עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה האגף לרישוי עסקים

02/09/2021

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

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 0016-2021 מיום 01.09.2021

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 01.09.2021 שהתקיים באולם ההנהלה בקומה 12 בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב- יפו והוא מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הועדה.

הפרוטוקול יובא לאישור הועדה המקומית הקרובה.

בברכה,

מירי אהרון
מרכזת וועדות רישוי עסקים
לשימושים חורגים ופרגודים

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0016-2021 מיום 01.09.2021

ישיבת המשך לרישוי בניה שנפתחה בשעה 09:17 בהשתתפות: דורון ספיר, ליאור שפירא, שלמה מסלאווי, ציפי ברנד ואלחנן זבולון.

ישיבת ההמשך נפתחה ללא הפסקה, בשעה: 10:10 בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא	יו"ר הוועדה
חברי הועדה:	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה
	שלמה מסלאווי	חבר מועצה
לא נכחו:	גל שרעבי דמאיו	המשנה לראש העירייה
	דורון ספיר	מ"מ וסגן ראש העירייה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
	אסף הראל	חבר מועצה
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	רועי אלקבץ	חבר מועצה
	עבד אבו שחאדה	חבר מועצה
	ציפי ברנד	סגנית ראש העירייה
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	מהנדס העיר
	עו"ד שמואל שטטר	עוזר ראשי ליועמ"ש
	פרדי בן צור	ממ ע.ממ וס.רהע. ומ.פרוי משולבים
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	אביטל יעקב	מנהלת מח רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים
	מאיר אלמקייס	מנהל אכיפה אלקטרונית
נציגים בעלי דעה מייעצת	מלי פולישוק	נציגת שר הפנים
מרכזת וועדה	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים

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 01.09.2021.

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

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

בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 2021-0016 ליום 01.09.2021

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת
.1	אישור פרוטוקול מס' 2021-0015 מיום 11.08.2021 – מאושר.				
.2	1	64587	10000027074-1	חניון	השלום 6
.3	4	677778	5143967913-2	מסעדה, בית קפה	ירושלים 100
.4	7	63016	7939782098-3	בית אוכל	לינקולן 9
.5	10	53042	8238211033	מוסך מכונאות רכב	עולי ציון 15
.6	14	6281	5183455997	מכולת	הרותם 1
.7	17	67297	9781545210-1	פיצריה	רוטשילד 39
.8	20	69041	9184373667-1	בית מלון	שדרות רוטשילד 71
.9	25	54063	9701382004-1	מסעדה	אילת 13

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2021-0016 סעיף 2

מספר תיק רישוי:	64587	מס' בקשה מקוונת:	10000027074-1	תאריך הגשה:	15.06.2021

מהות העסק:	חניון	קומה:	קרקע

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
השלום 6	גוש 7094 חלקה 38	**730-006**	630 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	חניוני אורן	השלום 6 ת"א
מבקש	7 בי 2 בע"מ	אריה שנקר 16 ב הרצליה פיתוח
בעל זכות בנכס	7 בי 2 בע"מ	אריה שנקר 16 ב הרצליה פיתוח
עורך בקשה	גבריאל נבון	דיזנגוף 205 תל אביב

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג ממגרש ריק לחניון מנויים בשטח של 630 מ"ר.

תיאור המבנה:

מגרש ריק.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת-2010.

משנת-2014 ועד-31/12/2017 עם רישיון לשימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 20614 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 3255 ב, 1043 א
החלקה כלולה בייעוד אזור תעסוקה עפ"י תוכנית 3255ב - "שטחים ציבוריים בא.ת. בצרון". בתשריט התוכנית קיים סימון לזיקת הנאה להולכי רגל. שימושים מותרים יהיו עפ"י תוכנית 3255ב ותוכנית 1043א. שימוש לחניון אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תכניות מאושרות. בימים אלה מקודמת בעירייה מדיניות לחניונים בעיר. ניתן להמליץ על שימוש חורג לחניון לתקופה של שנה בלבד, בתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה וישרתו גם את התושבים. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית מוגבל בזמן לשנה אחת, כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 10.06.2021. מבקשים היתר ל-5 שנים.

חוות דעת נותני אישור:

מוקד 106 מיום 21.7.21:	בשנת 2021 לא נמצאו פניות .
אגף התנועה מיום 19.7.21:	בדרך השלום מתוכנן פר' מהיר לעיר שמבטל אפשרות נגישות לחניון. ניתן לאשר שימוש חורג אך ורק לתקופה עד לתחילת עבודות ביצוע פרויקט. היה תוכנן ל2021 כרגע בהמתנה לאישור מנכ"ל לביצוע פרויקט.
אגף תכנון העיר-צוות מזרח מיום 1.8.21:	אין מניעה לאפשר שימוש חורג בהתאם לחו"ד אגף התנועה. תחילת עבודה ומימוש של מהיר לעיר תבטל את ההיתר.

המלצת הועדה המייעצת 2021-0015 מיום 23.8.21:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגרש ריק לחניון מנויים בלבד, עד ליום 31.12.2022 או עד לתחילת ביצוע העבודות, המוקדם מבניהם. **ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, שם משולם, נטלי כהן, ירין שריין, עידית רז, מירי אהרון, מהא מרג'ייה.**

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאור הנימוקים לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממגרש ריק לחניון עד ליום 31.12.2022 או עד לתחילת ביצוע העבודות, המוקדם מבניהם.

חוות דעת נותני אישור:

פיקוח עירוני מיום 25.8.21:	בביקורת שנערכה היום נמצא כי מדובר בחניון ששייך לחברה שמשכירה לעובדים ואינו חניון ציבורי שפתוח לקהל הרחב אי לכך ובהתאם לזאת אינו טעון רישוי.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לחניון ממגרש ריק. שימוש חורג לתוכנית. העסק נמצא במקום משנת 2010. עד שנת 2017 היה רישיון בשימוש חורג. לפי בדיקת הצוות, קיים פרוייקט ברחוב השלום. המלצתנו לאשר עד 31.12.22 או עד תחילת ביצוע עבודות הפרוייקט החדש, המוקדם מביניהם.

ליאור שפירא- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2021-0016 מיום 01.09.2021 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגרש ריק לחניון, עד ליום 31.12.2022 או עד לתחילת ביצוע העבודות, המוקדם מבינהם.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, שלמה מסלאווי ואלחנן זבולון.

מספר תיק רישוי:	677778	מס' בקשה מקוונת:	5143967913-2	תאריך הגשה:	24.03.2021

מהות העסק:	מסעדה, בית קפה	קומה:	קרקע

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
ירושלים 100	גוש 7045 חלקה 11	85-061	226 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	קשת - האגודה למען הקשיש	ירושלים 100 תל אביב
מבקש	קשת - האגודה למען הקשיש	ירושלים 100 תל אביב
בעל זכות בנכס	רשות הפיתוח	
עורך בקשה	דניאל לוי	לסל 2 חולון

מהות הבקשה: (ירין שריין)

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר למסעדה/בית קפה בשטח 54 מ"ר ומחצר פתוחה לישיבה חיצונית בשטח 172 מ"ר.
סה"כ שטח העסק 226 מ"ר.

תיאור המבנה:

על החלקה קיימים 18 מבנים המשמשים את בית החולים גריאטרי "צהלון".
שלחלקם נמצא היתר בניה.

הערות המהנדס:

עסק חדש.

נדרש אישור מנהל מקרקעי ישראל.

גובה תשלום אגרת שימוש חורג: 1767 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2563
החלקה בייעוד מגרש מיוחד עפ"י תוכנית 2563 - "מתחם צהלון - יפו". בתשריט התוכנית מסומנים במגרש מספר מבנים לשימור - שימור א' ושימור ב'. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה - המבוקש נמצא על מבנה לשימור ב'(שד' ירושלים 100/ארליך 20). תוכנית 2563: מבנה לשימור ב' - סעיף 4.3.1 - על המבנים המסומנים בתשריט "כמבנה לשימור ב'", חלות הוראות מבנה לשימור א' כמפורט בסעיף 4.2 בתקנון התוכנית. סעיף 4.2.2 שינוי שימוש במבנה לשימור: א. בקשה לשינוי שימוש, אם במסגרת ייעודי הקרקע המותרים ע"פ תכנית זו ואם בבקשה לשימוש חורג תוגש במסגרת בקשה להיתר ותכיל על פי דרישת הועדה את כל המסמכים כמצוינים בסעיף 4.3.1/ב דלעיל. ב. הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר לשינוי שימוש, בבצוע עבודות שיפוץ ושיקום המבנה כולו, ע"פ רשימת עבודות שתפרט הועדה המקומית ואשר תכללנה בין היתר גם הסרת חלקי מבנה ותוספות שאינן משתלבות ארכיטקטונית במבנה המקורי, וכן עבודות פיתוח בתחום המגרש. סעיף 3.4.1 התכליות המותרות: א)באזורים למבני ציבור תותר בניה למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת, וכן מוסדות מינהל עירוניים וקהילתיים. ב)במגרשים המיוחדים, הועדה המקומית רשאית להתיר בנוסף לאמור לעייל, שימושי אכסון מלונאיים, בעלי זיקה ציבורית כגון- בתי אבות, דיור מוגן לקשיש, אכסניות טיפוליות וכיו"ב. ד)היתר לשימוש כאמור לעיל, העלול לחוות מטרד ע"פ דעת הוועדה המקומית, ינתן בכפוף להליכי פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק. שימוש חורג ממחסן בן קומה אחת בבית חולים גריאטרי "צהלון " למסעדה או בית קפה אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 2563. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית כפוף לסעיף 149 לחוק. יש לתאם את הבקשה עם מחלקת השימור.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 07.06.2021. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 5.8.21:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 8.8.21:	הוגשה בקשה לרישיון ב 9.5.21 ונמצא בהליך תקין. נכון להיום, אין תלונות כנגד העסק.
מוקד 106 מיום 8.8.21:	לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב שד' ירושלים 100 , מתאריך 8.8.20 עד היום 8.8.21 לא אותרו הודעות בנושא רעש או מפגע מעסק .

פיקוח על הבניה מיום 1.8.21:	בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת ממוחשבת לא מצאנו תביעות משפטיות פעילות נגד העסק הנ"ל. כמו כן אין תיקים בהכנה נגד העסק הנ"ל.
מחלקת שימור מיום:	אין התנגדות לבקשה.
אגף הנכסים מיום 23.8.21:	אין מניעה לאישור הבקשה.

המלצת הועדה המייעצת 2021-0015 מיום 23.8.21:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר למסעדה/בית קפה, עד ליום 31.12.2028 בכפוף לאישור רמ"י.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוויריס, שם משולם, נטלי כהן, ירין שריין, עידית רז, מירי אהרון, מהא מרג'ייה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר למסעדה/בית קפה, עד ליום 31.12.2028 לפי תאריך פרסומים בכפוף לאישור רמ"י.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, לעסק של מסעדה, בית קפה. המלצתנו לאשר עד 31.12.2028. יש לציין שקיים אישור פיקוח על הבניה, מחלקת שימור ואגף הנכסים. המלצתנו לאשר.

ליאור שפירא- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2021-0016 מיום 01.09.2021 סעיף 3:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר למסעדה/בית קפה, עד ליום 31.12.2028 בכפוף לאישור רמ"י.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, שלמה מסלאווי ואלחנן זבולון.

מספר תיק רישוי:	63016	מס' בקשה מקוונת:	7939782098-3	תאריך הגשה:	08.06.2020

מהות העסק:	בית אוכל	קומה:	מרתף

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
לינקולן 9	גוש 7103 חלקות 79, 41	438-013	27 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	בריא בריבוע בע"מ	לינקולן 9 תל אביב
מבקש	שלומי טליאס	השיטה 2 משמר השבעה
בעל זכות בנכס	מירב אשכנזי	לינקולן 9 תל אביב
עורך בקשה	אנה גור	ביאליק 182/3 חולון

מהות הבקשה: (ירין שריין)

שימוש חורג מגנזך למטבח בקומת מרתף בשטח של 27 מ"ר עבור מזנון .

תיאור המבנה:

מבנה משרדים "מקורות" בין 9 קומות מעל קומת מרתף המכיל: בקומת מרתף - 3 מקלטים , 3 אולמות , 6 מחסנים, חדר מכונות , 6 תאי מעליות, גנזך וחניה למכוניות.

בקומת קרקע (א') - אולם בנק , 11 חנויות , חדר שירות ושטח חניה למכוניות .

בכל הקומות העליונות- משרדים, חדרי שרות לפי היתר מס' 843 מתאריך 05.03.1968 והיתר מס' 58-4 מתאריך 13.10.1983.

הערות המהנדס:

יש לציין שהמבוקש הינו חלק מהעסק שמתנהל בקומות קרקע + מחסן במרתף שאינו מהווה שימוש חורג .

סה"כ שטח העסק 88.36 מ"ר.

סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 883 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 707 ו8901
החלקה ביעוד משרדים עפ"י תוכנית 707 ותכנית 890. על החלקה חלה הפקעה להרחבת לינקולן ושטח להשלמה עם חלק מחלקה 41. עפ"י תוכנית "ע1" סעיף 1.9 - טבלת תכליות והוראות: (4) בנייני מסחר, תעסוקה (משרדים תעשיה ומלאכה), בנייני ציבור ומבני נופש וספורט: -שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר לתעסוקה(משרדים, מלאכה ותעשיה), לבנייני ציבור ולמבני נופש וספורט, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. 1. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף עליונה והתחתונה. 2. שטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין. 3. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין. 4. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד. שימוש חורג לשימוש מטבח הכנות עבור עסק "בריא בריבוע" בקומת המרתף מהווה שטח נלווה אשר תואם לסעיף 41.9 בתוכנית "ע1". השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג, כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 02.03.2021. מבקשים שימוש עד ליום 31.12.2031.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 1.6.21:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 31.5.21:	בבדיקה מול מערכת משל"ט מיום 01.01.21 ועד בכלל – ללא פניות/מטרדים מהעסק. נבדקה גם פעילות יזומה כנגד העסק לאותם תאריכים – ללא אכיפה.
מוקד 106 מיום 31.5.21:	התקבלה ביום 21/03/2021 פנייה לעניין רעש ממסעדה בכתובת זו.
הערות מהנדס:	יצוין כי בכתובת הנ"ל קיימים עסקים נוספים: "התחתית" מסעדה וסופר AMPM. בבדיקה מול פיקוח עירוני בנוגע לפנייה בעניין הרעש מהמסעדה בכתובת, נמסר כי לא בהכרח התלונה היא כנגד העסק הנ"ל. כ"כ שימוש חורג לשימוש מטבח הכנות בקומת מרתף עבור העסק, מהווה שטח נלווה אשר תואם לסעיף 41.9 בתוכנית "ע1", לכן לא מדובר בסטייה ניכרת.

המלצת הועדה המייעצת 0015-2021 מיום 23.8.21:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מגנזך מטבח בקומת מרתף עבור מזנון, עד ליום 31.12.2031.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוויריס, שם משולם, נטלי כהן, ירין שריין, עידית רז, מירי אהרון, מהא מרג'ייה.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג להיתר מגנזך של בנק בקומת מרתף למטבח עבור מזנון, עד ליום 31.12.2031 לפי תאריך פרסומים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- עסק חדש. שימוש חורג מגנזך של בנק למטבח. נמצא במרתף. לעסק של מזנון.

ליאור שפירא- למה עסק של מזנון צריך מטבח?

רעיה גוטלויבר- מדובר בשימוש חורג להיתר, עסק נלווה.

ליאור שפירא- בגלל שהוא צריך להגדיל את העסק למסעדה? אז הוא צריך שיהיה מטבח?

איילת וסרמן- מזנון הוא גם עסק שמכין מזון.

ליאור שפירא- כן, אבל למה הוא צריך עוד 27 מ"ר?

אביטל יעקב- אם הוא צריך הגדלה זה בגלל דרישות של משרד הבריאות. יכול להיות שהגדיל את אולם הישיבה למעלה ונדרש במטבח ומחסן גדול יותר.

רעיה גוטלויבר- ממליצים לאשר עד 31.12.31.

ליאור שפירא- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0016-2021 מיום 01.09.2021 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מגנזך מטבח בקומת מרתף עבור מזנון, עד ליום 31.12.2031.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, שלמה מסלאווי ואלחנן זבולון.

מספר תיק רישוי:	53042	מס' בקשה מקוונת:	8238211033	תאריך הגשה:	11.11.20

מהות העסק:	מוסך מכונאות רכב	קומה:	קרקע

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
עולי ציון 15	גוש 7072 חלקה 30	3005-015	418 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	מוסך ספיד	עולי ציון 15 תל אביב
מבקש	דהאוד אבו דהאוד	עולי ציון 15 תל אביב
בעל זכות בנכס	שמואל חן	שבטי ישראל 41 הרצליה
עורך בקשה	ג'אק סחליה	אבן סינא 72 תל אביב

<u>מובא לדיון חוזר לצורך תיקון החלטה בנוגע להוראת תקנות תכנון והבנייה:</u>

מהות הבקשה: (עידית רז)

שימוש חורג לתכנית ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך מכונאות רכב הכולל:
בק. קרקע בשטח של 189 מ"ר , בשטח פתוח של 194 מ"ר וגלריה בשטח של 35 מ"ר.
סה"כ שטח העסק 418 מ"ר.

תיאור המבנה:

על המגרש מבנים חד קומתיים על פי רישומים.
אין בתיק בניין היתר בניה או תכנית סניטרית מאושרת.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 1982 עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31/12/20 והוארך בשנה נוספת מכח הוראת השעה.

מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.

סכום חיוב אגרת שימוש חורג 13,680 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2572
החלקה ביעוד מגורים ב' עם חזית מסחרית וזיקת הנאה עפ"י תכנית 2572 - "מתחם כיכר השעון". עפ"י תכנית 2572 סעיף 11.1 : א) התכליות המותרות באזור זה יהיו בכפוף להוראות סעיף 10.1 בתקנון. סעיף 10.1 התכליות המותרות: א) מגורים בכל הקומות. ג) במגרשים המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יותרו בקומת הקרקע בלבד, בנוסף לשימושים המותרים ביתר הקומות, גם שימושי מסחר קמעוני, סדנאות לאומנות, משרדים, מועדוני יום לקשיש, תחנות טפול באם ובילד, גני ילדים, פעוטונים ושרותים אישיים. כמו-כן תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל ויצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג. שימוש חורג למוסך אינו תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 2572, 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.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 01.03.2021. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2031.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 1.6.21:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 3.6.21:	לעסק רישיון עד – 31.12.20. העסק בהליך רישוי תקין. אין תלונות כנגד העסק.
מוקד 106 מיום 1.6.21:	אין פניות לגבי העסק .
פיקוח על הבניה מיום 1.6.21:	בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת ממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות נגד העסק הנ"ל . כמו כן אין תיקים בהכנה נגד העסק הנ"ל.
המחלקה הפלילית מיום 6.4.21:	הוצאו צווי הריסה, אך אלה בוצעו. אין הליכים חדשים פעילים.

המלצת הועדה המייעצת 0011-2021 מיום 20.6.21:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך מכונאות רכב, עד ליום 31.12.2031. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום 31.12.21 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה).

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה להארכת תוקף שימוש חורג לתכנית ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך מכונאות רכב, עד ליום 31.12.2031. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום 31.12.21 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה).

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בהארכת תוקף שימוש חורג, עסק קיים במקום משנת 1982, ברישיון עד 2020. שימוש חורג מתוכנית. המלצתנו לאשר עד 31.12.31 לפי תאריך הפרסומים, יש לציין כי קיימת כאן הוראת השעה מ 1.1.21 עד סוף שנת 2021.

אופירה יוחנן וולק - אין תכנון ב-10 שנים הקרובות לאזור?

אודי כרמלי- אין תב"ע בהכנה במקום.

אופירה יוחנן וולק- לאשר הבקשה לשימוש חורג בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0012-2021 מיום 30.06.21 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך מכונאות רכב, עד ליום 31.12.2031. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום 31.12.21 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה).

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון.

<u>מובא לדיון חוזר לצורך תיקון החלטה בנוגע להוראת תקנות תכנון והבנייה:</u>

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך תיקון החלטה בנוגע לתקנות תכנון ובניה. הוועדה מתאריך 30.6.21 החליטה לאשר את העסק עד 31.12.31. לפי חוות דעת השירות המשפטי מובא לתיקון החלטה.

ליאור שפירא- מה התיקון המתבקש?

אביטל יעקב- להוריד את ההערה של הוראת השעה.

ליאור שפירא- לאשר הבקשה לשימוש חורג עד יום 31.12.2031.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2021-0016 מיום 01.09.2021 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך מכונאות רכב, עד ליום 31.12.2031.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, שלמה מסלאווי ואלחנן זבולון.

מספר תיק רישוי:	6281	מס' בקשה מקוונת:	5183455997	תאריך הגשה:	24.09.2020

מהות העסק:	מכולת	קומה:	קרקע

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
הרותם 1	גוש 7069 חלקה 77	3520-021	63 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	מכלת	הרותם 1 תל אביב
מבקש	גירון ישראל	הרותם 1 תל אביב
בעל זכות בנכס	גירון ישראל	הרותם 1 תל אביב
עורך בקשה	שני אדרעי	שוהם 5 רמת גן

<u>מובא לדיון חוזר לצורך תיקון החלטה בנוגע להוראת תקנות תכנון והבנייה:</u>

מהות הבקשה: (עידית רז)

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול בקומת קרקע בשטח של 63 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין בן קומה אחת עפ"י תכנית העסק שהוגשה.
אין בתיק בניין היתר בניה או תכנית סניטרית מאושרת.

הערות המהנדס:

יש לציין, שמשנת 1995 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31/12/2020.
כיום מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2,072 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2215
החלקה בייעוד מגורים ב' ודרך קיימת עפ"י תוכנית 2215 - "שיקום שכונת התקוה". שימוש ממגורים למרכול+ מחסן אינו תואם להוראות תוכנית 2215. בתיק הבניין לא נמצאו התרי 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.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 09.12.2020. מבקשים שימוש ל- 5 שנים.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 3.5.21:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 2.5.21:	לעסק אין סירובים בנוסף אין תלונות ממוקד עירוני. מצד הפיקוח אין התנגדות למתן רישיון.
פיקוח על הבניה מיום 17.2.21:	מבנים ישנים. בתיק בניין סרוק לא נמצא היתר בניה. במערכת פיקוח על הבניה לא נמצאו תביעות.
המחלקה הפלילית מיום 3.5.21:	עפ"י המידע שבידנו לא קיימים הליכים בכתובת שבנדון.
מוקד 106 מיום 29.4.21:	אין פניות.
אגף הנכסים מים 12.5.21:	ניתן לאשר , יש חלק קטן להפקעה שפנוי .

המלצת הועדה המייעצת 2021-0008 מיום 10.5.21 :

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול, עד ליום 31.12.2026. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום 31.12.21 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה). **ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, שם משולם, נטלי כהן, ירין שריין, עידית רז, טל באומל, מירי אהרון, מהא מרג'ייה.**

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה להארכת תוקף שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול, עד ליום 31.12.2026 לפי תאריך הפרסומים. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום 31.12.21 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה).

תיאור הדיון-

רעיה גוטלוייבר - העסק קיים משנת 1995, מבקשים הארכת תוקף שימוש חורג, ממליצים לאשר עד 31.12.2026.

ליאור שפירא - לאשר בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2021-0009 מיום 19.05.21 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול, עד ליום 31.12.2026. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום 31.12.21 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה).

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי.

<u>מובא לדיון חוזר לצורך תיקון החלטה בנוגע להוראת תקנות תכנון והבנייה:</u>

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך תיקון החלטה בנוגע לתקנות תכנון ובניה. הוועדה מתאריך 19.5.21 החליטה לאשר את העסק עד 31.12.26. לפי חוות דעת השירות המשפטי מובא לתיקון החלטה.

ליאור שפירא- מה התיקון המתבקש?

אביטל יעקב- להוריד את ההערה של הוראת השעה.

ליאור שפירא- לאשר הבקשה לשימוש חורג עד יום 31.12.2026.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2021-0016 מיום 01.09.2021 סעיף 6:

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

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, שלמה מסלאווי ואלחנן זבולון.

מספר תיק רישוי:	67297	מס' בקשה מקוונת:	9781545210-1	תאריך הגשה:	02.12.2020

מהות העסק:	פיצריה	קומה:	קרקע

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
רוטשילד 39	גוש 7454 חלקה 3	8-039	60 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	בר פיצה	רוטשילד 39 תל אביב
מבקש	איטליה אמריקה בע"מ	רוטשילד 39 תל אביב
בעל זכות בנכס	הראל חברה לביטוח בע"מ	החילזון 12 רמת גן
עורך בקשה	שני אדרעי	שוהם 5 רמת גן

<u>מובא לדיון חוזר לצורך תיקון החלטה בנוגע להוראת תקנות תכנון והבנייה:</u>

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממשרדים בהיתר לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת הקרקע בשטח של 60 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה משרדים בן 4 קומות מעל מרתף עפ"י היתר בניה מס' 990 מ-16/03/56.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2019 עם היתר שימוש חורג בתוקף עד 31.12.20.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1,955 ש"ח.
מדיניות לילה במקום עד 2:00 בלילה.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1881א
חלקה 3 ביחד עם חלקה 2 מחולקות למגרשי בניה ביעודים - מגרש מיוחד (מגרש 2057) דרך קיימת (מגרשים 2049,2053) עפ"י תוכנית 1881א - "מתחם רוטשילד-אחד-העם-אלנבי". המבנה הבנוי בחלקה מס' 2 מסומן להריסה. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה העסק המבוקש נמצא בחלקה 3. מטרת תוכנית 1881א הינה לשנות את גבולות המגרשים ע"י איחוד חלקות ולשנות בהתאם לכך את התוכנית הראשית מס' 1881. בהתאם לתוכנית 1881 - סעיף 8 - (ח) - קביעת השטח הבנוי במפלס הרחובות והכיכרות כשטח מסחרי, עם השארת מעברים לציבור (פאסז'ים), בין הרחובות והכיכרות ובין הכיכרות לבין עצמן. סעיף 8 (י"ב) - קביעת הקומות, מעל מפלס הרחובות, כקומות למטרות משרדיות. שימוש חורג ממשרדים לבית אוכל בקומת הקרקע תואם להוראות תוכנית 1881, השימוש מהווה שימוש חורג להיתר.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 24.01.2021 מבקשים שימוש עד ליום 31.12.2025

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 8.3.21:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 10.3.21:	בבדיקה שערכתי מול מערכת משלט מיום 01.11.20 ועד בכלל – ללא פניות כנגד העסק וללא אכיפה.
מוקד 106 מיום 8.3.21:	לא נתקבלו תלונות.

המלצת הועדה המייעצת 0006-2021 מיום 4.4.21:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2025. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום 31.12.21 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה). **ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוויריס, שם משולם, נטלי כהן, ירין שריין, עידית רז, מירי אהרון, דניאל שרון.**

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג להיתר ממגורים לבית מלון, בית אוכל והגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2025. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום 31.12.21 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה).

תיאור דיון:

לובה דבוייריס - מדובר בחידוש שימוש חורג שתוקפו פג ביום 31.12.2020, ממליצים לאשר עד ליום 31.12.2025.

ליאור שפירא - לאשר בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0007-2021 מיום 12.4.21 סעיף 8:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2025. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום 31.12.21 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה).

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אסף הראל.

<u>מובא לדיון חוזר לצורך תיקון החלטה בנוגע להוראת תקנות תכנון והבנייה:</u>

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך תיקון החלטה בנוגע לתקנות תכנון ובניה. הוועדה מתאריך 12.4.21 החליטה לאשר את העסק עד 31.12.25. לפי הוראה של אושרת שפי והראלה, יש צורך בתיקון החלטה.

ליאור שפירא- מה התיקון המתבקש?

אביטל יעקב- להוריד את ההערה של הוראת השעה.

ליאור שפירא- לאשר הבקשה לשימוש חורג עד יום 31.12.2025.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0016-2021 מיום 01.09.2021 סעיף 7:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2025.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, שלמה מסלאווי ואלחנן זבולון.

מספר תיק רישוי:	69041	מס' בקשה מקוונת:	9184373667-1	תאריך הגשה:	01/01/01

מהות העסק:	בית מלון	קומה:	מרתף, קרקע, א', ב', ג', ד'

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
שדרות רוטשילד 71	גוש 7455 חלקה 17	8-071	1594.29 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	דה רוטשילד 71	שדרות רוטשילד 71 תל אביב
מבקש	קריגרים השקעות בע"מ קריגר אהוד	שדרות רוטשילד 71 תל אביב
בעל זכות בנכס	אודי קריגר מיכל קריגר עומר קריגר	שדרות רוטשילד 71 תל אביב
עורך בקשה	גבריאל נבון	דיזינגוף 205 תל אביב

מהות הבקשה: (רעיה גוטלוייבר)

שימוש חורג מבניין מגורים לשימור לבית מלון. (32 חדרים) תפוסת קהל מקסימלית 74 איש.
המכיל:

בקומת מרתף משטח אחסנה למסעדה, שטח אחסנה לדיירים, שטחי שרות, חדר כושר לדיירי הבניין, חדר חשמל ומכונות ומקלט לפי היתר בניה למשרדים בשטח של 20 מ"ר, קבלה בשטח של 65 מ"ר, שירותים בשטח של 6 מ"ר, מחסן כללי בשטח של 38 מ"ר, מעבר כניסה 18 מ"ר, וחדר חשמל בשטח של 11 מ"ר, סה"כ שטח קומה 159 מ"ר.

בקומת קרקע- חדרים בשטח של 132 מ"ר, מעברים בשטח של 16 מ"ר, חדר חדרנית בשטח של 6.5 מ"ר, סה"כ שטח מקורה 155 מ"ר.

מעבר לא מקורה בשטח של 44 מ"ר, וחצר בשטח של 69 מ"ר, סה"כ שטח לא מקורה 113 מ"ר.
סה"כ שטח הקומה 268 מ"ר.

קומה - א' - חדרים בשטח של 252 מ"ר, מעברים 26 מ"ר, מרפסת מקורה בשטח של 9 מ"ר, סה"כ שטח קומה 288 מ"ר.

קומה -ב- חדרים בשטח של 254 מ"ר, מעברים בשטח של 25 מ"ר. מרפסת מקורה בשטח של 9.5 מ"ר, סה"כ שטח מקורה של 290 מ"ר, מרפסת לא מקורה בשטח של 4 מ"ר, סה"כ שטח הקומה 292 מ"ר.

קומה -ג- חדרים בשטח של 263 מ"ר, מעברים בשטח של 24 מ"ר, סה"כ שטח הקומה 288 מ"ר.

קומה - ד- חדרים בשטח של 137 מ"ר, מעברים בשטח של 17 מ"ר, סה"כ שטח מקורה 158 מ"ר,

מהות הבקשה: (רעיה גוטלוייבר)

מרפסת לא מקורה בשטח של 4 מ"ר, סה"כ שטח קומה 158 מ"ר.

קומת גג- חדרים בשטח של 74 מ"ר, ומרפסות לא מקורות בשטח של 68 מ"ר, סה"כ שטח קומה 143 מ"ר.

סה"כ שטח כל העסק 1,594.29 מ"ר .

תיאור המבנה:

מדובר בעסק חדש.

הבניין לשימור בן 6 קומות מעל קומת מרתף ביעוד מגורים ע"פ היתר בניה מקורי מס' 362 מיום 05/03/1934 היתר בניה מס' 07-0373 מיום 19/07/2007 .

המכיל בקומת מרתף שטח אחסנה למסעדה, שטח אחסנה לדיירים, שטחי שירות, חדר כושר לדיירי הבניין, חדר חשמל ומכונות ומקלט.
בקומת קרקע מסעדה בחזית, ודירות מגורים, מחסן ושטחים משותפים.
ובכל הקומות העליונות דירות מגורים.
בקומת גג שטח משותף לכל דיירי הבניין ובריכת מים.

הערות המהנדס:

יש לציין שבית מלון בכל המבנה למעט דירת מגורים בקומה 5 שלא שייכת לבקשה.

כמו כן בקומת הקרקע קיימת מסעדת "קנטינה" ת.ר 61116.

סכום אגרת בקשה לשימוש חורג 53,256 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2385
החלקה בייעוד מגורים מיוחד ומבנה לשימור ג' כמסומן בתשריט תכנית 2385. סעיף 9.5 שימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשישים ופנסיונים - הועדה רשאית להתיר באזור מגורים מיוחד, שמושים לשרות הקהילה ולשיפור רווחת החיים של התושבים באזור, בתנאים הבאים - א. ההיתר יוצא לאחר פרסום בהתאם לנדרש בחוק לשימוש חורג. ב. הועדה שוכנעה כי השימוש המוצע לא יהווה מטרד למגורים. סעיף 9.5.2 פנסיון - יותר בבניין שלם או בקומות שלמות בבניין מגורים. מספר יח' הדיור בפנסיון לא יעלה על 50. בתחום התכנית יותרו עד עשרה בנינים לשימוש זה. תכנית 2720 סעיף 9.3 : שינויים בהוראות לגבי שימושים ציבוריים, דיור מוגן ופנסיונים : בהוראות התכניות הראשיות בנושא הפנסיונים יחול שינוי הבא - מספר היחידות המלונאיות בכל פנסיון לא יפחת מ20- יחידות. שימוש חורג ממגורים לבית מלון יהיה במסגרת שטחי בניה שהותרו עפ"י היתר בניה, בתאום עם מח' השימור במסגרת תיאום תכנון בליווי תיק תיעוד המבנה ויותנה באי פגיעה בערכי המבנה. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג, כפוף לסעיף 149 לחוק. בתאריך 03.09.2014 נקבעה מדיניות מנהל ההנדסה, בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה. למלונאות וזאת בתנאי שהבקשה תואמת את השימושים המותרים באזור לפי תכנית תקפה מבנה תעסוקה – מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה למלונאות. מבנה מגורים – תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד יש לציין כי יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובהוראות העיריה כמפורט. מתקני האכסון התיירותי מסווגים בהתאם לסוגים ולרמות כמפורט ב"תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי".

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 14.5.2020. מבקשים שימוש עד ליום 31.12.2030.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 11.2.21:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 17.2.21:	העסק בהליך שיפוטי. ללא פניות כנגד העסק.
פיקוח על הבניה מיום 12.08.2020:	- תכנית מתאימה למציאות בבניין מתבצע שיפוץ.-בתיק בניין נמצא היתר 07-0373 שמתייחס לכל הבניין. - לא נמצאו חריגות מההיתר בניה ולא נמצאו שינויים קונסטרוקטיביים. - לא נמצאו תביעות צווי הריסה למבנה.

	המלצות פיקוח על הבניה: אין התנגדות לאשר בכפוף: - אישור קונסטרוקטור על כל השינויים הפנימיים. - אישור יועץ בטיחות ואישורים הנוספים בהתאם לסווג העסק.
המחלקה הפלילית מיום 16.2.21:	אין כוונה לנקוט בהליכים.
מוקד 106 מיום 11.2.21:	אין תלונות בכתובת זו לבית המלון.
חו"ד שימור מיום 28.7.21:	<u>הנחיות מח' השימור לבקשה להיתר לשימוש חורג:</u> במסגרת הבקשה יוסבו שטחי הבניין לשימוש מלונאות, פרט לחלק הקדמי של קומת הקרקע, שיישאר בשימוש מסחרי. לבניין – תוספות בנייה לפי היתר מ-2007. להלן חו"ד מח' השימור לבקשה: עקרונית, אין מניעה בתנאים הבאים: - לא יבוצעו שינויים במעטפת המבנה, בחדר המדרגות ובמבואות קומתיות. - תשופץ מעטפת המבנה באופן מידתי בהתאם להנחיות שימור ושמ"מ המצורפים כאן. - לא ישתנו מפלסי רצפות/גגות/מרפסות/מעקות/בליטות ביחס למאושר בהיתר המקורי. - חצרות המבנה יהיו מגוננים בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת בהיתר המקורי, כולל עצים בוגרים. - לא ימוקמו מתקני שרות, מבני עזר/סככות שרות בחצרות המבנה. - יתואם מיקום, גודל ותוואי של מתקנים הטכניים, הנדרשים לתפקוד המבנה לפני ביצוע. בכל מקרה לא תאושר התקנת ציוד טכני, כולל מעבר צנרת, על קירות מעטפת המבנה, לא תאושר הבלטת הציוד מעל המעקות הבנויים. - יש להציג ולתאם פתרונות להנגשת המבנה לפני ביצוע. - יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור. - באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח. - בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור. - הנחיות השימור ושמ"מ להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו. - אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר והתגשה עם הנחיות השימור. - ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב. - תנאי לאישור אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ במלואן לפרויקט. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור. <u>הנחיות מחלקת שימור וש.מ.מ בקשה לשימוש חורג:</u> 1. פרוק טיח רופף פגום וסדוק תיקון, בטיח על בסיס סיד, באופן אומנותי, שלא יובחן התיקון. 2. תיקון סדקים בטיח על בסיס סיד באופן אומנותי כנ"ל, לרבות רשת לולים מגולוונת. עמידה בשיתוך ע"ג סדקים ברוחב 40 ס"מ. 3. הסרת צבע אקרילי ממקומות בהם יושם. 4. חידוש צבע סיליקון או סיליקה לפי הנחיות יצרן הצבע על כל שטח הקירות.

5 .תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר נושא תקן אירופאי R4. 6 .פרוק תעלה על קיר חוץ בחזית לרחוב .	

המלצת הועדה המייעצת 2021-0004 מיום 18.2.21:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבניין מגורים לשימור לבית מלון, עד ליום 31.12.2030, בכפוף למילוי דרישות צוות השימור.

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

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג להיתר מבניין מגורים לשימור לבית מלון, עד ליום 31.12.2030 לפי תאריך פרסומים , בכפוף למילוי דרישות צוות השימור.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מבניין מגורים לשימור לבית מלון. שימוש חורג להיתר. המלצתנו לאשר עד 31.12.30 לפי פרסומים, בכפוף למילוי דרישות מבנה לשימור.

ליאור שפירא- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר בכפוף למילוי דרישות שימור.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2021-0016 מיום 01.09.2021 סעיף 8:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מבניין מגורים לשימור לבית מלון, עד ליום 31.12.2030, בכפוף לאישור מחלקת שימור.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, שלמה מסלאווי ואלחנן זבולון.

מספר תיק רישוי:	54063	מס' בקשה מקוונת:	9701382004-1	תאריך הגשה:	10/12/2020

מהות העסק:	מסעדה	קומה:	קרקע

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח:
אילת 13	גוש 7011 חלקה 51	32950050	370 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	מסעדת חיים נלו	אילת 13 תל אביב
מבקש	הרשקוביץ עופר הרשקוביץ דב	מוטה גור 36 חולון
בעל זכות בנכס	הרשקוביץ עופר הרשקוביץ דב (דייר מוגן)	מוטה גור 36 חולון
עורך בקשה	לריסה סחרוב	מח"ל 28 תל אביב

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון החלטה בנוגע להוראת תקנות תכנון והבנייה:

מהות הבקשה: (ליובוב דבוייריס)

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה, צריכת משקאות משכרים במקום, השמעת מוסיקה והופעת אומנים בשטח של 370 מ"ר.

תיאור המבנה:

בנין בן קומה אחת על פי תכנית הבקשה.
לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה, לא ידוע יעודו.

הערות המהנדס:

משנת-1978 העסק מתנהל עם רישיון ושימוש חורג בתוקף עד- 31/12/2020.
כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 12,180 ₪ .

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד לשעה : 2:00 בלילה.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1200
החלקה בייעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1200. שימוש למסעדה תואם לתכליות המותרות עפ"י תכניות שקדמו לתכנית 1200. בתיק הבניין לא נמצאו התרי 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.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 01.12.2020 מבקשים שימוש עד ליום 31.12.2030

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 29.12.2020:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 28.12.2020:	הליך תקין.
פיקוח על הבניה מיום 03.01.2021:	מבדיקה בתיק בנין סרוק לא אותרו היתרים ביחס לנושא נשוא הבקשה לחוו"ד. מבדיקה במערכת פיקוח על הבניה לא אותרו תביעות משפטיות פעילות ביחס לנכס הנ"ל.
המחלקה הפלילית מיום 31.12.2020:	בכתובת שבנדון אין צווי הריסה.
מוקד 106 מיום 03.12.2020:	לא נמצאו תלונות בשנה האחרונה.

המלצת הועדה המייעצת 2021-0001 מיום 11.1.2021:

על פי תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה) – התש"ף -2020 סעיף 8 נקבע: "... תוקפו של היתר שפוקע בתקופה שמיום ד' בטבת התש"ף (1.1.20) עד יום ט"ז בטבת התשפ"א (31.12.20) יוארך לתקופה של שנה נוספת ממועד פקיעתו" בנסיבות אלו, הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה וצריכת משקאות משכרים, השמעת מוסיקה והופעת אומנים, החל מיום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2030 בכפוף לאישור רמ"י.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, שם משולם, נטלי כהן, לירון יעקב, ברק זאנגי, לירון יעקב, ירין שריין, מירי אהרון, מהא מרגייה.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

על פי תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה) – התש"ף -2020 סעיף 8 נקבע: "... תוקפו של היתר שפוקע בתקופה שמיום ד' בטבת התש"ף (1.1.20) עד יום ט"ז בטבת התשפ"א (31.12.20) יוארך לתקופה של שנה נוספת ממועד פקיעתו" בנסיבות אלו, הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה וצריכת משקאות משכרים, השמעת מוסיקה והופעת אומנים, החל מיום 1.1.2022 ועד ליום 31.12.2030 בכפוף לאישור רמ"י.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר למסעדה, לאור הוראת השעה "תקנות תכנון ובניה רישוי בניה, התש"ח 2020", לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא היתר בניה למסעדה צריכת משקאות משכרים, השמעת מוסיקה והופעת אומנים, החל מיום 31.12.2021 ועד 31.12.2030 בכפוף לאישור רמ"י.

ליאור שפירא - למה לאשר ל-10 שנים?

איילת וסרמן - זה סה"כ הזמן שגם ניתן לרישיון בלי קשר לשימוש התורג, כדאי שיהיה במקביל. יש חוק הארכת תוקף בגלל משבר הקורונה שמאפשר להם הארכה לשנה מבלי גביה של אגרות.

ליאור שפירא - אז למה אנחנו דנים בזה היום בוועדה? למה לאשר משהו עתידי?

אביטל יעקב - בעל העסק מבקש שימוש חורג ל-10 שנים, השנה הזו הוא זכאי לה. לא רוצים שיחזור בעוד שנה. השנה הזו היא גם כדי לא לגבות היטל השבחה כך שזה לא יחושב.

עו"ד אושרת שפי - זאת הסיבה שזה החל מ-2022.

ליאור שפירא - כששמעתי את ההסבר לא חושב שזה נכון לקבל החלטה על משהו עתידי ולכן לא רוצה לטרטר אותו. אם רוצה לקבל מהיום זה יהיה להחלטתו או לשוב ולדון לקראת סוף התקופה.

איילת וסרמן - אפשר לאשר מהיום אנחנו נתאם את נושא האגרות.

עו"ד אושרת שפי - נציין שההחלטה מהיום אך מאחר ולא היתה חובה לאשר מהיום אז אין חובה לגבות היטל השבחה.

ליאור שפירא - נאשר את הבקשה החל מעכשיו, השרות המשפטי יבדוק אם ניתן לפטור בהתאם להוראת השעה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0002-2021 מיום 20.01.2021 סעיף 2:

על פי תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה) - התש"ף -2020 סעיף 8 נקבע: "... תוקפו של היתר שפוקע בתקופה שמיום ד' בטבת התש"ף (1.1.20) עד יום ט"ז בטבת התשפ"א (31.12.20) יוארך לתקופה של שנה נוספת ממועד פקיעתו" בנסיבות אלו, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה וצריכת משקאות משכרים, השמעת מוסיקה והופעת אומנים, החל מיום 1.1.2021 ועד ליום 31.12.2030 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי קבלת אישור רמ"י. יצוין כי ביחס לתקופה שבין 1.1.21 ועד ליום 31.12.2021 ארכה זו קיימת מכח הוראת תקנות תכנון והבנייה (רישוי בניה) (הוראת שעה).

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2021-0002 מיום 20.01.2021 סעיף 2:

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, אסף הראל.

<u>מובא לדיון חוזר לצורך תיקון החלטה בנוגע להוראת תקנות תכנון והבנייה:</u>

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך תיקון החלטה בנוגע לתקנות תכנון ובניה. הוועדה מתאריך 20.1.21 החליטה לאשר את העסק עד 31.12.30 בכפוף לאישור רמ"י. לפי חוות דעת השירות המשפטי מובא לתיקון החלטה.

ליאור שפירא- מה התיקון המתבקש?

אביטל יעקב- להוריד את ההערה של הוראת השעה.

ליאור שפירא- לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2030 בכפוף לאישור רמ"י.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2021-0016 מיום 01.09.2021 סעיף 9:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה וצריכת משקאות משכרים, השמעת מוסיקה והופעת אומנים, עד ליום 31.12.2030, בכפוף לאישור רמ"י.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, שלמה מסלאווי ואלחנן זבולון.