



07/01/2024

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 2024-0001 מיום 03.01.2024

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 03.01.2024 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 אחרון
מרכזת וועדות רישוי עסקים
לשימושים חורגים ופרגודים

פניות בכתב	מוקד טלפוני	אחד 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 0001-2024 מיום 03.01.2024**

ישיבת המשך לרישוי בניה שנפתחה בשעה 09:32 בהשתתפות: דורון ספיר, ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, מיטל להבי.

ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בשעה: 10:00 בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא	יו"ר הוועדה
חברי הועדה:	מאיה נורי שקד	חברת מועצה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה – השתתפה מסעיף 11
לא נכחו:	דורון ספיר	מ"מ וסגן ראש העירייה
	אסף הראל	חבר מועצה
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
	רועי אלקבץ	חבר מועצה
	חן קראוס שמחוני	סגנית ראש העירייה
	שלמה מסלאווי	חבר מועצה
	עבד אבו שחאדה	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	מהנדס העיר
	הראלה אברהם-אוזן עו"ד	משנה ליועמש דיני תכנון בניה
	הגר גנין עו"ד	עוזרת ראשית ליועמש
	פרדי בן צור	עוזר ממ. וס. ראש העירייה ומנהל פרויקטים משולבים
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	אביטל יעקב	מנהלת מח רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטליבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	דין עמר	ממ. בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות
	שרית סוזין בר-עז	מנהלת קשרי קהילה
נציגים בעלי דעה מייצגת	מלי פולישוק	נציגת שר הפנים
מרכזת ועדה	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים
עוזרת למרכזת ועדה	דניאל שרון	עוזרת למרכזת ועדה



מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 03.01.2024.

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.

פניות בכתב	מזקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה פקס: 03-7240116 דוא"ל: asakim@tel-aviv.gov.il	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il
לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן חור באתר האינטרנט או במזקד 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' 0001-2024 ליום 03.01.2024

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.				אישור פרוטוקול מס' 0018-2023 מיום 20.12.2023 – מאושר.		
2.	1	70449	10000280443	מרכול	מוזס יהודה ונח 20	יין בעיר אקספרס
3.	4	70169	10000260407-2	בית מלון	יונה הנביא 2	מלון הוסטל 180
4.	7	71268	10000111477-3	תיאטרון	אבן גבירול 30	צוותא 5
5.	13	63360	10000245283	פאב	טברסקי 6	Fantasy
6.	18	198	10000162515	מרכול	מלציט 14	נוטריקה
7.	25	12454-01	10000255779-3	בית אוכל	ירמיהו הנביא 27	פיקה
8.	27	55062	10000298818-3	מוסד לצביעה ופחחות רכב	בן צבי 21	סואלחי
10.	33	63765	10000034386-2	השכרת חדרים על בסיס יומי או שבועי	לוינסקי 106	מלונית שיק
11.	36	67207	10000166643-3	מרכול אטליו	אסתר המלכה 4	רמי לוי בשכונה
12.	39	51755	10000306689-2	מזנון, בית אוכל	שארית ישראל 4	נקניקיה
13.	42	64753	10000295351-2	משקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה	אלישברג 4	בינאם
14.	45	17120	10000169935	נגריה	גבולות 4	יוסף מטות

יצא מסדר היום:

9.	30	63985	10000270508-1	תחנת מעבר לאיסוף פסולת מתכת אחסנת גרוטאות מתכת מיונס וסחר בהם	חיל השריון 94	אסולין מתכת
----	----	-------	---------------	---	---------------	-------------

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 2

21.05.2023	תאריך הגשה:	10000280443	מס' בקשה מקוונת:	70449	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	-------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
88 מ"ר	22370200	גוש 7093 חלקה 308	מוזס יהודה ונח 20

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	יין בעיר אקספרס	מוזס יהודה ונח 20 תל אביב
מבקש	אלעד סלובטיק	דוד אבידן 16 תל אביב
בעל זכות בנכס	מומי דיטלצוייג	שלמה המלך 46 תל אביב
עורך בקשה	אלדר מוזס	הרכבת 58 תל אביב

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת השימוש החורג.

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מתעשייה בהיתר למרכול בקומת קרקע בשטח של 88 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 5 קומות, המכיל: בקומת קרקע-תעשייה, בגלריה-משרדים, בקומות עליונות-תעשייה עפ"י היתר בניה מס' 655 מ-14.12.70, מס' 116 מ-26.5.72, מס' 630 מ-26.11.73 ועפ"י תצלומי GIS.

הערות המהנדס:

עסק חדש מדצמבר 2022.
לעסק קיימת גלריה בשימוש משרדים עפ"י היתר בשטח 100 מ"ר שלא מהווה שימוש חורג. סה"כ שטח העסק 188 מ"ר.
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 3,090 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1205, 1043 א'
חלקה 308 מחולקת למגרשי בניה ביעודים שונים. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה המבוקש נמצא בתחום מגרש בניה מס' 2321 ביעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תוכנית 1205.
בנוסף על החלקה חלה תוכנית 1043 א' - "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו".
תוכנית 1043 א' סעיף 8.3.4 - מסחר קמעונאי:
יותר מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כגון: מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה וכדומה, מסעדות, שירותי אוכל וסניפים בנק מסחריים. השימושים הנ"ל יותרו בקומת הקרקע בלבד.
שימוש למרכול תואם לסעיף 8.3.4 (מסחר קמעונאי) עפ"י תוכנית 1043 א'.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 2

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 27.06.2023.
מבקשים היתר לצמיתות.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 3.8.23:
לעסק היתר זמני עד 31.8.23. ללא תלויות או מטרדים מהעסק.	פיקוח עירוני מיום 25.7.23:
אין פניות רלוונטיות.	מוקד 106 מיום 1.8.23:
התקבל אישור כולל הגלריה והמדרגות.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 25.4.23:

המלצת הוועדה המייעצת 0020-2023 מיום 06.08.2023:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר למרכול בקומת קרקע עד ליום 31.12.2033.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, מירי אהרון, שם משולם, עידית רוז, מאור ורניק, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר למרכול בקומת קרקע עד ליום 31.12.2033.

תיאור הדיון:

שם משולם- מדובר במרכול. שימוש חורג מתעשייה בהיתר למרכול בקומת קרקע. עסק חדש מדצמבר 2022. המלצתנו לאשר עד דצמבר 2033 למרות שפרסמו לצמיתות מהסיבה שמדובר במרכולים.

ליאור שפירא- מאשרים עד 31.12.2033 בהתאם להמלצת הצוות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2023 מיום 16.08.2023 סעיף 9:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר למרכול בקומת קרקע עד ליום 31.12.2033.

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

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת השימוש החורג.

המבקשים:

מבקש להחזיר הבקשה לדיון בוועדת המשנה לצורך קיצור תקופת השימוש החורג. מאחר והבניין מיועד להריסה בתוך כשנתיים מבקש לקצר את תקופת ההיתר בהתאם לתקופה של שנתיים וברור לי כי במידה והתקופה תעבור יסתיים גם ההיתר הזמני.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת השימוש החורג עד לתאריך 31.12.2025 בהתאם לבקשת בעל העסק.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת השימוש החורג. הוועדה מיום 16.8.23 אישרה את הבקשה עד 31.12.33, לאחר מכן קיבלנו מכתב מהבעלים שהם מבקשים לקצר את התקופה כי הבניין מיועד להריסה. בדקתי וקיימת במערכת בקשה לתיק מידע לבניין מגורים בן 20 קומות. מבקשים לקצר את התקופה לשנתיים.

ליאור שפירא - מקצרים את השימוש החורג עד 31.12.2025.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0001-2024 מיום 03.01.2024 סעיף 2:

לאשר הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג מתעשייה בהיתר למרכול בקומת קרקע עד ליום 31.12.2025, בהתאם לבקשת בעל העסק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 3

מספר תיק רישוי:	70169	מס' בקשה מקוונת:	10000260407-2	תאריך הגשה:	19.03.2023
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

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

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
יונה הנביא 2	גוש 6914 חלקה 124	111-002	1,071 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מלון הוסטל 180	יונה הנביא 2 תל אביב
מבקש	מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ	ראול ולנברג 2 תל אביב
בעל זכות בנכס	מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ גל מתש אחזקות בע"מ א.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ	ראול ולנברג 2 תל אביב מושב פתחיה 210, 99795 גלגלי הפלדה 7 הרצליה
עורך בקשה	תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ רבקה חדסה זייטון	שדי שאול המלך 35 תל אביב בגין מנחם 13 גבעת שמואל

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מאולמי קולנוע לפי היתרי בניה לבית מלון, פנסיון, אכסניה וכיו"ב (סה"כ - 25 חדרים, תפוסת קהל מקסימלית-180 אנשים), בכל המבנה בשטח של 1,071 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין בן 5 קומות וקומת גג מעל קומות מרתף למקלט וקומת קרקע מפולסת עם קולונדה לאורך החזית. המבנה בנוי במקביל לרחוב הרברט סמואל, כאשר הרצועה העורפית של המגרש משמשת כחניה לכל האורך לפי היתרי בניה מס' 932 מ-15.8.50, משנות 1953, 1954, מס' 3/11 משנת 1983 לשינויים פנימיים, היתר מס' 3-920232 מתאריך 29.3.92 לבנייה מעלית חיצוני.

הערות המהנדס:

בחזית המגרש קיימת רצועה לחניה לאורך רחוב הרברט סמואל. דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). אגרת בקשה לשימוש חורג בסך 34,454 ש"ח.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 3

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 1200
<p>החלקה כלולה ביעוד אזור לתכנון בעתיד ע"פ תוכנית 1200.</p> <p>עפ"י תכנית 1200 סעיף 14- לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע את לתכנון בעתיד.</p> <p style="text-align: center;">יש לציין כי בימים אלו מקודמת תוכנית לאזור אשר מטרתה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פיתוח והתחדשות אזור רצועת החוף ורחוב הירקון והקמת מבנים בשימושים מעורבים של תעסוקה לרבות מלונאות, מגורים ומסחר. 2. שיפור היצע המגורים והמלונאות באזור, על ידי תוספת שטחים לשימושים אלו. 3. הרחבת רחוב הירקון והסדרת רציפות רוחב זכות הדרך לאורכו. 4. תכנון "בלוק עירוני" בין הרחובות והסדרת שטחי טעינה ופריקה משותפים לשם מניעת מטרדים מהסביבה ושיפור השרות המלונאי. 5. תוספת שטחים בנויים לצרכי ציבור. <p>המבוקש - שימוש למלונאות- יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית, כפוף לסעיף 149 לחוק ויוגבל בזמן ל-5 שנים תוך התחייבות לפינוי מידי בעת אישור סופי של התכנון המקודם.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 17.05.2023. מבקשים היתר לשנה.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 23.11.23:
בבדיקה שנערכה מול מערכת משל"ט או אכיפה יזומה – ללא פניות כנגד העסק. הבדיקה נערכה ברבעון אחרון.	פיקוח עירוני מיום 9.11.23:
לא אותרו פניות מוקד מתחילת השנה.	מוקד 106 מיום 8.11.23:
אין מניעה לאשר.	אגף הנכסים מיום 25.7.23:
התאמה למציאות: התוכנית תואמת את המצב בשטח.	פיקוח על הבניה מיום 1.11.23:
מעיון בתיק הבניין עולה כי נמצא היתר שמכסה את כל קומות הבניין מס' 3-920232 מתאריך 29.03.1992.	
מעיון במערכת הפיקוח עולה כי בשנת 2020 יצא צו הריסה מנחלי בקומת הקרקע על צילרים מעל חדר הטרנספורמציה, הצו בוצע. לא בוצעו שינויים קונסטרוקטיביים.	
המלצות: אין התנגדות למתן אישור לשימוש החורג.	
עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 8.1.23:
אישור מתכנן שלד ותוכנית בטיחות התקבלו מיום 16.3.23.	בדיקת מהנדס:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 3

צוות תכנון מיום 17.12.23: אין מניעה לשימוש המבוקש.

המלצת הועדה המייעצת 2023-0028 מיום 20.11.2023:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולמי קולנוע לפי היתרי בניה לבית מלון, פנסיון, אכסניה, עד ליום 31.12.2024.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, מאור ורניק, יהונתן ברהום.

חוות דעת מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מאולמי קולנוע לפי היתרי בניה לבית מלון, פנסיון, אכסניה, עד ליום 31.12.2024.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מבית קולנוע לבית מלון. שימוש חורג לתוכנית. קיימת חו"ד תכנונית וחו"ד צוות. לאחר כל הבדיקות ובדיקות פיקוח על הבניה, המלצה לאשר לשנה בהתאם לפרסום.

ליאור שפירא- למה?

רעיה גוטלויבר- זה עסק חדש וכעת הם מקבלים אנשים מעוטף עזה. כנראה שהם מצפים שהתוכנית תשתנה כיוון שזו תוכנית 1200 לתכנון בעתיד. כרגע זה שימוש חורג לתוכנית, ייתכן שבעוד שנה זה יהיה תואם לתוכנית.

מלי פולישוק- אגרת השימוש החורג היא 34 אש"ח, זה לשנה? חד פעמי?

אביטל יעקב- זה לבקשה.

מלי פולישוק- לא משנה לכמה שנים, זה תמיד לבקשה? זה מותנה בדוגל.

אביטל יעקב- נכון. בשימוש חורג לתוכנית ההשבחה היא גבוהה יותר.

מלי פולישוק- השבחה לא כתוב בשום מקום.

אביטל יעקב- לא פה. מבקש ההיתר עושה את השיקולים האלה.

ליאור שפירא- מאשרים את הבקשה לשימוש חורג עד 31.12.2024.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2024 מיום 03.01.2024 סעיף 3:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מאולמי קולנוע לפי היתרי בניה לבית מלון, פנסיון, אכסניה, עד ליום 31.12.2024.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 4

14.12.2021	תאריך הגשה:	10000111477-3	מס' בקשה מקוונת:	71268	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

מרתף	קומה:	תיאטרון	מהות העסק:
------	-------	---------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
430 מ"ר	04960280	גוש 6111 חלקה 744	אבן גבירול 30

כתובת:	שם:	בעל עניין:
אבן גבירול 30 תל אביב	צוותא 5	שם העסק
אבן גבירול 30 תל אביב	צוותא לתרבות מתקדמת בע"מ (חל"צ)	מבקש
אבן גבירול 30 תל אביב	רמת קרת בע"מ	בעל זכות בנכס
ירושלים 45 בת ים	בן דור רות	עורך בקשה

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מאחסנה במרתף בהיתר לתיאטרון בשטח של 430 מ"ר.

תיאור המבנה:

מרכז לונדון מיניסטור.
מבנה למסחר, משרדים ומגורים בן 18 קומות מעל 3 קומות מרתף עפ"י היתרי בניה מס' 571 מ-19.10.51, מס' 1034 מ-24.12.61, מס' 985 מ-28.3.73, מס' 334 מ-16.7.73 ומס' 2/120 מ-12.11.85.

הערות המהנדס:

עסק חדש מ-2022.
בשנת 2011 פעל במקום הנ"ל פאב והשמעת מוזיקה וריקודים ("הסרטי").
לאחר מכן במקום הנ"ל ביקשו חדר כושר שאושר בוועדה המקומית ב-2020.
דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 14,069 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2397, 906
החלקה כלולה ביעוד מגרש מיוחד עפ"י תכניות 906 - " בניין רוה - לונדון מיניסטור" ותוכנית 2397 - "מתחם דובנוב. השימושים המותרים במרתפים בהתאם לתכנית 906 סעיף 6.ב: מתחסי הסופרמרקט והכל בו, חדרי מכונות, מקלטים, שטחי חניה ומחסנים. שימוש חורג ממחסן (שטח שירות) לתיאטרון (שטח עיקרי) בקומת מרתף עליון אינו תואם לתכליות ולחוראות תוכנית 906, מהווה שימוש חורג לתוכנית.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 20.02.2023.
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2032.

חוות דעת נותני אישור:

<p>אנו מסרבים לבקשה לרישיון עסק/שימוש חורג מהסיבה שמגישי הבקשה לא ביצעו את דרישות הרשות לאיכות הסביבה לעניין רעש. ערכנו ביקורת בעסק, בליווי של מנכ"ל חברת "נאות אביב", ונשלחו אליו דרישותינו. מאחר וזמן הביצוע חלף ולא קיבלנו מענה נוצר עימו קשר טלפוני והובטח על ידו לטפל. עד היום לא קיבלנו חו"ד אקוסטית כפי שדרשנו.</p>	<p align="right">הרשות לאי"ס מיום 27.11.23:</p>
<p>ע"פ ביקורות שלנו המקום אינו פעיל. אין פניות כנגד העסק או אכיפה יזומה ברבעון אחרון. ההתנגדויות מדברות על חניון שלא יצליח להכיל, פגיעה צפויה לבעלי דירות וכד'.</p>	<p align="right">פיקוח עירוני מיום 6.7.23:</p>
<p>אין פניות.</p>	<p align="right">מוקד 106 מיום 6.8.23:</p>
<p>1971 ועד 31.12.2011 - בסיווג משרדים. 01.01.2012 ועד 15.05.2016 - בסיווג אולמות ריקודים. 16.05.2016 ועד היום - בסיווג בתי קולנוע.</p>	<p align="right">מחלקת ארנונה מיום 30.10.22:</p>
<p>התקבל אישור.</p>	<p align="right">מהנדס קונסטרוקציה מיום 27.12.21:</p>
<p>חלקה 744 בגוש 6111 בבעלויות שונות. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לאישור נת"ע.</p>	<p align="right">אגף הנכסים מיום 14.11.21:</p>
<p>1. הבקשה שבנדון גובלת לתוואי רק"ל - הקו הירוק המאושר מתוקף תת"ל 71 / ב'. 2. הבקשה הינה עבור שימוש חורג ממחסן בתת הקרקע לתאטרון ללא שינוי במצב המבנה הקיים. 3. יובהר כי ברחוב אבן-גבירול מתבצעות עבודות הרק"ל ועלול ים להיות שינויים בהסדרי התנועה. 4. נבקש להבהיר במסגרת ההתייחסות לבקשה דן, כי יבוצעו בסמוך למיקום הבקשה עבודות שונות להקמת הקו הירוק מכוח תת"ל 71 / ב' המאושרת, על כל המשתמע מכך. לא תהיה לנת"ע ו/או מי מטעמה כל אחריות ו/או חבות כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם מושא הבקשה. בכפוף לאמור לעיל, אין לנת"ע התנגדות לבקשה.</p>	<p align="right">חו"ד נת"ע מיום 17.7.23:</p>
<p>עסקינן במבנה אשר היתר הבניה להקמתו מ- 1973 קובע אותו כמחסן ולא כאולפן. עם זאת, לאורך השנים ובהתאם להכרעות המשפטיות ולהסכמות שהתקבלו בנוגע לשימושים שנעשו בתת הקרקע במסגרת הליכים משפטיים שונים שעסקו בסוגיה זו הובהר כי מבחינה תכנונית בקשה לשימוש עיקרי כמבוקש בנדון אינה מהווה סטייה ניכרת משום שעסקינן בשטח בתת הקרקע שאושר מכח נוהג ולא מכח תכנית. משכך ניתן להגיש בקשה להיתר לשימוש חורג עבור שימוש עיקרי מבלי שהדבר יהווה סטייה ניכרת מתכנית. יובהר כי ככל שהשימוש המבוקש אינו תואם גם את השימושים המנויים בתכנית 906, הרי שהוא יהווה שימוש חורג מתכנית שלא ניתן לאשר לצמיתות (אך עדין לא יהווה סטייה ניכרת).</p>	<p align="right">חו"ד השירות המשפטי מיום 6.9.23:</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 4

הבקשה תיבחן בהתאם לרמת המיטרדיות שמהווה השימוש החורג המבוקש בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית. שלומי סהר עו"ד.	שמות המתנגדים:
<ul style="list-style-type: none"> • הועלו טיעונים משפטיים. • טענות בנוגע למקומות חניה נדרשים. • טענות לחשש עתידי בנוגע לשעות פעילות. 	תקציר ההתנגדות:
<ul style="list-style-type: none"> • התקבלה חו"ד השירות המשפטי מיום 6.9.23. • בבניין קיים חניון ציבורי שהינו בבעלות בעל הזכות בנכס אשר משכיר למבקשים את המקום והינו חתום על הבקשה להיתר. • עפ"י מדיניות לילה שעות הפעילות המותרת במקום עד 05:00. 	חו"ד מהנדס להתנגדות:

המלצת הוועדה המייעצת 0025-2023 מיום 12.09.2023:

הוועדה ממליצה להעביר לוועדת התנגדויות.

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

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
שלומי סהר עו"ד	הזיתים 96 גבעת שמואל	050-8622211

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 17.12.2023:

בהשתתפות: ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, אביטל יעקב, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, צליל רחל גולדרט, שם משולם, מירי אהרון ודניאל שרון.

המתנגדים:	שלומי סהר עו"ד, דפנה פלי.
<p>שלומי סהר עו"ד- מדובר בשטח שירות. תקנה 2 (16) קובעת שאסור להפוך שטח שירות לעיקרי ללא סייג מהו מקור השטח. השימוש המוצע הוא סטייה ניכרת. השימוש יוצר ונדליון ומטרדים קשים מאוד לדיירים שנמצאים למעלה, מטרדים לרכוש המשותף. בכל הבקשה הזו אין אפילו קריטריון אחד שהיא עומדת בו בעשרת המבחנים שנקבעו בוועדות הערר. ברגע שרואים צואה בכל האזור, קונדומים, בקבוקי שתיה שנמצאים ברכוש המשותף בחנויות מסביב, זה לא מהדיירים שמגיעים מהקומות העליונות. אנחנו לא יכולים להגיד מאיפה זה קורה, הכל כמקשה אחת יוצר מטרד. להעמיס עוד עסקים נוספים שמעצימים את המטרד עצמו זו הנקודה. כשהיינו בוועדת ערר היא פסלה ואמרה שלא מדובר בשטח עיקרי. קבעה שלפי תקני החניה מדובר בשטח שירות ולא עיקרי, גם קונצרט זה שטח עיקרי, כל שימוש אחר זה שטח עיקרי. שימוש חורג לכשעצמו זו רעה חולה, כך אמר בית המשפט העליון. לבוא ולהפוך, 20 שנה קדימה, את המקום מבלי שיעמוד בכל אחד מהפרמטרים שנקבעו בהחלטות וועדות ערר במחוז, כל אחד מהפרמטרים לא מתקיים. מדובר בשטח שאסור בכלל להפוך אותו לשטח עיקרי. אי אפשר לעצום את העיניים. אני טוען היום שגם ככה המקום הזה יוצר מטרדים ומעלה קשיים לשימוש ברכוש המשותף, להעצים עוד שטח עיקרי במסגרת הבקשה לשימוש חורג זה להוסיף חטא על פשע.</p>	

בהשתתפות:

ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, אביטל יעקב, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, צליל רחל גולדרט, שם משולם, מירי אהרון ודניאל שרון.

<p>אני מפנה לנספח 6 בהתנגדות שלי, מכתב של מנהל רישוי עסקים דאז שאומר שעיריית ת"א קבעה שמעבר לשלושת המועדונים הקיימים, לא יהיו יותר מועדונים כאלה. העירייה חשבה על זה שגם ככה יש מטרד ולהוסיף מעבר לזה זה לא בטוח נכון. מה הטעם היום לבוא ולסטות מאותה החלטה כשכולם מבינים שיש שם מטרדים והדיירים מתנגדים. המוצר זה לא המבוקש. זה הולך להיות מועדון לכל דבר ועניין. אנחנו רואים לפי התכנון, יש שם בפינה עמדת די גיי, זה לא תאטרון. יש לנו מידע על הנושא שהשימוש עצמו בטווח הרחוק הולך להיות דיסקוטק, כל התכנון נראה כמו דיסקוטק. אנו סבורים שאי אפשר לאשר את הבקשה, היא מהווה סטייה ניכרת ומשנה את אופייה של הסביבה. תקנות סטייה ניכרת קובעות מס' פרמטרים- אנחנו טוענים שזו סטייה ניכרת מתוכנית, אי אפשר לאשר שם את השימוש החורג, זה שטח שרות. משנה את אופי הסביבה הקרובה, מהווה מטרדים, העמסת מטרדים נוספים. התוכנית קובעת שזה שטח שירות. מצורפת החלטת בית המשפט המחוזי, יש שם פסק דין שאומר שאין ספק שזה שטח שירות, השאלה אם מכוח תוכנית או מחוץ לתוכנית לכן ברגע שמדובר בשטח שירות אז מדובר בסטייה ניכרת מתוכנית. אני לא מכיר קונסטלציה להפוך שטח שירות לעיקרי. מה הצורך החיוני והדחוף לאשר את הדיסקוטק הזה? זה בית משותף ולא צריך להתעלם מהדיירים. אי אפשר להתעלם מהמדיניות שהייתה בשנת 2013 שאמרה שלא יאשרו שם יותר שטחים עיקריים מעבר לשטח הקיים.</p> <p>ראיתי את ההחלטה של הוועדה המקומית, הנוהג הזה שהיה בעבר לתת שטחי שירות מחוץ לתוכנית הוא פסול. לפני שנת 1992 שנכנסו תקנות שטחי שירות מחוץ לתוכנית כי היום אתה לא יכול לתת, היום יש את תקנה 13 שמאפשרת לך. אי אפשר להנציח את הנוהג הפסול הזה. לא צריכים להמשיך את אותה טעות היא לא נגררת. היום אי אפשר לתת שטחי שירות מחוץ לתוכנית. יש דרך מלך להפוך את המתחם הזה לשטחים עיקריים בתביעה ולא במסגרת שימוש חורג.</p> <p>דפנה פלי- המצב מבחינת חניות רק החמיר. שמו עמדה אוטומטית לתשלום, אנשים משלמים בכרטיסים וזה לא עובד חלק. אם יש אירוע, יש כל הזמן, יכול להיות מצב שנעמוד חצי שעה בשביל לצאת מחניה זה לא מתקבל על הדעת. להוסיף עוד זה נשמע משהו שלא נעמוד בו.</p> <p>אני לא מדברת על תקופת המלחמה, אתם ממש בסדר.</p> <p>יש קומת מפלס למעלה ולמטה, רוב החניות למעלה רובן מלאות כשיש פעילות בצוותא ובמועדונים ואז כשנגמר מופע ויוצאים- היציאה בקומה העליונה, צרה ואתה מחכה בחניון ביציאה.</p> <p>שלומי סהר עו"ד- זה משפך אחד.</p> <p>דפנה פלי- יש במהלך היום תשלום לפי שעות. הקושי לצאת הוא קיים גם אם יש פנגו. אנחנו לא מתעכבים ביציאה. יש מועדון בחלק העליון שאני לא יודעת אם יש לו רישוי או לא, השכנים טוענים שאין לו, הבאסים של המועדון מזעזעים את הדירות שפונות לכיוון. הדיירים מתלוננים, אני לא שומעת אני מודה.</p> <p>שלומי סהר עו"ד- לפעמים ממתנינים חצי שעה בשביל לצאת, להוסיף עוד 430 מ"ר שטח עיקרי, זה יעצים את מטרדי התנועה.</p>	
<p>אסף קוסטיקה עו"ד, דורון בק, מיקי בן הרוש, רות בן דור.</p> <p>אסף קוסטיקה עו"ד- אני רוצה לחדד שבתוך המכתב מתייחסים למועדון הסרט. התאטרון הנוכחי שמבוקש הוא במקום מועדון הסרט, זה אותו הנכס.</p> <p>אני לא יודע למה הוא אומר דיסקוטק, זה מרגיש לי שהוא רוצה לשתול רעיון בראש של חברי הוועדה. יש פה תיק מידע. החיים מראים שצוותא פועלת במקום הזה 50 שנה, צוותא מנהלת תאטרון, זה מה שהיא עושה 50</p>	<p>המבקשים:</p>

בהשתתפות:

ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, אביטל יעקב, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, צליל רחל גולדרט, שם משולם, מירי אהרון ודניאל שרון.

<p>שנה וזה מה שהיא מבקשת לעשות בנכס הספציפי הזה. אני מבקש שחברי הוועדה יתעלמו מהטיעון שמדובר בדיסקוטק. הנושא של מרתף בניין לונדון מיניסטור יש בו היסטוריה ארוכה של רעיון תכנוני מאוד סבך שקרה בעקבות כך שהשטחים אינם מופיעים בתוכניות 906 ו-1137 שחלות על המבנה. שטחי המרתף פשוט לא קיימים. הבניינים האלה נבנו והתב"עות קיבלו תוקף טרם תקנות חישוב שטחים. נכון שוועדת ערר בשלב מסוים קבעה שמדובר בשטחי שרות, אבל וועדת הערר בפסיקה השנייה שלה, אחרי שהתיק הזה הגיע לבית המשפט העליון ועו"ד הראלה אברהם אוזן הייתה מעורבת באופן אישי בתיק הזה ויודפת וכל המחלקה המשפטית נגעה בתיק הזה בדרך כזו או אחרת בכדי להבין איך אתם, כמוסד תכנון, מתייחסים לעבר התכנוני שהוא שונה מאיך שהחקיקה מתייחסת היום. בסופו של יום הוועדה המקומית קבלה החלטה שמדובר בשטחים מעבר לתוכנית ושאינם מכוחה ולכן תקנה 2 (16) ותקנות סטייה ניכרת אינם חלים בעניינם. כל בסיס הטיעון של חברי העו"ד נשמט כי אין פה סטייה ניכרת במובן הזה של תקנה 2 (16). לגבי שינוי אופי הסביבה- אנחנו מדברים על פסאז' מסחרי בקומת מינוס 1 שחי כך 50 שנה. נכון שבשנת 2013 רוכזו בו מספר לא מבוטל של מועדונים, נכון שתושבי הבניין דאז טענו למטרדים שונים, נכון שיצא מכתבו של אלחנן משי שהתייחס למועדון הסרט אבל מועדון הסרט הוא בתוך המכסה של אותם שלושה מועדונים שהעירייה הסכימה לקיים במסגרת שימוש חורג בהתאם למדיניות העירייה. מאז עברו הרבה מים בנהר. מועדון הסרט כבר לא קיים. לא מדובר במועדון, מדובר בתאטרון. ניתן להמיר את שטח השרות הזה בשטחים עיקריים בהתאם לחו"ד הוועדה המקומית. הוועדה המקומית קבעה בהחלטה מס' 13 מ-2020 בדיוק אחרי העתירה המנהלית 63020618 בדיוק לאחר ההסכמה שהושגה בעתירה, הגיע הנושא הזה לדיון כמעט במסלול ישיר מכבוד בית המשפט לכבוד הוועדה המקומית. פסק דינה של וועדת הערר לא התייחס לשאלה האם השטחים הם שטחי שירות מכוח תוכנית או מעבר לתוכנית ולכן באה הוועדה המקומית לבית המשפט ואמרה שהיא תקבע. הגיעה בקשה בזמנו, לא של צוותא אלא של בעלי הנכס, שבקשה להמיר את אותו מחסן לחדר כושר באותו שטח. אני חושב שמספיק שכבודו יגיע לבקר במקום וייווכח שצוותא היא סמל של העיר ת"א, זה לא דבר חדש.</p> <p>מיקי בן הרוש- האופי של צוותא ב-15 שנים האחרונות זה אותו האופי שהולך להיות. השימוש יהיה זהה לכל המקומות של צוותא שפועלים עד היום.</p> <p>אסף קוסטיקה עו"ד- ברגע שהצהרה הזו ניתנה זה עונה על המבצעים שחברי מנה באריכות בהתייחס להתרת השימוש החורג. זה נכון ששימוש חורג הוא לא דרך המלך בתכנון ובניה אבל יש תב"עות עתיקות יומין, החיים משתנים, הצרכים של העיר משתנים וזו בדיוק הדרך לגשר.</p> <p>דורון בק- החניון קשור אלינו. חצי שעה זה כשהחניון נחסם לגמרי זה קורה בעיקר בערבים וזה לא קשור אלינו. בחודש האחרון אנחנו עוזרים למשרד הביטחון, אנשי מילואים שעושים משמרות. רחוב דובנוב פשוט נסתם בערב כי יוצאים מהקאמרי ומכל האזור. החניון בבעלות פרטית- חברת נאות אביב, זו החברה שבנתה את הבניין. אנחנו הקבלן המפעיל. 90% משלמים במכונות או בפנגו, משלמים ביציאה. המחיר קבוע 40 ש"ח לערב. הרוב משלמים באפליקציה ואז אתה יוצא אוטומטית. יש כאלה שרוצים להישאר עד למחרת, הרוב לא מתעכבים ביציאה.</p> <p>אסף קוסטיקה עו"ד- בתוכנית עצמה הוקצו מקומות חניה לאותו מחסן.</p>	
<p>הועדה שמעה את הצדדים, המבקשים הצהירו כי מדובר בתאטרון צוותא לכן לא מצאנו מקום להתנגדות, כ"כ מוקצים</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 4

בהשתתפות: ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, אביטל יעקב, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, צליל רחל גולדרט, שם משולם, מיירי אהרון ודניאל שרון.

חניות למקום כפי שהוא, על כן הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מאחסנה במרתף בהיתר לתיאטרון, עד ליום 31.12.2028.

חוו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר) -

לאחר דיון בוועדת התנגדויות, המבקשים הצהירו כי מדובר בתאטרון צוותא לכן המלצה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מאחסנה במרתף בהיתר לתיאטרון, עד ליום 31.12.2028.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - היה בדיון בוועדת התנגדויות. שימוש חורג לתוכנית. המלצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר ל-5 שנים עד 31.12.2028.

מלי פולישוק - כל ה"צוותאות" הן בשימוש חורג? גם אלה שהן עשרות שנים שם? ליאור שפירא - כן. כי זה במרתפים למטה.

מלי פולישוק - אבל יש הגבלה לשימוש חורג.

ליאור שפירא - זה במקרה חדש.

מלי פולישוק - זה אני יודעת, אבל אני שואלת באותה הזדמנות, לא צריך לעשות שם שינוי מהותי? ליאור שפירא - לא יכולים.

מלי פולישוק - זה תלוי בבעלים.

ליאור שפירא - גם הם לא יכולים אגב. מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2028.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0001-2024 מיום 03.01.2024 סעיף 4:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות, לאחר ששמעה את הצדדים, בה המבקשים הצהירו כי מדובר בתאטרון צוותא לכן לא מצאה מקום להתנגדות, כ"כ מוקצים חניות למקום כפי שהוא, על כן הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מאחסנה במרתף בהיתר לתיאטרון, עד ליום 31.12.2028.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 5

מספר תיק רישוי:	63360	מס' בקשה מקוונת:	10000245283	תאריך הגשה:	30.01.2023
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	פאב	קומה:	קרקע וגלריה
------------	-----	-------	-------------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
טברסקי 6	גוש 7107 חלקה 109	06290130	326 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	Fantasy	טברסקי 6 תל אביב
מבקש	ארתור קונצוב מידנייט איוונטס בע"מ	טברסקי 6 תל אביב
בעל זכות בנכס	חברת חלקה 109 בגוש 7107 בע"מ	טברסקי 8 תל אביב
עורך בקשה	אייל אינגבר	השקד 10 גבעת שמואל

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מבנק ומחסן בהיתר לפאב-הגשת משקאות משכרים בקומת קרקע בשטח של 212 מ"ר ובגלריה (קומת ביניים) לישיבה, אחסנה שירותים וחדרי עובדים בשטח של 114 מ"ר. סה"כ שטח העסק 326 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה תעשייה בן 3 קומות וקומת ביניים מעל שני מרתפים המכיל: במרתפים-מקלטים, מחסנים ומקומות חניה; בקומת הקרקע וקומת ביניים - חנויות, בנק ומחסנים; בקומות עליונות-אולמות תעשייה, מחסנים, משרדים ואולם שמחות עפ"י היתר בניה מס' 4-13 מיום 12.02.89.

הערות המהנדס:

משנת 2013 התנהל במקום מועדון חשפנות - שכלל 3 פריטי רישוי: אביזרי מין- מקום הצצה על מעשה מיני, פאב ומקום לעריכת מופעים וירידים (מופעי חשפנות), עם היתר לשימוש חורג עד 31.12.2017 ורישיון שהסתיים בשנת 2016.
ב-2019 הוגשה בקשה להיתר שימוש חורג עם 3 הפריטים הרשומים לעיל וסורבה ע"י הוועדה המקומית בתאריך 14.10.20 פרוטוקול 0015-2020.
ב-19.1.23 התקבל סירוב משטרת ישראל מאחר והבעלים פעל בניגוד להנחיות פרקליט המדינה בעניין ריקודי לאפ דאנס וכי בנוסף קיים צו סגירה שיפוטי על המקום וכן בהמשך לשימוע שבוצע לבעלים ולכן העסק מסורב לאלתר.
בית המשפט המחוזי קיבל בתאריך 6.3.2023 את הערר שהוגש ע"י משטרת ישראל והעירייה וקבע כי צו הסגירה בעסק הנ"ל יכנס לתוקף לאלתר.

בתאריך 30.1.2023 הגיש בעל העסק, בקשה להיתר לשימוש חורג עבור הפריטים: פאב ומקום לעריכת מופעים וירידים (פריטים: 4.8 ו- 7.7 א' לצו רישוי עסקים).
לאחר ישיבה עם בעל העסק, החליט כי מעוניין בפתיחת פאב בלבד במקום העסק הקודם, וב-4.4.23 בעל העסק שינה את מהות העסק תוך הגשת בקשה לרישוי עסקים ולהיתר לשימוש חורג עבור "פאב" בלבד הכוללת תכנית עסק עדכנית, עם שינויים פנימיים הנדרשים.
כעת העסק סיים שיפוץ (העסק סגור) ובעל העסק מבקש לעלות לדיון בוועדה המקומית את הבקשה לשימוש חורג רק עבור פאב.

העסק עונה על הגדרת עסק עתיר סיכון על פי הנוהל העירוני - טיפול בעסקים עתירי סיכון מספר הנוהל 893.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 5

הערות המהנדס:

דרישת תקן: 2.2 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש קיימים למבוקש).
 המלצה: פתרון חלופי להסדר 2.2 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.
 חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 80 מ'.

סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 11,478 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1043, 2315 א'

חלקה 109 ביינועוד אזור תעסוקה (מגרש מס' 2253) ודרך מוצעת (מגרש 2365) עפ"י תכניות 2315 - "תוספת בניה רח' טברסקי-בית אלפא" ותוכנית 1043 א' - "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו".

עפ"י תכנית 1043 א' סעיף 8.3.10 - אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים: אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים באזור תעסוקה א' - הועדה המקומית רשאית להתיר בכל הקומות, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו, בדרך של הקלה עפ"י ס 149 לחוק, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים למעט במגרש הגובל מגורים, לרבות הגובל בכביש הגובר באזור מגורים.

הועדה המקומית רשאית להתיר בכל הקומות, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה ובהליך של הקלה עפ"י לסעיף 149 לחוק שימוש למקום לעריכת מופעים וירידים כאמור בסעיף 8.3.10 עפ"י תוכנית 1043 א'.

חוו"ד מיום 28.5.23: יש לציין כי, קיימת מדיניות למועדון חשפנות מס' 9132 לפיה, ככלל, אין מקום לאשר שימוש למועדוני חשפנות במסגרת בקשות לשימוש חורג.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים לבקשה הקודמת לשימוש חורג עבור פאב ומקום לעריכת מופעים וירידים (פריטים: 4.8 ו-7.7 א' לצו רישוי עסקים) והתקבלו התנגדויות.
 תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 17.04.2023.
 מבקשים היתר עד ליום 31.12.2033.
 ביום 09.11.2023 נשלחו הודעות עדכון לכל אחד מהמתנגדים בדבר הסרת פריט רישוי מהבקשה לשימוש חורג – מצ"ב הודעת העדכון.

חוות דעת נותני אישור:

בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי רעש מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 23.4.23 בזמן שהיה פעיל, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש.	הרשות לא"ס מיום 25.4.23:
נכון למועד הביקורת, מדובר במועדון חשפנות. לעסק קיים צו סגירה שיפוטי, היות והתכוונו לסגור את העסק בפועל ואף מסרנו לבעלים הודעה בנושא, החליטו הבעלים לסגור את העסק ובתקופה האחרונה העסק סגור.	פיקוח עירוני מיום 4.5.23:
הצו נכנס לתוקף בתאריך 6.3.23. החל מתאריך 7.3.23 ועד היום העסק נבדק בשוטף ובכל הביקורות העסק נמצא סגור.	13.11.23:
אין שינוי מההתייחסות הקודמת.	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 5

מוקד 106 מיום 4.5.23:	לא התקבלו פניות.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 16.1.23:	התקבל אישור.
חו"ד משטרה מיום 21.9.23:	מאחר והבקשה לרישיון הינה אך ורק לפריט 4.8- פאב, ניתן אישור זמני לצי שנה, מאחר והעסק לפאב עומד בתנאי משטרה.
שמות המתנגדים:	התקבלו 3 התנגדויות של: בהירה גוטסמן, צבי בן יוסף ודליה מנשה.
תקציר ההתנגדות:	<ul style="list-style-type: none"> התקבלו התנגדויות בנושא מטרדי רעש מהעסק והשחתת רכוש- מצורפות התנגדויות.
חו"ד מהנדס להתנגדות:	<ul style="list-style-type: none"> התקבלה חו"ד איכות הסביבה מיום 25.4.23.

המלצת הועדה המייעצת 0027-2023 מיום 13.11.2023:

הועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, דניאל שרון.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
בהירה גוטסמן	רמז דוד 34 תל אביב	052-3182203
צבי בן יוסף ודליה מנשה	נס ציונה 2 פתח תקווה	052-8731253

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 17.12.2023:

בהשתתפות: ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, אביטל יעקב, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, צליל רחל גולדרט, שם משולם, מירי אהרון ודניאל שרון.

המתנגדים:	בהירה גוטסמן- הם יוצאים בשעות מאוחרות בלילה וקרר מקרים שהם לקחו אבנים וזרקו על השמשות באמצע הלילה שהיו שיכורים, זה קרה לפני שנתיים. לא אכפת לי שיהיה חשפנות אבל שלא יעיפו אבנים. בשבילי זה אותו הדבר, הם ישתו ויצאו וישתוללו. לא פניתי לעירייה, העירייה לא עושה כלום. אני חוששת שייגרם לי נזק. הם לא תורמים לאיכות הסביבה. הם יוצאים משם צורחים, צועקים, השכנים מספרים לי, אני לא נמצאת שם. היה לי דייר מצוין שאחרי המקרה עזב את המקום. הדייר שלי היה עושה אופנה. עכשיו הנכס מושכר, הדייר עכשיו לא מתלונן. גם לפני המקרה לא היו תלונות, היה מקרה אחד, יש סיכוי שזה יחזור על עצמו כי הם יוצאים שיכורים. אחד מבעלי העסק שלקח את המקום התקשר אלי ואמר שזה יהיה רק לבר מצווה. זה לא יהיה בר מצווה הם יבואו להשתכר.
המבקשים:	ארתור קוזנצוב, ערן ברנר עו"ד, אייל אינגבר. ערן ברנר עו"ד- מדובר בסביבה שעיקרה תעשייה ומלאכה, אין שם מגורים אנחנו מוקפים במוסכים ועסקים דומים. לפי ההתנגדות של הגברת, ראיתי שהיא גרה ברחוב רמז שהוא מרוחק מסי' קילומטרים מהעסק. ההתנגדות השנייה, שלא הגיעו לפה היא של בעל עסק שעוסק בתעשייה ומלאכה לכן אני מבקש לגנוז אותה כיוון שאין מי שבא ומעיד עליה. הבקשה שלנו היא לבר/פאב- צריכה ומכירת משקאות אלכוהוליים. אנחנו מחזיקים בכל האישורים הנדרשים, ביקורת עסקים, כיבוי אש, איכות הסביבה וכמובן

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 5

בהשתתפות: ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, אביטל יעקב, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, צליל רחל גולדרט, שם משולם, מירי אהרון ודניאל שרון.

<p>משטרת ישראל. נותר רק אישור השימוש חורג בכדי להוציא רישיון עסק כדין. כנגד המקום לא היו תלונות מעולם, לא על שעות פעילות ולא על תוכן הפעילות. אנחנו מתחייבים שנעמוד בכל הדרישות שמשטרת ישראל הציבה לנו. אם הוועדה תעמוד על כך אנחנו גם נתחייב שאנשים לא יזרקו אבנים. העסק עדיין לא פעיל, יופעל מרגע שיינתן רישיון. בעקבות צו סגירה שניתן לבעלי העסק הקודם, נבקש שיזדרזו עם ההחלטה, השכירות גדולה וגם לארנונה הגשנו ערר, יש צו המקום סגור. מבחינת תשתיות שביקורת עסקים הציבה לנו, תאי שירותים ונגישות, עשינו הכל והשקענו עשרות אלפי שקלים.</p>	
<p>לאחר ששמענו את הצדדים לא מצאנו סיבה לקבל את ההתנגדויות לאור העובדה שההתנגדות עסקה בטענה לאירוע מטרדי שאירע לפני שנתיים כאשר דובר בעסק אחר, לכן מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק ומחסן בהיתר לפאב - הגשת משקאות משכרים בקומת קרקע ובגלריה (קומת ביניים) לישיבה, אחסנה שירותים וחדרי עובדים, עד ליום 31.12.2028.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

חוו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

<p>1. לאחר דיון בוועדת ההתנגדויות, לא נמצאה סיבה לקבל את ההתנגדויות לאור העובדה שההתנגדות עסקה בטענה לאירוע מטרדי שאירע לפני שנתיים כאשר דובר בעסק אחר, לכן מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק ומחסן בהיתר לפאב - הגשת משקאות משכרים בקומת קרקע ובגלריה (קומת ביניים) לישיבה, אחסנה שירותים וחדרי עובדים, עד ליום 31.12.2028.</p> <p>2. דרישת תקן: 2.2 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).</p> <p>המלצה: פתרון חלופי להסדר 2.2 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.</p> <p align="right">חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 80 מ'.</p>

תיאור הדיון:

<p>רעיה גוטלויבר- היה בדיון בוועדת התנגדויות. בוצע שינוי מהות. שימוש חורג מבנק ומחסן בהיתר לפאב. המלצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר ל-5 שנים עד ל 31.12.2028.</p> <p>ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2028. אני מבקש מהפיקוח לפקוח שם עין מידי פעם לראות שזה לא חוזר לסורו, למרות שאין סיבה לחשוב שזה המצב.</p>

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2024 מיום 03.01.2024 סעיף 5:

1. לקבל המלצת צוות ההתנגדויות, לאחר ששמעה את הצדדים ולא מצאה סיבה לקבל את ההתנגדות ולכן הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק ומחסן בהיתר לפאב - הגשת משקאות משכרים בקומת קרקע ובגלריה (קומת ביניים) לישיבה, אחסנה שירותים וחדרי עובדים, עד ליום 31.12.2028.

פיקוח עירוני יבצע ביקורות לבדיקה שהעסק מתנהל בהתאם למהות הבקשה.

2. דרישת תקן: 2.2 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 6

17.05.2022	תאריך הגשה:	10000162515	מס' בקשה מקוונת:	198	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	-------------	------------------	-----	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
42 מ"ר	00160430	גוש 6939 חלקה 15	מלצ'ט 14

כתובת:	שם:	בעל עניין:
מלצ'ט 14 תל אביב	נוטריקה	שם העסק
מלצ'ט 14 תל אביב	נוטריקה פרידה	מבקש
מלצ'ט 14 תל אביב	נוטריקה פרידה	בעל זכות בנכס
ת.ד 62300 תל אביב	אלרואי כחן	עורך בקשה

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג בחלק מדירת מגורים בחזית בהיתר למרכול בקומת הקרקע בשטח של 42 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה מגורים לשימור בן 3 קומות עפ"י היתר בניה מס' 42 מתאריך 24.01.1935.

הערות המהנדס:

העסק קיים במקום משנת 1977 ופעל בשימוש חורג עד 31.1.22. ב-2018 ועדת ערר החליטה:

"בפנינו ערר כנגד החלטת הועדה המקומית לאשר בתנאים בקשה להיתר לשימוש חורג מתכנית לעסק של מכולת וירקות קפואים בחלק מדירת מגורים בבניין אשר הוגדר כמבנה לשימור. לאחר ששמענו את הצדדים אנו סבורים כי בכפוף לאמור להלן דין הערר להידחות. אין חולק כי למכולת נשוא הערר ניתנו, לאורך השנים, רישיונות עסק, וכי על פי המבחנים שנקבעו על ידי ועדות ערר למתן שימוש חורג, מבחן העצימות, היקף השימוש חורג, תקופתו, והמועד בו אושרה התכנית התקפה, ניתן להתיר את השימוש המבוקש, והערור אינו מעלה כל טענה בהקשר זה אשר יש בה לשנות מסקנה זו.

יחד עם זאת, אנו סבורים כי נכון לצמצם את תקופת השימוש החורג שהותר בשטח המרפסות בדירה ולקבוע כי ההיתר לשימוש החורג בשטח המרפסות יהיה בתוקף עד ליום 31.01.2022 או עד ליום בו יינתן היתר לשיפוץ הבניין, המוקדם מבין השניים.

בכל הנוגע להסרת המרקזה אני מקבלים את עמדת הועדה המקומית ומורים התנאי להסרת המרקזה יידחה עם תום תקופת השימוש החורג או עד למועד מתן החלטה לשיפוץ הבניין המוקדם מבין השניים וככל שזו לא תוסר בהתאם לאמור הרי שיבוטל ההיתר לשימוש חורג. לפיכך אנו דוחים את הערר, בכפוף לאמור לעיל."

יש לציין כי יתר הדירה משמשת עבור משרד.

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

סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 1,477 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע	2385
<p>החלקה ביעוד מגורים מיוחד עם עיצוב חזית רחוב ומבנה לשימור ב' עפ"י תוכנית 2385 - לב העיר.</p> <p align="right">סעיף 9.1.1 - תכליות מותרות :</p> <p>באזור מגורים מיוחד לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים, למעט האמור בסעיפים 9.3 ביחס לשימוש מסחרי, 9.4 ביחס למשרדים, 9.5 ביחס לשימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשישים ופנסיונים, וסעיף 9.6 ביחס לבניין בעל אופי ציבורי. הכל בתנאים המפורטים בסעיפים הנ"ל בהתאמה.</p> <p align="right">סעיף 9.3 שימושים מסחריים :</p> <p>באזור מגורים מיוחד לא יותרו שימושים מסחריים אלא על פי האמור בסעיף זה :</p> <p align="right">9.3.1 בבניינים קיימים</p> <p>א. באזור מגורים מיוחד יותר שימוש מסחרי בבניין קיים במקרים הבאים, ובתנאי שהשימוש אינו מהווה מטריד למגורים :</p> <p>(1) השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרתף או בקומת קרקע בחזית הבנין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים.</p> <p>(2) השימוש המסחרי קיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים, בקומת קרקע של בנין, והחל את פעילותו לפני 1.9.79 בלא שהחליף מחזיקים ומחזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש.</p> <p>ב. שימוש מסחרי הקיים בהיתר ושאינו כמפורט בסעיף א. לעיל, יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המכסימלית לגביו תוסדר על פי החוק.</p> <p align="right">שימוש למכלת יהיה בהתאם לסעיף 9.3.1 (ב).</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149 :

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 05.02.2023. מבקשים היתר ל-5 שנים.</p>
--

חוות דעת נותני אישור :

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 7.9.23 :
בבדיקה מול מערכת משל"ט – ללא פניות כנגד העסק. לא נמצאה אכיפה יזומה כנגד העסק. הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.	פיקוח עירוני מיום 31.8.23 :
אין פניות.	מוקד 106 מיום 30.8.23 :
בתיק הבניין לא אותר היתר תשריטי (תכנית) ביחס לקומה שבו מצוי הנכס נשוא הפנייה (קומת קרקע) אך מההיתר המילולי עולה כי כל הבניין הינו בניין למגורים בלבד. היתר מס' 42 מ-24.1.35. במערכת פיקוח על הבניה לא אותרו תביעות ו/או צווי הריסה פעילים ביחס לנכס הנ"ל.	פיקוח על הבניה 14.8.23 :
עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית 27.8.23 :
מדובר במבנה לשימור בעל ערכים ארכיטקטוניים גבוהים הממוקם בפינת רחובות עם שתי חזיתות קדמיות משמעותיות באזור אורבני היסטורי חשוב, לב העיר. הבניין נבנה כמבנה מגורים, כולל השטח שמאכלס את המכלת וחשוב להחזיר את המצב לקדמותו לרבות פתיחת מרפסת שנסגרה ופיתוח שטח כלפי פינת הרחובות. המלצת מחלקת השימור לאשר את הארכת תוקף השימוש החורג לחמש שנים בלבד או עד למועד מתן החלטה להיתר או שיפוץ הבניין המוקדם מבניהם.	מחלקת שימור מיום 19.11.23 :

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 6

שמעון רו עו"ד.	שמות המתנגדים:
<ul style="list-style-type: none"> המבקש הינו דייר מוגן ואינו בעל הנכס כמו כן מבקש שימוש שאינו מותר. העירייה נתבקשה ליידע את בעלי הדירה (משפחת מימון) אודות הבקשה להיתר, דבר שלא נעשה. 	תקציר ההתנגדות:
<ul style="list-style-type: none"> התקבל אישור דייר בדמי מפתח, כמו כן מדובר בבקשה להארכת תוקף השימוש החורג. בתאריך 8.2.23 התקבלה חוברת פרסום על פיה בוצעו פרסומים כדין לרבות מסירת הודעות לרבות בעלי הזכויות והמחזיקים בנכסים (משפחת מימון) ובנכס נשוא הבקשה. 	חו"ד מהנדס להתנגדות:

המלצת הועדה המייעצת 0025-2023 מיום 12.09.2023:

הועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

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

ועדת התנגדויות:

טלפון	כתובת	פרטי המתנגדים:
052-2504928	ז'בוטינסקי 35 רמת גן	שמעון רו עו"ד

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 17.12.2023:

בהשתתפות: ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, אביטל יעקב, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, צליל רחל גולדרט, שם משולם, מירי אהרון ודניאל שרון.

משה מימון, שמעון רו עו"ד.	המתנגדים:
<p>שמעון רו עו"ד- הוועדה התירה בשנת 2017 שימוש חורג בנכס עד סוף דצמבר 2022 תוך כדי שהיא מתנה את זה שיעשו הסדרה של המרקזה והשילוט של המקום. התנאי לא נעשה עד היום. שימוש חורג ניתן בד"כ לשנים ספורות. השימוש החורג שניתן בשנת 2017, ניתן בעקבות שימושים חורגים שניתנו בעבר. בין השנים 2016-2017 לא היה שימוש חורג במקום כי הם לא ביקשו. להבנתי שימוש חורג הוא מוגבל בזמן. השימוש החורג בזמנו ניתן לגברת נוטריקה, אישה שמחזיקה את המקום שנים רבות, ניצולת שואה וזה עיקר פרנסתה. מה שקורה היום בפועל, היא לא שם כדי להפעיל את הנכס, נכון להיום מי שמפעיל אלה שני ילדיה וחתנה. גבי נוטריקה לקחה מרפסת פתוחה וסגרה אותה ללא היתר ועשתה מחסן זה בניגוד להיתר ובניגוד להסכם עם הבעלים. זה בניין לשימור, כשירצו להוציא היתר יצטרכו להרוס ואם לא יהיה לה מחסן היא לא תוכל לקבל שימוש חורג. השימוש כמכולת לאורך שנים מהווה מטרד, שמים דברים בחוץ, יש פח אשפה שמשמש את הדיירים וגם אותם. ע"פ תוכנית השימור, 2385 "לב העיר", נקבע כי עסק יכול להישאר כעסק של מסחר בתנאי שלא תהיה העברת מחזיקים. אין ספק שגברת נוטריקה בפועל לא מחזיקה ומשתמשת בנכס אלא שני ילדיה. המרקזה לא מתאימה למבנה לשימור. אף אחד לא רוצה לעשוק אף אחד הם יקבלו מה שמגיע להם לפי החוק.</p>	
פרידה נוטריקה, שמוליק קפלן.	המבקשים:

בהשתתפות:

ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, אביטל יעקב, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, צליל רחל גולדרט, שם משולם, מירי אהרון ודניאל שרון.

<p>שמוליק קפלן- לגבי המרקיזה, היה אדם במחלקת שימור בשם מוחמד, לדעתי כבר עזב. בעניין המרקיזה נשארה לי רק החתימה שלו, הוא פנה מס' פעמים למימון. אני לא רשאי לעשות כלום בבית בלי אישור של בעל הבית מר מימון. הוא ניסה להשיג אותו שאני יעשה מרקיזה מתקפלת והוא לא ענה לו.</p> <p>לגבי המרפסת יש פה חוזה שכירות משנת 1977 שאנחנו רשאים לעשות תריסים למרפסת. התריסים קיימים משנת 1977 זה לא מקרה שקרה היום. הכל קיים לפני כל השנים. הוא הגיש ערר, הלכנו למחוזית ברחוב המסגר, בא נציג אחר ואמר שהם רוצים לבנות ואני מעקב אותם. שיבוא נציג, ישב עם הדיירת שהיא תקבל מה שמגיע לה בתור דיירת מוגנת ואנחנו נצא אבל הכוונה שלהם היא לעשוק אותה כי ברגע שאין לנו רישיון לעסק, אנחנו מנהלים עסק ללא רישיון, בחוזה כתוב לנו מכולת בלבד ואז הוא יכול להתלונן לבית משפט ולהוציא אותה כי אנחנו לא עומדים בתנאים. הוא מדבר רק בתור בעל הנכס, הוא לא דייר בבניין, אף אחד מבעלי הבניין לא מתנגד. הוא רוצה להוציא אותה ולא לשלם. היה לנו פעם רישיון לצמיתות, הפכו את זה לשימוש חורג, קיבלנו ל-5 שנים והגשנו שוב בקשה. הוא גם כותב שהוא לא קיבל את הפרסום, רק במרץ, יש לי דיירת שקיבלה בינאר, עשינו הכל כמו שצריך. הכל התחיל ברגע שהאמא, גברת מימון נפטרה, זה הגיע ליורשים ורוצים לזרוק אותה החוצה.</p> <p>פרידה נוטריקה- אני מתפרנסת מזה, אני ניצולת שואה ואני אמא שכולה. אני גרה בשינקין 70. איבדתי בעל ובת אני ניצולת שואה בלי רגל זה לא מגיע לי בגיל 83.</p>	
<p>לאחר ששמענו את הצדדים לא מצאנו שיש סיבה לקבל את ההתנגדות ולכן מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג בחלק מדירת מגורים בחזית בהיתר למרכול בקומת קרקע עד ליום 31.12.2028. לעניין סוגיית המרקיזה אשר הסרתה נדרשת, ובהתאם להחלטת ועדת הערר משנת 2018 אשר שוכנעה כי לא עולה בידם של המבקשים להשיג את אישור בעל הנכס הנדרש לצורך הסרת המרקיזה, אנו קובעים כי התנאי להיתר לשימוש חורג בדבר הסרת המרקיזה יידחה עד תום תקופת השימוש החורג, או עד שיינתן היתר שיפוץ למבנה – המוקדם מבניהם."</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

ח"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאחר שמיעת הצדדים לא מצאנו שיש סיבה לקבל את ההתנגדות ולכן מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג בחלק מדירת מגורים בחזית בהיתר למרכול בקומת קרקע עד ליום 31.12.2028. לעניין סוגיית המרקיזה אשר הסרתה נדרשת, ובהתאם להחלטת ועדת הערר משנת 2018 אשר שוכנעה כי לא עולה בידם של המבקשים להשיג את אישור בעל הנכס הנדרש לצורך הסרת המרקיזה, אנו קובעים כי התנאי להיתר לשימוש חורג בדבר הסרת המרקיזה יידחה עד תום תקופת השימוש החורג, או עד שיינתן היתר שיפוץ למבנה – המוקדם מבניהם."

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- היה בדיון בוועדת התנגדויות. שימוש חורג בחלק מדירת מגורים בחזית למרכול. יתר הדירה לא בשימוש דירה אלא לשימוש משרד. העסק נמצא במקום משנת 1977. המלצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר עד 31.12.2028.

תיאור הדין:

ליאור שפירא- היו לי שם שאלות לא?

איילת וסרמן- רשום שקובעים שזה יהיה התנאי להיתר, הם יסירו את המרקיזה. אמרנו עד שיינתן היתר שיפוץ, המוקדם מבניהם.

ליאור שפירא- העניין שם היה שהמרקיזה נסגרה בניגוד ואז החלטה של וועדת ערר לא הגיונית שאומרת בדיוק ההפך, שברגע שאין היתר אז צריך להסיר את המרקיזה.

איילת וסרמן- היתר לא שלנו. היתר שיפוץ.

ליאור שפירא- לא. היתר לשימוש חורג.

איילת וסרמן- אם הם יוציאו היתר שיפוץ אז הם לא צריכים להסיר את המרקיזה, אם יהיה היתר שיפוץ זה כבר יטופל במסגרת היתר השיפוץ.

ליאור שפירא- למיטב זכרוני, זה לא מה שוועדת ערר. זה בניין עם שימור מחמיר.

אביטל יעקב- מה שהגר הסבירה זה שוועדת ערר נתנה את ההיתר והתנתה שכשיגמר ההיתר ויוחלט לשפץ את הבניין אז סוגיית המרקיזה תכנס, כלומר, בהיתר השיפוץ הוא יהיה מחויב, אבל לא שיפצו אז הוא לא מחויב להסיר את המרקיזה.

מלי פולישוק- אבל יש כאן תאריך, היא אומרת עד ינואר 2022.

ליאור שפירא- הם כתבו תאריך ואמרו בנוסף עד שההיתר פג.

מלי פולישוק- כתוב שהם טוענים שהם לא מצאו את הבעלים. זה נכון?

ליאור שפירא- לא. כאן יש בעלים. הם היו בהתנגדות. זה דייר מוגן שיש לו שם מכולת הרבה זמן.

אביטל יעקב- ההגבלה הייתה רק לשטח המרפסות.

ליאור שפירא- אין כאן הגיון. אם נבנתה מרקיזה שלא כדון, ללא היתר בניגוד לעניין של השימור. הלכו לוועדת ערר, וועדת ערר קיבלה את זה ואז אומרת שני דברים, פעם אחת, עד תאריך זה להסיר את זה, שחלף ממזמן, או לחילופין עד שנגמר ההיתר. ככל שאנחנו מחדשים את ההיתר זה אומר שהוא לא צריך להוריד את המרקיזה.

הם סגרו מרפסת ומרקיזה בבניין לשימור ללא היתר, אגב זה חלק מהבקשה. אמרו להם תסירו את זה עד 2022 או לחילופין מתי שנגמר ההיתר לשימוש חורג. אין בזה הגיון כי אם אנחנו מחדשים אותו כל הזמן זה לעולם לא ייגמר.

מלי פולישוק- מי צריך לפרק את זה? בעלת המכולת?

איילת וסרמן- בעל הנכס.

מלי פולישוק- אז מה רוצים מבעלת המכולת שרוצה להמשיך לעבוד במכולת?

ליאור שפירא- כי היא סגרה את זה, היא עשתה את זה.

הגר גנין- וועדת הערר קיבלה את עמדת המבקשים שהם לא מצליחים לקבל את הסכמת בעל הנכס להסרת המרקיזה ושאלו אפשרות לעמוד בתנאי הזה של הסרת המרקיזה לאור זאת, ואז מה שהחליטה וועדת ערר, וזה מה שהסברתי במייל, זה שהיא מאשרת את השימוש החורג ובגלל שהם לא מצליחים לאשר עם הנכס את ההסרה של המרקיזה מבחינת קניינית, לא מבחינה תכנונית, אז התנאי הזה לשימוש החורג בעצם ייכנס לתוקף רק בסיום השימוש החורג אבל זה לא מונע מהוועדה להמשיך לאשר את השימוש החורג ככל שהיא מוצאת לנכון.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- אבל הטענה של המבקשים הייתה שלאור העובדה שהם דייר מוגן, כל שינוי שהם יעשו בנכס לרבות ההסרה של הדבר הזה, יהווה הפרה. לטענתם בעל הבית רק רוצה לגרש אותם משם.

הגר גנין- הוא אוחז בחבל בשתי קצותיו.

ליאור שפירא- האם זו החלטה פוזיטיבית שלנו שאחרי השימוש החורג הם צריכים להסיר את הדבר הזה? או שזה פשוט לא לחדש את השימוש החורג? מה האמירה? כי גם אז אנחנו מסבכים אותם.

הגר גנין- בעצם מה שוועדת ערר יצרה פה זה מצב שבו כל עוד אין היתר לשיפוץ לשימור הבניין, או כל עוד השימוש החורג ממשיך, התנאי של הסרת המרקזה בעצם קופא כי אין להם אפשרות פיזית משפטית לממש אותו. אז כל הוועדה מחליטה שהשימוש החורג מוצדק בשני תנאים, עד שיינתן היתר לשיפוץ ושימור המבנה או עד שיסתיים השימוש החורג, הם לא חייבים להסיר את המרקזה. יש לך את הפרוגטיבה להמשיך את השימוש החורג.

ליאור שפירא- השאלה שלי היא- הגענו לשלב הזה שאין שימוש חורג או יש תנאי, היתר לשיפוץ, אחד מהתנאים קורים, האם אנחנו מחייבים אותם להוריד את המרקזה?

הגר גנין- לא. אתה בעצם מאריך את ההחלטה של וועדת ערר בפועל.

ליאור שפירא- מה היא אומרת?

הגר גנין- שכל עוד תאפשר שימוש חורג..

ליאור שפירא- לא אפשרתי.

הגר גנין- אבל לא מטעמי המרקזה.

ליאור שפירא- לא. לא מאפשר.

הגר גנין- אז זה בסדר. הם צריכים להסיר את המרקזה.

ליאור שפירא- אבל הם לא יכולים להסיר.

הגר גנין- אבל אז זה כבר לא בעיה שלהם.

ליאור שפירא- למה?

הגר גנין- כי אז בעל הנכס לא מאפשר להם.

ליאור שפירא- הם יחיו שם בכל מקרה. זה שלהם.

הגר גנין- אבל הם לא יגורו שם. כל עוד אין שם מרכול הם לא.

ליאור שפירא- אבל את עכשיו נותנת להם החלטה פוזיטיבית לעשות משהו שעלול לסכן את הזכויות שלהם בעתיד. ההחלטה שברגע שהשימוש החורג מסתיים אנחנו מחייבים אותם להוריד את המרקזה.

הראלה אברהם אוזן עו"ד – אתה לא יכול לחייב אותם.

ליאור שפירא- אבל זה בהחלטה שלנו לגבי התנאים להסרת המרקזה שאנחנו מאמצים- "קבעה וועדת ערר שהוא יידחה עד תום תקופת השימוש החורג או עד למועד ההחלטה לשיפוץ המבנה, לפי המוקדם". נניח שברגע זה החלטתי שאין להם שימוש חורג, אני מלחיץ אותם להוריד את המרקזה ואז הם פותחים.

תיאור הדין:

הראלה אברהם אוזן עו"ד- אתה לא יכול לחייב אותם.

ליאור שפירא- אז למה אני כותב את זה? יש שם ניצולת שואה בת 90 ומשהו, הדבר האחרון שאני רוצה זה לפגוע בזכויות שלה. אתם מכניסים שם תנאי שאני חושב שעלול לפגוע בה או ביורשים שלה.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- אם וועדת ערר קבעה את זה כי אנחנו דרשנו את התנאי מלכתחילה אז אפשר פשוט להוריד אותו.

מלי פולישוק- אם אתה מאשר לה את השימוש החורג אז היא לא חייבת לפי הערר, אז תאשר לה.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- הבנו מה הפריע לך, פשוט לרשום- "אנו קובעים כי התנאי בדבר הסרת המרקיזה יידחה עד תום תקופת השימוש החורג, או עד שיינתן היתר שיפוץ למבנה - המוקדם מבניהם".

אני מבינה שקרה הדבר הבא, אנחנו בהחלטה המקורית שלנו דרשנו הסרת מרקיזה. וועדת ערר התערבה בהחלטה שלנו, היא אמרה שאי אפשר לדרוש עכשיו את הסרת המרקיזה, או שזה זו לסוף השימוש החורג או בזמן השיפוץ לפי המוקדם וברור שבזמן השיפוץ זה יקרה כי זו מטרת השיפוץ הזה. הסיפור של השימוש החורג הוא לא רלוונטי. זו הייתה החלטה שלהם, אנחנו בהחלטה חדשה, סיטואציה חדשה. יש לנו סמכות, וועדת ערר היא מוסד תכנון והוועדה המקומית מוסד תכנון, וועדת הערר קבעה את זה בנקודת זמן מסוימת, התערבה בהחלטה של הוועדה המקומית, עכשיו הוועדה המקומית מקבלת החלטה אחרת, אין שום בעיה.

ליאור שפירא- מעבר לזה שזה גם לא אותם צדדים.

מלי פולישוק- האישה במרכול עדיין לא?

ליאור שפירא- היא נתנה את זה לחתן ולבנים שלה.
מאשרים שימוש חורג בהתאם לתיקון עד ליום 31.12.2028.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2024 מיום 03.01.2024 סעיף 6:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאחר ששמעה את הצדדים, לא מצאנו שיש סיבה לקבל את ההתנגדות ולכן הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג בחלק מדירת מגורים בחזית בהיתר למרכול בקומת קרקע עד ליום 31.12.2028, באשר לעניין המרקיזה - בהמשך להחלטת וועדת הערר מ-2018 לאור העובדה שבעלי המכולת הצהירו שאינם מצליחים להשיג את אישור בעל הנכס כדי לפעול להסרתה, אנו קובעים כי התנאי בדבר הסרת המרקיזה יתבצע במסגרת היתר שיפוץ המבנה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 7

26.02.2023	תאריך הגשה:	10000255779-3	מס' בקשה מקוונת:	12454-01	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	----------	-----------------

קרקע	קומה:	בית אוכל	מהות העסק:
------	-------	----------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
25 מ"ר	199-027	גוש 6963 חלקה 19	ירמיהו הנביא 27

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	פיקה	ירמיהו הנביא 27 תל אביב
מבקש	ביבאלת מדיה בע"מ	חברה חדשה 2 תל אביב
בעל זכות בנכס	רונית גלעדי	סוסקין אברהם 3 תל אביב
עורך בקשה	נחמן כהן	ארלוזורוב 2 לוד

מהות הבקשה: (עידית רוז)

בקשה להקלה מתכנית 2052 א' לפתיחת בית אוכל חדש, במסחר בהיתר, בקומת הקרקע בשטח של 25 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף המכיל: במרתף מקלט, בקומת קרקע מסחר ומגורים וביתר הקומות מגורים עפ"י היתר בניה מספר 18-0949 מתאריך 20/02/2019 והיתר מספר 2021-0240 מתאריך 13/04/2021.

הערות המהנדס:

עסק מתנהל במקום משנת 2022. בעבר (משנת 1990) התנהל במקום עסק להפעלת מכונות משחק חשמליות. יש לציין כי לעסק קיים פריט רישוי נוסף של מרכול, שאינו מהווה שימוש חורג. עסק נמצא בקטע 1 בתכנית 2052 א' שאינו מתיר פתיחת בתי אוכל חדשים. אציין שלא התנהלו במקום בתי אוכל לפני כן. דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). סכום תשלום אגרת שימוש חורג 879 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 3616 א', 58, 2052 א'
 החלקה בייעוד אזור מסחרי עפ"י תוכנית 3616 א - רובע 3 ותוכנית 58.
 בנוסף חלה תוכנית 2052 א - "בתי אוכל בצפון תל-אביב" מטרת התוכנית - קביעת מגבלות לגבי בתי אוכל בצפון תל אביב במטרה למנוע מפגעים אקולוגיים לאוכלוסייה המתגוררת בסביבה. התוכנית קובעת 3 תחומי מגבלות.
 החלקה כלולה במתחם מגבלות קטע 1.
 ע"פ סעיף 9.1.1 - בתחום התכנית בקטע צפונה לרח' ירמיהו (כולל רח' ירמיהו משני צדיו), לא יותרו בתי אוכל חדשים (קטע 1), אולם יותר שינוי בעלות בבית אוכל קיים בהיתר.
 שימוש לבית אוכל אינו תואם להוראות תוכנית 2052 א, קטע 1, מהווה שימוש חורג לתוכנית.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 7

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 21.08.2023.
מבקשים היתר עד ליום 01.07.2028.

חות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 5.11.23
לעסק רישיון למרכול בתוקף. לגבי פריט של בית אוכל, נמצא בהליך רישוי תקין. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	פיקוח עירוני מיום 1.11.23
מתחילת השנה אותרה פניה אחת על הוצאת ציוד על המדרכה.	מוקד 106 מיום 1.11.23

המלצת הוועדה המייעצת 0026-2023 מיום 06.11.2023:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה להקלה מתכנית 2052 א' לפתיחת בית אוכל חדש בחנות בהיתר בקומת הקרקע, עד ליום 01.07.2028.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, עידית רז, מאור ורניק, יהונתן ברהום, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה להקלה מתכנית 2052 א' לפתיחת בית אוכל חדש בחנות בהיתר בקומת הקרקע, עד ליום 01.07.2028.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בקשה להקלה מתכנית 2052 א'. המדיניות אוסרת פתיחת בתי אוכל חדשים. כאן הבקשה היא לבית אוכל בשטח 25 מ"ר והמלצתנו לאשר עד 01.07.2028 לפי הפרסומים.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש עד 01.07.2028.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2024 מיום 03.01.2024 סעיף 7:

לאשר הבקשה להקלה מתכנית 2052 א' לפתיחת בית אוכל חדש בחנות בהיתר בקומת הקרקע, עד ליום 01.07.2028.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 8

מספר תיק רישוי:	55062	מס' בקשה מקוונת:	10000298818-3	תאריך הגשה:	15.08.2023
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	מוסד לצביעה ופחחות רכב		קומה:	קרקע
------------	-------------------------------	--	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
בן צבי 21	גוש 7089 חלקה 58	3000-021	79 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	סואלחי	בן צבי 21 תל אביב
מבקש	גמאל סואלחי	כץ יעקב יוסף 10 תל אביב
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	אבן גבירול 69 תל אביב
עורך בקשה	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12 תל אביב

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסד למכונאות רכב בשטח של 79 מ"ר.

תיאור המבנה:

המבנה בן קומה אחת על פי תמונות מהמקום. לא נמצא בתיק בין היתר בניה למבנה, לא ידוע ייעודו.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת-1995. משנת-1996 עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2000. בשנת-2004 אושר ע"י הועדה המקומית שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2008 אך רישיון עסק לא יצא. בשנת-2008 אושר ע"י הועדה המקומית חידוש שימוש חורג עד-31/12/2013 ורישיון לא יצא. בשנת-2013 במסגרת בקשה לחידוש שימוש חורג נדרש מבעל העסק לחתום על הסדר חוזי מול העירייה. עד להגשת הבקשה הנוכחית הבקשה סורבת, ההסדר לא טופל ויצא סירוב לבקשה. דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2,778 ש"ח. שולם 120 ש"ח. יתרה לתשלום 2,658 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	250,500
חלקה 58 בגוש 7089 מחולקת למגרשי בניה ביעודים שונים. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה המבוקש נמצא בתחום מגרש מס' 2285 ביעוד דרך קיימת עפ"י תוכנית 500 - "תיקון מס' 1 ל-1957 של תוכנית 250" ותוכנית 250 - "קביעת יעודים יפו".	
שימוש למוסד מכונאות אינו תואם לתכליות ולהוראות התוכניות המאושרות, מהווה שימוש חורג לתוכנית.	
יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים.	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 12.11.2023.
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 17.12.23:
העסק נמצא בהליך שיפוטי (ה.צו) מס' המלצה 1029641/23. ללא היתרים וללא קריאות מוקד.	פיקוח עירוני מיום 21.12.23:
לא אותרו פניות מתחילת השנה.	מוקד 106 מיום 12.12.23:
מאושר בכפוף להסכם שכירות מול עיריית ת"א. ההסכם מסתיים ביום 30/6/24, לא ניתן לאשר את השימוש החורג מעבר ליום זה.	אגף הנכסים מיום 6.12.23:
בכפוף ובהמשך לחו"ד אגף נכסים, חו"ד אגף התנועה הינה כי ניתן לאשר את הבקשה לעסק בשימוש חורג בכתובת זו, עד תאריך 30/06/2024 בלבד.	אגף התנועה מיום 7.12.23:
בבדיקה בתיק בנין ובמערכת ממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות כנגד העסק הנ"ל. כמו כן אין תיקים בהכנה כנגד העסק הנ"ל.	פיקוח על הבניה מיום 26.10.23:
עפ"י המידע שבידנו אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 23.10.23:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 15.8.23:

המלצת הוועדה המייעצת 0031-2023 מיום 21.12.2023:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב, עד ליום 30.06.2024, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים ואגף התנועה עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, מאור ורניק.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב, עד ליום 30.06.2024, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים ואגף התנועה עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 30.06.2024, לפי הסכם מול אגף הנכסים ואגף התנועה. אם ההסכם יימשך יהיה ניתן לאשר עד 31.12.2028, ללא הגשת בקשה חדשה ולפי הפרסומים.

ליאור שפירא- כרגע אנחנו מאשרים עד 30.06.2024.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2024 מיום 03.01.2024 סעיף 8:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב, עד ליום 30.06.2024, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים ואגף התנועה עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 9

מספר תיק רישוי:	63985	מס' בקשה מקוונת:	10000270508-1	תאריך הגשה:	17.04.2023
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	תחנת מעבר לאיסוף פסולת מתכת אחסנת גרוטאות מתכת מיונם וסחר בהם	קומה:	קרקע
------------	--	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
חיל השריון 94	גוש 7066 חלקות 63, 64, 65	3585-092	1,150 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	אסולין מתכת	דרך חיל השריון 94 תל אביב
מבקש	אסולין דוד	דרך חיל השריון 94 תל אביב
בעל זכות בנכס	מגלד מחסני קירור בע"מ	דרך חיל השריון 94 תל אביב
עורך בקשה	יפתח ריטוב	העלייה 62 תל אביב

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתוכנית וממגרש פתוח מגודר לתחנת מעבר לאיסוף פסולת מתכת (אחסנת ברזל), אחסנת גרוטאות מתכת מיונם וסחר בהם, סך כל השטח 1,150 מ"ר.

תיאור המבנה:

סמ' המסילה 6-10 - הכניסה לעסק מסמ' המסילה. מגרש גדול מגודר חלקית.

הערות המהנדס:

משנת-2013 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם היתר לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2022 ורישיון עסק בתוקף עד-31/12/2020. החלטת הועדה המקומית מ-22/07/2019:

"לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגרש פתוח מגודר שהוצב בו קונטיינר ללא היתר בניה לעסק של תחנת מעבר לאיסוף פסולת מתכת (אחסנת ברזל), אחסנת גרוטאות מתכת מיונם וסחר בהם, באופן סופי עד ליום 31.12.2022. הועדה מודיעה כי לא תאשר בתום מועד זה בקשה מסוג זה באותו המקום."

במסגרת טיפול בבקשה הקודמת בשנת-2019 התקבלו אישורים של מחלקת פיקוח על הבניה והמחלקה הפלילית. אין שינוי בתכנית הבקשה.

בתאריך 2.7.2014 אושרה מדיניות לעסקים של גרוטאות מתכת, אחסונם, מיונם וגריטתם בוועדה מקומית. המדיניות קבעה שיותר עד 6 עסקים בתל אביב - 4 במזרח ודרום מזרח העיר ועוד 2 ברחבי העיר. הבקשה תוגש לשימוש חורג זמני בייעודי תעשייה או תעסוקה בלבד ולא בסמיכות למגורים עם אפשרות של עד 5 שנים. מס' פריט בצו רישוי עסקים 10.14 או 10.14 ז'.

העסק קיים בתוך המכסה.

במערכת רו"פ אין בקשות לקידום הליך היתר בניה למקום הנ"ל.

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

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 40,445 ש"ח.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 9

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 1205, 1043 א'
בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה המבוקש כלול בתחום חלקות 63,64,65 בייעודים - אזור לתכנון בעתיד, שצ"פ, דרך מוצעת עפ"י תוכנית 1205.
כמו כן החלקות כלולות בתוכנית 1043 א' - שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב-יפו אשר אושרה למתן תוקף בשנת 2001.
שימוש למעבר לאיסוף פסולת מתכת, אחסנת ברזל, אכסנת גרוטאות מתכת, מיונם וסחר בהם אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 1043 א', מהווה שימוש חורג לתוכנית.
יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 19.06.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לא"ס מיום 27.9.23:
אין תלונות מהמוקד העירוני. אין התנגדות מצד הפיקוח.	פיקוח עירוני מיום 31.7.23:
אין פניות רלוונטיות.	מוקד 106 מיום 1.8.23:
חלקות 63,64,65 בגוש 7066 בבעלות פרטית, לעיריית תל-אביב קיימת הזכות להירשם כבעלים על חלק מהחלקה מכוח הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 לחוק המקרקעין ביעוד דרך/שצ"פ, מתוקף תב"ע 1205.	אגף הנכסים מיום 19.6.22:
לאגף הנכסים אין התנגדות.	
אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון. איננו תומכים תכנונית בבקשה לשימוש חורג. מלבד המופע והמפגע הפיזי אזי הפעילות המדוברת אינה מקנה אופי עירוני למרחב ומנציחה את תדמיתו כשולי העיר.	המחלקה הפלילית מיום 15.11.23: צוות תכנון מזרח מיום 20.11.23:

המלצת הועדה המייעצת 0031-2023 מיום 21.12.2023:

<p align="center">הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממגרש פתוח מגודר לתחנת מעבר לאיסוף פסולת מתכת (אחסנת ברזל), אחסנת גרוטאות מתכת מיונם וסחר בהם, עד ליום 31.12.2028.</p> <p align="center">ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, מאור ורניק.</p>
--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 9

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממגרש פתוח מגודר לתחנת מעבר לאיסוף פסולת מתכת (אחסנת ברזל), אחסנת גרוטאות מתכת מיונם וסחר בהם, עד ליום 31.12.2028.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מבקשים להוציא מסדר היום עד לבירור.

ליאור שפירא- הוצאנו.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0001-2024 מיום 03.01.2024 סעיף 9:

להוציא מסדר היום לבקשת רישוי עסקים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 10

04.04.2021	תאריך הגשה:	10000034386-2	מס' בקשה מקוונת:	63765	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע, א', ב'	קומה:	השכרת חדרים		מהות העסק:
--------------	-------	--------------------	--	------------

שטח:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
300 מ"ר	35-106	גוש 6948 חלקה 4	לוינסקי 106

כתובת:	שם:	בעל עניין:
לוינסקי 106 תל אביב	מלונית שיק	שם העסק
טבנקין 23 בת ים	מיכאל ביניאשוילי	מבקש
הרטום 9 ירושלים לוינסקי 106 תל אביב לוינסקי 106 תל אביב	יונה מנחם אפרים בר אדון גלעד שירן שושנה	בעל זכות בנכס
בלפור 84 בת ים	סמואל טומבק	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית וממגורים בהיתר להשכרת חדרים (12 חדרים) בכל שטח המבנה בקומות קרקע א' ו-ב' בשטח של 300 מ"ר.

תיאור המבנה:

על המגרש קיימים 2 בנייני מגורים בני 3 קומות עם קיר משותף וכניסות נפרדות על פי היתרי בניה.
המבוקש מתנהל בכל שטח המבנה המערבי שמיועד למגורים על פי היתרי בניה מס' 820 מ-07/3/46 ומס' 530 מ-14/05/34.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת-2009. משנת-2011 התנהל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015.
בשנת- 2015 הוגשה בקשה לחידוש שימוש חורג, אך במהלך זמן זה נכנס לתוקפו חוק כחלון אשר הגביל את השימוש בדירות מגורים לעסקים, ולכן לא התקבלה החלטת ועדה והבקשה הוסרה מסדר היום. יש לציין כי חוק כחלון היה בתוקף עד 31.12.2020.
בהתאם למדיניות מנהל ההנדסה בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות מיום 2.2.2014 נקבע כי:
1.בקשה להסבת מבנה תעסוקה או מגורים למלונאות תיבחן לאור הקריטריונים הבאים:
א. במידה והבקשה תואמת את השימושים המותרים באזור על פי תכניות תקפות- "מבנה תעסוקה" - מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה למלונאות.
"מבנה מגורים" - תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד.
ב. במקרה והבקשה לא תואמת את השימושים המותרים באזור על פי תכניות תקפות, יישקל כל מקרה לגופו.
במידה והשתכנע צוות התכנון כי השימוש המלונאי חשוב וראוי באותו האזור - ניתן יהיה לאפשר שימוש חורג בכפוף לקידום תכנית לתוספת השימוש המבוקש.
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 10,550 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 1045, 1375
<p>החלקה בייעוד שטח לתכנון בעתיד ולחלוקה מחדש עפ"י תוכנית 1375 - "דרכי גישה לתחנת האוטובוסים החדשה" ותכנית 1045 - "תחנת האוטובוסים החדשה - דרום תל-אביב. על החלקה חלה הפקעה לדרך מאושרת ודרך מוצעת כמסומן בתשריט תוכנית 1375.</p> <p>שימוש ממגורים להשכרת חדרים על בסיס יומי או שבועי אינו תואם להוראות תוכנית 1375 ותכנית 1045.</p> <p>יש לציין כי, העסק מתנהל במקום (לוינסקי 106) משנת 2009, טרם קודמה תב"ע להסדרת השימוש החורג.</p> <p>השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 19.10.2022. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2027.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 24.12.23:	לאחר בדיקה אין מניעה לאשר שימוש חורג למלון.
פיקוח עירוני מיום 20.12.23:	העסק בהליך שיפוטי בגין ניהול עסק ללא רישיון. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 2.3.22:	אין פניות רלוונטיות.
המחלקה הפלילית מיום 21.2.22:	עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון.
פיקוח על הבניה מיום 29.3.22:	תכנית העסק מתאימה למציאות. המלצות פיקוח על הבניה: קיימים מס' היתרי בניה משנת 1934 עד 1961 אין התנגדות למתן אישור שימוש חורג לבית מלון בכפוף לאישור מהנדס קונסטרוקטור ואישורי בטיחות.
חו"ד נת"ע מיום 31.8.22:	<ol style="list-style-type: none"> המגרש שבנדון גובל בתוואי רק"ל - הקו הסגול, בהתאם לתת"ל 70 א'. הבקשה הינה לארכת היתר לשימוש חורג ממגורים בהיתר להשכרת חדרים בכל שטח המבנה בקומות קרקע, א' ו-ב'. על המגרש קיימים 2 בנייני מגורים בני 3 קומות עם קיר משותף וכניסות נפרדות. הבקשה מתייחסת לכל השטח המבנה המערבי המיועד למגורים. אין חניה ולא מתוכננות חניות בתחום המבנה. כמו-כן, לא מוצע בינוי נוסף או שינויים בהסדרי התנועה. לפי החומר שהועבר אין הריסה/בינוי למבנה הקיים אלא חסבת השימוש במבנה לצרכים שונים. אין לחרוג למדרכה הציבורית בשום צורה. ככל ויהיה שינוי בתכנית היזם יש לפנות לנת"ע לקבלת אישור. יש לתאם עם ניהול הפרויקט לוחות זמנים לביצוע וגישה לאתר העבודה. בהתאם לכך אין לנת"ע התנגדות לבקשה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 10

המלצת הוועדה המייעצת 0031-2023 מיום 21.12.2023:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש מתכנית וממגורים בהיתר להשכרת חדרים (12 חדרים) בכל שטח המבנה, עד ליום 31.12.2027.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, מאור ורניק.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממגורים לפי היתר בניה להשכרת חדרים (12 חדרים) בכל שטח המבנה, עד ליום 31.12.2027.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- משנת 2009 עד 2015 היה אישור לבית מלון. לאחר מכן הגישו בקשה לחידוש והיה את תוק כחלון שלא מאפשר שימוש חורג מתוכנית ממגורים בהיתר להשכרת חדרים. קיים פה הליך שיפוטי מפיקוח עירוני. היום יש בקשה חדשה להשכרת חדרים, המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית ממגורים להשכרת חדרים לבית מלון עד 31.12.2027.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2027.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0001-2024 מיום 03.01.2024 סעיף 10:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר להשכרת חדרים (12 חדרים) בכל שטח המבנה, עד ליום 31.12.2027.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 11

מספר תיק רישוי:	67207	מס' בקשה מקוונת:	10000166643-3	תאריך הגשה:	19.06.2022
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

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

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אסתר המלכה 4	גוש 7091 חלקה 11	323-007	230 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	רמי לוי בשכונה	אסתר המלכה 4 תל אביב
מבקש	סופר קופיקס בע"מ	צלע ההר 17 מודיעין
בעל זכות בנכס	גרשט רנן אפרים אופיר נאור	ויסוצקי 6 תל אביב
עורך בקשה	מיכל לוי	משה רבינו 6 לוד

מהות הבקשה: (עידית רז)

שימוש חורג ממשרדים בהיתר ומשטח שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול ולאטליז בקומת קרקע בשטח של 230 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין בן שלוש קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף המיועד למשרדים על פי היתר מספר 760 מתאריך 01.04.1947. קיים שטח בחזית המבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה.

הערות המהנדס:

עסק פועל במקום מ-2016 ללא רישיון. ב-2018 יצא סירוב הנדסה. דרישת תקן: 2.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 2.8 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 55 מ'. סכום אגרת שימוש חורג 8,089 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 3616 א', 58
 החלקה ביעוד אזור מגורים א' עפ"י תוכנית 3616 א' - רובע 3 ותוכנית 58.
 שימוש למרכול בקומת הקרקע תואם לרשימת התכליות המותרות עפ"י תוכנית 58.
 השימוש המבוקש מהווה שימוש חורג להיתר.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
 תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 05.03.2023.
 מבקשים היתר עד ליום 31.12.2033.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 11

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה. בבדיקה מול מערכת משל"ט ואכיפה יזומה – ללא פניות/אכיפה כנד העסק. הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.	הרשות לאי"ס מיום 22.10.23: פיקוח עירוני מיום 11.9.23:
אין פניות.	מוקד 106 מיום 19.9.23: פיקוח על הבניה מיום 13.9.23:
מבדיקה במערכת הממוחשבת ובתיק בניין סרוק עולה כי: 1. המבנה הקיים בכתובת הנ"ל נבנה בהתבסס על היתר בניה 750 מ-30.01.1948 והיתרי שינויים אחרים. 2. במערכת פיקוח על הבניה לא אותרו תביעות ו/או צווי הריסה פעילים ביחס לנכס נשוא בקשה זו. 3. חזית העסק שונתה בין 03-2015-01/2018 והיות וחלפו כבר יותר מ-5 שנים השינוי מצוי בהתיישנות עפ"י סדר דין פלילי – סי' 9. לאור האמור לעיל, אין מקום להמשך טיפול בשינוי הנ"ל ע"י מח' פיקוח על הבניה.	המחלקה הפלילית מיום 21.6.23:
עפ"י המידע שבידנו קיים בכתובת שבנדון הליך של בקשה לביטול צו הריסה מנהלי בתיק 01/22/0001518. הצו הוצא בגין בניית הגבהת גדר מפרידה. התיק קבוע לדיון לתאריך 11.7.23.	בדיקת מהנדס:
צו הריסה מנהלי 01/22/0001518 מתייחס לגדר ואינו שייך לבקשה. כמו כן, עפ"י חו"ד פיקוח על הבניה אין כוונה לתביעות עתידיות. התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 16.6.22:

המלצת הוועדה המייעצת 2023-0031 מיום 21.12.2023:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים בהיתר ומשטח שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול ולאטליו בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2033.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, מאור ורניק.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממשרדים לפי היתר בניה ומשטח שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול ולאטליו בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2033.
2. דרישת תקן: 2.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 2.8 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.
חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 55 מ'.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מרכול, אטליז. שימוש חורג להיתר. המלצה לאשר שימוש חורג להיתר עד 31.12.2033 לפי הפרסומים.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג להיתר עד 31.12.2033.

מלי פולישוק- אני יודעת שהוועדה לא עוסקת ברישיון עסק אבל כתוב פה שמשנת 2016 הם עובדים ללא רישיון עסק, זה יכול להיות בעירייה? אני יודעת שזהו לא הסמכות של הוועדה הזו.

ליאור שפירא- אני רוצה להתקדם. תבדקו את זה אח"כ ותגידו למלי.

מיטל להבי- הוא פורסם להתנגדויות?

רעיה גוטלויבר- פורסם ולא היו. יש חו"ד המישלמה ליפו.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0001-2024 מיום 03.01.2024 סעיף 11:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים בהיתר ומשטח שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול ולאטליז בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2033.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2.8 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון, מיטל להבי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 12

01.08.2023	תאריך הגשה:	10000306689-2	מס' בקשה מקוונת:	51755	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
28 מ"ר	3216-032	גוש 7088 חלקה 16	שארית ישראל 4

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	נקניקיה	שארית ישראל 4 תל אביב
מבקש	יוסי תורג'מן	שד' ירושלים 29 תל אביב
בעל זכות בנכס	עידו קדר	אגמית 108 עין שריד
עורך בקשה	גריק אורוב	ביאליק 49 רמת גן

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

בקשה לפרסום על פי סעיף 10.1 בהוראות תב"ע 2606 לבית אוכל בקומת קרקע בשטח של 28 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף, במרתף מקלט, בקומת הקרקע חנויות ובשאר הקומות מגורים לפי היתרי בניה מס' 7 מ-15.12.1957, מס' 1121 מ-5.2.64.

הערות המהנדס:

עסק חדש.
בעבר התנהלו מסעדות במקום משנת 1981.
אין צורך במקומות חניה נוספים.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2606
<p>החלקה בייעוד מגורים מיוחד ודרך מוצעת עפ"י תוכנית 2606 - "מתחם נוגה - שדרות ירושלים".</p> <p>סעיף 10.1 - התכליות המותרות:</p> <p>(א) בכל הקומות - מגורים, אכסון מלונאי. כמו כן, יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי כגון - מוסדות חינוך, קהילה ותרבות לאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי הליך שימוש חורג.</p> <p>(ב) בקומת הקרקע בנוסף לאמור בסעיף קטן א' דלעיל יותרו גם שימושי מסחר קמעונאי, שירותים אישיים ומשרדים.</p> <p>פתיחת בתי אוכל, מכוני בריאות וכושר, מרפאות ויצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות יותרו בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד, פרסום בשני עיתונים ארציים ובעתון מקומי, פרסום על לוח מודעות ושמיעת התנגדויות, השימוש המבוקש לא יהיה בגדר "שימוש חורג".</p> <p>המבוקש - בית קפה בקומת הקרקע יהיה בהתאם לאמור בסעיף 10.1 (ב) כמפורט מעלה.</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 12

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 29.10.2023.
מבקשים שימוש לצמיתות.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 24.12.2023:	לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.
פיקוח עירוני מיום 29.11.23:	כנגד העסק לא התקבלו תלונות ולא בוצעה אכיפה יזומה. בביקורת משותפת בעסק שלנו עם המשטרה, עולה כי העסק מתנהל כפאב (פריט 4.8), ועיקר פעילותו הגשת משקאות משכרים, כולל ברזי בירה בחזית העסק. בניגוד לבקשה לרישיון.
מוקד 106 מיום 29.11.23:	מתחילת השנה אותרו שתי פניות על הוצאת ציוד למדרכה ופניה אחת על רעש.
המישלמה ליפו מיום 20.12.23:	עפ"י שיחה עם בעל העסק שעות הפתיחה שלו הן 17-22 המקום משמש לממכר נקניקיה ובירה.

המלצת הועדה המייעצת 0031-2023 מיום 21.12.2023:

לאשר את הבקשה בהתאם לסעיף 10.1 בהוראות תכנית 2606 את השימוש עבור מסעדה לרבות משקאות משכרים בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, מאור ורניק.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר את הבקשה בהתאם לסעיף 10.1 בהוראות תכנית 2606 את השימוש עבור מסעדה לרבות משקאות משכרים בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר- בקשה לפרסום לפי הוראת תב"ע 2606. המלצה לאשר את הבקשה לפרסום לפי הוראת התב"ע.

ליאור שפירא- מאשרים את הפרסום.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 12

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2024 מיום 03.01.2024 סעיף 12:

לאשר את הבקשה בהתאם לסעיף 10.1 בהוראות תכנית 2606 את השימוש עבור מסעדה לרבות משקאות משכרים בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטריד לסביבתו.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון, מיטל להבי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 13

19.07.2023	תאריך הגשה:	10000295351-2	מס' בקשה מקוונת:	64753	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	משקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה	מהות העסק:
------	-------	--------------------------------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
82.8 מ"ר	376-004	גוש 6976 חלקה 188	אלישברג 4

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	ביניאם	אלישברג 4 תל אביב
מבקש	ביניאם גברמסקל	הנריטה סולד 4 חדרה
בעל זכות בנכס	פרי כהן	אלישברג 4 תל אביב
עורך בקשה	תמר חבורה	האורים 13 פתח תקווה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתעשייה בהיתר למשקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה וכל עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום בקומת קרקע בשטח של 82.8 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבניין בן 5 קומות מיועד לתעשייה על פי היתר בניה מס' 547 מ-28/12/71 ותמונות GIS. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה לקומות העליונות בבניין.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום הנ"ל משנת-2023.

משנת-2011 במקום התנהלו בתי אוכל שונים בלי רישיונות.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד 3 בלילה.

דרישת תקן: 0.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

המלצה: פתרון חלופי להסדר 0.8 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 100 מ'.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2,912 מ"ר.

שולם פיקדון בסך 582 ₪, יתרה לתשלום 2,330 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1043 א', 1054
<p>החלקה ביינועוד אזור תעסוקה עפ"י תוכנית 1043 א - "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו" ודרך קיימת עפ"י תוכנית 1054 "הרחבת רח' יד תרומים- בין רח' אלישברג-יגיע כפיים".</p> <p>עפ"י תוכנית 1043 א סעיף 8.3.10 - אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים : אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים באזור תעסוקה א : הועדה המקומית רשאית להתיר בכל הקומות, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א - יפו, בדרך של הקלה עפ"י ס' 149 באזור מגורים, לרבות הגובל בכביש הגובל באזור מגורים.</p> <p>שימוש לבר מסעדה בקומת קרקע תואם לאמור בסעיף 8.3.10 בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 10.09.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2033.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 21.12.23:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 10.12.23:	ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 29.11.23:	לא אותרו פניות מוקד מתחילת השנה.
אגף הנכסים מיום 26.11.23:	אין מניעה לאשר.

המלצת הועדה המייעצת 0031-2023 מיום 21.12.2023:

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר למשקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה וכל עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום, עד ליום 31.12.2033.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, מאור ורניק.</p>

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

<p>1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר מתעשייה לפי היתר בניה למשקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה וכל עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום, עד ליום 31.12.2033.</p> <p>2. דרישת תקן: 0.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).</p> <p>המלצה: פתרון חלופי להסדר 0.8 מקומות חניה למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 100 מ'.</p>

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מתעשייה בהיתר למשקאות משכרים- פאב. המלצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר עד 31.12.2033 לפי הפרסומים.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2033.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0001-2024 מיום 03.01.2024 סעיף 13:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר למשקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה וכל עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום, עד ליום 31.12.2033.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.8 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון, מיטל להבי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 14

10.06.2022	תאריך הגשה:	10000169935	מס' בקשה מקוונת:	17120	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	-------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	נגריה	מהות העסק:
------	-------	-------	------------

שטח:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
96 מ"ר	04840040	גוש 7083 חלקה 35	גבולות 4

כתובת:	שם:	בעל עניין:
גבולות 4 תל אביב	יוסף מטות	שם העסק
גבולות 4 תל אביב	יוסף מטות	מבקש
גבולות 4 תל אביב	יוסף מטות	בעל זכות בנכס
שוהם 5 רמת גן	שני אדרעי	עורך בקשה

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון הישוב תקן חניה.

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה בקומת הקרקע בשטח של 96 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 3 קומות עפ"י רישומים לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה הנ"ל.

הערות המהנדס:

עסק קיים מ-1975 ברישיון עסק עד 2022. כעת מבקשים שימוש חורג. על פי מערכת רישוי עסקים בבניין התנהלו בעבר בתי מלאכה. הישוב מקומות חניה: דרישת תקן – 0.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 75 מ'. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3,132 ש"ח.

חוות דעת מיידע תכנוני :

מספר תב"ע 2790
<p>החלקה בייעוד מגורים ג' ודרך מוצעת עפ"י תכנית 2790 "מתחם גבולות" שימוש לנגריה כל סוגי העץ אינו תואם להוראות תכנית 2790.</p> <p>סעיף מס' 21 - הוראות בנושא איכות הסביבה :</p> <p>א. שימושים חורגים : "שימושים שהיו קיימים ומותרים טרם אישור תוכנית זו ומהווים חריגה לתכנית, יותרו כשימושים חורגים לתקופה חריגה מירבית של שלש שנים מיום אישור התוכנית. הרשות המקומית תוכל להמשיך את תקופת השימוש החורג, בהתאם לקצב מימוש התוכנית, מעבר לשלש שנים, באישור היחידה לאיכות הסביבה - עיריית תל-אביב.</p> <p>ה. בתום תקופת השימוש החורג תפעל עיריית תל - אביב לפינוי העסקים שלגביהם תמה תקופת השימוש החורג.</p> <p>בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבניה.</p>

בקשה לפטור מפרסום מיום 14.12.2021 : עפ"י סעיף 149 :

מצבי הכלכלי קשה. עד עכשיו היו לי הוצאות כספיות גבוהות וכל דבר שיוזיל לי מאוד יעזור. אני נמצא בנגריה כחמישים שנה, תמיד הייתה עם רישיון עסק. אני עובד לבד ללא עובדים עובד בקטן רק כדי לפרנס את המשפחה. אני מוכר באיזור ביחסים טובים עם כל שכניי לאף אחד אין שום תלונה נגדי להיפך. אני דייר מוגן וזה הנכס היחיד שיש לי וכאן אני צריך להתפרנס ולהתקיים. ממתי שהתחלתי בתהליך הרישוי אני נמצא בחרדה גדולה מאוד אני מקבל תרופות הרגעה שלא עוזרות הרבה. לאור כל זאת אני מבקש לקבל אישור לפטור מפרסום גם כדי לקצר את התהליך דבר שיעזור לי מאוד נפשית וגם כספית.

חוות דעת נותני אישור :

הרשות לאי"ס מיום 7.9.22	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 5.9.22	בהליך תקין. ללא קריאות מוקד.
מוקד 106 מיום 3.10.22	אין פניות רלוונטיות.
המחלקה הפלילית מיום 1.8.22	עפ"י המידע שבידנו אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון.
פיקוח על הבניה מיום 1.9.22	בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות נגד העסק הנ"ל. כמו כן אין תיקים בהכנה נגד העסק.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 27.6.22	התקבל אישור.

המלצת הוועדה המייעצת 0018-2022 מיום 31.10.2022:

הוועדה ממליצה לאשר פטור מלא מפרסומים.

כ"כ ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה, עד ליום 31.12.2032.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, מהא מרגייה, שם משולם, נטלי כהן, אולגה קגנוב, שלמה גרנות, רוזליה נדנגולץ, אילנה בורבן, פאוזי אמסיס, דניאל שרון.

חו"ד יו"ר המועצה מיום 04.12.2022:

מקבל את המלצת הוועדה המייעצת וממליץ על פטור מלא מפרסום.

חות דעת הוועדה המחוזית מיום 24.01.2023:

1.1 פטור מחובת פרסום בעיתון.

1.2 חובת מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה.

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

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעה מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 05.02.2023.
מבקשים היתר לצמיתות.

חות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה, עד ליום 31.12.2032.
דרישת תקן – 0.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 75 מ'.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- נגריה. שימוש חורג לתוכנית. עסק משנת 1975 עד 2022. המלצה לאשר עד 31.12.2032 לפי פרסומים. יש לציין שמדובר בדיר מוגן.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2032.

מלי פולישוק- מי מאשר את הפטור מפרסום?

ליאור שפירא- אני ממליץ, וועדה מחוזית מאשרת.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2024 סעיף 14

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0004-2023 מיום 08.03.2023 סעיף 5:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה, עד ליום 31.12.2032.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.8 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב.

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון חישוב תקן חניה.

חוות דעת נותני אישור:

חוי"ד בוחן הרישוי:	עפ"י בדיקה נוספת נמצא כי העסק אינו נדרש במקומות חניה נוספים.
--------------------	--

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון חישוב תקן חניה, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה, עד ליום 31.12.2032, ללא צורך במקומות חניה נוספים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך תיקון חישוב תקן חניה. החישוב הקודם היה 0.8. בהתחלה לא היה לנו ניסיון וכשהתוכנית היא ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר, לא ידענו איך נכון לעשות את זה לכן משווים עם תב"ע אם אין היתר בניה. ליאור שפירא- מקבלים את התיקון ומאשרים בשנית את השימוש החורג עד 31.12.2032.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2024 מיום 03.01.2024 סעיף 14:

הועדה מחליטה לקבל את תיקון חישוב תקן חניה, ומאשרת בשנית את הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה, עד ליום 31.12.2032, ללא צורך במקומות חניה נוספים. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון, מיטל להבי.