



24/11/2024

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 0018-2024 מיום 20.11.2024

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 20.11.2024 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

פנייה וזמן תשובה	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service	03-7244600	www.tel-aviv.gov.il
אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	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 2024-0018 מיום 20.11.2024

ישיבת המשך לרישוי בניה שנפתחה בשעה 10:17 בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי ואורנה ברביבאי.

ישיבת ההמשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

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

אתר האינטרנט www.tel-aviv.gov.il	מוקד טלפוני 03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	פניות ופניות 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
---	--	---

לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני כדי להימנע מאי נעימות מומלץ לזרז את התהליך באחד העירייה אם לא 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 20.11.2024.

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.

מילות פתח	מזכר טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asaklm@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' 2018-0018 ליום 20.11.2024

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 2017-0018 מיום 09.10.2024 – מאושר.					
2.	1	69583	10000201630-3	מקום לעריכת מופעים וירידים דיסקוטק פאב	הפלך 3	שאגאל
3.	5	66992	10000346730	אולם שמחות מסעדה	בגין מנחם 21	בית השמחות
4.	9	21467-01-03	10000366766	משקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה דיסקוטק	רוטשילד 6	Schalter
5.	14	20174	10000152173-1	פאב, דיסקוטק, מזנון	מקווה ישראל 8	בבל
6.	17	54646	10000068761	מסעדה	יפת 4	אבולעפיה
7.	21	74813	10000309095	חניון	מוצקין 8	חניון דיזנגוף
8.	24	10106	10000362649	מרכול	התקווה 46	בלאקמרקט
9.	27	50001	10000370617	מזנון, בית אוכל אחר מרכול	ירושלים 62	הרשלה
10.	30	7590	4852614996-4	אטלז, מרכול	ישעיהו 1	סופר יודה

מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2024 סעיף 2

מספר תיק רישוי:	69583	מס' בקשה מקוונת:	10000201630-3	תאריך הגשה:	08.01.2023
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	מקום לעריכת מופעים וירידים דיסקוטק פאב	קומה:	מרתף 1-
------------	---	-------	---------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
הפלך 3	גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	גוש 7087 חלקה 147	3424-009	293 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	שאגאל	הפלך 3 תל אביב
מבקש	אלון כתרילאל מ.ב.א קופי בר בע"מ	עפרה חזה 1 רעננה הפלך 3 תל אביב
בעל זכות בנכס	צבי גוליס בניני תעשייה ומלאכה בסה בע"מ	אורי 6 תל אביב הפלך 3 תל אביב
עורך בקשה	מועמד שתיוי	הארד 5 תל אביב

מובא לדיון חוזר לצורך הסדרת מקומות חניה בדרך של הסכם.

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג ממחסן חומר גלם בהיתר לדיסקוטק, פאב ומקום לעריכת מופעים וירידים בקומת מרתף 1- בשטח של 293 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין למלאכה בן שתי קומות, מעל קומת מרתף המכיל: במרתף מחסן חומר גלם ומקלט וביתר הקומות אולמות מלאכה עפ"י היתר בניה מספר 5-155 מתאריך 31/01/1980.

הערות המהנדס:

עסק מתנהל במקום משנת 2020.
לעסק יצא סירוב הנדסה בשנת 2022.
יש לציין כי היתר הבניה האחרון למבנה הנ"ל משנת 1980, לפני מועד כניסת התיקון לחוק התכנון והבניה בשנת 1992 בו סווגו שטחי שירות ושטחים עיקריים.
דרישת תקן: 3 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש חקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 280 מ'.
סכום תשלום אגרת שימוש חורג 10,304 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2577
החלטה בייעוד אזור תעשייה ומלאכה א' עפ"י תוכנית 2577 - "מתחם התחיה". סעיף 9.2 (ד)-(2) - זכויות בניה: כל שטחי המרתפים יחשבו כשטחי שרות. סעיף 9.3 - מספר קומות, גובה בניינים ומרתפים: (ג) - תותר הקמת מרתף אחד לשימושים עפ"י תוכנית "ע" - וכן עד שלושה מרתפים נוספים למטרות חניה בלבד. מעיון בתיק הבניין נמצאו התרי בניה להלן: היתר מס' 729 מתאריך 03/12/1969 ל-2 קומות וקומת ביניים. במרתף אולם, מקלט, תא מעלית וחדר מדרגת (קומת המרתף לא נכללת בשטחי הבניה). היתר מס' 155-5 מתאריך 31/01/1980 - תוספת קומה ב'. שימוש חורג לפאב/דיסקוטק בקומת המרתף אינו תואם לשימושים ולהוראות תוכנית 2577 ותוכנית "ע1" מהווה שימוש חורג לתוכנית. השימוש המבוקש יבחן בהתאם לחו"ד יועמ"ש - עסקים בקומת מרתף ויובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית, כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 25.07.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2033.
--

חוות דעת נותני אישור:

נשלחו לעסק דרישות לביצוע ביום 9.1.24.	הרשות לאי"ס מיום 9.1.24:
העסק נמצא בהליך שיפוטי מס' המלצה 1028460/22. לעסק סירוב רישוי הנדסי. העסק ללא היתרים וללא קריאות מוקד.	פיקוח עירוני מיום 6.1.24:
בטווח התאריכים 1.6.23 עד 3.1.24 לא אותרו הודעות מוקד.	מוקד 106 מיום 3.1.24:
מעיון בתיק הבית מלפני שנת 92 עולה כי המרתף שימש לאולמות ייצור-תעשייה ומלאכה.	חו"ד ארנונה מיום 19.9.22:
בבדיקה נמצא רצף שימושים עד לשנת 92 לשימוש עבור ייצור תעשייה ומלאכה.	בדיקת מהנדס:
חלקה 147 בגוש 7087 בבעלות עיריית ת"א - יפו. אין מניעה לאשר.	אגף הנכסים מיום 7.1.24:

המלצת הועדה המייעצת 0002-2024 מיום 21.01.2024:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן חומר גלם בהיתר לדיסקוטק, פאב ומקום לעריכת מופעים וירידים בקומת מרתף 1-, עד ליום 31.12.2028. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, עידית רז, מאור ורניק, דין עמר, אילנה בורבן, דניאל שרון.
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ממחסן חומר גלם בהיתר לדיסקוטק, פאב ומקום לעריכת מופעים וירידים בקומת מרתף 1-, עד ליום 31.12.2028.

2. 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 אוירי במרחק של 280 מ'.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- עסק חדש. המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ממחסן חומר גלם בהיתר לדיסקוטק, פאב ומקום לעריכת מופעים וירידים, עד ליום 31.12.2028. פרסום נעשה עד 2033, לשיקול דעת הוועדה אם לתת עד 2029. יש צורך ב-3 מקומות חניה.

מלי פולישוק- אז פה כן יש חניה?

רעיה גוטלויבר- כן.

חן אריאלי- נותנים לו 3 מקומות חניה בחוץ?

מלי פולישוק- הוא לא מקבל חניה, הוא משלם קרן חניה, לא מייצרים פה חניה נוספת.

חן אריאלי- זה אזור עם בעיית חניה.

רעיה גוטלויבר- יש פה חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 280 מ'.

מלי פולישוק- מתוכנן? הוא לא קיים?

רעיה גוטלויבר- לא.

מלי פולישוק- אז למה כבר לחייב אותו?

חן אריאלי- יש חניון קיים לא רחוק אבל כנראה פותחים עוד אחד.

רעיה גוטלויבר- לפי דרישה בשימוש חורג אנחנו עושים את החישוב.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- אתה משלם על משהו עתידי.

מלי פולישוק- לפי התקנות?

הראלה אברהם אוזן עו"ד- בוודאי. הרעיון הוא לאסוף את הכסף ומהכסף הזה נבנה חניון.

מלי פולישוק- יש צפי מתי יהיה חניון? זה אזור של יותר ויותר מקומות בילוי ואין חניה. אז אי אפשר להגיד קרן חניה כשאינ חניה.

ליאור שפירא- מאשרים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0003-2024 מיום 31.01.2024 סעיף 4:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן חומר גלם בהיתר לדיסקוטק, פאב ומקום לעריכת מופעים וירידים בקומת מרתף 1-, עד ליום 31.12.2028.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, חן קראוס שמחוני.

מובא לדיון חוזר לצורך הסדרת מקומות חניה בדרך של הסכם.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 31.1.24. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 3 חניות מתאריך 9.5.24 שתוקפו עד ליום 31.12.2028.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך הסדרת מקומות חניה בדרך של הסכם. ליאור שפירא- הם הגיעו להסכם לעניין מקומות חניה, עשו חוזה שכירות ולכן אנחנו לא דורשים מהם השתתפות בקרן חניה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2024 מיום 20.11.2024 סעיף 2:

בהתאם להמלצת הצוות המקצועי הועדה מתקנת את החלטת הועדה מיום 31.01.2024 ומוחקת את סעיף 2 מההחלטה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2024 סעיף 3

מספר תיק רישוי:	66992	מס' בקשה מקומות:	10000346730	תאריך הגשה:	14.02.2024
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	אולם שמחות מסעדה			קומה:	קרקע, א', ב', גג
------------	-------------------------	--	--	-------	------------------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
בגין מנחם 21	לב תל אביב	גוש 6941 חלקה 48	54-021	1,199.8 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	בית השמחות	בגין מנחם 21 תל אביב
מבקש	מקום לשמחות בע"מ לירן צפניוק	בגין מנחם 21 תל אביב
בעל זכות בנכס	אלמוג בית לאירועים, שותפות מוגבלת	יבנה 17 תל אביב
עורך בקשה	נבון גבריאל	דיזנגוף 205 תל אביב

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מתוכנית מתעשייה בהיתר לאולם שמחות, צריכת משקאות משכרים במקום, מסעדה ומחצר הבניין לעריכת חופות ועישון. סך כל שטח העסק 1,199.8 מ"ר. תפוסת קהל מקסימלית 738 איש.

תיאור המבנה:

הבניין מורכב משני אגפים, המזרחי בן 3 קומות ומערבי בן 2 קומות ומיועד לתעשייה ומלאכה לפי היתרי בניה מס' 146 מ-31.3.42 משנים 1954, 1992 ו-2012.

הערות המהנדס:

עסק מתנהל במקום משנת 2017 ברישיון בשימוש חורג עד ליום 31.12.23. מבקשים שימוש חורג.

בקומת הקרקע במבנה מעברים בשטח של 34 מ"ר, קבלת פנים בשטח מקורה פתוח של 81 מ"ר ובחצר בשטח של 253 מ"ר. (סה"כ בקרקע 368 מ"ר).
בקומה א'-אולם ישיבה, בר משקאות, שירותים בשטח של 479.7 מ"ר.
בקומה ב'-אולם ישיבה, משרדים, שירותים בשטח של 182.20 מ"ר.
בגג -מרפסת עישון בשטח של 170 מ"ר.

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

סכום תשלום אגרת שימוש חורג 43,540 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 44, 2671
חלקה 48 מחולקת למגרשי בניה ביעודים מסחרי 2 אזור מגורים א, דרך קיימת, דרך מאושרת עפ"י תוכניות 2671 - "מגדל לויןשטיין", תמ"מ 2/1/5 - "הקמת רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע בתל-אביב" ותוכנית 44.
הערה למגרש לפי תוכנית 2671 מאחר והחלקות לא אוחדו עד מועד קבלת היתר בנייה על פי התב"ע, זכויות הבנייה הן לפי התוכנית הראשית - 44 : סעיף 9.4 איחוד חלקות סמוכות : סעיף 9.4.2 היה ולא אוחדו החלקות עד למועד האמור בסעיף 9.4.1 בתקנון, יהיו זכויות הבנייה והוראות הבנייה בחלקה 48 ע"פ התכנית הראשית והוראות תכנית זו לא יחולו בתחום חלקה 48.
שימוש לאולם שמחות, מסעדה, ירידים ומופעים ביעוד מסחרי 2 תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 44. בייעוד אזור מגורים א, דרך קיימת, דרך מאושרת אינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י התוכניות המאושרות- מהווה שימוש חורג לתוכנית. בחצר הבניין שימוש לעריכת חופות ועישון אינו תואם להוראות ולתכליות מותרות עפ"י תוכנית 44.
<u>תוספת מיום 6.10.24 לחו"ד מידע תכנוני:</u>
התקבלה הבחירה ממחלקת מידע תכנוני לפיה השימוש לאולם שמחות, ירידים ומופעים אינו תואם את התכליות המותרות ביעוד מסחרי 2 לפי תכנית 44.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 21.03.2024. מבקשים היתר ל-10 שנים.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 21.7.24:	התקבל אישור לרישיון.
פיקוח עירוני מיום 10.9.24:	העסק בהליך שיפוטי בגין ניהול עסק ללא רישיון מתחילת השנה התקבלו 4 פניות בנושא רעש מהעסק. הוגש דוח אחד, ובשאר המקרים, ללא ממצאים.
מוקד 106 מיום 10.9.24:	אותרה פנייה אחת על בית עסק לא חוקי או חורג מתנאי רישיון. התקבלו קריאות נוספות על רעש מבית העסק בתאריכים 9/4 22/4 16/5. החל ממאי אין קריאות.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 9.1.24:	התקבל אישור.
שמות המתנגדים:	דניאל קון, הילה קובו, אסף אלשיך-דיין.
תקציר ההתנגדות:	התנגדות בנושא מטרדי רעש וקירבה לבתי המגורים.

המלצת הועדה המייעצת 0011-2024 מיום 18.06.2024:

הועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, מאור ורניק, עידית רז, שם משולם, דין עמר, פאדי דאוד, דניאל שרון.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
דניאלה קון	טיומקין 17 תל אביב	052-3282185
הילה קובו	טיומקין 17 תל אביב	054-6422404
אסף אלשיך- דין	טיומקין 17 תל אביב	054-6239266

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 06.10.2024:

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

המתנגדים:	לא הופיעו.
המבקשים:	מתנגדים: אסף קוסטיקה עו"ד, ירון מלינסקי, לירן צפניוק. אסף קוסטיקה עו"ד- אני מפנה אתכם לתגובה שלי להתנגדות.
המלצת צוות ההתנגדויות:	אחרי שהצגנו את ההתנגדויות לרבות אלו שנמשכו, שמענו את המבקשים וכן הופנינו לתגובה מטעם המבקשים. לאור האמור, לא מצאנו כי יש לקבל את ההתנגדויות ואנו ממליצים לוועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית מתעשייה בהיתר לאולם שמחות, צריכת משקאות משכרים במקום, מסעדה ומחצר הבניין לעריכת חופות ועישון, שימוש חורג עד 31.12.2033.

חוות דעת מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר):

לאחר דיון בוועדת התנגדויות ולאור האמור, המלצה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית מתעשייה בהיתר לאולם שמחות, צריכת משקאות משכרים במקום, מסעדה ומחצר הבניין לעריכת חופות ועישון, שימוש חורג עד 31.12.2033.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- העסק היה בדיון בוועדת התנגדויות. המלצת וועדת התנגדויות היא לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 31.12.2033. עסק ותיק, קיים מ- 2017 עד 2023. המלצה לאשר עד 2033.

ליאור שפירא- בהתאם לחו"ד צוות ההתנגדויות והצוות המקצועי, דוחים את ההתנגדויות ומאשרים שימוש חורג עד 31.12.2033.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2024 מיום 20.11.2024 סעיף 3:

לאחר שצוות ההתנגדויות הציג את ההתנגדויות לרבות אלו שנמשכו, שמע את המבקשים וכן הופנה לתגובה מטעם המבקשים. לא מצאנו כי יש לקבל את ההתנגדויות על כן הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית מתעשייה בהיתר לאולם שמחות, צריכת משקאות משכרים במקום, מסעדה ומחצר הבניין לעריכת חופות ועישון, שימוש חורג עד 31.12.2033.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2024 סעיף 4

מספר תיק רישוי:	21467-01 -03	מס' בקשה מקוונת:	10000366766	תאריך הגשה:	21.03.2024
--------------------	-----------------	---------------------	-------------	----------------	------------

מהות העסק:	משקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה דיסקוטק	קומה:	מרתף
------------	---	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
רוטשילד 6	גבעת הרצל, אזור המלאכה- יפו	גוש 7422 חלקה 69	8-006	162 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	Schalter	שד' רוטשילד 6 תל אביב
מבקש	ברוס ובלח בע"מ חיות אייל	שד' רוטשילד 6 תל אביב עוזיאל 14 גבעת שמואל
בעל זכות בנכס	פרנקל ליאורה שרון רחל לבל לנדא	פתחיה מרגנשבורג 37 תל אביב הדרור 15 רמת השרון
עורך בקשה	שני אדרעי	שוהם 5 רמת גן

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתוכנית ממחסנים בהיתר לדיסקוטק, משקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה בקומת מרתף בהיתר בשטח של 162 מ"ר.

תיאור המבנה:

מדרגות הכניסה למועדון משד' רוטשילד.
הבניין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף- מחסנים ובקומות העליונות- משרדים על פי תכניות להיתר בניה משנת-1951 והיתר בניה מס' 576 מ-16/10/1952.
לא נמצא בתיק בנין היתר בניה מילולי.
הבניין נבנה עפ"י היתרי בניה משנות-1951, 1952 לפני כניסת תיקון לתקנות תכנון ובניה בשנת-1992. לאחר מועד זה התחילו להגדיר בהיתרי בניה שטחי שרות ושטחים עיקריים.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת-2023.
משנת-2005 במקום הנ"ל התנהל פאב- צריכת משקאות משכרים במקום, משנת-2009 עם היתר לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2019.
על פי מערכת רישוי עסקים משנת-1975 במקום הנ"ל התנהל עסק של אחסנת רהיטים עם רישיון לצמיתות.
על פי מדיניות שימושים בשד' רוטשילד אזור א' מותרים כל השימושים למעט דיסקוטקים ודאנס קלאב.
יש לציין שסמוך לעסק הנ"ל בקומת מרתף מתנהל עסק של פאב בשם "קלאביס" (רש' 70388) שבתאריך- 25/10/2023 אושר ע"י ועדת המשנה לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2028.
שני העסקים שייכים לאותם בעלי העסק.
דרישת תקן: 1.66 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.66 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.
חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 127 מ'.
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 5,890 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1200
החלקה בייעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תוכנית 1200.
על קומות המרתף חלות הוראות תוכנית "ע1" - "מרתפים".
שימוש לעסק של פאב, מקום לעריכת מופעים וירידים בקומת מרתף אינו תואם לתכליות ולחוראות תוכנית ע1.
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 ויובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית, כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 25.04.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לא"ס מיום 23.6.24:	בהתייחס להתנגדויות בעניין רעש מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 18.6.24, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש. התקבל אישור איכות הסביבה לרישיון.
פיקוח עירוני מיום 24.9.24:	העסק נמצא בהליך שיפוטי, ללא סירובים וללא היתרים. אותרו 4 פניות בנושא רעש, בפנייה 287488 מדובר ברעש של בליינים ברחוב, בפנייה 146133 העסק סגור, בפנייה 303914 הרעש פחת משמעותית בשיחה ראשונית עם הפונה ופנייה 172769 המקום שקט. לגבי פנייה 187635 לא נראה זבל ברחוב בהגעת הפקח. יתרה מכך, אין כל שיוך לבית העסק במהות הפנייה. לגבי פנייה 615849 אין לנו פרטים ככל הנראה התקבלה באגף אחר.
מוקד 106 מיום 23.9.24:	לאחר בדיקה במערכת המוקד ברחוב רוטשילד 6 בחצי שנה האחרונה: אותרו 3 פניות על "מפגע רעש – בית עסק" (2024-303914, 2024-287488, 2024-172769). אותרה גם פניית שוטר על בקשה לאתר בעלים בעקבות עובד שהיה חשוד בעברה (2024-587877). פניה על "בית עסק - השלכת אשפה למיכל של בניין מגורים – תלונה" (אך לא מצוין שם העסק) (2024-615849). פניה על "בית עסק - תלונה - לכלוך מדרכה באופן קבוע" (אך לא מצוין שם העסק) (2024-187635). התקבל אישור.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 17.12.23:	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2024 סעיף 4

שמות המתנגדים:	אלישבע קופרמן, דוד עזורי, יצחק צחייק, רמי קמחי, רמי שבירו, סנדרה גור, שרי תהל סובול.
תקציר ההתנגדות:	רעש חזק ורעידות בבניין מפעילות המועדון ורעש מהתנהגות הלקוחות.
חז"ד מהנדס להתנגדות:	- התקבלה חז"ד איכות הסביבה מיום 23.6.24. - התקבלה חז"ד משטרה מיום 25.6.24 - ניתן היתר זמני עד ליום 31.12.2024.

המלצת הוועדה המייעצת 0014-2024 מיום 16.07.2024:

הוועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, מאור ורניק, שם משולם, עידית רז, דניאל שרון, דין עמר.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
אלישבע קופרמן	לילינבלום 19 תל אביב	054-6320505
לימור עזורי	פרלוק משה 9 תל אביב	052-5777118
יצחק צחייק	שטינמן אליעזר 20 תל אביב	052-2492318
רמי קמחי	לילינבלום 19 תל אביב	050-6767710
רמי שבירו	הבשור 3 הרצליה	052-8357249
סנדרה גור	קוסובסקי 58 תל אביב	052-6650906
שרי תהל סובול	לילינבלום 19 תל אביב	051-5369928

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 06.10.2024:

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

המתנגדים:	מתנגדים: עזרא גור, יצחק צחייק, רמי שבירו.
רמי שבירו- אנחנו מתייחסים לנכס שהיה בזמנו מועדון ה"ברקפסט". מה"ברקפסט" סבלנו, דיירים שלי לאחר תקופה של שבועיים שלושה עזבו. לאחר הקורונה כל העסק נעלם ולא היו תלונות. אנחנו לא באים להתנגד על סמך השערות אלא על ניסיון עבר שלא היה מוצלח אני מניח שלכל הדיירים שרובם שוכרים באותו בניין. אנחנו מדברים על אנשים שהיו יוצאים עם שתיה החוצה, מדברים בקולי קולות. על סמך מה שקורה היום אין לי מושג, אני חושש ממה שיהיה מחר. משקאות משכרים, פאב, בר, מסבאה, כל זה מתכון לצרות עבורנו. כרגע לא שמעתי תלונה אבל אני לא יודע אם אני לא אשמע מחר כשיהיה אישור. יצחק צחייק- הדיירים שלי סבלו סבל גדול מה"ברקפסט" מרעשים ולאחר מכן ממלון תאודור שפתח שם חצר. מדובר בחצר אחורית של בניין מגורים שכולו מוקף בחצרות. המטרה של השוכרים ששכרו את הדירה היא לגור בדירה עורפית שקטה. החשש שלי הוא שברגע שיינתן אישור לא תהיה דרך חזרה. ההתקהלויות של האנשים שמגיעים ועושים צרכים בסביבה. אני יליד ת"א ורוצה שהעיר תפרח. אני לא מתגורר שם. העירייה צריכה לשקול לגבי החצר האחורית של הבניין.	

בהשתתפות:

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

רמי שבירו- אני הייתי היזם שהסב את הנכס מנכס מסחרי, זה היה בניין משרדים, לבניין מגורים, לפי בקשת העירייה. אמרו לנו שכונת מגורים לתפארת העיר ת"א. אם ישימו שם מועדון, אנשים יוצאים החוצה, מתקהלים, מדברים בקבוצות. הטונים עולים. זה מה שאני צופה על סמך מה שהיה בעבר. עזרא גור- ברגע שמדובר במשקאות משכרים, על סמך עסקים שהיו בעבר, זה מועד לפרוענות וברגע שיש אישור לרישיון כבר אי אפשר לקחת צעד אחורה. אין מישהו שלא נפגע בבניין הזה. יצחק צחייק- מאחר שפננו לשלום ושכנות טובה, השאלה האם העירייה יכולה להבטיח לנו שלא תהיה ירידה באיכות החיים, רמת הרעש וההפרעות?	
מבקשים: ערן ברנר עו"ד, אייל חיות, מיכאל אברהם. לא נדרשו להגיב.	המבקשים:
לאחר ששמענו את המתנגדים שהתנגדו על עסק שנסגר לפני שנה וחצי ולאחר שנשאלו פעם אחר פעם לעניין המצב כיום לאור העובדה שהעסק עובד כבר שנה וחצי לא מצאו שיש כל הפרעה ומייחלים כי המצב יישאר כפי שהוא כיום, לא מצאנו לנכון כלל לשמוע את המבקשים ואנחנו ממליצים לוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממחסנים בהיתר לדיסקוטק, משקאות משכרים - פאב, בר מסבאה בקומת מרתף, עד 31.12.2028. על אף שמדובר בסטייה מהמדיניות, הועדה רואה בעסק, אשר נמצא במיקום זה במתכונת דומה משנת 2005, כחיוני לעיר ומעין "מוסד" בילוי המהווה אבן שואבת לחיות עירונית המייצר ברחוב רוטשילד ציר בילוי בנקודה מרכזית.	המלצת צוות ההתנגדויות:

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-

1. לאחר ששמענו את המתנגדים שהתנגדו על עסק שנסגר לפני שנה וחצי ולאחר שנשאלו פעם אחר פעם לעניין המצב כיום לאור העובדה שהעסק עובד כבר שנה וחצי לא מצאו שיש כל הפרעה ומייחלים כי המצב יישאר כפי שהוא כיום, לא מצאנו לנכון כלל לשמוע את המבקשים ואנחנו ממליצים לוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממחסנים בהיתר לדיסקוטק, משקאות משכרים - פאב, בר מסבאה בקומת מרתף, עד 31.12.2028. על אף שמדובר בסטייה מהמדיניות, הועדה רואה בעסק, אשר נמצא במיקום זה במתכונת דומה משנת 2005, כחיוני לעיר ומעין "מוסד" בילוי המהווה אבן שואבת לחיות עירונית המייצר ברחוב רוטשילד ציר בילוי בנקודה מרכזית.
2. דרישת תקן 1.66 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.66 מקומות חניה למילוי דרישת התקן השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 127 מ'.

תיאור הדין:

רעיה גוטליבר- היה בדיון בוועדת התנגדויות. לפי ההמלצה, לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 31.12.2028, בכפוף להסדר קרן חניה.

ליאור שפירא- מקבלים את המלצת צוות התנגדויות ומאשרים שימוש חורג עד ליום 31.12.2028, בהתאם לחו"ד הצוות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2024 מיום 20.11.2024 סעיף 4:

1. לאחר שצוות ההתנגדויות שמע את המתנגדים שהתנגדו על עסק שנסגר לפני שנה וחצי ולאחר שנשאלו פעם אחר פעם לעניין המצב כיום, לאור העובדה שהעסק עובד כבר שנה וחצי, לא מצאו שיש כל הפרעה ומייחלים כי המצב יישאר כפי שהוא כיום, לא מצא הצוות לנכון כלל לשמוע את המבקשים, על כן הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממחסנים בהיתר לדיסקוטק, משקאות משכרים - פאב, בר מסבאה בקומת מרתף, עד 31.12.2028, על אף שמדובר בסטייה מהמדיניות, הועדה רואה בעסק, אשר נמצא במיקום זה במתכונת דומה משנת 2005, כחיוני לעיר ומעין "מוסד" בילוי המהווה אבן שואבת לחיות עירונית המייצר ברחוב רוטשילד ציר בילוי בנקודה מרכזית.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.66 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2024 סעיף 5

מספר תיק רישוי:	20174	מס' בקשה מקוונת:	10000152173-1	תאריך הגשה:	18.04.2022
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	פאב, דיסקוטק, מזנון	קומה:	מרתף
------------	---------------------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
מקווה ישראל 8	לב תל אביב	גוש 7442 חלקה 20	49-008	319 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	בבל	מקווה ישראל 8 תל אביב
מבקש	אלעד סולימן	כנפי נשרים 6 תל אביב
בעל זכות בנכס	נחמה פדוביץ בית משה בע"מ	מקווה ישראל 8 תל אביב
עורך בקשה	יפעה לוי	שד' סיני 21 חיפה

מובא לדיון חוזר לצורך הסדרת מקומות חניה בדרך של הסכם.

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מאחסנה בהיתר לדיסקוטק, פאב, ומזנון בקומת מרתף בשטח מקורה של 253 מ"ר ושטח לא מקורה 66 מ"ר. סך כל שטח העסק 319 מ"ר.
--

תיאור המבנה:

מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע, גלריה וקומת מרתף המכיל: במרתף - מחסנים, קרקע - חנויות ומחסנים, גלריה - יציעים לחנויות וחדרים, שאר הקומות - משרדים ע"פ היתרי בניה מס' 62 מ-03.06.1949 ומס' 1170 מ-24.01.1951. בהיתרים אלה אין הבחנה בין שטח שירות לעיקרי.
--

הערות המהנדס:

עסק חדש. במקום התנהל עסק לעשיית מסגרות לתמונות משנת 1970 בשימוש חורג עד 31.12.2020. מבקשים תוספת שטח, שינוי מהות והחלפת בעלים. דרישת תקן: 1.03 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.03 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 180 מ'. גובה תשלום אגרת שימוש חורג בסך 10,444.55 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 315,44
החלקה כלולה ביעוד אזור מסחרי ע"פ תכנית 44 ו-315. שימוש חורג ממחסן (שטח שירות) למזנון, דיסקוטק, פאב (שטח עיקרי) בקומת המרתף אינו תואם להוראות תכנית ע1 ומהווה שימוש חורג לתכנית. השימוש המבוקש ייבחן בהתאם לחו"ד יועמ"ש בנושא עסקים בקומת מרתף.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 03.10.2022.
מבקשים היתר עד ליום: 31.12.2026.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לא"ס מיום 6.11.22:
מדובר בעסק עתיר קהל ועתיר סיכון הנמצא בהליך שיפוטי. העסק עדיין ללא אישורי בטיחות : סירוב משטרה וכיבוי אש. ברבעון אחרון ללא פניות כנגד העסק או פעילות יזומה.	פיקוח עירוני מיום 31.10.22:
אין פניות.	מוקד 106 מיום 9.11.22:
חלקה 20 בגוש 7442 בבעלות פרטית.	אגף הנכסים מיום 1.12.21:
אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לאישור נת"ע.	ח"ד נת"ע מיום 31.1.23:
המבנה, בן 3 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף קיים ולא מוצע שינוי מהבינוי הקיים. בהתאם לאמור לעיל, אין לנת"ע התנגדות לבקשה.	

המלצת הועדה המייעצת 0003-2023 מיום 02.02.2023:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מאחסנה בהיתר לדיסקוטק, פאב ומזנון בקומת מרתף, עד ליום 31.12.2026.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, שם משולם, נטלי כהן, אילנה בורבן, פאוזי אמסיס, ירין שריין.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאור הנימוקים, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מאחסנה בהיתר לדיסקוטק, פאב ומזנון בקומת מרתף, עד ליום 31.12.2026.
דרישת תקן: 1.03 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.03 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.
חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 180 מ'.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מאחסנה בהיתר לדיסקוטק. במקום היה שימוש עיקרי במשך שנים משנת 1970 עד שנת 2020 היה עסק של עשיית מסגרות לתמונות. כעת מבקשים דיסקוטק. שימוש חורג לתוכנית. המלצתנו לאשר עד 31.12.2026 לפי תאריך הפרסומים.
ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2026.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0003-2023 מיום 22.02.2023 סעיף 2:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מאחסנה בהיתר לדיסקוטק, פאב ומזנון בקומת מרתף, עד ליום 31.12.2026.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.03 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

מובא לדיון חוזר לצורך הסדרת מקומות חניה בדרך של הסכם.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 22.3.23. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור חניות מתאריך 26.9.24.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך הסדרת מקומות חניה בדרך של הסכם.

ליאור שפירא- שוב הסכם לעניין קרן החניה. מאשרים שימוש חורג והסדר לעניין קרן החניה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2024 מיום 20.11.2024 סעיף 5:

בהתאם להמלצת הצוות המקצועי הועדה מתקנת את החלטת הועדה מיום 22.03.2023 ומוחקת את סעיף 2 מההחלטה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אורנה בריבאי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2024 סעיף 6

מספר תיק רישוי:	54646	מס' בקשה מקומות:	10000068761	תאריך הגשה:	08.04.2024
--------------------	-------	---------------------	-------------	----------------	------------

מהות העסק:	מסעדה	קומה:	קרקע
------------	-------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
יפת 4	יפו העתיקה, נמל יפו	גוש 7118 חלקות 30,52	30040040	237 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	אבולעפיה	יפת 4 תל אביב
מבקש	וליד אבולעפיה יפו שער הים בע"מ	יטבת 22 תל אביב
בעל זכות בנכס	וליד אבולעפיה	יטבת 22 תל אביב
עורך בקשה	ורדה חייט	אפרסק 3/47 אשדוד

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת קרקע בשטח של 237 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיים מבנה בפינת רחובות יפת ורוסלאן.
חזית המבנה - הינו חד קומתי, ובעורף - בן 4 קומות עפ"י תצלומי מפות GIS.
לא נמצא למבנה היתר בנייה בתיק הבניין.
הכניסה לעסק מרחוב יפת 4.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2009.
ב-2012 המסעדה אושרה ע"י הוועדה המקומית בתוקף עד 31.12.20, אך לא יצא היתר לשימוש חורג.
לעסק קיים מחסן חיצוני ברישיון עד 31.12.35 (ת.ר 69393).
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 8,634 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 606
החלקה כלולה בייעוד שטח חפירות ארכיאולוגיות (מגרש 2006) ודרך קיימת (מגרש 2008) עפ"י תוכנית 606 - "מתחם המנוח הארמני". המבנים הבנויים בתחום דרך קיימת מסומנים להריסה. יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים. עפ"י סעיף 8 - בשטח חפירות ארכיאולוגיות תיאסר כל עבודת בניה או פיתוח, פרט לעבודות הדרושות לצורך החפירות ואחזקתן. שימוש למסעדה אינו תואם להוראות תוכנית 606, מהווה שימוש חורג לתוכנית. בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חוו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה. המגרש הנדון נמצא בתחום הפטור בסביבה החופית (300 מטר מקו החוף) כהגדרתו בחוק השמירה על הסביבה החופית ותמ"א 1. לא נדרש אישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 15.09.2024. מבקשים היתר עד ליום: 31.12.2034.

חוות דעת נותני אישור:

נשלחו לעסק דרישות לביצוע מיום 14.10.24.	הרשות לאי"ס מיום 14.10.24:
העסק ללא רישיון ונמצא בהליך שיפוטי.	פיקוח עירוני מיום 8.10.24:
קיים סירוב מרישוי הנדסי.	
העסק ללא היתרים וללא קריאות מוקד.	
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 7.10.24:
חלקה 30 בגוש 7118 בבעלות פרטית.	אגף הנכסים מיום 14.3.24:
חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך לפי תב"ע 606.	
מאחר והמבוקש נמצא בתוך גבולות המגרש אין מניעה לאשר את הבקשה.	
נערכה ביקורת, נגד העסק הני"ל הוצא צו הריסה שניתן בתיק פלילי מספר 01080008271.	פיקוח על הבניה מיום 8.11.21:
מאחר וצו ההריסה שניתן ע"י בית המשפט לא בוצע, הוגש כתב אישום בגין אי קיום צו הריסה בת"פ 01210001602. הדיון בתיק נקבע ליום 14.12.21.	
נערכה ביקורת במקום. נמצא שנושא צו הריסה שניתן בתיק טיפול מס' 01080008271 (תיק אי קיום - 01-21-0001602) נהרס ע"י הבעלים והמצב הוחזר לקדמותו.	1.3.23:
לא קיימים הליכים פעילים.	המחלקה הפלילית מיום 6.10.24:
בביקורת שנערכה בעסק ביום 14.10.24 נמצא שחזית העסק תואמת למצב קיים.	ביקורת עסקים מיום 15.10.24:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2024 סעיף 6

מהנדס קונסטרוקציה מיום 2.5.21:	התקבל אישור.
המישלמה ליפו מיום 15.10.24:	ממליצים לאשר.

המלצת הוועדה המייעצת 0020-2024 מיום 10.10.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת קרקע עד ליום 31.12.2034.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת קרקע עד ליום 31.12.2034.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- העסק נמצא במקום משנת 2009 עד 2021 היה ברישיון בשימוש חורג. המלצה לאשר עד 31.12.2034. שימוש חורג לתוכנית. הייתה פה בעיה עם פיקוח על הבניה, הכל סודר, בוצע צו הריסה.

מלי פולישוק- כאן זה שימוש חורג לתוכנית ונותנים 10 שנים, מה שבד"כ אתם נותנים 5 ובמקום אחר ברוטשילד נתתם רק 5 שנים. למה?

ליאור שפירא- כי רוטשילד זה אזור מוטה מגורים.

מלי פולישוק- ביפת אין מגורים?

ליאור שפירא- באבולעפיה?

מלי פולישוק- לא, אבולעפיה אני יודעת איפה. אין שם בכלל מגורים? יש שם בסביבה.

ליאור שפירא- יכול להיות.

מלי פולישוק- זו הסיבה היחידה?

ליאור שפירא- זה השיקול שאני מפעיל. אולי לחברים יש שיקולים אחרים.

מלי פולישוק- אני בעד לתת 10 שנים, אבל אני בעד גם לרוטשילד.

ליאור שפירא- אז זה מה שהחלטנו. בהתאם לחו"ד הצוות, מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2034.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2024 מיום 20.11.2024 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת קרקע עד ליום 31.12.2034.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2024 סעיף 7

מספר תיק רישוי:	74813	מס' בקשה מקוונת:	10000309095	תאריך הגשה:	11.09.2023
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

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

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
מוצקין 8	הצפון הישן- החלק הצפוני	גוש 6960 חלקה 119	02400080	1,333 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	חניון דיזנגוף	שדרות מוצקין 8 תל אביב
מבקש	סנטרל פארק בע"מ	מזא"ה 39 תל אביב
בעל זכות בנכס	ישראל לוי נדל"ן בע"מ	השדות 51 עדנים
עורך בקשה	דניאל לוי	קארו יוסף 19 תל אביב

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מתכנית ומגרש פתוח לחניון עבור 51 כלי רכב בשטח של 1,333 מ"ר.
--

תיאור המבנה:

קיים מגרש פתוח.
בתיק הבניין קיים היתר בנייה מס' 20240644 מיום 17.4.24 לפירור ודיפון בתחום שטח המגרש, כשלב מקדים להקמת בית מלון, בן 8 קומות מעל 4 קומות מרתף.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2023.
מבקשים שימוש חורג.
סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 48,472 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 3964
החלקה כלולה בייעוד אזור מגורים, מסחר ותיירות בהתאם לתכנית 3964 המאושרת. השימוש המבוקש במגרש לחניון אינו תואם לתכליות המותרות בהתאם לתכנית 3964. יצוין כי מחלקת תכנון מרכז לא ממליצה לאשר שימוש חורג לחניונים במגרשים ביעודים סחירים (שאינם ציבוריים) בהם יש זכויות בניה למסחר ומשרדים על פי תכניות תקפות וזאת על מנת לעודד פיתוח ובינוי של מגרשים בעיר ולהגביל כניסת רכב פרטי למרכז העיר. עם זאת, בימים אלה מקודמת בעירייה מדיניות לחניונים בעיר תל-אביב-יפו, לפיה ניתן להמליץ על שימוש חורג לחניונים לתקופה של שנה בלבד, בתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה וישרתו גם את התושבים. לפיכך, השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית המוגבל בזמן לשנה אחת, בהתאם לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 05.05.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029.
--

חוות דעת נותני אישור:

מבחינת אגף הפיקוח. אין כל מניעה. לא התקבלו פניות בגין מטרדים.	פיקוח עירוני מיום 6.10.24:
לא אותרו פניות הנוגעות לחניון במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 7.10.24:
התקבל אישור.	אגף התנועה מיום 17.7.24:
אנו ממליצים לאשר שימוש חורג עבור חניה לתקופה של שנה או עד להוצאת ההיתר – לתקופת הזמן הקצרה מבניהם וזאת בתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה וישרתו גם את התושבים.	צוות תכנון מיום 30.10.24:

המלצת הוועדה המייעצת 0020-2024 מיום 10.10.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומגרש פתוח לחניון עד ליום 31.12.2025, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2026, או עד להוצאת היתר הבניה, המוקדם מבניהם ובתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס.
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומגרש פתוח לחניון עד ליום 31.12.2025, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2026, או עד להוצאת היתר הבניה, המוקדם מבניהם ובתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בקשה לחניון. המלצה לאשר לשנה+שנה כמו שאנחנו עושים עם כל החניונים. הוצא היתר בניה בשנת 2024 לחפירה, כרגע אין היתר אחר. מקדמים היתר בניה לבית מלון אבל אין צפי מתי יהיה מוכן. המלצה לאשר עד 31.12.2025 ובמידה ולא יהיה מוכן, עוד שנה.

ליאור שפירא- אנחנו מפעילים את אותו הסדר, בהתאם לחו"ד צוות מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2025 עם אופציה של שנת 2026.

מיטל להבי- זה לא נתנו שנה, נתנו שנה עם הארכה אוטומטית.

ליאור שפירא- לא אוטומטית אבל חוסך.

איילת וסרמן- בלי להגיש בקשה מחדש.

ליאור שפירא- אני מחכה שנקבל את החלטת המדיניות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2024 מיום 20.11.2024 סעיף 7:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומגרש פתוח לחניון עד ליום 31.12.2025, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2026, או עד להוצאת היתר הבניה, המוקדם מבניהם בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2024 סעיף 8

מספר תיק רישוי:	10106	מס' בקשה מקוונת:	10000362649	תאריך הגשה:	06.03.2024
--------------------	-------	---------------------	-------------	----------------	------------

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

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
התקווה 46	התקווה	גוש 6979 חלקה 3	4017-046	40 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	בלאקמרקט	התקווה 46 תל אביב
מבקש	ארכדי טיכמן יעקב כהן	התקווה 46 תל אביב
בעל זכות בנכס	יהודה מזרחי	הרצוג 123 אזור
עורך בקשה	גיאק סחליה	אבן סינא 72 תל אביב

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול בקומת קרקע בשטח של 40 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן שתי קומות מעל קומת קרקע עפ"י צילומי GIS. לא נמצא היתר בניה בתיק הבניין ולא ידוע ייעודו.
--

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום הנ"ל משנת-2020. משנת 1996 התנהל במקום מרכול בשימוש חורג עד - 31/12/2020. בשנת-2023 הוגשה בקשה לתוספת שטח מ-37 מ"ר ל-40 מ"ר. ובשנת-2024 הוגשה בקשה לשימוש חורג. דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). סכום תשלום אגרת שימוש חורג 1,436 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2215
חלקה 3 בגוש 6979 הינה חלקת מושע המחולקת למגרשי בניה.
העסק המבוקש כלול בתחום מגרש 2049 ביעוד מגורים ב' עפ"י תוכנית 2215 - "שיקום שכונת התקווה".
שימוש חורג למכירת מוצרי מזון אינו תואם לתכלית המותרות עפ"י תוכנית 2215, השימוש מהווה שימוש חורג לתוכנית.
בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה.
נמצא היתר לשימוש חורג מס' 14-5013 מתאריך 19/02/2014 - מכירת מזון ומשקאות קלים.
השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 14.08.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 28.10.24:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 8.10.24:	אין התנגדות מצד פיקוח. אין סירובים ואין תלונות.
מוקד 106 מיום 7.10.24:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.
אגף הנכסים מיום 9.7.24:	ניתן לאשר שימוש חורג ל-5 שנים בלבד עד לפינוי השטח המיועד להפקעה ביעוד דרך.
פיקוח על הבניה מיום 15.10.24:	לא נמצאה תכנית להיתר בתיק בניין. לא נמצאו צווים פעילים ותביעות משפטיות פעילות.
המחלקה הפלילית מיום 6.10.24:	לא קיימים הליכים בכתובת שבנדון.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 1.3.24:	התקבל אישור.

המלצת הוועדה המייעצת 0020-2024 מיום 10.10.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2029, או עד למימוש ההפקעה, המוקדם מבניהם.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2029, או עד למימוש ההפקעה, המוקדם מבניהם.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתוכנית. המלצה לאשר עד 31.12.2029 לפי חו"ד אגף הנכסים. במקום היו עסקים רבים, מרכול ומעדניה.

ליאור שפירא- לירון אתה מכיר את העסק הזה בתקווה?

לירון כלימי- היום ביררתי לגביו והוא עובד כמרכול לפי מה שהבנתי.

מלי פולישוק- גם פה זה רק ל-5 שנים. גם פה הנימוק הוא מגורים?

ליאור שפירא- לא.

רעיה גוטלויבר- יש חו"ד אגף הנכסים ל-5 שנים.

מלי פולישוק- עד מימוש ההפקעה, המוקדם מבניהם, אבל אפשר לתת גם 10 שנים עד מימוש ההפקעה.

ליאור שפירא- אבל אנחנו לא רוצים.

מיטל להבי- כשאגף הנכסים נותן 5 שנים, 10 שנים או שנה הוא מגמק?

ליאור שפירא- לא. לפעמים כן לפעמים לא.

רעיה גוטלויבר- זה תלוי בצפי ההפקעה.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2029.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2024 מיום 20.11.2024 סעיף 8:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2029, או עד למימוש ההפקעה, המוקדם מבניהם.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אורנה בריבאי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2024 סעיף 9

מספר תיק רישוי:	50001	מס' בקשה מקוונת:	10000370617	תאריך הגשה:	10.07.2024
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

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

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
ירושלים 62	צהלון ושיכוני חסכון	גוש 7076 חלקה 43	3001-062	55 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	הרשלה	שדרות ירושלים 62 תל אביב
מבקש	ארסמוס אחזקות בע"מ צבי ריסמן	שדרות ירושלים 62 תל אביב
בעל זכות בנכס	ראובן פרימור	ביאליק 7 רמת גן
עורך בקשה	ורדה חייט	אפרסק 3/47 אשדוד

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

פרסום ע"פ הוראת תב"ע 2570 למזנון, לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, מרכול בחנות בהיתר בקומת קרקע בשטח של 38 מ"ר ובגלריה (מחסן) בהיתר בשטח של 17 מ"ר. סך כל שטח העסק 55 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה לשימור בן 3 קומות המכיל: בקומת קרקע- חנויות ובקומות העליונות מגורים על פי היתרי בניה לבניית גלרי בחנות מס' 3/144 מ-07/12/1980.
לא נמצא בתיק בניה היתר בניה מקורי. החנות עם גלריה ומדרגות מופיעים בהיתר בניה לשינויים בקומות העליונות מס' 09-0130 מ-07/05/2009.

הערות המהנדס:

מדובר בעסק חדש שמתנהל במקום משנת-2022.
משנת-1988 במקום התנהל עסק של מעדניה עם רישיון לשימוש חורג עד-31/12/2000 ומשנת-2002 עם רישיון ללא שימוש חורג.
כעת הוגשה בקשה לשינוי מהות והחלפת בעלים ונדרש לבצע פרסום על פי הערות תב"ע.
אין שינוי בתכנית העסק בהשוואה לתכנית סניטרית מאושרת מס' 2000-608 מ-07/12/2000.
לא נדרשים מקומות חניה נוספים.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2570
החלקה ביעוד מגורים ד עם חזית מסחרית ומבנה לשימור א' עפ"י תוכנית 2570 - "יהודה הימית 29-31". על מבנים המסומנים בתשריט "כמבנה לשימור א'", חלות הוראות סעיף 4.2.1. עפ"י סעיף 4.2.2 שינוי שימוש במבנה לשימור: 1. בקשה לשינוי שימוש, אם במסגרת יעודי הקרקע המותרים עפ"י תוכנית זו. ואם בבקשה לשימוש חריג תוגש במסגרת בקשה להיתר ותכליל על פי דרישת הוועדה את כל המסמכים כמצויינים בסעיף 4.2.1. 2. הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר לשינוי שימוש, בבצוע עבודות שיפוץ ושיקום המבנה כולו, ע"פ רשימת עבודות שתפרט הוועדה המקומית ואשר תכללנה בין היתר גם הסרת חלקי מבנה ותוספות שאינן משתלבות ארכיטקטונית במבנה המקורי, וכן עבודות פיתוח בתחום המגרש. יש לתאם את הבקשה עם מחלקת השימור. סעיף 3.2.1 - התכליות המותרות: א. שימוש למגורים ע"פ סעיף 3.1.1 (אזור מגורים ב-ו ג שיקום). ב. שימוש מסחרי בקומת הקרקע בלבד עפ"י הוראות סעיף 3.6 "חזית מסחרית". סעיף 3.6.1 - חזית מסחרית - התכליות המותרות: א. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית ובקומת הקרקע בלבד, הוועדה המקומית רשאית להתיר שימושי מסחר קמעוני לצריכה ביתית, בתי אוכל, ומסחר קמעונאי במוצרים המיוצרים בשטח העסק כמלאכה זעירה ומעשה אומנות, וכן שרותים אישיים וזאת אם הוועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המוצע במשתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופן השימוש ואופן פעולתו. ב. הוועדה המקומית רשאית להגביל מעת לעת את התכליות המפורטות בסעיף קטן א' דלעיל, אם לדעת מהנדס העיר יהיה באשור השימוש משום שבוש מאזן השימושים, ו/או פגיעה באופי הסביבה ורווחת תושביה. שימוש למזנון ומרכול תואם לאמור בסעיף 3.6.1 וזאת אם הוועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופן השימוש ואופן פעולתו.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 08.07.2024. מבקשים שימוש עד ליום 31.12.2029.

חוות דעת נותני אישור:

התקבל אישור לרישיון.	הרשות לאי"ס מיום 5.9.24:
לעסק רישיון עד 31.12.24, היתר ש.כ 31.10.24.	פיקוח עירוני מיום 13.10.24:
ללא קריאות מוקד.	
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 17.10.24:
ממליצים לאשר.	המישלמה ליפו מיום 13.10.24:

המלצת הוועדה המייעצת 0020-2024 מיום 10.10.2024:

הוועדה ממליצה לאשר פרסום עפ"י הוראת תב"ע 2570 למזנון, לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, מרכול בחנות ובגלריה (מחסן), עד ליום 31.12.2029 מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לפרסום עפ"י הוראת תב"ע 2570 למזנון, לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, מרכול בחנות ובגלריה (מחסן), עד ליום 31.12.2029 מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בקשה לפרסום ע"פ הוראת תב"ע. המלצה לאשר עד 31.12.2029, לפי תאריך הפרסומים.

ליאור שפירא- בהתאם לפרסום וחז"ד הצוות אנחנו מאשרים עד 31.12.2029.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0018-2024 מיום 20.11.2024 סעיף 9:

לאשר פרסום עפ"י הוראת תב"ע 2570 למזנון, לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, מרכול בחנות ובגלריה (מחסן), עד ליום 31.12.2029 מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2024 סעיף 10

מספר תיק רישוי:	7590	מס' בקשה מקוננת:	4852614996-4	תאריך הגשה:	24.03.2021
--------------------	------	---------------------	--------------	----------------	------------

מהות העסק:	אטליז, מרכול	קומה:	קרקע
------------	--------------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
ישעיהו 1	הצפון הישן- החלק הצפוני	גוש 6958 חלקה 25	199-056	435.50 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	סופר יודה	ישעיהו 1 תל אביב
מבקש	סופר זול בן גוריון בע"מ	בן יהודה 32 תל אביב
בעל זכות בנכס	אלה ר. בתי קולנוע בע"מ	כנפי נשרים 66 ירושלים
עורך בקשה	כחן עובד ליאת	מח"ל 38 תל אביב

מובא לדיון בוועדת המשנה לצורך עדכון החלטת ועדת ערר מיום 13.12.2022:

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מבית קולנוע בהיתר למרכול, אטליז בקומות קרקע בשטח של 435.50 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבניין בן 2 קומות - בית קולנוע "פאר" על פי היתרי בניה מס' 416 מ-30/07/50 ומס' 3-950368 מ-30/04/95.

הערות המהנדס:

יש לציין שעל פי מערכת רישוי עסקים משנת-1992 במקום הנ"ל התנהל בית קולנוע עם רישיון לצמיתות.
בשנת-2008 הוגשה בקשה להחלפת בעלים ושינוי מהות לסופרמרקט.
משנת-2011 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-27/11/2019.
כעת מבקשים הארכת תוקף של שימוש חורג.
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 11450 ש"ח.
שולמה מקדמה בסה"כ 2290 ש"ח. יתרה לתשלום 9160 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 58, 3616א
החלקה ביעוד אזור מסחרי עפ"י תוכנית 58 ותוכנית 3616א. שימוש חורג מבית קולנוע למכולת תואם לרשימת השימוש המותרים עפ"י תוכנית 58. השימוש המבוקש מהווה שימוש חורג להיתר.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 18.01.2021.
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2025.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 12.5.21:
כרגע מתנהל ללא רישיון, עם סירוב של משרד הבריאות מתאריך 28.04.21.	פיקוח עירוני מיום 12.5.21:
בתאריך 25.04.21 הוגשה בקשה לרישיון אודות הוספת שטח, ביטול פריט ושינויים פנימיים.	
הוגשה הודעה לניהול עסק ללא רישיון בתאריך 17.02.20 וזאת הועברה לשירות המשפטי בתאריך 19.05.20.	
העסק בחליך שיפוטי.	
לא התקבלו פניות לעסק-סופר בכתובת זו.	מוקד 106 מיום 11.5.21:
אין בכוונתנו לבצע אכיפה בגין השינויים שנעשו במקום הנ"ל.	פיקוח על הבניה מיום 2.8.21:
ניתן לאשר.	אגף התברואה מיום 2.9.21:
התקבלו התנגדויות שכנים לבקשה:	ח"ד מהנדס להתנגדויות:
מדיירי בנין ישעיהו 3 ואוסישקין 52: על לכלוך וריח מחדר אשפה, רעש של שינוע עגלות שמעבירים אשפה מחנות לחדר אשפה במעבר בין בנינים ביום ובלילה, רעש של עובדים בסופר, על רעש של מזגנים על גג, על מצוקת חנייה באזור וחסימת תנועה ע"י משאיות ובאים לסופרמרקט, אין מקום לכל המשאיות שפורקות סחורה ל-2 סופרים, על תחזוקת המבנה.	
על פי מכתב של עורך הבקשה: החניה של הפריקה והטעינה כבר מוסדרת על ידי העירייה ויש שם גם שילוט מסודר, והיא מסומנת בתכנית העסק.	
חדר אשפה הוא לא של העסק בלעדי. הוא משמש גם את סופר באבא, קולנוע פאר, והמכון כושר.	

המלצת הועדה המייעצת 0009-2021 מיום 23.05.2021:

להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

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

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
אדם שי	אוסישקין 52 תל אביב	
דוד מרידור	אוסישקין 52 תל אביב	0546873322
לירן לוי	אוסישקין 52 תל אביב	0506802721
עו"ד נתן שמואל	היצירה 3 רמת גן	03-5756666
סם סלומון- ועד הבית	ישעיהו 3 תל אביב	0505607293
שי בינר	ירמיהו 56 תל אביב	0507644840

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 13.09.2021:

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, מהא מרגייה, דניאל שרון.

המתנגדים:	המתנגדים: עו"ד נתן שמואל נחשון, סם סלומון, שי בינר, דוד מרידור, אדם שי ואסף אנגל (בשם לירן לוי).
אדם שי- הדירה של אבא שלי נמצאת בצד של המעבר, ממול הסופר, ובמשך כל שעות היום יש הרבה רעש. זה חדר שמשמש למערכת קרטונים, כל שעה מועכים קרטונים ויש המון רעש מהחדר הזה. החדר משמש גם לאחסון מזון עודף. מגיעים אנשים שיכורים או שרוצים אוכל. כל המעבר עצמו מאוד מסריח ומלוכלך. כל הפעילות של סופר מלווה בהכנסה וחוצאה של מצרכים, אין חניה בשביל להוריד את המצרכים, חונים על מדרכה, תופסים כמה חניות, יוצר המון המון עומס, התנהלות של סופר מביאה יותר אנשים יותר רעש. על הגג של הסופר יש מזגנים וברגע שמפעילים יש רעש חזק של מזגנים, אי אפשר לא לשמוע את הרעש מהדירה הקטנה של אבא שלי. דוד מרידור- יש שני סופרים ומאפייה כולם באים לצורך וחונים ומפריעים, חונים בחניה כפולה. המשאיות חונות בפינה ואין שם חניה הם מפריעים לתנועה. אני מכיר שיש דרישות של תכנית חניה. האם תכנית חניה לשני סופרים ומאפייה מספיקים? כעת מבקשים גם אטליז ונשאלת השאלה, מערכת הביוב לנקיון מספיקה כדי לנקות את הדברים החדשים? כבר היום יש ריח חריף של אשפה ונוסף עניין הבשר שמפיץ ריח מאוד חריף. איך מתגברים על זה? אתם תמצאו לנכון לאשר את זה כי זו עיר שחייבת להתקיים אך לפעמים העומסים כן מפריעים לאיכות החיים של הדיירים. לא ייתכן שלאחר השעה 22:00 פורקים סחורה ואף פקח לא מגיע. ממול יש מקום חניה מוסדר מטעם העיריה והוא תמיד מלא. חוסר חניה ועוד הבניין שלנו לא מאוכלס, 16 דיירים. הבעיה מתגברת כאשר מוסיפים את האטליז. הפקחים של הבראות לא מגיעים, הפקחים מטעם החניה נמצאים. הם אמרו שבשעות הערב לא מגיעים אלא בשעות היום. אם יש בעיות חניה הם אמרו ששולחים פקח עירוני, עד 21:00. כולם צופרים מנסים לעבור מכשולים. אנחנו חיים במדינת ישראל אין שקט. גם כעת המצב לא נעים והוא ילך ויתגבר. שני סופרים ומאפייה במבנה כזה בקומת קרקע זה מוגזם. הם לא נותנים את השירות לשכונה אלא לשכונה המורחבת. מהווה מטרד ורעש. הרעש של המזגנים מאוד גבוה, הם אמרו שיטפלו ויעשו חסימה אקוסטית ולא עשו. כל התלונות מתנקזות לוועדה זו על מנת שישנו את הבעיות ויתנו מענה. אנחנו חייבים איכות חיים זה איזור מגורים. הם פתוחים 24/7 וזה לא מפסיק. אסף אנגל- לירן לוי לא יכל להגיע ולכן אני כאן במקומו. אני לא מהוועד בית, לירן לוי הוא דייר באוסיקין 52. אני רוצה לחזק את העמדה של דוד מרידור, אני מחזק את ההתנגדות שלהם. ההתנהלות של הרעש, מזגנים וחדר אשפה זה בלתי נסבל.	

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, מהא מרגייה, דניאל שרון.

עו"ד נתן שמואל נחשון- אני פותח בעניין פי, קודם נאמר שהעסק עובד תחת ח.פ של פי זה לא נכון. הם תחת סופר זול וגואטה ולא תחת פי. לא קיבלתי את הנימוקים למה משתתפים. ההתנגדות שלנו כוללת שני ראשים- ראש אחד, הבקשה לא תואמת את המציאות. הטענות בהגשת הבקשה. היו שני בתי עסק נפרדים אחד הודה שלא תואם בית אוכל כי הוא מאפיה. בתי העסק אוחדו לבית עסק אחד. כל מה שהוגש לא מייצג את המצב בשטח. הבנתי שהיתה נציגה מטעם העיריה, רוצה לדעת מה הממצאים. בראש השני, אני מצביע על איסור חוקי. כל התיאור בבקשה שהונח בפניכם, מופיע אצלי, הוא תיאור לא נכון, כל האישורים והתשריטים, היו שני בתי עסק נפרדים. הבקשה שהונחה בפניכם לא משקפת את המציאות בפועל, מתארת שני בתי עסק, בפועל זה עסק אחד. האם נערכה בדיקה ומה הממצאים? אני מבקש להתחבר למה שאמרו יתר הדיירים, התושבים אומרים שהמצב לא הגיוני, שני סופרים ומאפיה במקום כזה לא הגיוני. ע"פ דין לא אמורים להתקיים כ"כ הרבה בתי עסק במקום כזה. ע"פ תוכנית בניין העיר לא אמור להיות כ"כ הרבה ריכוז. הטענה מסבירה שיש תב"ע בתי אוכל בתי"א- רק בית אוכל שהיה ב 1991 רשאי להקים בית אוכל. כעת, שימוש חורג מתב"ע מטבעו מוגבל בזמן, לא מתאים לאזור. הראיתי פסיקה של 7-8 שנים. מצד אחד יעמוד בתקנות התברואה בית אוכל אבל מצד שני בשימוש חורג הוא לא בית אוכל. התב"ע דואגת לאזן בין הזכויות של הדיירים שלא רוצים סופר. אם היה חוסר בבית עסק כזה אני מבין, יש כאן כבר סופר אחר.

סם סלומון- אני דייר בישעיהו 3, נציג וועד הבית, גר פה כמעט 10 שנים והחיים לצד סופר יודה הם סיוט מתמשך. רעש בלתי פוסק, כל שעה. בשעות לילה מאוד מוזרות, פריקות חוזרות ונשנות, מדובר במשאיות של סופר יודה. רעשי רוורס, טריקות דלתות, גרירה של עגלות עם סחורה/זבל. רעש של כלבים שקושרים מחוץ לסופר ונובחים. המון לכלוך. אריזות של קונים נזרקות אלינו לחצר. חדר זבל מזעזע. במהלך היום משאיות עוצרות במקומות הזויים על מעברי חציה, שיירת צפירות, מטריד.

שי בינר- אני גר בירמיהו 52, דירה 6, אני מתמקד בשתי בעיות. למרות שבעולם מתוקן היה פתרון של אכיפה, כאן אין. יום טיפוס של פריקת סחורה כך נראה (מראה תמונה), רכב עצר 10 ס"מ מהבן שלי, לאף רכב אין ראות, בשעות הכי עמוסות, ילדים הולכים לבית ספר, 2 נתיבים באופן קבוע חסומים, צפירות, בלתי אפשרי, איכות חיים ירודה. אין אכיפה בעניין. אני פניתי הרבה פעמים, הגעתי עד מי שאחראי, והוא אמר שאין לו כוח אדם בשבע בבוקר, לא יכול לאכוף, אין אכיפה. במוקד 106 אמרו שמדיניות העירייה היא לאפשר חניה באדום לבן לצורך פריקה. הזמנתי 106, פקחים, משטרה, יש לי אלבום תמונות, לא עוזר- זה ביום. גם בלילה, שיש חוק שאסור לפרוק מ 00:00-22:00 בכל שעות היום יש פריקה ורעשים, רכבים עושים רעשים לפנות בוקר, מעיר אותנו. הכל מתועד. זה לא אזור תעשייה ולא מרכז מסחרי, גם ככה אזור עמוס עם פקקים וזה עוד מחמיר את המצב. הכניסה לחניון יוצרת פקק מכיוון שלרוב הוא מלא. יש משאיות פזורות מאוסישקין על כל הנתיבים, אין נתיבי תנועה. אף גורם אכיפה לא עושה כלום. אין מקום לפריקה וטעינה לסופר שעובד 24/7. מבחינת פעילות וגודל, סופר יודה הוא פי כמה וכמה מסופר באבא. אם מגיעה משאית של תנובה היא תספק לשניהם. חלק מהספקים משותפים אבל הרוב לסופר יודה. שעות הלילה מאפשרות עוד זמן פריקה וטעינה, מעט אנשים מגיעים. ברדיוס שך 150-200 מ' יש עוד סופרים.

אדם שי- יש גם רעש של עגלות שעוברות במעבר סביב שעות היום, מעבר מרוצף באבנים לא שטוחות ועושה רעש. הטענה של ערן, שהתמונה של חדר האשפה שייך לסופר באבא, חדר האשפה משרת את כל הבניין כולל את סופר באבא, סופר יודה וחדר הכושר שנמצא למעלה. חדר האשפה רלוונטי. אני חולק על העניין שאין בעיות חניה. לא יודע מה בודק דו"ח של איכות הסביבה- האם בודק את רמת הרעש לשכנים, האם בודק פעילות בכל שעות

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, מהא מרגייה, דניאל שרון.

היממה וכמה מטריד, דירות שסמוכות לחדר אשפה. דו"ח משרד הבריאות- לא יודע מתי ביקרו בפעם אחרונה, רק לעבור במעבר אתה מבין שהוא מסריח, לדעתי סיכון בריאותי יש חולדות ועכברים. דוד מרידור- יש שני סופרים ומאפיה, בגודלם הם לא חנות מקומית, אחרת פז לא היה נכנס לתמונה. אין הבדלה עקרונית שפקח יכול להגיד למי שייך מה לאיזה סופר. המכלול מהווה מטרד אקוסטי ובריאותי. פקח של חניה מגיע ולא פקח תברואתי. התוצאה הסופית היא שהדיירים סובלים. אסף אנגל- משחק פינג פונג בין שני הסופרים ואנחנו סובלים. הדוח האקוסטי- תלוי באיזה שעה יגיע ומאיפה ימדוד. עו"ד נתן שמואל נחשון - דוחה את הטענות של עו"ד המבקשת בעניין נקיון כפיים- טענות חמורות ובוזיות. הסופר נמצא ברחוב ירמיהו. מייצר מצג שגוי ומטעה על חדר אשפה של סופר באבא כאילו שייך רק לסופר באבא. אין שום ביסוס לטענה שכולם קונים בקורקינט. הבניין כולו הוא בניין אחד ישעיהו פינת ירמיהו. שום התייחסות לכך שהבקשה לא מתארת את הבקשה שבפועל. הראיתי במפורשות שהיו שני עסקים שאוחדו. יש תצהיר וראיות שמדובר בבית אוכל. הפריט צריך להיות ע"פ מה שמתנהל בפועל. הפתרון הוא לא פלסטר. יש לדון בגוף העניין ולא להשמיץ את הצד השני. אבקש לחדד, בעקבות שאלה שהתעוררה בדיון, באשר להיות המבנה מימין למדרגות המבנה נחשב לכתובת ישעיהו 1 וממילא כפוף לתב"ע 2052, כי בגדר נספח 6 להתנגדות שלנו, כבר נקבע כי תב"ע 2052 חלה על המושכר נשוא ההליך – ואפילו במפורש על החלק שמימין למדרגות המבנה – שם פעלה מאפיית באבא בע"מ. שי בינר- יש היררכיה של תקנות- עניין בטיחותי הכי חמור, לא ניתן לחצות כבישים. איכות חיים- רעש ולכלוך 24 שעות. לכל הדברים האלה יש חקיקה. המשיבים אמרו- אנחנו לא עושים רעש ואין בעיות בטיחות, אין כלום. אני מזמין אתכם לבוא לראות. אין פתרון. סם סלומון- לגבי הקשר עם התושבים זה לא נכון. לעניין אחוזי לקוחות שמגיעים ברכב או ברגל, כמות הקונים כ"כ גדולה שגם אם רק חלקם מגיעים ברכב זה מפריע.	
המבקשים: עו"ד ערן ברנר, קובי כהן, רומן מושינסקי ועמית ורון. רומן מושינסקי- חברת פז רכשה לאחרונה את הפעילות של סופר יודה והיום מפעילה את סניפי סופר יודה בת"א. עו"ד ערן ברנר- היינו שמחים לבקש היתר לצמיתות. מדובר בעסק ותיק שעובר שימוש חורג מהיתר ולא מתב"ע. בעניין ההתנגדות של עו"ד נחשון- הבקשה לשימוש חורג היא לא על פריט של בית אוכל, אלא מרכול. אנחנו נמצאים ברחוב ישעיהו 1 ולא ירמיהו כפי שדיבר. עו"ד נחשון מייצג עסק מתחרה צמוד, יש פה דבר חמור שאינו אומר שלמעשה למקום שהוא מייצג אין רשיון עסק כדין, אלא צו הריסה וצו סגירה שיפוטית שניתן ע"י בית משפט. שם קבעה השופטת רונית אופיר לאור הליך הרישוי שנשא סירובים ניתן צו סגירה למקום. עו"ד בא ומייצג לקוחות שמפרים צו של בית משפט זה הזוי שיש לו סטנד לבוא ולהתנגד. אני מתייחס בכובד ראש לטענות השכנים, לגבי סטטוס הרישוי של המקום- יש לנו אישורים מהותיים של הרשות לאי"ס ואגף התברואה. נתנו אישור קבוע, המקום נבדק וכל התלונות של השכנים נמצאו לא נכונות או לפחות לא מהעסק שלנו. נמצא שהעסק עומד בכל הדרישות של איכות הסביבה. ההתנגדויות ללא ביסוס בפועל. ההתנגדות של אוסישקין 52- צרכו תמונה של עסק סופר באבא	המבקשים:

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, מהא מרגייה, דניאל שרון.

ואומרים שסובלים מרעש. לנו יש שני פריטי רישוי- מרכול ואטליו. זה סופר שכונתי, נמצא לאורך זמן. אנשים מגיעים ברגל/אופניים, נדיר אם מגיעים ברכב. יש חניון מסודר. מזכיר שהעירייה מצאה לתת היתר לילה עד 6:00 בבוקר, היתר כדין. אנחנו לא מקבלים דוחות. התוכנית המקדמית כוללת פריקה וטעינה ותרשים זרימה, לא נעשה שום שינוי במקום, התוכנית אושרה. את המקום מלווה באופן קבוע אקוסטיקאי מפורסם. דלתנו פתוחה לשמוע טענות לעניין רעש, לא מקלים ראש בטענות הדיירים. אין לנו הליכים משפטים, נמצאים בחליך תקין. קובי כהן- אני מנהל את הרשת, גר באזור ישעיהו. המדיניות שלנו להקשיב לשכנים ולדיירים שאנו פועלים בתוכם וסביבתם. עד היום לא קיבלתי שום תלונה שבאה לפתחי. תלונות שהגיעו טופלו עד תום. סופר יודה זו רשת שפועלת בתוך ת"א, פועלים בשכונות טובה, ע"פ דין, נעשה כל מה שיידרש כדי שהשכנים יחיו בשלום.	
לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת חברי צוות ההתנגדויות.	המלצת צוות ההתנגדויות:

חוות דעת נותני אישור:

בביקורת שבוצעה בשטח ע"י איש המקצוע ברשות לאיכה"ס שמטפל בעסק, לא נמצאו מטרדים סביבתיים מהעסק. על כן, אין לרשות לאיכה"ס התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.	הרשות לא"ס מיום 6.12.21:
--	--

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאור הנימוקים לאשר הבקשה להארכת תוקף שימוש חורג להיתר מבית קולנוע לסופרמרקט עד ליום 31.12.2025 לפי תאריך הפרסומים.
--

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מבית קולנוע. חידוש שימוש חורג. העסק במקום משנת 2008 עד 2019 נגמר תוקף השימוש החורג. היה בדיון בהתנגדויות, קיים אישור איכות הסביבה וכל האישורים הנדרשים. שימוש חורג להיתר. המלצתנו לאשר עד 31.12.2025 לפי תאריך הפרסומים. ליאור שפירא- אני רוצה לספר לכם מה קרה כאן כי זה מאוד הטריד את וועדת התנגדויות עד כדי כך שעשינו ישיבות עם גורמי המקצוע. יש במקום שני סופרים, קרובי משפחה שהסתכסכו ביניהם. אחד מתנגד לשני, בתי משפט והכל. באו השכנים המתנגדים והתנגדו לרעש, משאיות, יש חניון שגורמים לפקק לכניסתו, פריקה, משאיות קירור ועוד.. סיוט, הביאו סרטים ותמונות באו מאוד מוכנים. המבקשים באו ואמרו זה לא אנחנו, מדובר בסופר השני, לא ניתן לדעת אם נכון אבל אי אפשר לפסול את מה שהוא אומר, ואז הם אמרו לנו, וזו הפואנטה, שלסופר השני יש בכלל צו סגירה כבר שנתיים ומשו, הלך לערעורים ולמחוזי והכל נפל, רק אתם העירייה לא אוכפים את זה, איך אתם יכולים לבוא בטענות אלינו? אתם מגדילים את המטרד בכך שאתם לא סוגרים, אף אחד לא יודע אפילו אם צריך שני סופרים, אולי מספיק באזור כזה קטן סופר אחד. באים התושבים ואומרים זה לא מעניין אותנו, יש מטרד ורעש. היינו בדילמה מאוד קשה האם עצם העובדה שאנחנו לא אוכפים את הסגירה שהיתה צריכה להיעשות ממזמן של הסופר השני אלחנן זבולון- אולי להשעות את ההיתר ולסגור את השני.
--

תיאור הדין:

ליאור שפירא- אבל השני על פניו עובד לפי הכללים אז אתה הולך להעניש אותו ולא לתת לו היתר? דיברתי עם גורמי המקצוע והם טוענים שבשנה הבאה יתחילו הליכי אכיפה בהתאם לצו בית המשפט. אני לא חושב שצריך להעניש את מי שפעל כמו שצריך לפי כל ההליכים. הוא 50% מהמטרד. רועי אלקבץ- אני חושב על הסוגיה של הסככה שם, האם הצו הוא על כל העסק או רק על החריגות בניה? אביטל יעקב- תפריד, יש שני הליכים. ליאור שפירא- לשאלתך, על כל העסק. יש כאן שני הליכים אחד זה רישוי עסקים והשני הוא בניה. רועי אלקבץ- כלומר, רישוי עסקים רוצים לסגור את סופר באבא לגמרי. אביטל יעקב- מהסיבה שהוא מתנהל ללא רישיון עסק. יש הליך אכיפה של ניהול עסק ללא רישיון ששם הוא כבר מיצה את כל התהליכים- צו סגירה. ההליך השני הוא הליך של דיני תכנון ובניה, חריגות בניה, ששם יש כל פעם צווי מניעה כאלה ואחרים עד שהוא לא יסדיר את עניין חריגות הבניה לא נוכל להתקדם להליך של רישיון עסק. ולכן של ההליכים האלה רלוונטיים לקבלת ההחלטה. ליאור שפירא- לכן אני ממליץ במקרה הזה לאשר רק עד 31.12.2025.	
---	--

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0020-2021 מיום 22.12.2021 סעיף 24:

לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג להיתר מבית קולנוע לסופרמרקט עד ליום 31.12.2025. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון, חן אריאלי.	
---	--

מובא לדיון חוזר לאור החלטת ועדת ערר מיום 13.12.22: "סוף דבר, אנו קובעים שהחלטת הוועדה המקומית בטלה. על הוועדה המקומית לבחון את הבקשה בהתאם למפורט בהחלטתנו". בהתאם למפורט בהחלטת ועדת ערר, נבחן סעיף 11 ולהלן הממצאים:

חוות דעת נותני אישור:

בדיקת מהנדס: דרישת תקן – 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). העסק המבוקש מהווה שימוש חורג מבית קולנוע בקומת קרקע- לובי, שירותים ו-2 אולמות: 64 ו-52 מקומות על פי היתר בניה מס' 3-950368 מ-30/04/95. סה"כ 116 מקומות על פי היתר בניה. על פי תקן חנייה לכל 5 מקומות ישיבה נדרש מקום חנייה 1. כלומר, 23.2 מקומות חניה על פי היתר בניה. תקן החנייה הנדרש לחנויות מכל הסוגים עד 2000 מ"ר מקום חניה ל-50 מ"ר: לחנות בשטח 435 מ"ר נדרש 8.7 מקומות חניה.	
--	--

לכן אין צורך במקומות חנייה נוספים. גם למרכול הנוסף (סופר באבא ת.ר. 9797) שקיים באותו הבניין לא נדרשים מקומות חנייה נוספים. לעניין תשתיות הבניין והתאמתן לשימוש למרכול בשטח המבוקש ובהתייחס לכלל שטחי המסחר המאושרים בבנין נמצא כי לכל שטחי המסחרי בבניין קיימים לעניין התשתיות אישור תאגיד המים "מי אביבים". למבקש קיים אישור מי אביבים משנת-2021. אין שינוי בשטח העסק משנת-2021. בבנין עצמו נמצא גם העסק "סופר באבא" (אחד המתנגדים לבקשה) ת.ר. 9797 אשר בעבורו התקבל אישור מי אביבים בשנת-2018.	
אזור לפריקה ולטעינה נקבע על ידי העירייה בסמוך לעסק ברח' אוסישקין. אזור הפריקה והטעינה מסומן בתוכנית העסק. במקום קיים תמרור אשר מגדיר אזור לפריקה וטעינה בשטח של 12 מ'. שעות הפריקה והטעינה בימי א' עד ה' מ-08:00 עד 16:00. יצויין, כי אין בידי אגף התנועה את האפשרות לחוות דעתו לעניין מסת השימוש בשטח הנתון לפריקה וטעינה בהתאם לכמות העסקים המשתמשים בפריקה וטעינה משאין לאגף התנועה ידע בעניין הצורך של כל עסק בכמויות הפריקה.	אגף התנועה מיום 12.7.23:
במקום קיים ביתן אשפה המכיל מכלי 770 ליטר, מכבש קרטונים. העסק הסדיר לפי דרישות אגף התברואה את דלת הביתן כולל קודן. הסדרת התאורה. הסדרת ברז מים. נכון לעכשיו, הביתן תקין. במידה ויהיו ליקויים בביתן בעתיד תוצאנה דרישות לתיקון בהתאם. בוצעו דרישות אגף התברואה, אשר עומדות בתנאי קובץ הנחיות האשפה מיום 27.9.16.	אגף התברואה מיום 5.9.23:

ח"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

מובא לדיון חוזר לאחר ביצוע דרישות ועדת ערר מיום 13.12.22, ולאחר קבלת חוות דעת מגורמי המקצוע: אגף התנועה, אגף התברואה, תאגיד המים מי אביבים לצורך בחינה מחודשת של הבקשה על ידי הועדה.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מכולת. בקשה שנידונה בוועדת ערר. וועדת ערר החזירה אלינו לצורך בדיקה. קיימת ח"ד אגף התנועה, אגף התברואה ומהנדס הבקשה. לאחר כל הבירורים והבדיקות, הגענו למסקנה כי ניתן לחזור להחלטת הוועדה המקומית הקודמת ולאשר עד 31.12.2025.

ליאור שפירא- יש שני עסקים, נדמה לי שהם קרובי משפחה, לא בטוח. יש את העסק הזה שנמצא בישעיהו 1 שמעליו חדר הכושר, ויש את השני שהוא פינתי על בני דן שהוא מתנגד. העסק שנמצא על בני דן, העגול בסיבוב, באוסישקין, מתנהלים נגדו הליכים על בניה ללא היתר, הריסה, אין לו אישור לעסק, יש לו צו סגירה אבל הוא ממשיך לעבוד. כל ההתנגדויות לרבות החלטת וועדת ערר אומרות תבחנו. בהתנגדות אומרים שיש פריקה ויש רעש, פקקים. אומר המבקש במקרה הזה, יכול להיות אבל זה לא ממני, אם היה רק עסק אחד ואתם הייתם עושים את העבודה שלכם

תיאור הדין:

ואוכפים את העסק אז לא הייתה בעיה, אני הייתי לבד שם, אני הייתי עם היתר. ברגע שיש את השני אז יכול להיות שיש כל מיני דברים אבל למה לתת לו ליהנות מזה? הם הלכו לוועדת ערר, וועדת ערר החליטה על כמה דברים, על אחד מהם היא אמרה שיש מקום לפריקה לשני העסקים. זה בספק שיש מקום לפריקה לשני העסקים, לשיטתנו לא אמור להיות שם מקום פריקה לשני עסקים, אמור להיות שם רק עסק אחד. איך לא מתקבלת החלטה שאנחנו לא סוגרים את העסק הזה בצו סגירה?

הראלה אברהם אוזן עו"ד- אתה מדבר על העסק האחר לא על העסק הזה.

ליאור שפירא- אבל העסק האחר משפיע על ההחלטה שלי.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- וועדת אמרה, אתם השתכנעתם מהמתנגדים ומטענות מבקש ההיתר שלפנינו שמי שעושה את כל הבעיות זה העסק האחר הלא חוקי עם צו הסגירה. אומרת הוועדה, אני לא יודעת, אני מבקשת ממך, הוועדה המקומית, תבחני את העסק הזה כאילו העסק האחר ממשיך להיות (והוא ממשיך להיות כי לא הצלחנו לסגור אותו) ותראי שאפשר לקיים את העסק הזה בכל הפרמטרים שציננה וועדת הערר, חניה, פריקה וטעינה, תברואה וכו'. נעשתה בחינה והונחה בפניכם חו"ד מפורטת בכל הפרמטרים.

ליאור שפירא- הבקשה מאתנו לא הגיונית. נניח לרגע שהבדיקה שלנו אומרת שאי אפשר. אז אני לא אתן לאדם שמגיע לו את ההיתר בגלל שזה שמפר את ההיתר הוא זה שגורם לי לא לעמוד בתנאים? תארי לך שיש חניה אחת ורק היא לפריקה והוא העמיד את המשאית שלו שם כל הזמן.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- אני יכולה להציג לך את זה מכיוון אחר, בסוף אני תושב שגר שם ואת הוועדה המקומית תשתמשי בסמכויות שלך ותהפכי עולמות כדי שהעסק הלא חוקי ייסגר ואז יהיה אפשר לפצות עסק חוקי.

ליאור שפירא- על זה כולנו מסכימים. למה לא סגרו אותו? אני מתריע וזה לא קורה.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- אני לא יודעת לענות על זה.

אופירה יוחנן וולק- אז מי יודע לענות על זה?

הראלה אברהם אוזן עו"ד- המתלקה הפלילית.

ליאור שפירא- זה קורה כבר כמה שנים.

רעיה גוטלייבר- המתנגד היחיד זה העסק השני.

ליאור שפירא- ממתי הצו סגירה?

מאיה נורי שקד- כרגע אנחנו חושבים שהעסק הזה צריך להיות?

יובל פלג- היינו בוועדת ערר, הם היו המתנגדים היחידים.

מאיה שקד נורי- כל השנים שניהם קיימים. באבא קיים כל השנים.

ליאור שפירא- אנחנו לא סוגרים את השני שהיה צריך להיסגר מזמן.

מאיה שקד נורי- למה לא לאשר לו ולהמשיך את תהליך הסגירה של השני?

ליאור שפירא- כי התושבים סובלים ואומרים שלא יכולים להמשיך לסבול גם מזה וגם מזה. בנוסף, וועדת ערר אמרה תבחנו את זה כאילו יש שניים. לא קיים פתרון לשניים, קיים פתרון לאחד.

אופירה יוחנן וולק- מי יודע לתת תשובה?

תיאור הדיון:

לירון כלימי- בדקתי ממש בימים האחרונים לגבי תלונות על "סופר יודה", המבקש, מתחילת השנה אין בכלל פניות בשום נושא.

אופירה יוחנן וולק- מי יודע לתת תשובות למה "סופר באבא" עדיין קיים?

ליאור שפירא- אילו גורמי מקצוע אני צריך לזמן לוועדה הבאה שלנו כדי שאני אשמע תשובות? זה חלק משיקול הדעת שלי.

איילת וסרמן- נדחה את זה לדיון הבא ונזמן את המחלקה הפלילית ואת אגף הפיקוח העירוני.

ליאור שפירא- אני רוצה להעביר מסר- כל חברי הוועדה מאוד לא מרוצים מהאירוע שמתנהל היום.

איילת וסרמן- הבדיקה תהיה טובה גם למבקש עצמו, השבועיים האלה חיוניים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0016-2023 מיום 25.10.2023 סעיף 18:

לשוב ולדון.

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

דיון חוזר

חוות דעת נותני אישור:

מבחינת ההליכים המשפטיים: 1. עתירה שהוגשה על ידי אלה ר. בתי קולנוע בע"מ, לעניין העדר האכיפה כנגד המרכול הסמוך "סופר באבא", נדחתה על ידי בית המשפט. העתירה נדונה ביחד עם שתי עתירות שהוגשו על ידי מפעילי ובעלי המקרקעין של "סופר באבא" (חברות א.מ.ה. ברכת הארץ בע"מ ומעדני הצפון בע"מ, לשם מתן רישיון עסק למרכול "סופר באבא". לאחר מו"מ ארוך שניהלו הצדדים לעניין עתיד המקרקעין (מבלי שהעירייה הייתה מעורבת במו"מ) הם לא הגיעו להסכמות, ובית המשפט המחוזי נתן פסק דין מפורט בו הוא דוחה את 3 העתירות. חברות מעדני הצפון וא.מ.ה. ברכת הארץ הגישו ערעור לעניין רישיון העסק של מרכול "סופר באבא" לבית המשפט העליון. טרם התקיים דיון. 2. במקביל התנהל הליך כנגד "סופר יודה" מבקש ההיתר בגין הפרת צו שיפוטי על ניהול עסק ללא רישיון, כאשר ביום 24.9.2024 ניתנה החלטה שיפוטית ולפיה: "בסופו של יום, עסק צריך לפעול ברישיון. העסק דנן פועל ללא רישיון זמן רב מאוד, ולא התרשמתי כי הרישיון מצוי מעבר לפינה. נהפוך הוא. לכן, אני מורה כי צו הסגירה ייכנס לתוקפו. בד בבד, על מנת לאפשר למבקשת למצות את האפשרות של ערר לבית המשפט המחוזי, אם תרצה להגיש ערר כזה, ובשים לב לחגי תשרי המתקרבים, אני מעכבת את החלטתי עד ליום 21.10.2024 31." יוער לעניין זה כי עם אישורה של הבקשה להיתר דנן יפקע מאליו צו הסגירה האמור (ה.ג.). 3. במקביל מתנהל הליך פלילי כנגד סופר באבא (בגין עיסוק בעסק ללא רישיון והפרת צו סגירה שיפוטי). התיק היה	השירות המשפטי מיום 2.5.24:
---	--

קבוע לשמיעת הוכחות ליום 8.9.24 וחרף התנגדות העירייה נידחה וטרם נקבע מועד חדש.	
כנגד העסק צו סגירה שיפוטי (ניתן עיכוב צו עד החלטה אחרת). מתחילת השנה התקבלה תלונת אחת על העסק בגין הוצאת ציוד למדרכה. העסק נאכף באופן יזום, מתחילת השנה. 14 דוחות בגין הוצאת ציוד מחוץ לעסק. 36 דוחות על פתיחת העסק מעבר לשעה המותרת החוק. (אין היתר לילה בגין מצב הרישוי). 2 דוחות על פתיחה בשבת.	פיקוח עירוני מיום 6.10.24:
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 7.10.24:
במקום קיים ביתן אשפה המכיל מכלי 770 ליטר, מכבש קרטונים. העסק הסדיר לפי דרישות אגף התברואה את דלת הביתן כולל קודן. הסדרת התאורה. הסדרת ברז מים. נכון לעכשיו, הביתן תקין. במידה ויהיו ליקויים בביתן בעתיד תוצאנה דרישות לתיקון בהתאם. בוצעו דרישות אגף התברואה, אשר עומדות בתנאי קובץ הנחיות האשפה מיום 27.9.16.	אגף התברואה מיום 12.11.24:

ח"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר) -

לאור הנימוקים ולאחר מילוי דרישות ועדת ערר מיום 13.12.22, ולאחר שהתקבלו חוות דעת מגורמי המקצוע: אגף התנועה, אגף התברואה, תאגיד המים מי אביבים המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג להיתר מבית קולנוע לסופרמרקט עד ליום 31.12.2025, בהתאם למועד הפרסום.

תיאור הדיון:

מיטל להבי- מה עם תקן חניה פה לסופר? כולם חוסמים פה את המעברים. רעיה גוטלויבר- לא נדרש. מיטל להבי- הוא צריך לשלם כופר לפחות. ליאור שפירא- ב"באבא" ליד הירקון יש שניים. הם קרובי משפחה בסכסוך מתמיד אחד עם השני. הוא שיותר צמוד לירקון יש הליכים משפטיים, לדעתי אנחנו כבר בעליון איתנו. צווי סגירה, בניה ללא היתר, שימוש ללא היתר, הכל ללא היתר. השני על פניו אין שום דבר לא תקין למעט שבמהלך צוות התנגדויות הגיעו השכנים ואמרו שיש הרבה רעש, משאיות שפורקות וחוסמות את התנועות ואלף ואחת דברים. אומר זה, נכון יש, אבל זה לא שלי, זה של השני. אורנה ברביבאי- שמולו יש הליך משפטי. ליאור שפירא- אנחנו כבר בעליון איתנו. הליך של 10-15 שנה. הוא אומר מה אתם רוצים ממני? איך אנחנו יכולים לדעת אם אוטו תנובה מספק לו או מספק לו? אורנה ברביבאי- תעודת משלוח. למי אתה פורק סחורה אדוני לזה או לזה?

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- לשניהם.
אורנה ברביבאי- בו זמנית?
ליאור שפירא- כן. זה המטרד.
אורנה ברביבאי- כן, אבל אני יודעת לשייך את המטרד.
ליאור שפירא- זה שניהם. אומרים הדיירים, בצדק, אם זה היה אחד אז השהות שלו הייתה יותר קצרה, כשהוא מספק לשניים הוא תקוע. משכנו, בדקנו, ניסינו לראות, דיברנו עם גורמי מקצוע לגבי ההתקדמות עם השני כדי להבין אולי לא צריך שם רק שניים אלא רק אחד. אם יהיה אחד הוא פחות יפריע לציבור. לא הצלחנו. לכן בסוג ההגיונות שמישהו כן עושה כמו שצריך וכן מגיש, לא צריך להעניש אותו בגלל השני. לכן אנחנו ממליצים לאשר את השימוש החורג עד 31.12.2025.
אורנה ברביבאי- לשנה?
רעה גוטלויבר- זה מה שהם פרסמו פשוט הרבה שנים בטיפול.
אורנה ברביבאי- ההוא שאנחנו בהליך משפטי לא יכול לטעון שעיריית ת"א אישרה כי נראה בסדר לגביה השני?
ליאור שפירא- לא. יש לו גם עבירות בניה.
מאשרים בהתאם לחו"ד הצוות עד 31.12.2025.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2024 מיום 20.11.2024 סעיף 10:

לאחר שבוצעו דרישות ועדת ערר מיום 13.12.2022, ולאחר שהתקבלו חוות דעת מגורמי המקצוע, הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג להיתר מבית קולנוע לפי היתר בניה למרכול, אטליז בקומת קרקע בשטח של עד לתאריך 31.12.2025.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.