



עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה
האגף לרישוי עסקים



לרישוי מקוון

18/01/2024

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 2024-0002 מיום 17.01.2024

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 17.01.2024 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.


בבתיקה,
מירי אהרון
מרכזת וועדות רישוי עסקים
לשימושים חורגים ופרגודים

פניות בכתב	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service	03-7244600	www.tel-aviv.gov.il
אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה asakim@tel-aviv.gov.il דוא"ל 03-7240116 פקסי	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



מינהל הנדסה

האגף לרישוי עסקים

רישוי מקוון

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 2024-0002 מיום 17.01.2024

ישיבת המשך לרישוי בניה שנפתחה בשעה 09:25 בהשתתפות: דורון ספיר, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חן קראוס.

ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בשעה: 10:03 בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא	יו"ר הוועדה
חברי הועדה:	מאיה נורי שקד	חברת מועצה - השתתפה עד סעיף 4.
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה - השתתף מסעיף 2.
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
	חן קראוס שמחוני	סגנית ראש העירייה - השתתפה בסעיף 12.
לא נכחו:	דורון ספיר	מ"מ וסגן ראש העירייה
	אסף הראל	חבר מועצה
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה
	רועי אלקבץ	חבר מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	שלמה מסלאווי	חבר מועצה
	עבד אבו שחאדה	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	מהנדס העיר
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	אביטל יעקב	מנהלת מח רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	לירון שחר עוי"ד	ס.ליועמש סגנית מנהל תחום ורישוי בניה
	הגר גנין עוי"ד	עוזרת ראשית ליועמש
	פרדי בן צור	עוזר ממ.וס.ראש העיריה ומנהל פרויקטים משולבים
	שרית סוזין בר-עז	מנהלת קשרי קהילה
נציגים בעלי דעה מייעצת	מלי פולישוק	נציגת שר הפנים
מרכזת וועדה	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים
עוזרת למרכזת וועדה	מהא מרגייה	עוזרת בכירה למרכזת וועדה

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

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



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 17.01.2024.

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

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' 0002-2024 ליום 17.01.2024

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.				אישור פרוטוקול מס' 0001-2024 מיום 03.01.2024 – מאושר.		
2.	1	64525	10000296373-1	דאנס בר - השמעת מוזיקה וריקודים	הארבעה 10	מועדון הדאנג'ן
3.	6	61676	10000110411	פאב הופעת אומן/זמר	הרצל 154	בארבי
4.	10	53568	10000308836-1	צביעת מתכת	שמעון הצדיק 3	חיים לוי צביעת מתכות בע"מ
5.	15	67960	10000136975-2	מסעדה	לילינבלום 39	עלה
6.	18	66590	10000185716-2	מסעדה	אבן גבירול 27	דוק
7.	24	63985	10000270508-1	תחנת מעבר לאיסוף פסולת מתכת אחסנת גרוטאות מתכת מיונם וסחר בהם	חיל השריון 94	אסולין מתכת
8.	27	54114	10000299908-1	מכולת מכירת בשר קפוא	בית פלט 29	דהוד
9.	29	67982	10000235305	מחסן בדים	אברבנאל 6	אס. די. מוד
10.	33	66549	5685371981-3	בית מלון	יבנה 23	מלון עלמה
11.	40	27224	10000317995-1	מזנון להכנה ומכירת פלאפל	לחיי 91	פלאפל שרעבי
12.	43	65217	10000308190-1	הובלת כספים, יהלומים ותכשיטים אחסנת נשק	שפע טל 13	ברינקס ישראל

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 2

מספר תיק רישוי:	64525	מס' בקשה מקוונת:	10000296373-1	תאריך הגשה:	19.07.2023
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	דאנס בר - השמעת מוזיקה וריקודים	קומה:	מרתף
------------	---------------------------------	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
הארבעה 10	גוש 7459 חלקה 4	664-010	241 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מועדון הדאנג'ן	הארבעה 10 תל אביב
מבקש	יניר קפח	בלפור 6 תל אביב
בעל זכות בנכס	נכסי לרר וייזר בע"מ רוי ליון	הארבעה 10 תל אביב
עורך בקשה	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12 תל אביב

דיון חוזר

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג ממחסן במרתף עליון בהיתר לפאב- משקאות משכרים, דאנס בר- השמעת מוזיקה וריקודים בשטח 241 מ"ר.

תיאור המבנה:

הכניסה לעסק מרח' הארבעה דרך חדר מדרגות. הבניין בן 4 קומות מעל 2 מרתפים המכיל: במרתף תחתון- מקלט; במרתף העליון- מחסן, בקומת קרקע- אולמי תצוגה ומחסן ובקומות העליונות- משרדים על פי היתרי בניה מס' 758 מ-06/01/72, מס' 751 מ-07/01/73, מס' 182 מ-08/07/74.

הערות המהנדס:

משנת-2014 העסק התנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2016. משנת-2020 העסק התנהל עם היתרים זמניים. משנת-2022 הוגשה בקשה להחלפת בעלים ושינויים פנימיים.

משנת-1996 בחלק ממרתף עליון וקומת קרקע התנהל העסק (רש'17427) של מסעדה עם מחסן במרתף עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2003 ומשנת-2003 -לצמיתות.

דרישת תקן: 3.3 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 3.3 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 115 מ'.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 8,476 ₪, שולמה מקדמה בסך 1,698.71 ₪. יתרה לתשלום 6,777 ₪.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 2

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2465 א'
החלקה ביעוד מרכז עסקים ראשי (מגרש 2340) ודרך קיימת (מגרש 2384) עפ"י תכנית א2465 - "מתחם גבעון"
עפ"י סעיף 9.1.1 - תכליות מותרות: -מעל פני הקרקע - בכל הקומות: מסחר, בתי אוכל ומשקה, משרדים ושימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי. כן יותרו עסקי בידור ובילוי, בכפוף לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב. -מתחת לפני הקרקע: שימושים כמתואר בתכנית מתאר מקומית "ע" מרתפים". כן יותרו במפלס המרתף העליון שטחים עיקריים עפ"י התכליות הרשומות בסעיף 9.1.1 לעיל, במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית זו. שימוש לפאב ודיסקוטק בקומת המרתף יהיה בהתאם למפורט מעלה - מתחת לפני הקרקע, במרתף העליון, במסגרת שטחים עיקריים מותרים עפ"י תוכנית א2465.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 03.09.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לא"ס מיום 22.10.23:
בבדיקה מול מערכת משלט – 3 פניות מאוג' 2023 - שתיים בנושא עישון ואחת בנושא רעש. לא נרשם שם העסק לכן אין לדעת בוודאות. ללא אכיפה כנגד העסק. הבדיקה נערכה ברבעון אחרון.	פיקוח עירוני מיום 10.10.23:
מתחילת השנה התקבלו 2 פניות על רעש. חלקה 4 בגוש 7459 בבעלות עיריית ת"א יפו. בין עיריית ת"א יפו לחברת נכסי לרר ויזר יש הסכם חכירה מ-01/09/1950 עד 31/08/2025. הנושא הנכסי ודמי השימוש הוסדרו עד ליום ה-31.08.2025 וניתן לאשר שימוש חורג עד ליום זה בלבד. בכל בקשה נוספת לשימוש חורג או כל שינוי בבקשה הנ"ל יש לקבל אישור מאגף הנכסים.	מוקד 106 מיום 23.10.23: אגף הנכסים מיום 12.6.23:

המלצת הועדה המייעצת 0025-2023 מיום 24.10.2023:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן במרתף עליון בהיתר לפאב - משקאות משכרים, דאנס בר - השמעת מוסיקה וריקודים, עד ליום 31.08.2025, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון חוזר בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה באם ניתן להאריך לתקופה נוספת. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מיירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, עידית רז, מאור ורניק, דניאל שרון.
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן במרתף עליון בהיתר לפאב - משקאות משכרים, דאנס בר - השמעת מוסיקה וריקודים, עד ליום 31.08.2025 בהתאם להסכם חכירה מול אגף הנכסים, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון חוזר בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה באם ניתן להאריך לתקופה נוספת.

2. דרישת תקן: 3.3 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

המלצה: פתרון חלופי להסדר 3.3 מקומות חניה למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 115 מ'.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- ביקשתי פיקוח שם.

רעיה גוטלויבר- לאשר הבקשה לשימוש חורג עד 31.08.2025 בהתאם להסכם חכירה מול אגף הנכסים.

ליאור שפירא- אני רוצה לעשות בדיקת התאמה למציאות. בדיונים הקודמים היה שם מרתף נוסף שבהתאם לייעוץ המשפטי היה אסור לעשות שם שימוש. אני רוצה לראות שזו באמת הסיטואציה בהתאם. לשוב ולדון.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0017-2023 מיום 06.12.2023 סעיף 13:

לשוב ולדון לצורך בדיקת התאמת התכנית לעסק.

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

דיון חוזר

חוות דעת נותני אישור:

בביקורת שנערכה בשישי האחרון בשעה 01:25 ע"י צוות משמרת לילה נמצא כי:	פיקוח עירוני מיום 31.12.23:
קומה 2- הייתה נעולה. בלווי בעל העסק נפתחה – ללא שימוש של בליינים, במקום נראו: כלובים, ספות ישיבה ועוד מוצרים מסצנת B.D.S.M.	
לדברי בעל העסק השימוש בקומה מתבצע בעת צילומים לצרכי פרסום.	
העסק תואם לתכנית המאושרת.	ביקורת עסקים מיום 12.7.23:

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן במרתף עליון בהיתר לפאב - משקאות משכרים, דאנס בר - השמעת מוסיקה וריקודים, עד ליום 31.08.2025 בהתאם להסכם חכירה מול אגף הנכסים, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון חוזר בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה באם ניתן להאריך לתקופה נוספת ובתנאי ללא שימוש בקומה 2-.

2. דרישת תקן: 3.3 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

המלצה: פתרון חלופי להסדר 3.3 מקומות חניה למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 115 מ'.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- דאנס בר. משנת 2014-2016 היה ברישיון. לאחר מכן היו היתרים זמניים. שימוש חורג להיתר. בוצעו בדיקות של פיקוח עירוני וביקורת עסקים לגבי השימוש בקומה 2- המלצה לאשר עד 31.08.2025, בהתאם להסכם חכירה מול אגף הנכסים, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון חוזר בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה באם ניתן להאריך לתקופה נוספת ובתנאי ללא שימוש בקומה 2-.

ליאור שפירא- מה המשמעות של מה שהפיקוח מצא בקומה 2-? כתוב מאוד מפורט מה הם מצאו אני רואה.

רעיה גוטלויבר- הם היו שם כמה פעמים. לאחר מכן גם ביקורת עסקים הייתה שם.

ליאור שפירא- הייעוץ המשפטי? בפעם שעברה לא אישרנו את האירוע הזה בגלל 2-. שלחנו פיקוח לראות מה קורה שם, פתחו להם והפיקוח בעמוד 3 למטה מסביר מה הוא ראה בקומה 2-. אם אין בעיה אז אני אאשר.

לירון שחר עו"ד- יש שם ריהוט מסוים והכל תואם לתוכנית.

מלי פולישוק- כלובים זה ריהוט מסוים? בואו נשים את הדברים על השולחן. זה בסדר שיהיה דבר כזה?

ליאור שפירא- כל מה שמעניין אותנו אם יש שימוש בקומה 2-.

מלי פולישוק- הם אומרים שכן. לצורכי פרסום.

ליאור שפירא- הם לא אומרים את זה.

מלי פולישוק- מידי פעם הוא פתוח.

לירון שחר עו"ד- המסקנה של הפיקוח היא שהעסק תואם לתוכנית.

איילת וסרמן- הייתי מסתייגת ואומרת ללא שימוש בקומה 2-.

ליאור שפירא- אז אנחנו מבהירים בהיתר שאין לעשות כל שימוש למעט מחסן בקומה 2-.

לירון שחר עו"ד- השימוש החורג הוא רק במרתף העליון.

תיאור הדין:

ליאור שפירא- למה כמה זמן הפרסום?

רעיה גוטלויבר- הפרסום עד 2028 אבל אנחנו ממליצים עד 31.08.2025.

ליאור שפירא- מאשרים עד 31.08.2025.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0002-2024 מיום 17.01.2024 סעיף 2:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן במרתף עליון בהיתר לפאב - משקאות משכרים, דאנס בר - השמעת מוסיקה וריקודים, עד ליום 31.8.25 בהתאם להסכם חכירה מול אגף הנכסים, בסוף התקופה הבקשה תובא לדין חוזר בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה באם ניתן להאריך לתקופה נוספת
בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי בהיתר כי לא יעשה כל שימוש בקומה 2 - למעט מחסן.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3.3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 3

12.12.2021	תאריך הגשה:	10000110411	מס' בקשה מקוונת:	61676	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	-------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	פאב הופעת אומן/זמר		מהות העסק:
------	-------	-------------------------------	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
1066 מ"ר	2-148	גוש 7053 חלקות 88, 5, 107, 39, 92	הרצל 154

כתובת:	שם:	בעל עניין:
הרצל 154 תל אביב	בארבי	שם העסק
הרצל 154 תל אביב	מ.ש ובניו הפקות בע"מ שאול מזרחי	מבקש
בן גוריון 27 רמת גן קיבוץ גלויות 52 תל אביב אבן גבירול 69 תל אביב	חלקות 88,5 : חנה ליטבינוב מיכה ורד חלקות 107, 39 : עיריית תל אביב חלקה 92 : בנק דיסקונט	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 205 תל אביב	גבריאל נבון	עורך בקשה

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופה עד ליום 31.12.2023.

מהות הבקשה: (עידית רז)

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, לפאב והופעות אומן בקומת קרקע בשטח של 805 מ"ר וגלריות בשטח של 261 מ"ר. סה"כ שטח העסק 1066 מ"ר.

תיאור המבנה:

לעסק 3 כניסות: הכניסה הראשית מרחוב קיבוץ גלויות, השנייה מרחוב הרצל והשלישית דרך אספלט בחלקה 92. מבנה/ סככה בן קומה אחת עם גלריות במפלסים שונים. לא נמצא היתר בניה בתיק הבניין למבנה/ סככה הנ"ל ולא ידוע ייעודו.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2003 עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31/12/21. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 500,250
<p>עפ"י תוכניות 250 - "קביעת יעודים יפו" ו-500 - "תיקון ל-250" ובהתאם למפת המדידה המצורפת לבקשה, המבוקש נמצא בתחום גוש 7053 חלק מחלקות:</p> <p>92- בייעוד - אזור תעשיה. 39- בייעוד - דרך קיימת. 107- בייעוד - דרך קיימת. 5- בייעוד - אזור מסחרי, דרך מוצעת. 88- בייעוד דרך קיימת, אזור מסחרי.</p> <p>בייעוד דרך קיימת, דרך מוצעת יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים.</p> <p>שימוש לעסק של פאב, צריכת משקאות משכרים, השמעת מוזיקה והופעת אומנים אינו תואם לרשימת השימושים המותרים ולהוראות תוכניות 250 ו-500.</p> <p>השימוש המבוקש מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p> <p>בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה.</p> <p>השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 20.02.2022. מבקשים היתר ל- 10 שנים.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 15.3.22:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 14.3.22:	רישיון עסק עד 31.12.2021 נמצא בהליך תקין. ללא קריאות מוקד.
מוקד 106 מיום 14.3.22:	לא נמצאו פניות.
פיקוח על הבניה מיום 7.11.21:	בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת, לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות נגד העסק הנ"ל. כמו כן אין תיקים בהכנה נגד העסק הנ"ל.
המחלקה הפלילית מיום 29.3.22:	עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון.

המלצת הועדה המייעצת 0005-2022 מיום 03.04.2022:

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, לפאב והופעת אומן, עד ליום 31.12.2032.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, שם משולם, נטלי כהן, עידית רז, ירין שריין, מירי אהרון, דניאל שרון.</p>

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה להארכת תוקף שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, לפאב והופעת אומן, עד ליום 31.12.2032 לפי הפרסומים.

תיאור הדיון:

לובה דבוייריס- בקשה לחידוש שימוש חורג לפאב, הופעת אומן, מועדון בארבי. שטח 1,066 מ"ר. מדובר בשימוש חורג לתב"ע. פורסם עד סוף 2032.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2032.

מלי פולישוק- ואף אחד לא מתלונן. זה מאוד יפה.

ליאור שפירא- זה באזור סוג של תעשייה כזה.

מלי פולישוק- תמיד יש כאלה שמתלוננים.

ליאור שפירא- אלה שעושים שימוש למגורים במקום שאסור להם.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0007-2022 מיום 13.04.2022 סעיף 11:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, לפאב והופעת אומן, עד ליום 31.12.2032.

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

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופה עד ליום 31.12.2023.

המבקשים:

ההיתר שבנדון ניתן ביום 13.04.2022 במסגרת החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבה מס' 2022-0007.
ההיתר הינו בגין שימוש חורג לתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, לפאב והופעות אומן בקומת קרקע בשטח של 805 מ"ר וגלריות בשטח של 261 מ"ר (להלן- "ההיתר").
בעל ההיתר הינו חברת מ.ש. ובניו הפקות בע"מ (שאל מורחן). ההיתר ניתן לפעילות של מועדון ההופעות הידוע בשם "בארבי" בנכס שבנדון וזאת החל מיום 13.04.2022 ועד ליום 31.12.2032.
בגין ההיתר שולם על ידי מ.ש. ובניו סך של 211,136 ₪ כאשר ההמחאה האחרונה ע"ס 9,128 ₪ צפויה להיפרע ביום 31.01.2024.
ביום 31.12.2023 בשעה 23:59 נסתיימה פעילות מועדון ה"בארבי" בנכס וכפועל יוצא מכך הסתיים השימוש החורג בהתאם להיתר.
הנכס הינו חלק מנכס גדול יותר שבבעלות עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, שבימים אלה הודיעה לכל בעלי הזכויות בנכס (דיירים מוגנים ושוכרי משנה) על דרישתה לפינוי הנכס והשבתו לידיה.
לאור האמור ולאור העתקת פעילות מועדון ה"בארבי" לנמל יפו, הרינו מבקשים להודיע על קיצור תקופת השימוש החורג בהתאם להיתר ובהתאם נבקשם לזכות את מ.ש. ובניו הפקות בע"מ ביתרת הסכום בגין תקופת שימוש חורג שלא נוצלה בהתאם להיתר וזאת החל מיום 01.01.2024 ועד ליום 31.12.2032.
באם נדרשים לכם מסמכים נוספים ו/או מידע נוסף לקידום התהליך נא הודיעונו ונעבירם מידית לטיפולכם המסור והתכוף נודה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 3

חוות דעת נותני אישור:

פיקוח עירוני מיום 4.1.24: בביקורת אתמול עולה שהעסק חוסל.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופה.
המלצה לאשר הבקשה עד ליום 31.12.2023 לפי בקשת הבעלים ולאחר חוות דעת פיקוח עירוני.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופה עד ליום 31.12.2023, לפי בקשת הבעלים.
ליאור שפירא- מאשרים קיצור עד 31.12.2023.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0002-2024 מיום 17.01.2024 סעיף 3:

לאשר הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג, לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, לפאב והופעת אומן, עד ליום 31.12.2023, בהתאם לבקשת המבקשים.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 4

14.08.2023	תאריך הגשה:	10000308836-1	מס' בקשה מקוונת:	53568	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	צביעת מתכת	מהות העסק:
------	-------	------------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
235 מ"ר	3327-010	גוש 7017 חלקה 16	שמעון הצדיק 3

כתובת:	שם:	בעל עניין:
שמעון הצדיק 3 תל אביב	חיים לוי צביעת מתכות בע"מ	שם העסק
שמעון הצדיק 3 תל אביב	חיים לוי לאה לוי	מבקש
שמעון הצדיק 3 תל אביב	חיים לוי לאה לוי	בעל זכות בנכס
ירושלים 39 קריית אונו	קרן חשפיה	עורך בקשה

מהות הבקשה: (עידית רז)

פרסום עפ"י סעיף 10.1 בהוראת תכנית 2606 ביחס למבנה שלא נמצא לגבי היתר בניה, לצביעת מתכת בקומת קרקע בשטח של 191 מ"ר וגלריה לאחסנה בשטח של 44 מ"ר. סך כל שטח העסק 235 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן קומה אחת וגלריה עפ"י צילומי GIS. לא נמצא היתר בניה בתיק הבניין ולא ידוע ייעודו.

הערות המהנדס:

עסק מתנהל במקום משנת 1975. בעבר היה לעסק רישיון לצמיתות וכעת נדרש בהליך פרסום עפ"י הוראות תכנית 2606. בבחינת חווי"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהן היתר בניה, ניתן לראות עפ"י תצלומי תצ"א, כי המבנה קיים משנת 1967 ואילך. כמו כן, ניתן לראות כי המבנה לא השתנה משנת 1967 ותואם בסביבתו הן בתכסית והן בחומר הבניין. התב"ע שחלה על המגרש הינה 2606. התב"ע שקדמה לה היא 452. תב"ע זו התירה עד 3 קומות והבקשה האמורה הינה מבנה בן קומה אחת וגלריה התואם את גבולות הבניין. לכאורה, על פניו, נראה שהמבנה הוקם בהתאם לתב"ע שחלה בעת הקמת המבנה ומפה ניתן להסיק שהמבנה הוקם כדין. לא נדרשים מקומות חניה נוספים.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2606
<p>החלקה ביעוד מגורים מיוחד עפ"י תוכנית 2606 - "מתחם נגה - שדרות ירושלים".</p> <p align="right">סעיף 10.1 - התכליות המותרות: תוכנית 2606</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>שימוש למלאכה לצביעת מתכות תואם לאמור בסעיף 10.1 (יצור מעשי מלאכה זעירה) בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד ובחליך של פרסום כחוק.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 15.06.2023. מבקשים שימוש לצמיתות.</p>

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לא"ס מיום 27.12.23:
העסק ללא רישיון ונמצא בהליך שיפוטי (ח"ר) מס' המלצה 1029560/23.	פיקוח עירוני מיום 19.9.23:
העסק ללא קריאות מוקד (בכל נושא כולל ריחות), ללא סירובים וללא היתרים.	
אין פניות רלוונטיות.	מוקד 106 מיום 19.9.23:
בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת, לא נמצאו תביעות משפטיות כנגד העסק הנ"ל.	פיקוח על הבניה מיום 2.10.23:
כמו כן, אין תיקים בהכנה כנגד העסק הנ"ל.	
עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 9.8.23:
התקבל אישור לרבות על הגלריה והמדרגות.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 25.6.23:
אין התנגדות.	המישלמה ליפו מיום 27.12.23:
דוד בוקאי, דוד דרומלביץ, טינה מצה, יעקב צבי דישראל, לאה יבלון, נמרוד הררי, נעמה כהן, עופר שחר, עירית יבלון.	שמות המתנגדים:
• התקבלו התנגדויות בדבר מטרדי ריח.	תקציר ההתנגדות:
• התקבלה חו"ד איכות הסביבה מיום 27.12.23.	חו"ד מהנדס להתנגדות:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 4

המלצת הועדה המייעצת 0028-2023 מיום 20.11.2023:

**הועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, מאור ורניק, יהונתן ברהום.**

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
דוד בוקאי	ירושלים 20 תל אביב	054-4481675
דוד דרומלביץ	ירושלים 20 תל אביב	052-2448836
טינה מצה	ירושלים 20 תל אביב	05-56619977
יעקב צבי דישראלי	ירושלים 20 תל אביב	054-4903139
לאה יבלון	ירושלים 20 תל אביב	050-7910935
נמרוד הררי	ירושלים 20 תל אביב	050-3855194
נעמה כהן	ירושלים 20 תל אביב	050-4263888
עופר שחר	ירושלים 20 תל אביב	054-4603068
עירית יבלון	ירושלים 20 תל אביב	050-5783354

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 02.01.2024:

בהשתתפות: ליאור שפירא, איילת וסרמן, אביטל יעקב, רויטל אטיאס, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, עידית רוז, דין עמר, דניאל שרון.

המתנגדים:	עירית יבלון.
<p>עירית יבלון- למרות שנבנתה ארובה במפעל לאחרונה במאבק ארוך שלנו הדיירים, עדיין מריחים את הריח הרעיל מהמפעל. אצלי ספציפית זה ממש נכנס לתוך החלון. יש גג אסבסט לאזור ובמרווח בין הגג לקיר זה לא אטום ומשם נכנס הריח הרעיל בדיוק ממול החלון שלי. פניתי בעבר וביקשתי לעשות משהו, אחרי שהם עשו את הארובה מבחינתם הם סגרו את המחויבות שלהם כלפי שאר הדיירים ללא שום התחשבות במצב בפועל. אני באופן אישי סתמתי איפה שיכולתי להגיע ועדיין מריחים את הריח הרעיל. זה לא אזור של מפעלים ואני לא רואה סיבה לתת לזה אישור. אני בבעלות, זה היה של אבא שלי, גרה שם מ-2016. אני לא רואה שיש מצדם נכונות להתחשב ולעשות את המיטב. אם לא הייתי מריחה את הריח אז שיעשו, אני לא באה לחקשות. להביא בן אדם שעם קצת פוליאוריטן יסגור את זה, זה כמעט ללא עלות מטורפת שאי אפשר להוציא, זו פשוט חוסר התחשבות אז איך אני אדע מה יקרה בעתיד. יש התארגנות של שני הבניינים בגוש לניסיון להקים בניין אחד בכל החלקה, ז"א שגם אם הם נכנסים לעניין הזה הם לא יוצאים מופסדים.</p> <p>יש שברים בגג.</p> <p>הארובה עלתה במאבק ארוך. אם זה אנשים שאומרים להם והם עושים ואני לא צריכה להיאבק אז אין בעיה. מהגג יש כל מיני ארובות קטנות, אני באופן אישי טיפסתי וסתמתי אותן עם ניילון כדי להקטין את כמות הריחות. אני לא סתם מריחה, עובדה שחייבו אותם להתקין ארובה. תספרו לי ממת איפוקסי הוא לא רעיל. החריצים בין הקיר לגג- אלו הפתחים. לבדוק את</p>	

בהשתתפות:

ליאור שפירא, איילת וסרמן, אביטל יעקב, רויטל אטיאס, רעיה גוטלויבר, מיירי אהרון, עידית רז, דין עמר, זניאל שרון.

<p>הגג, לבדוק את האסבסט שאין בו שברים והוא תקין. המרחק בין האסבסט לחלון שלי הוא ממש קטן. לאה לוי, רפאל לב עו"ד.</p>	
<p>המבקשים:</p> <p>רפאל לב עו"ד- העסק הזה קיים משנת 1955. משנת 1975 הוא אצל חיים לוי, לפני היה אצל משה לוי משנת 1955. כל הבעיה שנוצרה, לחיים לוי יש רישיון לצמיתות, הוא העביר את העסק על שם החברה, יש אישיות משפטית חדשה ואז העירייה עשתה משפט לבעלים ולמנהלים ואנחנו בעיצומו של משפט פלילי על הפעלת עסק ללא רישיון. פנינו וביקשנו שהרישיון שהיה תמיד בתוקף פשוט יינתן לחברה הנוכחית. העסק נבדק ע"י כל המומחים והותקנה ארובה לאחר שהשכנים התלוננו ונבדקה ע"י איכות הסביבה ויש אישור מ 09/2003 שהארובה תקינה. גם גג האסבסט נבדק ונמצא תקין ב 25.6.23, שהמבנה תקין ומתאים ליעודו, מזה אני מבין. למעט הגברת, אף אחד אף פעם לא טען שמהו לא בסדר בגג. אי אפשר ששכנה תבוא ותגיד שהגג לא בסדר, צריך להגיע עם חו"ד, עם מומחה שיגיד שמהו לא תקין. על כל חפיסות הצבע רשום שזה לא צבע רעיל. הגברת גרה בשדרות ירושלים במקום עם גזים של מכוניות, מי אמר שדולף גז מהמפעל? היא הביאה איזה סקר? אישור? מומחה? זו טענה שלה. הצמיתות שאנחנו מבקשים זה משהו מאוד קצר מכיוון שיש שם תביעה לפינוי בינוי שמאוד מתקדמת. ברגע שהתביעה הזו תכנס לתוקף ממילא יורסו את הבניין, לכן אני חושב שההתנגדות הזו שהיא ללא שום בסיס חוץ מאשר חוש הריח של הגברת. קיבלתי, אני לא רוצה יותר מזה שלקבל היתר עד לקבלת היתר לתביעה, התביעה מאוד מתקדמת. אנחנו נבדוק ונראה שאין בגג פתחים. הגג חייב להיות אטום כי אחרת יכנס גשם. לאחר שהם התלוננו התקנו ארובה שעלתה הרבה מאוד כסף בגובה 12 מ' שלא פונה אליהם אלא לשלמה. שהיא תבוא למפעל שהיא תראה מה לא בסדר ונסדר את זה, אנחנו לא רוצים להקשות עליה סתם.</p>	
<p>לאחר שמיעת המתנגדת והמענה אשר ניתן ע"י ב"כ המבקש אשר הצהיר כי יבוצע איטום בגג ככל הנדרש והבהיר כי במקום קיימת ארובה תקנית, צוות ההתנגדויות התרשם כי השימוש המבוקש אינו מהווה מטרד ואין לקבל את ההתנגדות שהוגשה, על כן הועדה ממליצה לאשר את הבקשה בהתאם לסעיף 10.1 בהוראות תכנית 2606 את השימוש עבור צביעת מתכת בקומת קרקע וגלריה לאחסנה, עד ליום 31.12.2029, בכפוף לתיקון גג האסבסט בהתאם להצהרת המבקשים.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

בהתאם להמלצת צוות ההתנגדויות, לאחר שמיעת המתנגדת והמענה אשר ניתן ע"י ב"כ המבקש אשר הצהיר כי יבוצע איטום בגג ככל הנדרש והבהיר כי במקום קיימת ארובה תקנית, צוות ההתנגדויות התרשם כי השימוש המבוקש אינו מהווה מטרד ואין לקבל את ההתנגדות שהוגשה, על כן הועדה ממליצה לאשר את הבקשה בהתאם לסעיף 10.1 בהוראות תכנית 2606 את השימוש עבור צביעת מתכת בקומת קרקע וגלריה לאחסנה, עד ליום 31.12.2029, בכפוף לתיקון גג האסבסט בהתאם להצהרת המבקשים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- תיק שהיה בדיון בוועדת התנגדויות. בקשה לפרסום עפ"י סעיף 10.1 בהוראת תכנית 2606. המלצה לאשר עד 31.12.2029.

ליאור שפירא- לתקן את הגג אסבסט בהתאם להצהרת המבקשים.

לירון שחר עו"ד- זה תוקן הבוקר.

ליאור שפירא- מאשרים את השימוש המבוקש בהתאם להוראות התכנית ובכפוף לתיקון.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0002-2024 מיום 17.01.2024 סעיף 4:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות, לאחר שמיעת המתנגדת והמענה אשר ניתן ע"י ב"כ המבקש אשר הצהיר כי יבוצע איטום בגג ככל הנדרש והבהיר כי במקום קיימת ארובה תקנית, צוות ההתנגדויות התרשם כי השימוש המבוקש אינו מהווה מטריד ואין לקבל את ההתנגדות שהוגשה, על כן הועדה מחליטה לאשר את הבקשה בהתאם לסעיף 10.1 בהוראות תכנית 2606 את השימוש עבור צביעת מתכת בקומת קרקע וגלריה לאחסנה, עד ליום 31.12.2029, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי לתיקון גג האסבסט בהתאם להצהרת המבקשים.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 5

22.02.2022	תאריך הגשה:	10000136975-2	מס' בקשה מקוונת:	67960	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

-3	קומה:	מסעדה	מהות העסק:
----	-------	-------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
5 מ"ר	7-039	גוש 7462 חלקה 11	לילינבלום 39

כתובת:	שם:	בעל עניין:
לילינבלום 39 תל אביב	עלה	שם העסק
אסף הרופא 14 הוד השרון	מ.צ. איפרגן השקעות בע"מ	מבקש
אסף הרופא 14 הוד השרון	מ.צ. איפרגן השקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
ארלוזורוב 2 לוד	נחמן כהן	עורך בקשה

מהות הבקשה: (עידית רז)

שימוש חורג ממחסן דירתי בהיתר למחסן לעסק בקומת מרתף 3- בשטח של 5 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין מגורים בן 6 קומות עם חזית מסחרית מעל 4 קומות מרתף המכיל- בכל קומות המרתף: חניות, חדרים טכניים ו 18 מחסנים דירתיים. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר מדרגות, 2 יחידות דיור ושטח מסחרי וביתר הקומות מגורים עפ"י היתר בניה מספר 12-0257 מתאריך 16/05/2012.

הערות המהנדס:

המחסן שייך לעסק של מסעדה בקומת הקרקע ששטחה 105 מ"ר ואינה מהווה שימוש חורג. שה"כ שטח העסק 110 מ"ר.
 דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
 אגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ 176 ש"ח.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 5

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2777
<p>החלקה בייעוד אזור מסחרי (מגרש מס' 4) עפ"י תוכנית 2777 - "בנק מזרחי". בהתאם להוראות תכנית "ע1" 0 מרתפים סעיף 1.9 - תכליות מותרות בקומות המרתף התחתונות - שטחי שרות כלליים. שימוש חורג ממחסן דירתי למחסן לעסק בקומה 3- תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית "ע1".</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 12.10.2022. מבקשים היתר לצמיתות.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

<p>בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי פסולת מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 18.9.2023, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי פסולת.</p>	<p>הרשות לאי"ס מיום 19.9.23:</p>
<p>התקבלו 2 פניות ב 29.09.23 בנושא רעש – ללא אכיפה. פעם אחת מוסיקה הונמכה ובאחרת – לא היה רעש.</p>	<p>פיקוח עירוני מיום 23.10.23:</p>
<p>מתחילת השנה התקבלו בכתובת 3 פניות על רעש. אין מניעה לאשר.</p>	<p>מוקד 106 מיום 23.10.23:</p>
<p>ד"ר רויטל שסקין, טוליק בע"מ.</p>	<p>אגף התברואה מיום 18.9.23:</p>
<p>• התקבלה התנגדות בדבר שינוי צביון הבניין ומטרד פסולת.</p>	<p>שמות המתנגדים:</p>
<p>• התקבלה חו"ד תברואה מיום 18.9.23.</p>	<p>תקציר ההתנגדות:</p>
<p>• בדבר שינוי צביון הבניין- קיים שטח למסחר בקומת הקרקע עפ"י היתר הבניה. כ"כ החלקה בייעוד אזור מסחרי, תכנית 2777.</p>	<p>חו"ד מהנדס להתנגדות:</p>

המלצת הועדה המייעצת 0025-2023 מיום 24.10.2023:

<p>הועדה ממליצה להעביר להתנגדויות.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, עידית רז, מאור ורניק, דניאל שרון.</p>

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
ד"ר רויטל שסקין	עקיבא אריה 23 תל אביב	054-4444488
טוליק בע"מ	עקיבא אריה 23 תל אביב	054-4444488

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 5

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 02.01.2024:

בהשתתפות: ליאור שפירא, איילת וסרמן, אביטל יעקב, רויטל אטיאס, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, עידית רז, דין עמר, דניאל שרון.

<p>ד"ר רויטל שסקין.</p> <p>ד"ר רויטל שסקין- העסק מקסים, הקפה נהדר ואין לי שום התנגדות לקפה, הוא מבורך. אני לא מבינה למה צריך שימוש חורג למחסן לצמיתות. פחדתי שהמחסן יהפוך להיות חלק מהמסעדה ויכינו בו חביתות. אם הוא משמש כמחסן אין לי שום התנגדות.</p>	<p>המתנגדים:</p>
<p>אברהם בלוסטוצקי, דן נובהארי עו"ד.</p> <p>אברהם בלוסטוצקי- כרגע אנחנו מאחסנים שם כוסות חד פעמי.</p> <p>דן נובהארי עו"ד- כרגע זה מה שקורה שם בפועל, יש שם ציליות קיץ וכוסות חד פעמיות. בעקבות מה שאומרת הגברת הנכבדה, ברור מה החשש שלה, החשש הוא שיהפכו את המחסן למקום שיטגנו בו חביתות, לא זה מה שיהיה, אפשר להתחייב לגבי זה. מחסן ישמש לייעוד של מחסן.</p>	<p>המבקשים:</p>
<p>לאחר ששמענו את הצדדים ולאחר שהובהר למתנגדים שלא יהיו בישולים או עשיית אוכל והמחסן ישמש כייעודו למחסן אחסון, הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן דירתי בהיתר למחסן בקומת מרתף בעבור מסעדה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2034.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאחר דיון בוועדת התנגדויות ולאחר שהובהר למתנגדים שלא יהיו בישולים או עשיית אוכל והמחסן ישמש כייעודו למחסן אחסון, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן דירתי בהיתר למחסן בקומת מרתף בעבור מסעדה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2034.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- הבקשה הייתה בדיון בוועדת התנגדויות. מדובר במחסן למסעדה. שימוש חורג ממחסן דירתי בהיתר למחסן לעסק בקומת המרתף בשטח 5 מ"ר. המלצה לאשר עד 31.12.2034, ללא בישולים.

ליאור שפירא- מאשרים עד 31.12.2034 בהתאם להצהרת המבקשים שמשמש אך ורק למחסן.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0002-2024 מיום 17.01.2024 סעיף 5:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות, לאחר ששמעה את הצדדים ולאחר שהובהר למתנגדים שלא יהיו בישולים או עשיית אוכל והמחסן ישמש כייעודו למחסן אחסון, הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן דירתי בהיתר למחסן בקומת מרתף בעבור מסעדה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2034.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 6

25.07.2022	תאריך הגשה:	10000185716-2	מס' בקשה מקוונת:	66590	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
115 מ"ר	340-007	גוש 7111 חלקה 117	אבן גבירול 27

בעל עניין :	שם :	כתובת :
שם העסק	דוק	אבן גבירול 27 תל אביב
מבקש	ג'רבדה בע"מ יותם דוקטור	אבן גבירול 27 תל אביב ליליאן 2 תל אביב
בעל זכות בנכס	ורה פסטה בע"מ משה אשכנזי	אבן גבירול 27 תל אביב
עורך בקשה	ורדה חייט	אפרסק 3/47 אשדוד

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מחצר של בניין בחזית רחובות אבן גבירול ורוזנבאום לשטח ישיבה בסך 115 מ"ר עבור מסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים.

תיאור המבנה:

הבניין בן 3 קומות מעל מרתף המכיל: בקומת קרקע- מסחר ובקומות העליונות- מגורים על פי היתרי בניה מס' 466 מ-27/11/1938 ומס' 4/58 מ-11/06/1991.

הערות המהנדס:

העסק קיים משנת 2015 במקום (במבנה בלבד) שאושרה ע"י רישוי הנדסי ללא שימוש חורג. משנת-2015 ועד- 31/03/2019 המקום קיבל היתר שולחנות וכסאות בשטח של 136 מ"ר. כעת הוגשה בקשה להחלפת בעלים ותוספת שטח של שולחנות וכסאות בחצר. על פי תשריט בית משותף שטח החצר מוצמד לחנות. השטח המבוקש הוא בשטח פרטי מחוץ למבנה ולכן לא נדרשת חוות דעת שימור. שטח המסעדה במבנה החנות בהיתר- אינו מהווה שימוש חורג. סה"כ שטח העסק כולל חצר ישיבה 188 מ"ר. דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3,751 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 485, 2650, 58
<p>החלקה בייעוד אזור מגורים א' עפ"י תוכנית 58. על פי תכנית 2650 ב' המאושרת הבניין הוא מבנה לשימור בינלאומי. כל תוספת, שיפוץ ושימוש במבנה מחייב בתיאום תכנון עם מח' מבנים לשימור.</p> <p>כמו כן על החלקה חלה תוכנית 485 – "חנויות בקטע באבן גבירול". סעיף 4 (ב) - תיקון רשימת מלאכות ותעשיות - "עסקים מותרים" ע"י הוספת סעיף חדש לסעיפים "אזור דירות 1 ואזור דירות 2"-אזור חנויות ברחוב אבן גבירול" העסקים המותרים "באזור חנויות ברח' אבן גבירול" הם כדלקמן – חנויות למכירה בקמעונות של תוצרת חלב, ירקות, פירות, לחם, בשר, דגים, מעדנים, ממתקים ודברי מאכל אחרים, מסעדות, בתי מרקחת, בנקים, פרחים, תוצרת טבק, ספרים, עיתונים, מכשירי כתיבה, סנדלריות, דברי חשמל, נקו ייבש (קבלה בלבד), מכבסות אוטומטיות, מעגילות, תיקוני כלי בית, מסעדות ובתי קפה (בלי ריקודים ומוסיקה). שימוש למסעדה כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 485 .</p> <p>התוכניות המאושרות אינן מתייחסות לשימושים בחצר פרטית, מהווה שימוש חורג לתוכנית. יש לבחון ברישוי עסקים שימוש בשטח ישיבה חיצונית לא מקורה בחצר פרטית. נדרש תאום עם מחלקת השימור.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 06.09.2022. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2032.</p>

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לא"ס מיום 31.5.23:	<p>בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי רעש ואשפה מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 31.5.23, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש ואשפה.</p>
פיקוח עירוני מיום 30.5.23:	<p>בבדיקה מול מערכת משל"ט – ללא פניות כנגד העסק. באכיפה יזומה – ללא אכיפה. העסק ללא היתר ש+כ משנת 2019, המרחב יבצע אכיפה במקום.</p>
מוקד 106 מיום 20.12.23:	<p>נמצאה תלונה אחת של מר. עידו אופק על בית העסק משנת 2021. הכתובת היא רוזנבאום 7 שזה פינתי לאבן גבירול 27 ולכן לא אותר. מעבר לכך לא אותרו פניות.</p>
אגף התברואה מיום 22.1.23:	<p>אין מניעה לאשר בקשת העסק.</p>
חו"ד נת"ע מיום 24.8.23:	<p>הבקשה שבנדון חופפת לתוואי רק"ל – הקו הירוק המאושר מתוקף תת"ל 71 / ב'. הבקשה הינה עבור שימוש חורג בחצר בניין בחזית רח' אבן-גבירול עבור פריסת שולחנות וכסאות לשימוש מסעדה. יובהר כי ברחוב אבן-גבירול מתבצעות עבודות הרק"ל ועלולים להיות שינויים בהסדרי התנועה. נבקש להבהיר במסגרת ההתייחסות לבקשה דנו, כי יבוצעו בסמוך למיקום הבקשה עבודות</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 6

<p>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. התקבל אישור.</p>	
<p>עידו אופק, אורית כהן, רן כהן.</p>	<p>מהנדס קונסטרוקציה מיום 21.7.22: שמות המתנגדים: תקציר ההתנגדות:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • המון רעש של מוסיקה הבוקעת מרמקולים שמוצבים בחוץ+ רעש והמולת הסועדים. מתנגדים לאופציית שטח ישיבה לא סגור ולא מקורה. • שטח ישיבה חיצוני יפגע מהותית באיכות חייהם של דירות בבניין. בבקשה לא הוגדרה כמות שולחנות, מעולם לא הוצבו בחצר למעלה משלושה שולחנות בישיבה פתוחה, כמות שולחנות מרובה מתחת למרפסת הדיירים בתוספת לקוחות העומדים מחוץ למסעדה מסביב לבניין בעודם מחכים לשולחן ירעישו במידה שתפגע מהותית באיכות חיי הדיירים כמו כן תיפגע יכולתם של בעלי הדירות בעלות המרפסות בקומות ראשונה והשנייה להשכירן במכיר השוק. אישור שטח ישיבה חיצוני יפגע בערך הדירות. • בבקשה לא הוגדרו שעות פתיחה. לא מתקבל על הדעת שמסעדה תפעל בשעות הערב ללא הגבלה מתחת לבניין מגורים. • מפגעי אשפה, שימוש באחרי המסעדה המצויים במקביל לשביל הכניסה לבניין כמחסן פתוח. • כל בקשה שהיא לשימוש חורג מוגבלת בחוק לחמש שנים. לא יעלה על הדעת שבעלי המסעדה מבקשים אישור לשימוש חורג ל-10 שנים, הננו מבקשים כי האישור יינתן לתקופת ניסיון של שנה, כמו כן נבקש להגביל האישור למספר שולחנות קטן בכל האפשר ואת שעות פתיחת המסעדה. 	
<ul style="list-style-type: none"> • התקבלה חו"ד איכות הסביבה מיום 11.12.22. • על פי תכנית ההגשה בשטח החצר מסומנים 9 שולחנות ל-52 מקומות ישיבה. מתוכם 4 שולחנות מתחת לבניין. במערכת רישוי עסקים קיימת תכנית ישיבה חיצונית לעסק הקודם מאושרת בשנת-2015 ל-36 שולחנות ו-113 כסאות. • על פי מפת מדיניות מותרת פעילות במקום עד לשעה- 2:00 בלילה. • לא מסומן בתכנית הבקשה מחסן פתוח, בתוך העסק קיים מחסן בשטח של 22 מ"ר ובנוסף לעסק קיים מחסן חיצוני בשטח של 12 מ"ר ברח' רוזנבאום 5 רש' 70318. • התקבלה חו"ד אגף התברואה מיום 22.1.23. 	<p>חו"ד מהנדס להתנגדות:</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 6

המלצת הועדה המייעצת 0023-2023 מיום 03.09.2023:

להעביר לוועדת התנגדויות.

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

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
עידו אופק	רוזנבאום 5 תל אביב	054-7701222
אורית כהן	רוזנבאום 7 תל אביב	054-4495929
רן כהן	רוזנבאום 7 תל אביב	050-5069999

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 02.01.2024:

בהשתתפות: ליאור שפירא, איילת וסרמן, אביטל יעקב, רויטל אטיאס, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, דין עמר, דניאל שרון.

המתנגדים:	לא הופיעו.
המבקשים:	<p>התקבל מייל מהמתנגדת נועה אייל: "שלום רב, שמי נועה אייל, לפני למעלה משנה הגשתי התנגדות לשימוש חורג למסעדה בשטח חצר הבניין ברחוב אבן גבירול 27 פינת רוזנבאום 7. מאחר ועברה למעלה משנה מאז הגשתי ההתנגדות ועד לקביעת דיון בישיבת צוות ההתנגדויות ומאחר והנני מתגוררת בחו"ל ולא נמצאת בארץ ומאחר ומתקיים שיתוף פעולה חיובי ויעיל בין דיירי הבניין לבעלי המסעדה על פני זמן - הנני מבקשת להסיר את התנגדותי ולהודיע כי לא יגיעו נציגים מטעם הבניין לדיון הנ"ל בוועדה. תודה, רק בשורות טובות. נועה אייל."</p> <p>קרני מור עו"ד, יותם דוקטור, לין מור.</p> <p>יותם דוקטור- אנחנו נמצאים במקום משנת 2021.</p> <p>קרני מור עו"ד- מאז ומעולם פעלה במקום מסעדה, בהתחלה מסעדה איטלקית, אח"כ קפה נמרוד. כשיותם רכש את העסק הזה הוא שילם כסף בשביל המקום, הציוד, הכל, כולל מזגנים, מנועים ועוד. כשהתחיל להפעיל את העסק זה תפקד טוב לעסק אבל לא לסביבה, מבחינת רעשים. כתוצאה מכך הוא דיבר עם השכנים, זיו מאיכות הסביבה הגיעה אליו, בתיאום איתה הוא החליף את כל המערכות למערכות שקטות. היום יש אישור מאיכות הסביבה. למעשה המטרדים שהיו לשכנים מרעש מנועים הוסרו. לגבי מוזיקה- אין לנו כיום. התחלנו עם מוזיקה והוא הבין שזה לא הסגנון של המסעדה. זו מסעדת שף, זה לא פאב, לא בר, לא נכנסים אנשים מבחוץ, זו מסעדת שף שצריך להזמין מקום מראש, יושבים ליד שולחנות. המקום שקט. אפשר לראות בגוף התלונה בשליש השלישי של העמ' הראשון: "מבקשים שהאישור יינתן לתקופה של שנה..." מי שבאמת סובל גם היום לא היה נותן ניסיון של שנה, ז"א היום אין להם מטרדים, אולי הם חוששים ממה יהיה. אפשר לסמוך על יותם שהוא מסעדה שיש לו את בית ציוני אמריקה ממול, זה נקרא "מסעדת האחים", יש לו עוד מסעדה ברחוב לינקולן שהניסיון במקומות האלה מדבר בעד עצמו מבחינת הניהול, הסביבה, השכנים, יש רישיונות. היום כמו שזה פרוס, זה לא צפוף. כשהיה</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 6

בהשתתפות:

ליאור שפירא, איילת וסרמן, אביטל יעקב, רויטל אטיאס, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, דין עמר, דניאל שרון.

<p>קפה נמרוד, הגבול היה הגדר החיצונית של הבניין, אני הייתי עו"ד שלהם, היה אפילו מעקה זכוכית מעל גדר הבטון. אנחנו ירדנו בכמות לפחות מחצי ממה שהיה קפה נמרוד לפני כן כי זה לא הסגנון עכשיו להעמיס אנשים ולעשות רעש גם בעוד 10 שנים.</p> <p>יותם דוקטור- כשעברנו פתחנו את מסעדת "דוק". באותה תקופה פתחנו גם את מסעדת "האחים" שזו מסעדה מאוד גדולה, היינו עסוקים בעיקר בפתיחה של מסעדת "אחים". אני יודע שזה לא תרוץ. המנחל שלנו במסעדת "דוק" על דעת עצמו עשה דברים שאנחנו זרמנו איתו, הבנו שיש כמה טעויות בניהול של העסק הזה, הסרנו את הרמקולים וגם עשינו שינויים נוספים. יש לנו חוזה להרבה שנים. החשיבות של העסק הזה לקבוצה שלנו היא מאוד גדולה, לא חשיבות לייצר המון רווחים, העסק הזה הוא מחלקת הפיתוח שלנו בכל מה שקשור לאוכל מקומי, עונות השנה וכך אנחנו רוצים לשמור את זה. אין לנו שום כוונה להעמיס יותר מקומות ישיבה, לעשות רעש או עניין סביבתי כלשהו.</p> <p>קרני מור עו"ד- המסעדה הזו בנויה על תוצרת מקומית בלבד של ארץ ישראל, שום דבר לא מובא ולכן התפריט שלה משתנה בכל יום בהתאם למה שסיפקו להם החקלאים המקומיים מהצפון והדרום.</p>	
<p>הצגנו בפני המבקשים את ההתנגדות, לאחר ששמענו את המבקשים לרבות ביטול הרמקולים והחלפת המערכות לשקטות, הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מחצר של בניין בחזית רחובות אבן גבירול ורוזנבאום לשטח ישיבה, עבור מסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2032.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

<p>לאחר דיון בוועדת התנגדויות, ביטול הרמקולים והחלפת המערכות לשקטות, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מחצר של בניין בחזית רחובות אבן גבירול ורוזנבאום לשטח ישיבה, עבור מסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2032.</p>

תיאור הדיון:

<p>רעיה גוטלויבר- מסעדה. שימוש חורג רק לחצר. הבקשה הייתה בדיון בוועדת התנגדויות. לאחר ביטול הרמקולים והרעש בחצר, המלצה לאשר 31.12.2034.</p> <p>מלי פולישוק- הם מבקשים היתר עד 2032.</p> <p>רעיה גוטלויבר- את הפרסום הם עשו עד 2032 לכן יש לתקן את ההמלצה עד 31.12.2032.</p> <p>ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2032.</p>
--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 6

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0002-2024 מיום 17.01.2024 סעיף 6:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות, לאחר שהציגה בפני המבקשים את ההתנגדות, ולאחר ששמעה את המבקשים לרבות עניין ביטול הרמקולים והחלפת המערכות לשקטות, הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג מחצר של בניין בחזית רחובות אבן גבירול ורוזנבאום לשטח ישיבה, עבור מסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2032.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 7

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

דיון חוזר

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:

סמי המסילה 6-10 - הכניסה לעסק מסמי 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 ה' או 10.14 ז'.

העסק קיים בתוך המכסה.

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

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

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 7

חוות דעת מידע תכנוני :

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

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 19.06.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"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.	המחלקה הפלילית מיום 15.11.23:
איננו תומכים תכנונית בבקשה לשימוש חורג. מלבד המופע והמפגע הפיזי אזי הפעילות המדוברת אינה מקנה אופי עירוני למרחב ומנציחה את תדמיתו כשולי העיר.	צוות תכנון מזרח מיום 20.11.23:

המלצת הועדה המייעצת 0031-2023 מיום 21.12.2023:

<p>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>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, מאור ורניק.</p>
--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 7

ח"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.

דיון חוזר

ח"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- העסק במקום משנת 2013, אושר כשימוש חורג עד סוף 2022 אבל רישיון יצא עד סוף 2020. קיימת מדיניות לגבי גרוטאות מתכת, העסק נמצא בתוך המכסה שנקבעה למקום. המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממגרש פתוח מגודר לתחנת מעבר לאיסוף פסולת מתכת עד ליום 31.12.2028, לפי הפרסומים.
ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2028.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0002-2024 מיום 17.01.2024 סעיף 7:

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.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 8

20.07.2023	תאריך הגשה:	10000299908-1	מס' בקשה מקוונת:	54114	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	מכולת מכירת בשר קפוא		מהות העסק:
------	-------	-----------------------------	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
15 מ"ר	3185-029	גוש 8999 חלקה 45	בית פלט 29

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	דהוד	בית פלט 29 תל אביב
מבקש	דהוד סומיה	בית פלט 29 תל אביב
בעל זכות בנכס	דהאוד אבו דהאיד	בית פלט 29 תל אביב
עורך בקשה	גיאק סחליה	אבן סינא 72 תל אביב

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג ממגורים למכלת, מכירת בשר קפוא בקומת קרקע בחלק מדירת מגורים מאחור בשטח 15 מ"ר. סך כל שטח העסק 42 מ"ר.

תיאור המבנה:

הכניסה לעסק בחזית דרך חנות קיימת בהיתר בניה מרח' בית פלט. בנין בן קומה אחת המכיל בחזית חנות ומאחור דירת מגורים עפ"י היתר בניה מס' 5-930020 מ-13.08.1992.

הערות המהנדס:

משנת 1997 העסק מתנהל במקום הנ"ל ברישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2015. לעסק אושר שימוש חורג בתוקף עד 31.12.22, מתנהל עם היתר זמני בתוקף עד 31.12.23. כעת מבקשים אישור שימוש חורג.

את העסק מבקשים בקומת קרקע בחזית בחנות בשטח של 29.60 מ"ר שלא מהווה שימוש חורג ומאחור בחלק מדירת מגורים בשטח של 15 מ"ר. סך כל שטח העסק 42 מ"ר. שטח הדירה הנוטר הינו 120 מ"ר, בשטח הנוטר מתגוררת בעלת הדירה.

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

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 527 שח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2660

החלקה ביעוד מגורים ג' עפ"י תכנית 2660 - "עגימי".

שימוש למכולת אינו תואם את התכליות המותרות בתכנית 2660 סעיף 3.1.1 ביעוד מגורים ג' ומהווה שימוש חורג לתכנית אשר יובא לשיקול דעת הוועדה בהליך של שימוש חורג בכפוף לסעיף 149 לתוק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 8

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 13.08.2023.
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2033.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 12.11.23:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 23.10.23:	לעסק היתר זמני עד 31.12.23. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 23.10.23:	לא התקבלו פניות בכתובת מתחילת השנה.

המלצת הועדה המייעצת 0025-2023 מיום 24.10.2023:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים למכלת, מכירת בשר
קפוא בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2028.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים למכלת, מכירת בשר קפוא בקומת קרקע,
עד ליום 31.12.2028.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג למכולת ממגורים. עסק משנת 1997, היה בשימוש חורג עד סוף
2023. כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג. ביתר הדירה מתגורר בעל הדירה.

מלי פולישוק- זה חורג לתוכנית או להיתר?

רעיה גוטלויבר- לתוכנית. פרסמו עד 2033, המלצה לאשר עד 31.12.2028.

ליאור שפירא- מאשרים עד 31.12.2028.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0002-2024 מיום 17.01.2024 סעיף 8:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממגורים למכלת, מכירת בשר קפוא בקומת
קרקע, עד ליום 31.12.2028.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 9

05.01.2023	תאריך הגשה:	10000235305	מס' בקשה מקוונת:	67982	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	-------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	מחסן בדים	מהות העסק:
------	-------	-----------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
674 מ"ר	33740080	גוש 7083 חלקה 128	אברבנאל 6

בעל עניין :	שם :	כתובת :
שם העסק	א.ס. די. מוד	אברבנאל 6 תל אביב
מבקש	דוד אבריאן	האילנות 49 מעש
בעל זכות בנכס	דוד אבריאן	האילנות 49 מעש
עורך בקשה	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12 תל אביב

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למחסן בדים בקומת קרקע בשטח של 674 מ"ר.

תיאור המבנה:

ברח' אברבנאל 6 קיים מבנה חד קומתי עפ"י תצלומי GIS. לא נמצא לגביו היתר בנייה.

הערות המהנדס:

עסק קיים מ-2018 ונמצא בסטטוס סירוב לאור אי קידום הליך שימוש חורג.

בתיק הבניין קיים היתר בנייה מס' 22-0502 מ-30.5.22 להריסת כל הבנייה הקיימת במחצית הדרומית של המגרש עבור הקמת מגדל מגורים. היתר ההריסה כולל את המבנה נשוא הבקשה להיתר לשימוש חורג.

כמו כן, בתאריך 11.1.23 התקבלה החלטת וועדת משנה שלא לאשר את הבקשה להיתר בנייה עבור הקמת בניין חדש בן 9 קומות ובנייה חלקית על הגג למגורים עם מסחר בקומת הקרקע המכיל מפלס ביניים, מעל 3 קומות מרתף, עם סך הכול 85 יחידות דיור.

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

סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 23,704 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 3094
<p>החלקה ביעוד מגורים ג' עם סימון לחזית מסחרית (תא שטח 128ב) עפ"י תכנית 3094 - "מתחם אברבנאל אילת".</p> <p>המבנה הבנוי על החלקה מסומן ומיועד להריסה.</p> <p>כמו כן, בהתאם לסימון בתשריט התכנית קיימת זיקת הנאה להולכי רגל והפקעה לדרך מוצעת.</p> <p>המבנה הבנוי בחלקה מיועד להריסה.</p> <p>שימוש למחסן בדים בקומת הקרקע אינו תואם להוראות תכנית 3094.</p> <p>בתיק הבניין לא נמצאו התרי בנייה המעידים על חוקיותו של המבנה.</p> <p>השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.</p> <p>תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 06.11.2023.</p> <p>מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

<p>הבקשה אושרה.</p> <p>העסק נמצא בהליך שיפוטי מס' המלצה 1028238/21.</p> <p>לעסק סירוב של רישוי הנדסי. ללא היתרים וללא קריאות מוקד.</p>	<p>הרשות לאי"ס מיום 17.12.23:</p> <p>פיקוח עירוני מיום 15.12.23:</p>
<p>לא התקבלו פניות מתחילת השנה.</p> <p>בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות כנגד העסק הנ"ל.</p> <p>כמו כן אין תיקים בהכנה כנגד העסק הנ"ל.</p>	<p>מוקד 106 מיום 12.12.23:</p> <p>פיקוח על הבניה מיום 30.5.22:</p>
<p>עפ"י המידע שבידנו אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון.</p> <p>חלקה 128 בגוש 7083 בבעלות פרטית.</p> <p>חלק מהחלקה מיועד להפקעה ביעוד דרך לפי תב"ע 3094.</p>	<p>המחלקה הפלילית מיום 11.12.23:</p> <p>אגף הנכסים מיום 18.5.22:</p>
<p>אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להסכמת הבעלים.</p> <p>הוצג חוזה דיירות מוגנת בין עמידר לבין דוד אבריאן והתקבלה הסכמתו.</p>	<p>בדיקת מהנדס:</p>

המלצת הועדה המייעצת 0031-2023 מיום 21.12.2023:

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למחסן בדים בקומת קרקע, עד ליום 30.06.2024 או עד מימוש ההיתר להריסה, המוקדם מבניהם.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב שמחי, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, לובה דבויריס, אילנה בורבן, שם משולם, מאור ורניק.</p>
--

חות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למחסן בדים בקומת קרקע, עד ליום 30.06.2024 או עד מימוש ההיתר להריסה, המוקדם מבניהם.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מחסן בדים. שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה. עסק חדש. היו בו סירובים. המלצה לאשר עד ליום 30.06.2024 או עד מימוש ההיתר להריסה, המוקדם מבניהם.

ליאור שפירא- זה היה אצלי בדיון?

אביטל יעקב- הגישו בקשה להיתר הריסה, התוקף של היתר ההריסה מסתיים בעוד שנה וחצי, אז המלצתנו היא עד לתוקף היתר ההריסה או עד למימוש ההריסה, המוקדם מבניהם.

ליאור שפירא- אנחנו רוצים לאשר בשנה וחצי האלה שימוש חורג?

אביטל יעקב- או עד מימוש ההיתר.

ליאור שפירא- הם אלה שביקשו את ההיתר?

אביטל יעקב- ככל הידוע לי לא.

ליאור שפירא- אז למה שהם ירצו? יכול להיות שטעיתי. בואו נתחיל מההתחלה.

אביטל יעקב- הוגשה פה בקשה להיתר בניה למגורים שנדחה ולא אושר ע"י הוועדה, רצו להקים פה מגדל.

ליאור שפירא- אודי, תסביר לי מה אנחנו עושים כאן.

אודי כרמלי- לאשר להם עד לתקופת תום תוקף ההיתר. זה קורה. אין אינטרס, מותר לפי החוק.

ליאור שפירא- גם דיפון וחפירה.

אודי כרמלי- נכון. נותנים לפעמים דיפון וחפירה.

ליאור שפירא- יהיה לנו בורות בעיר.

אודי כרמלי- זה לא מדויק. כל אחד יכול לבקש כדין הריסה של מבנה אם זה לא סותר משחו. דיפון וחפירה זה כבר פיצול של בקשה וזה בכפוף לחו"ד אם זה נכון או לא נכון לעשות את זה. היתר הריסה זה ע"פ חוק.

ליאור שפירא- יש כאן מגדל לפי מה שאני מבין אני מניח שהוא מנהל אתכם דו שיח, עם גורמי המקצוע.

אודי כרמלי- היה משא ומתן. יש שם מגדל שרצו לעשות. יש דרישות.

ליאור שפירא- מי שמנהל אתכם דו שיח, למה אתם מאפשרים לו לעשות את ההריסה לפני שהוא מתחיל את הבניה?

תיאור הדיון:

אודי כרמלי- אני לא יכול למנוע הריסה. כל עוד אין 77/78, אין הכרזה לשימור, אין איזו הערה מגבילה בתביע, אני לא יכול למנוע הריסה.

ליאור שפירא- לו דעתכם הייתה נשמעת, מה הייתם מעדיפים? שיהרסו עכשיו, הייתם אדישים או לא רוצים שייחרסו? לשוב ולדון.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0002-2024 מיום 17.01.2024 סעיף 9:

לשוב ולדון.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 10

17/09/2019	תאריך הגשה:	5685371981-3	מס' בקשה מקוונת:	66549	מספר תיק רישוי:
קרקע + א + ב + ג	קומה:	בית מלון			מהות העסק:

שטח העסק:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
778 מ"ר	11-046	גוש 7454 חלקה 20	יבנה 23

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מלון עלמה	רחוב יבנה 23 תל אביב
מבקש	עלמה רוטשילד בע"מ	רחוב יבנה 23 תל אביב
בעל זכות בנכס	הראל חברה לביטוח בע"מ	
עורך בקשה	כראל אירמה	משה לוי 11 ראשון לציון

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת שימוש חורג עד ליום 05.01.2021.

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

<p>שימוש חורג בכל המבנה, בבניין לשימור ממושרדים לבית מלון ל - 14 חדרים (כולל חדר נגיש אחד), ספא - מכון לטיפול יופי, עיסוי בשטח 571 מ"ר, על גג המבנה מרפסת לא מקורה לישיבה ושיזוף, ובר פריק להגשת משקאות משכרים וקלים הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה בשטח 207 מ"ר. סה"כ שטח העסק 778 מ"ר. תפוסת קהל 78 איש.</p> <p>(1) בק. קרקע : (א) לובי מלונית, 2 חדרי מלון (ב) חדר טיפולים - ספא בשטח כ- 12 מ"ר. סה"כ שטח קומת קרקע 120 מ"ר.</p> <p>(2) קומה א': 6 חדרי מלון מתוכם חדר אחד מונגש סה"כ שטח קומה 214 מ"ר.</p> <p>(3) קומה ב': 6 חדרי מלון. סה"כ שטח קומה 215 מ"ר.</p> <p>(4) קומת גג : קיים דק עץ לאזור ישיבה בשטח 107 מ"ר + בניית דלפק פריק להגשת משקאות משכרים להגשה במקום + קימות מערכות טכניות בשטח תואם היתר אחרון. סה"כ שטח קומה 230 מ"ר.</p> <p>שטח עסק מקורה 571 מ"ר, שטח גג פתוח 207 מ"ר. סה"כ שטח העסק 778 מ"ר.</p>

תיאור המבנה:

<p>בניין פינתי לשימור בן 3 קומות. הבניין ניבנה במקור למגורים בכל הקומות עפ"י היתר בניה מס' 159 מ-15.4.1925.</p> <p>בתאריך 30.10.2011 יצא היתר מס' 11-0220 לשינוי יעוד מבניין משרדים בן 3 קומות למלונית ל- 12 חדרי מלון בכל הקומות לתקופה של 5 שנים מתאריך 2.12.2010. כלומר תוקף השימוש החורג הסתיים ב-1.12.2015. במסגרת ההיתר נוספו ממ"מים בכל הקומות בצמוד לבניין, וכן נוספה מעלית חיצונית. ההיתר הוצא במסגרת אגף רישוי בניה. בתאריך 18.5.16 הוצא היתר בניה מס' 16-01108 להגדלת מס' החדרים מ-12 ל-15 חדרים, הגבהת מאגר מים + תוספת תעלת מיזוג אויר חיצונית במפלס הגג.</p>
--

הערות המהנדס:

לעסק יש רישיון לבית מלון עם שימוש חורג בתוקף עד 31.12.2018. כעת מבקשים תוספת פריט של ספא בקומת קרקע במקום אחד החדרים, וכן מבקשים בקומת הגג בניית בר פריק להגשת משקאות משכרים + מרפסת לישיבה ושיזוף.

מדיניות בתי מלון- בתאריך 3.9.2014 נקבעה מדיניות מנהל ההנדסה, בנושא חסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות וזאת בתנאי שהבקשה תואמת את השימושים המותרים באזור לפי תכניות תקפות:

מבנה תעסוקה - מותר להסב את כולו או חלק מהמבנה למלונאות. יש לציין כי במבנה בקומת קרקע קיימת מסעדה - תיק רישוי 67159. למסעדה אושר שימוש חורג בתוקף 31.12.2018, כעת נמצאים בהליך של חידוש שימוש חורג.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 25,129 ₪

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1881ב

על פי תכנית 1881ב החלקה כלולה במגרש א' ביעוד מגרש מיוחד. בהתאם לתשריט, המבנה (מס' 4) הכלול בה הינו מבנה לשימור.

השימושים המותרים ע"פ תכנית 1881ב סעיף 2.א: בניינים המסומנים בתשריט במספרים 3 ו-4 (בניינים לשימור): בתי אוכל, גלריות לאומנות וכל תכלית דומה שיש בה שימוש לציבור וכן משרדים, מוסדות פיננסיים ומסחר.

השימוש המבוקש למלון, יבחן ע"י דעת מחלקת השימור במסגרת תיאום תכנון בליווי תיק תיעוד המבנה ויותנה באי פגיעה בערכי המבנה ויהיה בהליך של שימוש חורג לתב"ע כפוף לסעיף 149 לחוק.

השימוש המבוקש יותנה בהתאמת המבנה הקיים להיתרי בניה שהוצאו למבנה. 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".

שטחי השירות לשימוש המבוקש יהיה בהתאם לפרוטוקול מס' 212ב'-1 מיום 6.5.98

השימוש המבוקש יותנה -

באי פגיעה בחזיתות המבנה והחזרתן למצבן המקורי.

יש להגיש תכנית לתיאום תכנון עם צוות שימור בליווי תיק תיעוד של המבנה.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 09.02.2020

פרסום היתר שימוש חורג לצמיתות אך מבקשים ל-20 שנה.

חוות דעת נותני אישור:

היתר זמני עד 8.1.21.	הרשות לאי"ס מיום 9.1.20:
קיימת אכיפה מיום 26.8.19. בבדיקה שנערכה מול מערכת משל"ט – נתקבלה פניה אחת בשנה. המסעדה נמצאת בתוך המלון וכאשר מזג אוויר מתחמם מתקיימות מסיבות על גג המלון ואז אנו מקבלים פניות.	פיקוח עירוני מיום 9.7.20:
התקבלו תלונות במהלך השנה על רעש מגג בית המלון. אחת הפניות טופלה לאחר הגעת שיטור למקום הרעש הופסק.	מוקד 106 מיום 23.11.20:
- תכנית העסק מתאימה למציאות. - קיים היתר בניה לבניין בשימור 16-0108. - לא נמצאו תביעות. המלצות: אין התנגדות בכפוף: - אישור ממח' שימור. - אישור יועץ בטיחות. - אישורים נוספים בהתאם לסווג העסק.	פיקוח על הבניה מיום 6.7.20:
הבקשה אושרה.	מבנים לשימור מיום 6.7.20:
חלקה 20 בגוש 7454 בבעלות פרטית.	אגף הנכסים מיום 17.1.19:
אין מניעה לאשר את הבקשה יש לשמור על זיקת הנאה פנויה ולא להשתמש בה לשימוש פרטי וללא אישור אגף הנכסים.	

המלצת הועדה המייעצת 0011-2020 מיום 13.7.2020:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים לבית מלון עד ליום 31.12.2041.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, לירון יעקב, נטלי כהן, עופר ארנון, מירי גילברט, מהא מרג'ייה, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור הנימוקים ההמלצה לאשר הבקשה לארכת תוקף שימוש חורג לתכנית מבניין לשימור המיועד למשרדים לפי היתר בניה עד 2015 הוצא היתר לבית מלון עד ליום 31.12.2041 בהתאם לתאריך הפרסום בתנאים:

1. עמידה בדרישות איכות הסביבה.
2. אישור הג"א.
3. אישור סופי כיבוי אש.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בחידוש שימוש חורג, היה היתר בניה עד 2015 הוצא היתר לבית מלון עד 2018, עכשיו מדובר בתוספת פריט של ספא ובקשה לדלפק פריק, ממליצים לאשר עד 31.12.2041.

אופירה יוחנן וולק - לקבל המלצת הצוות המקצועי לאשר הבקשה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 10

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0018-2020 מיום 25.11.2020 סעיף 5:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים לבית מלון עד ליום 31.12.2041.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, חן אריאלי, אסף הראל.

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת השימוש החורג בהתאם לבקשת המבקשים
מיום 16.2.22

חו"ד המבקשים:

אבקש לתקן ולקצר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה המינימלית של עד 3 שנים. סיבת הקיצור הוא תשלום היטל השבחה.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת השימוש החורג להיתר ממשרדים לבית מלון בהתאם לבקשת המבקשים עד לתאריך 31.12.2024.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת שימוש חורג. העסק היה בדיון בוועדה ב 25.11.20 ואושר עד 31.12.41, הבעלים בקשו לקצר תקופה לשלוש שנים לצורך היטל השבחה וההמלצה לאשר עד 31.12.2024 לפי בקשת הבעלים.

ליאור שפירא- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0004-2022 מיום 02.03.2022 סעיף 2:

לאשר הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג ממשרדים לבית מלון עד ליום 31.12.2024, בהתאם לבקשת המבקשים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, חן אריאלי, ציפי ברנד, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ.

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת שימוש חורג עד ליום 05.01.2021.

המבקשים:

התקבל מכתב מאת ב"כ המבקשים לקיצור תקופת השימוש החורג:

1. חברת הראל לביטוח בע"מ ("הראלי") הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כגוש 7454 חלקה 20 ברחוב יבנה 23 תל אביב, המשמש כמלון הידוע בשם "מלון עלמה" והמופעל על ידי חברת עלמה רוטשילד בע"מ אשר שוכרת את הנכס מהראל.

2. בעבר נתנה הוועדה המקומית היתר לשימוש חורג להפעלת מלון במקרקעין.

המבקשים:

3. בסמוך לפקיעתו של ההיתר לשימוש חורג בשנת 2018, הוגשה בקשה חדשה להיתר לשימוש חורג.
 4. למעשה, בגלל פריצת מגפת הקורונה ההליך נמשך ארוכות עד שביום 25.11.2020 ועדת המשנה לתכנון ובניה התירה את השימוש החורג לתקופה של עד ליום 31.12.2041.
 5. לאחר ההחלטה בדבר מתן היתר לשימוש חורג, ביום 05.02.2021 פורסמה למתן תוקף תוכנית תא/מק/4017 החלה על הנכס, הכוללת שימוש מלונאי. בגין התוכנית הוציאה הוועדה המקומית שומת השבחה לכלל החלקה. שומה זו מצויה נכון להיום בהליכים בפני שמאי מכריע.
 6. בהמשך להחלטה של ועדת המשנה למתן היתר לשימוש חורג, ביום 24.12.2021, מאוחר למועד מתן התוקף לתוכנית תא/מק/4017, הוצאה שומת השבחה בגין שימוש חורג ע"ס 3,534,057 ₪.
 7. ביום 02.03.2022 קוצרה תקופת שימוש החורג (לאור בקשת הראל) עד ליום 31.12.2024.
 8. ביום 18.10.2022 קיבל השוכר מהעירייה שומת היטל השבחה מעודכנת לאחר קיצור התקופה ע"ס 1,691,848 ש"ח.
 9. למעשה אין עוררין שמיום פרסום התוכנית למתן תוקף, ניתן להוציא היתר לשימוש חורג מהיתר ולא מתוכנית, אשר כשלעצמו לא מחויב בהיטל השבחה. כלומר, החל מיום 05.02.2021 ועד סוף התקופה, לא אמור לחול היטל השבחה בגין היתר לשימוש חורג מהיתר והבניה.
 10. כזכור, כבר ביקשנו הסכמה מהעירייה להארכת מועד להגשת ערר והשגה לשמאי מכריע עד ליום 1.2.2023, על מנת לבוא בדברים עימכם ולמצוא פתרון יעיל לכל הצדדים.
 11. לאור האמור, הראל מבקשת כי תקופת השימוש להיתר לשימוש חורג, על פי ההחלטות מיום 25.11.2020 ומיום 2.3.2022, תקוצר פעם נוספת, כך שההיתר לשימוש חורג מתוכנית יהא בתוקף עד ליום 5.2.2021, וממועד זה ואילך ועד ליום 31.12.2024 יינתן שימוש חורג מהיתר.
 12. בהתאם לכך, הראל מבקשת כי תוצא שומת השבחה מעודכנת ביחס להיתר לשימוש חורג עד ליום 5.2.2021 (ובהתאם תבוטל שומת השבחה מיום 28.9.2022). ביחס לשומה החדשה שתוצא, הראל תהיה זכאית כמובן להגיש ערר, במידת הצורך, וכמו כן נודיע כבר עתה בהודעה משותפת לוועדת הערר כי שומת השבחה מיום 28.9.2022 בוטלה ועל כן מתייתר אף הצורך להגיש ערר ביחס אליה.
 13. ביחס לתקופה שמיום 5.12.2021 ואילך, כאמור, יינתן היתר לשימוש חורג מהיתר, ולא תוצא שומת השבחה נפרדת בהינתן ששומת השבחה ביחס לכלל החלקה והתוכנית מצויה בהליכים בפני שמאי מכריע.
 14. מכאן פנייתנו זו אליכם, על מנת לחסוך זמן יקר והוצאות הכרוכות בניהול הליכי ערר מיותרים או כפולים - לפיכך אנו מבקשים להגיע להסכמה כוללת בנושא, כמפורט לעיל.
- מבוקש בזאת לקצר את התקופה של ההיתר לשימוש חורג מתוכנית של הנכס הנ"ל עד ליום 05.02.2021 (מועד מתן תוקף תכנית תא/מק/4017).
- במקביל מתחייבים בזאת לפעול להגיש ללא דיחוי בקשה להיתר שימוש חורג מהיתר מיום 05.02.2021 ואילך.

חוות דעת נותני אישור:

<p>א. בעקבות אישורה של תכנית 4017 המתירה שימוש מלונאי ניתן לקצר בהחלטת ועדה את תקופת השימוש החורג מתכנית (עד למועד אישור התכנית).</p>	<p>השירות המשפטי מיום 31.12.23:</p>
---	--

<p>ב. עבור המשך השימוש המלונאי לצמיתות, כשימוש תואם תכנית שזהו השימוש הראשון מכוחה, יש להוציא היתר לצמיתות עבור מלון. יצוין, כי נוכח העובדה שאושרה תכנית המתירה לראשונה שימוש מלונאי לא יהיה צורך בביצוע פרסומים עבור בקשה זו (התכנית עברה את כל הליכי התכנון, לרבות פרסום והתנגדויות).</p>	
<p>בתאריך 27.8.23 הוגשה בקשה חדשה לתיק מידע לבית מלון המבקשים שימוש חורג לצמיתות.</p>	<p>בדיקת מהנדס:</p>

- חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) -

לאשר קיצור תקופת השימוש החורג מתוכנית וממשרדים לפי היתר בניה לבית מלון עד ליום 05.01.2021, מיום אישור תכנית 4017 המתירה שימוש מלונאי, בהתאם לחו"ד השירות המשפטי.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת שימוש חורג עד ליום 05.01.2021. בשנת 2020 אישרו עד 31.12.41, אח"כ אישרו קיצור תקופה בשנת 2022 עד 31.12.24. תוך כדי קיבלה תוקף תב"ע 4017 המתירה שימוש מלונאי. קיימת חו"ד משפטית המאפשרת קיצור תקופת השימוש החורג מתוכנית וממשרדים לפי היתר בניה לבית מלון עד ליום 05.01.2021, לפי זמן כניסת תוקף תב"ע 4017.

מלי פולישוק- למה הם מקצרים למה שהיה שהיה?

רעיה גוטלויבר- קודמה תב"ע חדשה ונכנסה לתוקף.

מלי פולישוק- איך הולכים חזרה בזמן?

רעיה גוטלויבר- חו"ד המשפטית מסבירה שניתן.

ליאור שפירא- אפשר להסביר את החו"ד המשפטית? איך אנחנו הולכים אחורה כ"כ הרבה?

הגר גנין עו"ד- הסתבר שאושרה תב"ע שמאפשרת את השימוש. השימוש שהיה עד היום הוא לא חורג מתוכנית אז לוועדה המקומית יש את הסמכות להגיד שהשימוש החורג לתוכנית היה עד יום אישור כניסת התב"ע לתוקף ומאז זה שימוש חורג מהיתר ומימוש התוכנית. העניין הוא בעיקר לסוגיית האגרה וההשבחה.

ליאור שפירא- עמדת העיריה מאפשרת לתקן סיווג רטרואקטיבי?

הגר גנין עו"ד- למעשה הסיווג היה לא נכון מבחינה תכנונית.

ליאור שפירא- ואותו דבר יקרה אם אני יעשה סיווג בארנונה מעסקים למגורים? גם תאפשרו רטרואקטיבית בהתאם לחו"ד הזו? אם דירת מגורים סווגה בתור משרדים בשנת 2022 ובשנת 2023 גיליתי שזה לא המצב, תאפשרו לי לתקן את זה ותחזירו את הכסף?

לירון שחר עו"ד- אני לא יודעת להשיב על זה אבל זה לא אותו מצב. יש פה תוכנית סטטוטורית שפורסמה למתן תוקף בשנת 2021. אין על כך מחלוקת ולכן מה שנכון לעשות זה לתקן את ההחלטה שלנו, לאשר את זה כשימוש חורג מתוכנית עד 2021 ומאז זה למעשה שימוש חורג מהיתר.

ליאור שפירא- אני לא שקט עם התשובה הזו.

תיאור הדיון:

לירון שחר עו"ד- מה מפריע לך? זה לא משהו עובדתי שאין עליו מחלוקת, זו תוכנית סטטוטורית שברור שזה המועד שהיא קיבלה תוקף.

ליאור שפירא- מצוין, אז גם על דירת מגורים שמסווגת בתור משרד.

לירון שחר עו"ד- אני לא יכולה לשלוח פקח רטרו ולבדוק את זה.

ליאור שפירא- היה פיקוח ואנחנו יודעים. יתרה מזה, העירייה משכנת שם מישהו. מישהו מאפשר רטרואקטיבית?

לירון שחר עו"ד- מדובר פה בתוכנית סטטוטורית עברה הליך כדין ולא כמשהו עובדתי שיכול להיות שנוי במחלוקת.

ליאור שפירא- אני רוצה לשוב ולדון על זה.

מלי פולישוק- אם אתם כבר בודקים, אני לא מבינה את החלטת וועדת המשנה ממרץ 2022 מדברת על קיצור עד 2024 ובאותה החלטה, שורה אח"כ, עד ינואר 2021. יש משהו במספרים שלא מסתדר.

לירון שחר עו"ד- נבדוק את הרצף העובדתי פה, מה קרה ונחזור.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0002-2024 מיום 17.01.2024 סעיף 10:

לשוב ולדון לאחר קבלת התייחסות השירות המשפטי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 12

מספר תיק רישוי:	27224	מס' בקשה מקוונת:	10000317995-1	תאריך הגשה:	26.10.2023
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	מזנון להכנה ומכירת פלאפל	קומה:	קרקע
------------	--------------------------	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
לחיי 91	גוש 6135 חלקה 14	3843-091	35 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	פלאפל שרעבי	לחיי 91 תל אביב
מבקש	מיכאל חי שרעבי	לחיי 91 תל אביב
בעל זכות בנכס	מיכאל חי שרעבי אברהם שרעבי גילה דנה לחם גבריאל שרעבי יואב שרעבי	לחיי 91 תל אביב לחיי 91 תל אביב חיים בר לב 91 תל אביב לחיי 91 תל אביב הארבעה 43 ירושלים
עורך בקשה	גיאק סחליה	אבן סינא 72 תל אביב

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למזנון להכנה ומכירת פלאפל בקומת קרקע בשטח של 35 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבניין בחלקו בן קומה אחת ובחלקו בן 2 קומות על פי תכנית העסק שהוגשה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה או תכנית מאושרת המתייחסת למקום הנ"ל. לא ידוע יעוד המבנה.

הערות המהנדס:

משנת 2003 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2022. על פי מערכת רישוי עסקים העסק קיים במקום משנת-1987. דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1,230 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2215
החלקה ביעוד מגורים ב עפ"י תוכנית 2215 - "שיקום שכונת התקווה". שימוש לדוכן פלאפל אינו תואם לשימושים המותרים עפ"י תכנית 2215, מהווה שימוש חורג לתוכנית. 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 והבנייה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 12

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 17.11.2023.
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2033.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 26.12.23:	נשלחו לעסק דרישות לביצוע מיום 26.12.23.
פיקוח עירוני מיום 4.12.23:	לעסק היתר זמני לרישיון. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 12.12.23:	לא התקבלו פניות מתחילת השנה.
פיקוח על הבניה מיום 7.12.23:	א. מעיון בתיק הבניין הסרוק לא נמצא עבור המבנה נשוא הבקשה היתר בנייה. ב. מעיון במערכת הפיקוח על הבנייה נמצאו מספר תביעות משפטיות מהשנים 1995-1996-2002 אשר במסגרת המידע הקיים בידנו לא ניתן לדעת אם תביעות אלו מתייחסות על העסק המבוקש. מדובר בתביעות ישנות לידיעה. לא נמצאו צווי הריסה העומדים כנגד המבנה.
המחלקה הפלילית מיום 3.12.23:	עפ"י המידע שבידנו אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 25.10.23:	התקבל אישור.

המלצת הוועדה המייעצת 0001-2024 מיום 07.01.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא
לגביו היתר בניה למזנון להכנה ומכירת פלאפל, עד ליום 31.12.2028.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, אילנה בורבן,
מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, מאור ורניק, עידית רז, דין עמר, דניאל
שרון.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו
היתר בניה למזנון להכנה ומכירת פלאפל, עד ליום 31.12.2028.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למזנון להכנה
ומכירת פלאפל. המלצה לאשר עד 31.12.2028. פרסום נעשה עד 31.12.2033.

ליאור שפירא- מאשרים עד 31.12.2028.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 12

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0002-2024 מיום 17.01.2024 סעיף 11:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה
למזנון להכנה ומכירת פלאפל, עד ליום 31.12.2028.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 12

06.09.2023	תאריך הגשה:	10000308190-1	מס' בקשה מקוונת:	65217	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

מרתף, קרקע, יציע, א', ב'	קומה:	הובלת כספים, יהלומים ותכשיטים		מהות העסק:	
		אחסנת נשק			

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
1,062 מ"ר	1157-011	גוש 7106 חלקה 9,10	שפע טל 13

בעל עניין :	שם :	כתובת :
שם העסק	ברינקס ישראל	שפע טל 13 תל אביב
מבקש	ברינקס ישראל בע"מ ישי צוויקל	יגאל אלון 86 תל אביב
בעל זכות בנכס	נמוניק בע"מ	קפלן 8 תל אביב
עורך בקשה	נבון גבריאל	דיונגוף 205 תל אביב

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מבניין מלאכה למשרדי חברת "ברינקס" (החברה לאחסנה והובלת כספים, יהלומים, תכשיטים, ניירות ערך, אחסון כלי נשק, שמירה ואיתור מוקד בקרה אלקטרוני) בקומות מרתף, קרקע, יציע וב' בשטח של 657 מ"ר ובחצר לא מקורה בשטח של 405 מ"ר. סך כל שטח העסק 1062 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין מלאכה בן 3 קומות מעל קומת מרתף, המכיל במרתף- מקלט ומרתף ובכל הקומות אולמי מלאכה לפי היתרי בניה מס' 284 מ-18.7.63, מס' 1335 מ-25.4.63, מס' 1236 מ-30.3.64, משנת 1966. בתיק בניין נימצא היתר בניה מס' 1096-11 מ-15.3.12 לשינויים בקומת המרתף וקרקע, הקמת מעליות, ושימוש חורג מבית מלאכה למשרדי חברת "ברינקס" לתקופה של 10 שנים.

הערות המהנדס:

העסק במקום הני"ל משנת 2012 ועד 31.12.2021 ברישיון עסק על סמך היתר בניה משנת 2012 בקומות מרתף וקרקע בשטח של 670 מ"ר. מבקשים תוספת שטח בקומות היציע וקומה ב' ושימוש חורג. דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). אגרת בקשה לשימוש חורג בסך 37,350 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 673
<p>בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה מדובר בבניין הבנוי על 2 חלקות 9 ו-10 בגוש 7106. החלקות בייעוד אזור מלאכה ואחסנה עפ"י תוכנית 673 - "תיקון מס' 5 לתוכנית "G". יש לציין כי עפ"י סעיף 6.ד - לא תורשה כל בניה אלא לאחר אשור תכנית בינוי אחידה ע"י הועדה המקומית לבניין ערים. על כן כל שימוש בקומת הקרקע ובקומות א'+ב' מהווה שימוש חורג לתוכנית. במרתף הקיים יותרו שימושים בהתאם להוראות תכנית "ע1":</p> <p>סעיף 1.9 - (4) בנייני מסחר, תעסוקה (משרדים, תעשיה ומלאכה) - שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה.</p> <p>1. סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.</p> <p>2. השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>3. השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר וירשמו בהתאם לכך בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>4. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.</p> <p>סעיף 5.8 - שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה (משרדים, תעשיה ומלאכה) - יותרו בין היתר מחסנים, ארכיונים, כספות וכו'.</p> <p>עפ"י הוראות תוכנית "ע1", שימוש לשטחי שרות ושטחים נלווים מהווה שימוש חורג להיתר, שימושים עיקריים מהווים שימוש חורג לתוכנית.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 05.10.2023. מבקשים היתר ל-3 שנים.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 2.11.23:
ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	פיקוח עירוני מיום 31.10.23:
לא אותרו פניות מוקד מתחילת השנה.	מוקד 106 מיום 1.11.23:
חלקה 10 בגוש 7106 בבעלות עיריית ת"א.	אגף הנכסים מיום 12.12.23:
אין מניעה לאשר.	
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 5.9.23:

המלצת הוועדה המייעצת 2024-0001 מיום 07.01.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבניין מלאכה למשרדי חברת "הברינקס" (החברה לאחסנה והובלת כספים, יהלומים, תכשיטים, נירות ערך, אחסון כלי נשק, שמירה ואיתור מוקד בקרה אלקטרוני) ובחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2026.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, אילנה בורבן, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, מאור ורניק, עידית רז, דין עמר, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבניין מלאכה למשרדי חברת "הברינקס" (החברה לאחסנה והובלת כספים, יהלומים, תכשיטים, נירות ערך, אחסון כלי נשק, שמירה ואיתור מוקד בקרה אלקטרוני) ובחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2026.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מבניין מלאכה לאחסנת נשק. היה פה היתר בניה בשנת 2012 שאישר שימוש חורג לקומת הקרקע והמרתף לעסק הנ"ל לתקופה של 10 שנים, עד 15.3.22 היה שימוש חורג במסגרת ההיתר הזה. כעת מבקשים הארכת תוקף ותוספת שטח בקומות יציע וקומה ב'. המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 31.12.2026.

ליאור שפירא- לאן הם מגדילים את השטח? הם צריכים שימוש חורג?

רעיה גוטלויבר- כל המבנה מלאכה.

לירון שחר עו"ד- לא בניה כתוספת שטח.

רעיה גוטלויבר- כעת העסק בכל המבנה.

ליאור שפירא- זה מסווג מלאכה, והם מה הם נקראים?

רעיה גוטלויבר- מחסן נשק, הובלות כספיות, יהלומים, תכשיטים.

ליאור שפירא- זה במרתף, מה הם עושים בקומה למעלה? הכל זה נשק?

רעיה גוטלויבר- תכשיטים יהלומים.

לירון שחר עו"ד- מחסן כשימוש עיקרי של מחסן, לא מחסן שהוא שימוש נלווה לעסק. פג שם השימוש החורג.

ליאור שפירא- אני מתאר לעצמי שזו ארנונה יותר גבוהה ממחסן לא? איזה אינטרס יש?

איילת וסרמן- הם צריכים רישיון עסק.

ליאור שפירא- אני רוצה לעשות שם סיוור.

מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2026.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-2024 סעיף 12

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0002-2024 מיום 17.01.2024 סעיף 12:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מבניין מלאכה למשרדי חברת "הבריקס" (החברה לאחסנה והובלת כספים, יהלומים, תכשיטים, ניירות ערך, אחסון כלי נשק, שמירה ואיתור מוקד בקרה אלקטרוני) ובחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2026.

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