירה. סבלתי המון מהשוכרים שהיו שם ויש קושי למצוא שוכרים למקום. ליואל כהן- אני עזבתי את הדירה בגלל העסק, לא רואה לנכון לתת למועדון במקום מאוד צר ויש דיירים באזור. שנתיים שאין להם רישיון הכל עובד בלי הפרעה. וזה לא עד 02:00 בלילה אלא עד 06:00 בבוקר נשארים שם באזור ועושים בלאגן.	המתנגדים:
אורי מנדיל, ערן ברנר, עו"ד: ערן ברנר, עו"ד: למקום יש רישיון, היתר זמני עד סוף אפריל מחזיק בהיתר זמני מעת לעת. בניגוד למתנגד אמר. לעסק יש כל האישורים הנחוצים כולל משטרת ישראל ועניין התלונות שעלו לכאורה למטרד רעש סטטוס הרישוי מצביע יש אישור של איכות הסביבה מחודש מאי משנת 24. עניין המאבטח: יש 12 מאבטחים שנמצאים בכל עת שאחראים בסדר הציבור מהרחוב גם סיור ועומדים בכניסות בתיאום מלא עם משטרת ישראל עושים את זה שתהיה חוויה נעימה לכולם. מעבר לזה מדובר בחידוש שימוש חורג ועומדים בתנאים אף פעם לא השתמשנו במפרסת ועמדנו בכל התנאים יש כאן בחור צעיר	המבקשים:

זאת הפרנסה שלו ששומר עליה בעשר אצבעות. בסך כל הוא רוצה שכנות טובה. אם יש מטרדים על רעש תמיד אפשר לפנות אליו וניתן לפתור את הבעיה. יש לו אנשי מקצוע, קוסטיקאי מומחה שיכול לפתור כל בעיה. מבדיקה שערכנו בשנתיים אחרונות אין כאן הפר של תנאים, אנחנו מוכנים להמשיך ולעמוד בכל התנאים. אור מנדיל- אני 4 שנים בעסק בן 27 הפרנסה היחידה אני אישית נמצא שם כל ערב במקום מהפתיחה עד הסגירה. אני עושה בריף לחברת האבטחה, מקבל עובדים ואני למטה רואה את האנשים. בסמטה הרחוב דה פיג'וטו גם אני וגם מאבטח שמיועד כל הזמן יש לנו 12 מאבטחים. עושים סיור ובודקים את המצב ומוודאים שאנשים לא צועקים, ועושים צרכים ושומרים על סדר הנכון הכל בתחום אחריותנו. אני נמצא במקום שיש אירוע פיקוח/ משטרה אני תמיד מגיע. במהלך השנתיים אף אחד לא הגיע אליי. עשינו סיור בדירות ובדקנו את הבסיס והתאמנו אותו למצב.	
הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרד דואר ראשי לפי היתר בניה למבואה ומדרגות בקומת קרקע וממשרדים בקומה א' לפי היתר בניה לדיסקוטק, פאב, דאנס בר והופעת אומן, עד ליום 31.12.2030, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינה אם ניתן לאשר את הבקשה עד ליום 31.12.2035, ובתנאים: 1. הצבת מאבטח אשר יסייר בו'חוב בסביבת בית העסק לרבות בסמטה המהברת בין רחוב דה פיג'וטו לרחוב אלנבי בצידו הדרומי של המבנה, בכל שעות פעילות המקום על מנת למנוע התגודדויות ומוקדי רעש בסביבת המקום לרבות שתיית משקאות משכרים. 2. לא ייעשה כל שימוש במרפסת הפתוחה המצויה בחזית המזרחית של העסק. 3. השמעת מוסיקה באולם הדרומי (הקטן) תהיה באישור היחידה הסביבתית של הוועדה המקומית ובהתאם לתנאים שתקבע. הפרת אחד מהתנאים תביא לביטול ההיתר.	המלצת צוות ההתנגדויות:

ח"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-

לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרד דואר ראשי לפי היתר בניה למבואה ומדרגות בקומת קרקע וממשרדים בקומה א' לפי היתר בניה לדיסקוטק, פאב, דאנס בר והופעת אומן, עד ליום 31.12.2030, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינה אם ניתן לאשר את הבקשה עד ליום 31.12.2035, ובתנאים:

1. הצבת מאבטח אשר יסייר ברחוב בסביבת בית העסק לרבות במטה המחברת בין רחוב דה פיג'וטו לרחוב אלנבי בצידו הדרומי של המבנה, בכל שעות פעילות המקום על מנת למנוע התגודדויות ומוקדי רעש בסביבת המקום לרבות שתיית משקאות משכרים.
 2. לא ייעשה כל שימוש במרפסת הפתוחה המצויה בחזית המזרחית של העסק.
 3. השמעת מוסיקה באולם הדרומי (הקטן) תהיה באישור היחידה הסביבתית של הוועדה המקומית ובהתאם לתנאים שתקבע.
- הפרת אחד מהתנאים תביא לביטול ההיתר.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- מדובר בעסק ותיק, קיים משנת 2012 ובהיתר לשימוש חורג עד לתאריך 31/12/23. היה בדיון בוועדת התנגדויות, המלצת הוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר בניה עד לתאריך 31.12.2030 ובסוף התקופה להחזיר לדיון בוועדה, ולאשר עד 31.12.2035 ללא הגשת בקשה חדשה לשימוש חורג, בכפוף לתנאים.

ליאור שפירא- טוב, אז אנחנו מאשרים את השימוש החורג בהתאם לחוות דעת הצוות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0006-2025 מיום 09.04.25 סעיף 8:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרד דואר ראשי לפי היתר בניה למבואה ומדרגות בקומת קרקע וממשרדים בקומה א' לפי היתר בניה לדיסקוטק, פאב, דאנס בר והופעת אומן, עד ליום 31.12.2030, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינה אם ניתן לאשר את הבקשה עד ליום 31.12.2035, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים:

1. הצבת מאבטח אשר יסייר ברחוב בסביבת בית העסק לרבות במטה המחברת בין רחוב פיג'וטו לרחוב אלנבי בצידו הדרומי של המבנה, בכל שעות פעילות המקום על מנת למנוע התגודדויות ומוקדי רעש בסביבת המקום לרבות שתיית משקאות משכרים.
 2. לא ייעשה כל שימוש במרפסת הפתוחה המצויה בחזית המזרחית של העסק.
 3. השמעת מוסיקה באולם הדרומי (הקטן) תהיה באישור היחידה הסביבתית של הוועדה המקומית ובהתאם לתנאים שתקבע.
- הפרת אחד מהתנאים תביא לביטול ההיתר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2025 סעיף 8

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0006-2025 מיום 09.04.25 סעיף 8:

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2025 סעיף 9

מספר תיק רישוי:	54345	מס' בקשה מקוונת:	10000264256-1	תאריך הגשה:	03.04.2023
--------------------	-------	---------------------	---------------	----------------	------------

מהות העסק:	מוסד לתיקון אופנועים	קומה:	קרקע
------------	----------------------	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
בן צבי 98	גוש 6988 חלקה 5	3000-098	295 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	אופרוד בע"מ	בן צבי 98 תל אביב
מבקש	אופרוד בע"מ עופר תימור	בן צבי 98 תל אביב
בעל זכות בנכס	יהודה לביא יצחק לביא	חיל התותחנים 7/49 ראשון לציון הצדף 3 הרצליה
עורך בקשה	גבריאל נבון	דיזנגוף 205 תל אביב

מובא לדיון לצורך הארכת תוקף השימוש החורג בהתאם לבקשת המבקשים.

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג לתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסד לתיקון אופנועים בשטח 289 מ"ר ובגלריה למחסן בשטח 10 מ"ר, סה"כ שטח העסק 295 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיימות סככות שונות המשמשות לעסק של מוסד.
אין בתיק בנין היתר בניה לסככות הנ"ל.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת 2015 בשימוש חורג עד 31.12.2022.
כעת מבקשים שימוש חורג.
במקום התנהל מוסד לתיקון כלי רכב, חשמלאות, פחחות וצבעות עם רישיון בשימוש חורג משנת 1989 בתוקף עד 31.12.2007.
משנת 2008 התנהל במקום עסק (בסככות ובחצר פתוחה) בשטח 1,679 מ"ר שאושר לשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2015 אך רישיון עסק לא יצא.
כמו כן חילקו את העסק המקורי למספר מוסכים בבעלויות שונות.
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
גובה בה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 10,375 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1990
חלקה 5 מחולקת למגרשי בניה ביעודים שונים. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה, המבוקש נמצא בתחום מגרש מס' 2011 ביעוד שטח ציבורי פתוח עפ"י תוכנית 1990 - "שינוי יעודים - בן צבי-הלוחמים-דרך אשדוד-כביש חולון". שימוש לעסק של מוסך אינו תואם להוראות תכנית 1990, מהווה שימוש חורג לתוכנית. יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים. מעיון בתיק הבניין לא נמצאו היתרים המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבניה.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 18.05.2023. מבקשים היתר ל-10 שנים.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 26.6.23:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 25.6.23:	העסק נמצא בהליך שיפוטי (ח.ר) מס' המלצה 1027604/21. ללא קריאות מוקד.
מוקד 106 מיום 21.6.23:	אין פניות רלוונטיות.
אגף הנכסים מיום 11.6.23:	חלקה 5 בגוש 6988 בבעלות מדינת ישראל, עיריית ת"א-יפו ברת זכות לבעלות מתוקף הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 ביעוד דרך ושצ"פ בהתאם לתב"ע 1990.
חו"ד נת"ע מיום 15.5.19:	ניתן לאשר.
פיקוח על הבניה מיום 13.5.20:	אין התנגדות למתן רישיון עסק.
	בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת, לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות/צווי הריסה, אין תיקים פעילים.
	מדובר במבנים שרובם קיימים מלפני 1986 ללא שינוי בגודל. לא נמצאו היתרים.
	אין התנגדות בכפוף:
	-אישור נציגת יועץ המשפטי.
	-בדיקת התאמה למציאות.
	-אישור קונסטרוקטור.
	-יועץ בטיחות ואישורים נוספים בהתאם לסווג העסק.
המחלקה הפלילית מיום 15.6.23:	עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 2.4.23:	התקבל אישור על המבנה.

המלצת הועדה המייעצת 0017-2023 מיום 06.07.2023:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסד לתיקון אופנועים ובגלריה למחסן, עד ליום 31.12.2029.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה זבוייריס, שם משולם, עידית רז, יהונתן ברהום, מאור ורניק, אילנה בורבן, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסד לתיקון אופנועים ובגלריה למחסן, עד ליום 31.12.2029.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מוסד לתיקון אופניים. העסק בין השנים 2015-2022 היה ברישיון. שימוש חורג לתוכנית. מבקשים הארכת תוקף. פרסמו עד 31.12.2033 אבל המלצה לאשר עד 31.12.2029.

מלי פולישוק- למה מפריע לכם 10 שנים? בגלל שזה תוכנית? אבל תוכנית ל-10 שנים כן נותנים.

יובל פלג- אנחנו רוצים לתת קצוב, זה מוסד.

ליאור שפירא- זה מה שאנחנו רוצים לאור פני העיר.

מלי פולישוק- יש שם תוכנית לבניה אחרת?

ליאור שפירא- זה מוסד.

מלי פולישוק- זה אזור של מוסכים הרי.

ליאור שפירא- כן אבל אנחנו רוצים לשנות את האופי ולכן אנחנו מאשרים, זה לא שאנחנו לא מאשרים, אנחנו צופים פני עתיד שזה לא יתקע אותנו שם.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0012-2023 מיום 19.07.2023 סעיף 5:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסד לתיקון אופנועים ובגלריה למחסן, עד ליום 31.12.2029.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, חן קראוס.

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת השימוש החורג לבקשת בעלי הנכס ובעלי העסק עד ליום 28.2.25.

המבקשים:

בעל הנכס מיום 26.7.23: אני, יהודה לביא בעל הקרקע נשוא השימוש החורג לרישיון מס' 54345 מבקש בזאת לצמצם את התאריך לשימוש חורג עד תום חוזה השכירות ואשר הינו 28.02.2025 וזאת עקב העובדה שייתכן שחוזה השכירות לא יחודש.
בעל העסק מיום 26.7.23: אבקש בזאת לאשר שימוש חורג לרישיון מס' 54345 עד תום חוזה השכירות עם מר יהודה לביא ת.ז. 050451293 המסתיים בתאריך 15.02.2025.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לתיקון אופנועים ובגלריה למחסן, עד 28.2.2025 בהתאם לבקשת בעל העסק ולצמצם את התאריך לשימוש חורג עד תום חוזה השכירות וזאת עקב העובדה שייתכן שחוזה השכירות לא יחודש.

תיאור הדיון:

שם משולם- מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופה לבקשת בעלי הנכס ובעלי העסק, בהתאם לחוזה שנחתם ביניהם.

ליאור שפירא- הם מקצרים עד 28.2.25? זה השבחה לקבל?

שם משולם- כן.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 28.02.2025.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0014-2023 מיום 16.08.2023 סעיף 6:

לאשר הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לתיקון אופנועים ובגלריה למחסן, עד ליום 28.02.2025 בהתאם לבקשת בעל העסק.

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

מובא לדיון לצורך הארכת תוקף השימוש החורג בהתאם לבקשת המבקשים.

הועדה מקומית אישרה למוסך שימוש חורג עד לתאריך 31.12.2029. על פי בקשה של בעל הנכס תקופה של שימוש חורג קוצרה עד לתאריך 28.02.2025 וכל האגרות שולמו בהתאם, אך לא הוצא היתר לשימוש חורג. נכון להיום נחתם הסכם שכירות חדש מול שוכר ובעל הנכס. אין שום שינוי בשטח, במהות הבקשה ובשם של שוכר. הכול נשאר ללא שום שינוי. מבקשים לאשר מחדש את הבקשה לשימוש חורג לתוקף המקורי לתאריך עד 31.12.2029.	חו"ד בוחן רישוי:
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך חצי השנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 27.3.25:
ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	פיקוח עירוני מיום 30.03.25:

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לתיקון אופנועים ובגלריה למחסן, עד ליום 31.12.2029, בהתאם להחלטת ועדת המשנה מיום 19.7.23 ולבקשת המבקשים.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - מובא לדיון לצורך הארכת תוקף השימוש החורג בהתאם לבקשת המבקשים הועדה מקומית אישרה למוסך שימוש חורג עד לתאריך 31.12.2029. על פי בקשת בעל הנכס תקופת השימוש החורג קוצרה עד לתאריך 28.02.2025. כעת לדבריו נחתם הסכם שכירות חדש. אין שום שינוי בשטח, במהות הבקשה ובשם שלשוכר. הכול נשאר ללא שום שינוי. מבקשים לאשר מחדש את הבקשה לשימוש חורג לתוקף המקורי לתאריך עד 31.12.2029.

ליאור שפירא - יש איזה עלות בהחזרת הבקשות לדיון נוסף?

יובל פלג: כל עוד לא יצא היתר - אין עלות.

אודי כרמלי - מה שיושב ראש הוועדה אומר - ובצדק - אף אחד לא סופר כאן את הכסף הציבורי שיוצא כתוצאה מהעבודה שלנו. בכל דבר כזה כל פעם מחדש. כמה שעות עבודה יש מאחורי כל בקשה כזאת של כל המערכת? עשרות אם לא מאות שעות. כמה זה מתומחר? מישחו מתמחר את זה? מישחו מסתכל על זה? אנחנו כאן מייצרים הרבה מאוד הוצאה ציבורית על הסיפור הזה.

יובל פלג - אין לנו מניעה חוקית.

אודי כרמלי - לא. אבל רגע, אני לא מסכים, כי יש כאן בקשה לשימוש חורג לשיקול הוועדה. הוועדה יכולה להפעיל שיקול דעת סביר שאומר: אני לא מוכנה כל שנה לאשר בקשה נפרדת - וזה סביר לגמרי.

זה לא רק זמן של עבודה של אנשי המקצוע - זמן עבודה של הוועדה, כל הזמן הזה הוא בא על חשבון משהו אחר.

מלי פולישוק - היה כאן עניין של שכירות, חוזה שכירות - הם לא ידעו איפה הם נמצאים. אני לא חושבת שצריך להקשות על העסקים עוד יותר. זה המקרה שיש קיצור זמן - היו כמה מקרים, שהחזירו לוועדה לקיצור אבל לגבי הארכת תוקף אני זוכרת שזה מקרה אחד או שניים בעשור האחרון.

אודי כרמלי - בוא נניח שיש כאן בעיה של חוזה שכירות בהסתלקות מהנכס. בהיטל השבחה שנה אחרי הם יקבלו החזר על הכסף - זה לא שהכסף הזה נשרף. זה לא שכסף הולך לאיבוד - אבל הם צריכים להוציא את ה-10,000 שקל בהתחלה.

מלי פולישוק - זה בדיוק מה שאמרו לך 10,000 שקל זה המון כסף לעסק קטן. מצד אחד, מצד שני - הם צריכים כל פעם מחדש להגיש בקשה. זה גם עולה כסף. כלומר - השיקול הציבורי הרחב מתמצא בסיפור הזה.

אודי כרמלי - כי אם תיקחי גם נקודתית כאן - כמה עולה לו באמת להגיש שלוש או ארבע בקשות נפרדות עם עורך בקשה שהוא משלם לו, ועוד זה והאגרות וזה וכו' וכו' לעומת הסיפור הגדול. אז אולי כדאי להסביר להם את כל מה שעכשיו אמרת בבקשה הראשונה.

יובל פלג - אבל מה שקורה בדרך כלל - זה לא יזמים, זה עסקים קטנים. הם לא יודעים מהו גובה היטל השבחה שלהם. אחרי שסיימנו את כל ההליך - רק אז אנחנו שולחים להשבחה. פתאום הם מקבלים מיליון שקל השבחה אז אומרים רגע רגע! והם נבהלים - והם מעדיפים לקצר ולקבל את השנים. ליאור שפירא - אם היה לו חוזה עד 28.2.25 הוא היה צריך לבקש מהתחלה עד 2025 ולא יותר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2025 סעיף 9

אוקי, אנחנו מאשרים השימוש החורג עד 31.12.2029.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0006-2025 מיום 09.04.25 סעיף 9:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לתיקון אופנועים ובגלריה למחסן, עד ליום 31.12.2029, בהתאם לבקשת המבקשים ולהחלטת ועדת המשנה מיום 19.7.23.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0006-2025

מחוץ לסדר היום: בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתכנית תא/מק/3794
התחדשות עירונית קהילת לודג':

תיאור דיון:

עו"ד הראלה אברהם-אוזן - התקבלה בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתוכנית קהילת לודג'.

המועד האחרון להגיש את ההתנגדות עד ליום 21.4.25, זה מיד אחרי פסח.

עורכת הדין יעל אוריאל, בגלל עומס עבודה וחופשת הפסח, מבקשת 14 יום להאריך את המועד להגשת ההתנגדות.

הצוות אמר שאין לו התנגדות לזה.

בשל הדחיפות הבקשה מובאת מחוץ לסדר היום.

ליאור שפירא- מאשרים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0006-2025 מיום 09.04.25:

לאשר למבקשת את הארכת המועד להגשת התנגדות עד ליום 5.5.25.

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