



01/02/2024

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 0003-2024 מיום 31.01.2024

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 31.01.2024 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.

בבהכה,
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 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 לזוודא באתר העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 2024-0003 מיום 31.01.2024

ישיבת המשך לתב"ע שנפתחה בשעה 09:22 בהשתתפות: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי וחיים גורן.

ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא	יו"ר הוועדה
חברי הוועדה:	חן קראוס שמחוני	סגנית ראש העירייה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה
לא נכחו:	דורון ספיר	מ"מ וסגן ראש העירייה
	אסף הראל	חבר מועצה
	אופירה יוחנן וולק	חברת מועצה
	מאיה נורי שקד	חברת מועצה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	רועי אלקבץ	חבר מועצה
	שלמה מסלאווי	חבר מועצה
	עבד אבו שתאדה	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	מהנדס העיר
	הראלה אברהם-אוזן עו"ד	משנה ליועמ"ש דיני תכנון בניה
	פרדי בן צור	עוזר ממו"ס ראש העירייה ומנהל פרויקטים משולבים
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	אביטל יעקב	מנהלת מח' רישוי הנדסי לעסקים
	יובל פלג	מנהל תחום בכיר עסקי לילה
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	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 31.01.2024.

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

כדי להימנע מאי נעימות מומלץ לזרוא באתר העירייה אם לא תל שינוי בשעות הפעילות



בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0003-2024 ליום 31.01.2024

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0002-2024 מיום 17.01.2024 – מאושר.					
2.	1	70190	10000218003	מזנון, בית אוכל	המלך חירם 15	קולנוע יפו
3.	6	67470	10000146225-4	אחסנה מפעל עיבוד זכוכית	שלמה 40	א.ב. אגלס בע"מ
4.	10	69583	10000201630-3	מקום לעריכת מופעים וירידים דיסקוטק פאב	הפלך 3	שאגאל
5.	14	63946	10000296209-1	בית מלון בית אוכל	ירמיהו הנביא 4	מלון פורט
6.	17	62711	10000285953-2	מזנון מרכול	שלבים 4	שר המשקאות
7.	20	71109	10000298910-2	מוסד חשמלאות (אופנועים)	הקונגרס 62	יוסף דאי – ד"ר ליפוף חשמל
8.	23	67773	10000291376-1	מרכול	אלנבי 65	ויקטורי סיטי

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 2

14.11.2022	תאריך הגשה:	10000218003	מס' בקשה מקוונת:	70190	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	-------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
117 מ"ר	33270150	גוש 7017 חלקה 82, 84, 104	המלך חירם 15

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	קולנוע יפו	המלך חירם 15 תל אביב
מבקש	רועי ניק	בן יהודה 53 א' תל אביב
בעל זכות בנכס	אנקווה בית אביב בע"מ	צמח שלמה 15/9 ירושלים
עורך בקשה	שני אדרעי	שוהם 5 רמת גן

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון חישוב תקן חניה.

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת הקרקע בשטח של 67 מ"ר, מחצר פתוחה למקומות ישיבה בשטח של 20 מ"ר, ומגלריה לאחסנה שירותים וישיבה (ללא הגשת מזון) בשטח של 30 מ"ר. סה"כ שטח של 117 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה לשימור בן 3 קומות שלא נמצא לגביו היתר בניה בתיק בנין.

הערות המהנדס:

עסק חדש מ-2021.
יש לציין כי מבדיקה במערכת רישוי בניה, הוגשו 2 בקשות להיתר בניה:
1. ב-6.12.21 הוגשה בקשה עבור בית מלון במבנה הנ"ל בשלב הכנת מסמכים מ-דצמבר 2021.
2. ב-18.12.22 הוגשה בקשה עבור תוספת מעלית.
דרישת תקן: 1.04 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.04 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 200 מ'.
סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 4,113 ש"ח.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 2

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 2572
<p>בהתאם לתוכנית העסק המצורפת לבקשה המבוקש נמצא בתחום חלק מחלקות 82,84,104. חלקות 82,84,104 בייעוד מגרש מיוחד (מגרש ב) עם מבנה לשימור עפ"י תוכנית 2572 - "מתחם כיכר השעון"</p> <p>סעיף 16 - במגרש מיוחד יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת, וכן מוסדות קהילתיים ותרבותיים וסדנאות לאומנות.</p> <p>שימוש לבית אוכל אינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 2572, מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p> <p style="text-align: center;">יש לתאם את הבקשה עם מחלקת השימור.</p> <p>מעיון בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 22.06.2023. מבקשים היתר לצמיתות.</p>

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 24.7.23:
העסק ללא רישיון למעלה משנה וללא היתרים או קריאות מוקד. יטופל במסגרת תכנית עבודה.	פיקוח עירוני מיום 19.7.23:
אין פניות.	מוקד 106 מיום 1.8.23:
בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות נגד העסק הנ"ל.	פיקוח על הבניה מיום 5.7.23:
על פי המידע שבידנו אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 30.5.23:
התקבל אישור ליציבות המבנה.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 29.11.22:
חלקה 104 בבעלות העירייה המשמשת את החצר לשיבה היצרנית. לאגף הנכסים אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לחו"ד אגף תכנון עיר.	אגף הנכסים מיום 14.5.23:
מגרשים מיוחדים מאפשרים שימושים בעלי אופי ציבורי ומהווים חלק חשוב בתשתית הציבורית ביפו. מגרשים אלה מאכלסים כיום תאטרון, קופ"ח, בתי ספר, קהילה ועוד. לאור ההצטרפות ביפו והרצון לאפשר מענה לצורכי הציבור, יש לשמור על השימושים המותרים במגרשים המיוחדים. בקשה זו לשימוש חורג נועדה עבור בית אוכל השייך ומשרת את הפעילות ב"קולנוע יפו" שמהווה מרכז תרבותי המתאים לשימושים הציבוריים המותרים בתב"ע. לכן נמליץ לאשר שימוש חורג ל 5 שנים עבור בית אוכל זה המהווה חלק מ"קולנוע יפו".	צוות תכנון מיום 2.8.23:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 2

יובהר כי לא נמליץ על שימוש חורג לבית אוכל הפועל באופן עצמאי ושהמלצה זו נועדה לאפשר את המשך הפעילות התרבותית ב"קולנוע יפו".	
ניתנו הנחיות שיפוץ המבנה במסגרת היתר הבנייה למלון. הנחיות אלה יחולו גם על החזית המסחרית ובתנאי שלא יחולו שינויים חיצוניים במבנה ללא אישור שימור. בהתקיים הנ"ל, אין מניעה לאשר.	מחלקת שימור מיום 2.8.23:

המלצת הועדה המייעצת 2023-0019 מיום 01.08.2023:

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת הקרקע, מחצר פתוחה למקומות ישיבה ומגלריה לאחסנה שירותים וישיבה (ללא הגשת מזון), עד ליום 31.12.2028.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, שם משולם, עידית רוז, מאור ורניק, אילנה בורבן, יהונתן ברהום.</p>

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

<p>1. לאור הנימוקים לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת הקרקע, מחצר פתוחה למקומות ישיבה ומגלריה לאחסנה שירותים וישיבה (ללא הגשת מזון), עד ליום 31.12.2028.</p> <p>2. דרישת תקן: 1.04 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).</p> <p>המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.04 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.</p> <p>חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 200 מ'.</p>

תיאור הדיון:

<p>שם משולם- שימוש חורג מתוכנית לבית אוכל ולישיבה בגלריה ללא הגשת מזון. קיימת המלצה של צוות תכנון דרום לאשר ל-5 שנים, מחלקת שימור גם כן. העסק קיים משנת 2021. המלצתנו לאשר לפי צוות תכנון ושימור עד דצמבר 2028.</p> <p>ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2028 בהתאם להמלצת הצוות.</p>

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2023-0014 מיום 16.08.2023 סעיף 5:

<p>1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת הקרקע, מחצר פתוחה</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 2

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0014-2023 מיום 16.08.2023 סעיף 5:

למקומות ישיבה ומגלריה לאחסנה שירותים וישיבה (ללא הגשת מזון), עד ליום 31.12.2028.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.04 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון חישוב תקן חניה.

חוות דעת נותני אישור:

חוו"ד בוחן רישוי:	עפ"י בדיקה נוספת נמצא כי העסק אינו נדרש במקומות חניה נוספים וזאת ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה עפ"י אופיו ואופי סביבתו.
-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת הקרקע, מחצר פתוחה למקומות ישיבה ומגלריה לאחסנה שירותים וישיבה (ללא הגשת מזון), עד ליום 31.12.2028.

עפ"י בדיקה נוספת נמצא כי העסק אינו נדרש במקומות חניה נוספים וזאת ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה עפ"י אופיו ואופי סביבתו.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בדקנו את החניות. בדקנו שמדובר במבנה שלא נמצא לגביו היתר אז אמרנו שזה 0, אבל זה לא 0, התייחסנו לתב"ע, לפי התב"ע מגיע מקומות חניה לכן יש לנו כמה תיקונים.

ליאור שפירא- מאשרים את הבקשה לשימוש חורג עד 31.12.2028 בהתאם לחוו"ד הצוות.

מלי פולישוק- ותקן חניה 1.04?

רעיה גוטלויבר- לא. היום תקן 0. חישבנו 1.04 כי המבנה ללא היתר אז לא ידענו ואמרנו שיש צורך במקום אחד. היום, לאחר התיקונים, אין צורך במקומות חניה ביחס לתב"ע.

שרית סוזין- ההמלצה היא לאשר ל-5 שנים, אז זה אומר עד 2029 כי אנחנו ב-2024 כבר.

רעיה גוטלויבר- אז אפשר עד 2029.

ליאור שפירא- מאשרים עד 31.12.2029.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 2

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0003-2024 מיום 31.01.2024 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת הקרקע, מחצר פתוחה למקומות ישיבה ומגלריה לאחסנה שירותים וישיבה (ללא הגשת מזון), עד ליום 31.12.2029.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 3

מספר תיק רישוי:	67470	מס' בקשה מקוונת:	10000146225-4	תאריך הגשה:	19.05.2022
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	אחסנה מפעל עיבוד זכוכית	קומה:	קרקע
------------	--------------------------------	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
שלמה 40	גוש 7052 חלקה 15	04140400	727 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	א.ב. אגלאס בע"מ	דרך שלמה 40 תל אביב
מבקש	א.ב. אגלאס בע"מ בדרי דלאל	דרך שלמה 40 תל אביב
בעל זכות בנכס	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	שד' ירושלים 1 נתיבות
עורך בקשה	ענת קריספין	שוקן 23 תל אביב

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון חישוב תקן חניה.

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מתכנית וביחס לסככות שלא נמצא לגביהן היתר בניה למפעל עיבוד זכוכית בקומת קרקע בשטח של 451 מ"ר ומשרדים בגלדיה בשטח של 39 מ"ר ומחצר פתוחה לאחסנה בשטח של 237 מ"ר. סה"כ שטח העסק 727 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיימות סככות חד ודו קומתיות וחצר פתוחה עפ"י תצ"א ומפות GIS והיתרי בניה מס' 687 מ-14.2.61, מס' 71 מ-26.4.68, מס' 288 מ-10.7.68. לחלק מהסככות לא נמצא היתר בניה בתיק בנין.

הערות המהנדס:

העסק קיים מ-2017 וסורב עקב אי התאמת תכנית למצב הקיים כמו כן לא קודמה הבקשה להיתר לשימוש חורג. ב-2022 הוגשה בקשה לתוספת פריט ותוספת שטח בהתאם לקיים בפועל. דרישת תקן: 2.84 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 2.84 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 200 מ'. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 23,800 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע
<p>חלקה 15 מחולקת למגרשי בניה ביעודים - תעשייה ומלאכה ודרך קיימת עפ"י תכנית 2649 - מתחם קיבוץ גלויות-שלמה. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה העסק נמצא בתחום מגרש מס' 2144 ביעוד תעשייה ומלאכה.</p> <p>המבנים הבנויים בחלקה מסומנים בתשריט התוכנית להריסה, שימוש חורג למפעל לעיבוד זכוכית אינו תואם לתכליות ולהוראות תכנית 2649. המבוקש מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p> <p>בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותם של חלק מהמבנים המצויים על החלקה. השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.</p> <p>במידה והשימוש החורג לתוכנית יאושר, נדרש הליך של הקלה לאי הריסת המבנה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 08.11.2022. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2027.</p>

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לא"ס מיום 1.1.23:
העסק נמצא בהליך שיפוטי מס' המלצה 1026836/19. ללא קריאות מוקד והיתרים.	פיקוח עירוני מיום 12.12.22:
אין פניות.	מוקד 106 מיום 8.1.23:
חלקה 15 בגוש 7052 בבעלות בבעלים שונים, לעיריית תל-אביב קיימת הזכות להירשם כבעלים מכוח הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 לחוק המקרקעין ביעוד דרך מתוקף תב"ע 2674.	אגף הנכסים מיום 22.2.22:
אין מניעה לאשר את הבקשה מבחינת אגף הנכסים ולאור חו"ד נתיבי איילון.	
אין התנגדות.	נתיבי איילון מיום 20.2.22:
בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות נגד העסק הנ"ל. כמו כן אין תיקים בהכנה נגד העסק הנ"ל.	פיקוח על הבניה מיום 28.2.22:
עפ"י המידע שבידנו הוצא בעבר צו הריסה מנהלי בגין בניה אסורה של קונסטרוקציה מלוחות פלדה בשטח 200 מ"ר.	המחלקה הפלילית מיום 3.3.22:
עפ"י דיווח של שפ"ע הצו בוצע ע"י הבעלים והובא לידי גמר בתאריך 1.5.2016.	
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 30.3.22:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 3

המלצת הועדה המייעצת 0004-2023 מיום 09.02.2023:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וביחס לסככות שלא נמצא לגביהן היתר בניה למפעל עיבוד זכוכית בקומת קרקע ומשרדים בגלריה ומחצר פתוחה לאחסנה, עד ליום 31.12.2027.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, אילנה בורבן, שם משולם, ירין שריין, פאוזי אמסיס.

ח"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאשר הבקשה להארכת תוקף שימוש חורג מתכנית וביחס לסככות שלא נמצא לגביהן היתר בניה למפעל עיבוד זכוכית בקומת קרקע ומשרדים בגלריה ומחצר פתוחה לאחסנה, עד ליום 31.12.2027.
דרישת תקן: 2.84 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

המלצה: פתרון חלופי להסדר 2.84 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.
חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 200 מ'.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- עסק קיים משנת 2017 עד 2022. מבקשים הארכת תוקף שימוש חורג, תוספת שטח והיה פה מפעל אז עכשיו תוספת פריט לאחסנה. המלצתנו לאשר עד 31.12.2027 לפי הפרסומים.

ליאור שפירא- מאשרים עד 31.12.2027.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0003-2023 מיום 22.02.2023 סעיף 10:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וביחס לסככות שלא נמצא לגביהן היתר בניה למפעל עיבוד זכוכית בקומת קרקע ומשרדים בגלריה ומחצר פתוחה לאחסנה, עד ליום 31.12.2027.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2.84 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון חישוב תקן חניה.

חוות דעת נותני אישור:

ח"ד בוחן רישוי:	עפ"י בדיקה נוספת נמצא כי העסק אינו נדרש במקומות חניה נוספים וזאת ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה עפ"י אופיו ואופי סביבתו.
-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וביחס לסככות שלא נמצא לגביהן היתר
בניה למפעל עיבוד זכוכית בקומת קרקע ומשרדים בגלריה ומחצר פתוחה
לאחסנה, עד ליום 31.12.2027.

עפ"י בדיקה נוספת נמצא כי העסק אינו נדרש במקומות חניה נוספים וזאת ביחס
למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה עפ"י אופיו ואופי סביבתו.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך חישוב תקן חניה. לאחר הבירור נוסף, אין צורך
במקומות חניה. ממליצים לאשר עד 31.12.2027, לפי הפרסומים.

חן אריאלי- מאשרים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0003-2024 מיום 31.01.2024 סעיף 3:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וביחס לסככות שלא נמצא לגביהן היתר
בניה למפעל עיבוד זכוכית בקומת קרקע ומשרדים בגלריה ומחצר פתוחה
לאחסנה, עד ליום 31.12.2027.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 4

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

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
293 מ"ר	3424-009	גוש 7087 חלקה 147	הפלך 3

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

מהות הבקשה: (עידית רז)

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

תיאור המבנה:

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

הערות המהנדס:

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 4

חוות דעת מידע תכנוני:

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

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 25.07.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2033.</p>

חוות דעת נותני אישור:

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

המלצת הועדה המייעצת 2024-0002 מיום 21.01.2024:

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ממחסן חומר גלם בהיתר לדיסקוטק, פאב ומקום לעריכת מופעים וירידים בקומת מרתף 1-, עד ליום 31.12.2028.
 2. דרישת תקן: 3 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
- המלצה: פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.
- חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 280 מ'.

תיאור הדיון:

- רעיה גוטלויבר- עסק חדש. המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ממחסן חומר גלם בהיתר לדיסקוטק, פאב ומקום לעריכת מופעים וירידים, עד ליום 31.12.2028. פרסום נעשה עד 2033, לשיקול דעת הוועדה אם לתת עד 2029. יש צורך ב-3 מקומות חניה.
- מלי פולישוק- אז פה כן יש חניה?
- רעיה גוטלויבר- כן.
- חן אריאלי- נותנים לו 3 מקומות חניה בחוף?
- מלי פולישוק- הוא לא מקבל חניה, הוא משלם קרן חניה, לא מייצרים פה חניה נוספת.
- חן אריאלי- זה אזור עם בעיית חניה.
- רעיה גוטלויבר- יש פה חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 280 מ'.
- מלי פולישוק- מתוכנן? הוא לא קיים?
- רעיה גוטלויבר- לא.
- מלי פולישוק- אז למה כבר לחייב אותו?
- חן אריאלי- יש חניון קיים לא רחוק אבל כנראה פותחים עוד אחד.
- רעיה גוטלויבר- לפי דרישה בשימוש חורג אנחנו עושים את החישוב.
- הראלה אברהם אוזן עו"ד- אתה משלם על משהו עתידי.
- מלי פולישוק- לפי התקנות?
- הראלה אברהם אוזן עו"ד- בוודאי. הרעיון הוא לאסוף את הכסף ומחכספ הזה נבנה חניון.
- מלי פולישוק- יש צפי מתי יהיה חניון? זה אזור של יותר ויותר מקומות בילוי ואין חניה. אז אי אפשר להגיד קרן חניה כשאינן חניה.
- ליאור שפירא- מאשרים.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 4

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

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

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 5

09.07.2023	תאריך הגשה:	10000296209-1	מס' בקשה מקוונת:	63946	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
799 מ"ר	199-004	גוש 6961 חלקה 2	ירמיהו הנביא 4

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מלון פורט	ירמיהו הנביא 4 תל אביב
מבקש	סאן-אביב פנסיונים ובתי אבות בע"מ	מונטפיורי 9 תל אביב
בעל זכות בנכס	עליס בן עמי (נכסים) בע"מ	שלוש עליכם 5 תל אביב
עורך בקשה	מירי זילברמן	וילסון 6 תל אביב
	נבון גבריאל	מירון 5 קדימה
		דיזנגוף 205 תל אביב

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג בכל המבנה: במרתף, מקומות קרקע מסחרית ו- 3 קומות עליונות למגורים, לבית מלון עבור 21 חדרים (תפוסת קהל 42 איש) מתוכם חדר אחד נגיש בקומת קרקע + בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה והגשת כריכים מוכנים. סך כל שטח העסק 799 מ"ר.

1) בקומת מרתף – משטח שלא מוגדר ייעודו לבית אוכל פנימי עם אולם ישיבה עבור המלון והמשרד וחצר פתוחה לישיבה בשטח 47 מ"ר. סה"כ שטח קומה 167 מ"ר.

2) בקומת קרקע - שימוש חורג משטח מסחרי עבור לובי של המלון, דלפק קבלה + 3 חדרי מלון (חדר אחד נגיש).

3) בקומת קרקע סגרו את קומת העמודים (לא ידוע מועד הסגירה) והוסיפו שני חדרי מלון.

4) בקומות א', ב', ג' במקום 6 דירות מגורים הפכו ל-18 חדרי מלון.

5) בקומת גג הפכו שני חדרי יציאה לגג לחדר טכני ומשרד.

שטח העסק 629 מ"ר + 47 מ"ר חצר לא מקורה + גג לא מקורה 103 מ"ר. סה"כ שטחים לא מקורים 171 מ"ר + שטח מקורה 799 מ"ר.

תיאור המבנה:

בנין למגורים בן 4 קומות מעל מרתף המכיל: מקלט ושטח למרתף שלא מצוין ייעודו, בק.קרקע - בחזית קומת עמודים פתוחה ומאחור שטח מסחרי, בקומות א', ב', ג' שתי דירות מגורים בכל קומה - סה"כ 6 יח"ד, בקומת גג - שני חדרי יציאה מכל דירה מתחת. נבנה עפ"י היתר בניה מס' 270 מ-14.7.1972.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת 2011 עם רישיון עסק בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.22. כעת מבקשים שימוש חורג.

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

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 28,101 ₪.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 5

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 58, 615, 3616 א'
החלקה ביעוד אזור מסחרי עפ"י תוכנית 58, 615 ותוכנית 3616א – רובע 3.
שימוש לבית מלון כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 58.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 10.08.2023. מבקשים היתר ל-10 שנים.

חוות דעת נותני אישור:

נשלחו לעסק דרישות לביצוע מיום 23.10.23.	הרשות לא"ס מיום 23.1.24:
העסק בהליך רישוי תקין. ללא מטרדים או תלונות על העסק.	פיקוח עירוני מיום 27.9.23:
מתחילת השנה אותרו 2 הודעות מפגע רעש והודעה נוספת התקהלות גרימת רעש.	מוקד 106 מיום 19.11.23:
לגבי בניה בקומת העמודים: במקום לא מצאנו בניה בנייה חדשה, כל בניה נראית ישנה מאד, לא נמצאו חריגות בניה - בתיק בנין לא מצאנו תביעות משפטיות נגד העסק הנ"ל, ותביעות בגין בניה ללא היתר בבניין הנ"ל. מדובר בבניין ישן. אין הערות.	פיקוח על הבניה מיום 8.11.10:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 4.7.23:

המלצת הועדה המייעצת 0002-2024 מיום 21.01.2024:

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג בכל המבנה, במרתף, מקומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות עליונות למגורים, לבית מלון עבור 21 חדרים מתוכם חדר אחד נגיש בקומת קרקע + בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה והגשת כריכים מוכנים, עד ליום 31.12.2033.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, עידית רז, מאור ורניק, דין עמר, אילנה בורבן, דניאל שרון.</p>

חוות דעת מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר):

<p>לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר בכל המבנה, (מרתף, קומת קרקע מסחרית ו- 3 קומות עליונות למגורים לפי היתר בניה), לבית מלון עבור 21 מחדרים מתוכם חדר אחד נגיש בקומת קרקע + בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה והגשת כריכים מוכנים, עד ליום 31.12.2033.</p>

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בית מלון. חידוש שימוש חורג. משנת 2011 היה לו רישיון עד 31.12.2022. שימוש חורג להיתר ממבנה מגורים וחזית מסחרית לבית מלון, המלצה לאשר ל-10 שנים עד 31.12.2033. ליאור שפירא- מאשרים בהתאם לחו"ד הצוות עד 31.12.2033.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0003-2024 מיום 31.01.2024 סעיף 5:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר בכל המבנה, (מרתף, קומת קרקע מסחרית ו-3 קומות עליונות למגורים לפי היתר בניה), לבית מלון עבור 21 מחדרים מתוכם חדר אחד נגיש בקומת קרקע + בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה והגשת כריכים מוכנים, עד ליום 31.12.2033.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 6

07.06.2023	תאריך הגשה:	10000285953-2	מס' בקשה מקוונת:	62711	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	מזנון מרכז	מהות העסק:
------	-------	------------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
240 מ"ר	3319-022	גוש 7087 חלקה 111	שלבים 4

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	שר המשקאות	שלבים 4 תל אביב
מבקש	שר המשקאות בע"מ	שלבים 4 תל אביב
בעל זכות בנכס	אביתר סדן	אחליאב 3 רמת גן
עורך בקשה	אלוף גילה	גולדברג לאה 12 תל אביב
	איילה שקד	בורוכוב 11 רעננה
	ורדה חייט	אפרסק 3/47 אשדוד

מהות הבקשה: (עידית רז)

שימוש חורג מבית מלאכה בהיתר למזנון ומרכז בקומת קרקע בשטח של 157 מ"ר ומחסן בגלריה בשטח של 83 מ"ר. סך כל שטח העסק 240 מ"ר.

תיאור המבנה:

הכניסה לעסק מרחוב שלבים.
בניין בן 4 קומות המיועד למלאכה ותעשייה על פי היתר מילולי מס' 826 משנת 1962 והיתר מילולי מס' 1189 משנת 1962.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2007 ברישיון בשימוש חורג, במתווה הנוכחי, עד שנת 2021.
בשנת 2022 נוסף פריט מזנון.
על פי החלטת הוועדה מתאריך 1.4.2014, פרוטוקול מס' 2014-0004, הבקשה אושרה, לרבות הגלריה, עד ליום 31.12.21.
דרישת תקן: 1 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 80 מ'.
סכום תשלום אגרת שימוש חורג 8,440 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 250
<p>החלקה ביעוד אזור תעשייה ודרך מוצעת עפ"י תוכנית 250 - "קביעת יעודים - יפו".</p> <p>סעיף 4 - תקנות הבניה: (ה) - רשימת השימושים: העסקים, המלאכות והתעשיות המותרות באזורים השונים יהיו בהתאם לרשימת העסקים המלאכות והתעשיות המצורפת. בניית דירות לא תורשה בשטח התוכנית הנ"ל במקרים יוצאים מהכלל תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר דירת שומר.</p> <p>סעיף 10 - רשימת העסקים, המלאכה והתעשיות: (ב) - אזור תעשייה, מלאכה ובניני תעשייה ומלאכה בקומות: באזורים הנ"ל תורשנה התעשיות והמלאכות כדלקמן: צרכי מזון, שמורים, משקאות, מכולת, חלב, דגים, בשר, פרות, מאפיות, רפואות בשמים, שמנים, צבעים, סבון. מוצרי חשמל, ברזל, נחושת, אלומיניום וכל מיני מתכות, מכונות, חלקי חילוף, בתי מלאכה מכניים, ליציקה, פחחות, נפחות, מסגריות, מוסכים וכו'. נגריות, תעשיית מברשות, דברי קליעה. נייר, בתי דפוס, מסגריות, טבק. קרטונג', ניילון, בקליט, זכוכית. מלט, חומרי בנין ואינסטלציה. גרעינים, זרעים, מחסני תבואות, מגרסות, טחנות קמח. בתי קירור ותעשיית קרח. הלבשה, טקסטיל, עורות, פרוות, תעשיית צמר, בתי מטווה, מכבסות וניקוי יבש, מעבדות תעשייתיות.</p> <p>(ג) תנוות קמעונאיות ועסקי שרות כגון בתי קפה, מסעדות, מכירת משקאות, עיתונים וסיגריות, מספרות וכו' יורשו רק בהסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית ובהתאמה לתכנית הבינוי.</p> <p>- הערה - שמושים שלא נכללו ברשימה זו תנהג הוועדה המקומית לפי אנלוגיה לשימושים אשר נכללו ברשימה זו.</p> <p>שימוש לבית אוכל/מזנון תואם לאמור בסעיף 10.ג בהסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

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

חוות דעת נותני אישור:

<p>הבקשה אושרה. לעסק יש היתר זמני עד 28.06.24. העסק נמצא בהליך שיפוטי מס' המלצה 1029299/22. היתר לילה פג 03.01.24 עד 05:00 בבוקר (ממתניים להנחיות אכיפה). ללא קריאות מוקד.</p>	<p>הרשות לא"ס מיום 9.1.24 פיקוח עירוני מיום 6.1.24</p>
<p>בטווח התאריכים 1.6.23 עד 3.1.24, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.</p>	<p>מוקד 106 מיום 3.1.24</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 6

המלצת הועדה המייעצת 0002-2024 מיום 21.01.2024:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבית מלאכה בהיתר למזנון ומרכול בקומת קרקע ומחסן בגלריה, עד ליום 31.12.2033.

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

חוות דעת מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר):

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר מבית מלאכה לפי היתר בניה למזנון ומרכול בקומת קרקע ומחסן בגלריה, עד ליום 31.12.2033.

2. דרישת תקן: 1 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

המלצה: פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.

חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 80 מ'.

תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לבית מלאכה למזנון ומרכול בקומת קרקע וגלריה. שימוש חורג להיתר. המלצה לאשר עד 31.12.2033 לפי פרסום.

חן אריאלי- כל בעלי המלאכה יוצאים מהאזור הזה, בגלל בלומפילד רוצים מכר.

רעיה גוטלויבר- זה היה מרכול והוסיפו מזנון.

ליאור שפירא- זה שר המשקאות, נמצא גם בפשפשים לא?
מאשרים שימוש חורג בהתאם לחו"ד הצוות עד 31.12.2033.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0003-2024 מיום 31.01.2024 סעיף 6:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מבית מלאכה בהיתר למזנון ומרכול בקומת קרקע ומחסן בגלריה, עד ליום 31.12.2033.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 7

08.08.2023	תאריך הגשה:	10000298910-2	מס' בקשה מקוונת:	71109	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	מוסך חשמלאות (אופנועים)	מהות העסק:
------	-------	-------------------------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
113 מ"ר	32-060	גוש 6975 חלקה 20	הקונגרס 62

כתובת:	שם:	בעל עניין:
הקונגרס 62 תל אביב	יוסף דאי -- ד"ר ליפוף חשמל	שם העסק
הקונגרס 62 תל אביב	יוסי דאי	מבקש
הקונגרס 62 תל אביב	יוסי דאי	בעל זכות בנכס
שוקן 23 תל אביב	ענת קריספין	עורך בקשה

מהות הבקשה: (עידית רז)

שימוש חורג לתכנית, ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, למוסך חשמלאות (אופנועים) בקומת הקרקע בשטח של 113 מ"ר.

תיאור המבנה:

יש לציין שישנו גגון למבנה שיושב גם על גוש: 6975 חלקה 8.
מבנה עם גג רעפים בן קומה אחת עפ"י צילומי GIS.
לא נמצא היתר בניה בתיק הבניין ולא ידוע ייעודו.

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2023.
דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
סכום תשלום אגרת שימוש חורג 3,974 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 475, 1375
<p>החלקה ביעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תוכנית 1375 - "דרכי גישה לתחנת האוטובוסים החדשה".</p> <p>שימוש למוסך אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 475 - "תכנון מדרום לרח' לוינסקי" (ביעוד אזור מגורים ג'), מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p> <p>מעיון בתיק הבניין לא נמצאו היתרים 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>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 7

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 17.10.2023.
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2033.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 26.12.23:
העסק בהליך רישוי תקין. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	פיקוח עירוני מיום 29.11.23:
לא אותרו פניות מתחילת השנה.	מוקד 106 מיום 29.11.23:
א. מעיון בתיק הבניין הסרוק לא נמצא היתר בנייה עבור המבנה המבוקש. ב. מעיון במערכת פיקוח על בנייה לא נמצאו תביעות או צווים פעילים העומדים כנגד המבנה המבוקש.	פיקוח על הבניה 12.12.23:
עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 6.11.23:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 27.7.23:

המלצת הוועדה המייעצת 0002-2024 מיום 21.01.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית, ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, למוסך חשמלאות (אופנועים) בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2028.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית, ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, למוסך חשמלאות (אופנועים) בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2028.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתכנית, ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, למוסך. המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתוכנית עד 31.12.2028.

מלי פולישוק- אם אנחנו מדברים על 5 שנים ועברנו שנה אז למה פה לא לתת עד 2029?

ליאור שפירא- זה בהתאם לפרסום.

מלי פולישוק- לא, הם ביקשו עד 2033. נותנים ל-5 שנים בגלל שזה לתוכנית ולא להיתר. הלכת בית הלל קודם, תלך גם עכשיו.

ליאור שפירא- אני יעשה את זה ולהבא לא, זה טעות מהפרסום. מאשרים עד 31.12.2029 במקרה הזה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 000-2024 מיום 31.01.2024 סעיף 7:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית, ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, למוסך חשמלאות (אופנועים) בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2029.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 8

מספר תיק רישוי:	67773	מס' בקשה מקוונת:	10000291376-1	תאריך הגשה:	18.07.2023
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	מרכול	קומה:	קרקע, א'
------------	-------	-------	----------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אלנבי 65	גוש 6933 חלקה 116	4-065	503 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	ויקטורי סיטי	אלנבי 65 תל אביב
מבקש	ויקטורי רשת סופרמרקטים בע"מ רביד אברהם	שידלובסקי 3 יבנה עקיבא אריה 2 תל אביב
בעל זכות בנכס	ישראל סטארגולד 2003 בע"מ ז'אק צדיק	חרשי ברזל 6 ירושלים
עורך בקשה	נבון גבריאל	דיזנגוף 205 תל אביב

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מבנק בהיתר למרכול בקומת קרקע בשטח של 253 מ"ר ובקומה א' בשטח של 251 מ"ר. סך כל שטח העסק 503 מ"ר.

תיאור המבנה:

בנין בן 6 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף חדר כספות של הבנק, בקומת קרקע - משרדי בנק, בקומה א' - משרדי בנק, בקומות ב', ג', ד', ה' דירות מגורים עפ"י היתר בניה מס' 668 מ-10.2.1975, היתר 4-230533 מ-21.8.2003. בתאריך 22.5.2006 הוצא היתר בניה מס' 4-260547 במרתף לשימוש חורג מארכיון בנק וחדר כספות למשרדים למקצוע חופשי לתקופה של 10 שנים. כלומר תוקף השימוש החורג פג בסוף שנת 2016.

הערות המהנדס:

עסק חדש.
בעבר התנהל במקום בית מרקחות שלפי החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה (פרוטוקול-0020-0002 מ - 22/01/2020):
"לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק לבית מרקחות, עד ליום 31.12.2020 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי להוצאת היתר בניה למעלית, במידה ויוצא היתר בניה ניתן יהיה להאריך השימוש החורג עד ליום 31.12.2028."
הוגשה בקשה באגף רו"פ לשינויים (ביטול מדרגות) ובניית מעלית המתברת בין קומת קרקע לבין קומה א' המשמשת את העסק.
כל השינויים הנ"ל קיימים שנים ואישור לבית המרקחות היה בתנאי להוצאת היתר בניה לשינויים הנ"ל.
דרישת תקן: 8.39 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 8.39 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה אין חניונים מתוכננים במרחק 350 מ'.
קיימים 4 חניונים ציבוריים במרחק פחות מ 200 מ'.
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 16,181 ₪.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2024 סעיף 8

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 44,216
החלקה בייעוד אזור מסחרי עפ"י תכניות 216 ו-44.
שימוש לסופרמרקט תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית 44.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 21.09.2023. מבקשים היתר לצמיתות.

חוות דעת נותני אישור:

בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדים סביבתיים מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 25.10.23, לא נמצאו מטרדים סביבתיים. האישור לעסק הוא תחת התנאים תבאים: מאושר בכפוף לתנאי מסגרת פריט 4.7. אסורה פריקה וטעינה סחורה בין השעות 00:22 ל-06:00 בבוקר. כפוף לדוח אקוסטי מטעם העסק מיום 28.2.23.	הרשות לאי"ס מיום 19.11.23:
בתאריך 21.5.23 הועברה לשירות המשפטי המלצה לכתב אישום בגין ניהול עסק ללא רישיון. בתאריך 2.7.23 התיק חזר מהשירות המשפטי בטענה שהעסק בהליך רישוי תקין. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	פיקוח עירוני מיום 24.10.23:
אותרה פניה אחת בנושא רעש מתחילת השנה. ניתן לאשר.	מוקד 106 מיום 24.10.23:
התקבל אישור.	אגף התברואה מיום 19.11.23:
ר' אלנבי בקטע זה נסגר לתנועה כרגע זמנית ובהמשך קבוע כך שאין אפשרות לפריקה וטעינה לסופרמרקט.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 17.7.23:
תדהר אילה ויוסף, פוקס רוברט וצ'רנה, נעמן דליה וויקטור, מזור זיו, נוימן רוז.	אגף התנועה מיום 21.11.23:
	שמות המתנגדים:
<ul style="list-style-type: none"> • לטענת הדיירים העסק יהווה מטרד של ריח, לכלוך, מזיקים, הצטברות אשפה ורעש ויפגע באיכות ורמת החיים של הדיירים. • כמו כן לדברי הדיירים, על פי צו הבית המשותף הנכס היה אמור לשמש כמקרקעין נלווים לשימושים משרדים, כלומר שימושים נקיים עם מעט קבלת קהל אם בכלל. 	תקציר ההתנגדות:
<ul style="list-style-type: none"> • התקבלה חו"ד איכות הסביבה מיום 19.11.23. • התקבלה חו"ד אגף התברואה מיום 19.11.23. 	חו"ד מהנדס להתנגדות:

המלצת הועדה המייעצת 0028-2023 מיום 20.11.2023:

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

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
תדהר אילה ויוסף	הורדים 1 יהוד	054-5447761
פוקס רוברט וצ'רנה אצל מאיר פוקס שמואל	סלוביס 3א נס ציונה	054-4562555
נעמן דליה וויקטור	ברנשטיין כהן 1 רמת השרון	052-2891254
מזור זיו	דרך בגין 144 תל-אביב	050-9736774
		050-5321885
נוימן רו	הבנים 18 רמת השרון	050-5769700

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 22.01.2024:

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

המתנגדים:	המבקשים:
<p>איילה תדהר, יוסף תדהר.</p> <p>איילה תדהר- לפני כמה שנים הם נכנסו לבניין. לא עשינו אז שום דבר אבל זו הייתה הפתעה שנכנסה לשם חנות מזון כיוון שאנחנו קנינו היו משרדים ואח"כ היה בית מרקחת, בין שירותים ומשרדים עד למסחר מזון. לנו נאמר שזה הייעוד, אף פעם לא הוזכר שיש מסחר מהסוג הזה.</p> <p>חנות מזון מטבע הדברים זה יותר ארגזים בחוץ, יותר ריחות, מופע אדם וחכל. אנחנו לא מתגוררים שם. זה משפיע מאוד על ערך הדירות והבניין באופן כללי. אני לא אומרת להעניף אותם החוצה אבל לא לתת להם לצמיתות. עיקר הבעיה נפתרה כי לצמיתות זה לא לעניין.</p> <p>יוסף תדהר- ההתנחלות של חברת ענק, ויקטורי, לא רצו לשלם ועד בית ומי יודע מה לא ירצו לשלם בעתיד. אנחנו עומדים סוף סוף לקראת התב"ע. לאור ההתנהגות של ויקטורי הם יכולים לשים לנו רגל.</p> <p>איילה תדהר- לא בטוח שזה יועיל לערך הדירות שלנו, אם הייתה אופנת יוקרה היה יותר טוב.</p> <p>יוסף תדהר- אתם דייר בבניין משותף.</p>	<p>אביתר כהן- הם לקוחות שלנו, מי שמכיר אותי יודע שאני לא אוהב שתהיה אוירה לא טובה. אני מנהל את הרישוי של ויקטורי ואת השיח מול הרשויות והדיירים בת"א. אנחנו מחזיקים תשעה סניפים בת"א, המתח מוכר וידוע, היו לי בעיות קשות בעיר שפתרנו את כולן על הצד הטוב ביותר. כל הבניינים האל הם הלקוחות שלנו, אנחנו רוצים אותם ועוד.</p> <p>הגשנו בקשה לצמיתות ברמה הטכנית כדי לא להגיש שוב בקשה, להוציא כספים ולהוריד את רמת הבירוקרטיה. אין לנו דחיפות לקבל לצמיתות, אני לא בעל הנכס רק שוכר. החשש בנוגע לערך הדירה- אני מכיר את זה, יש</p>

בהשתתפות:

ליאור שפירא, איילת וסרמן, אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, פרדי בן צור,
הגר גנין, מירי אהרון ודניאל שרון.

<p>פתרונות להכל, הטענות שלכם הם חששות עתידיים. העסק מתנהל שנה ושלושה חודשים, ביקרו אותנו פקחים פעמיים, פעם אחת ניתנה התראה על שקית זבל שלא הייתה שלנו, שטפנו גם את חדר האשפה על הדרך, ופעם יחידה שקיבלנו קנס זה על קרטונים, עובד המחסן נכנס להוציא משהו, בא פקח ולא אהב את זה, שילמנו את הקנס. סה"כ העסק מתנהל בסדר. הבאנו יועץ אקוסטיקה לוודא שאין מפגעי רעש, הרעש המקסימלי שאנחנו מייצרים הוא 40 דציבלים בעוד שמותר לנו עד 50 דציבל בשעות היום, בשעות הלילה זה יורד פלאים בגלל המזגן שנכבה. הגנרטור עובד רק בשעת חרום. אין שם זבל, זה לא מרכול עם מחלקות שירות של בשר ועופות, אין לי מקום גם אם אני רוצה. מדובר בחנות הכי יפה בת"א, כדי שהיא תישאר כזו אסור שיכנסו מחלקות. אנחנו רוצים להתכתב עם הרחוב, לא הכנסנו דגים טריים למרות שיכולנו. ויקטורי לא בא לעשות רע לאף אחד. מחקרים הראו שמחירי הסופרמרקטים ירדו כשויקטורי נכנסה לשוק, אנחנו יותר זולים מכולם. בנוגע לדמי הניהול, אני מכיר את האירוע, נבדק ושולם בהסדר פשרה, נאמר לי שהשיקים אצלכם, חלקם דחויים. לא שולם כי לנו לא היה ברור מי מנהל את הבניין. אני חברה ציבורית שנסחרת בבורסה, אנחנו מדווחים על כל אגורה.</p>	
<p>לאחר ששמענו את המתנגדים והובהר להם כי חלק מהטענות הם לא בסמכות הועדה וכי עמדת הועדה לא לאפשר רישיון לצמיתות אלא ל-5 שנים, בחרו להסכים ולמשוך את יתר ההתנגדויות.</p> <p>לאור האמור הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק בהיתר למרכול בקומת קרקע ובקומה א', עד ליום 31.12.2028 ובכפוף להתניית גורמי הרישוי בדבר הגבלת פריקה וטעינת סחורה בין השעות 06:00 בבוקר עד 22:00, ובתנאי להוצאת היתר למעלית בעתיד.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

ח"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר) -

<p>1. לאחר דיון בוועדת התנגדויות ולאור הנימוקים המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק בהיתר למרכול בקומת קרקע ובקומה א', עד ליום 31.12.2028 ובכפוף להתניית גורמי הרישוי בדבר הגבלת פריקה וטעינת סחורה בין השעות 06:00 בבוקר עד 22:00, ובתנאי להוצאת היתר בניה למעלית.</p> <p>2. דרישת תקן: 8.39 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).</p> <p>המלצה: פתרון חלופי להסדר 8.39 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.</p> <p>אין חניונים מתוכננים במרחק 350 מ'. קיימים 4 חניונים ציבוריים במרחק פחות מ 200 מ'.</p>

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מרכול. היה בדיון בוועדת התנגדויות. מקודם היה פה שימוש חורג מבנק לבית מרקחת ואושר בתנאי של הוצאת היתר למעלית. עכשיו הוגשה בקשה במערכת רו"פ לבניית מעלית. המלצת וועדת התנגדויות, לאשר את הבקשה מבנק למרכול עד 31.12.2028.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2028.

רעיה גוטלויבר- ובכפוף להתניית גורמי הרישוי בדבר הגבלת פריקה וטעינת סחורה בין השעות 06:00 בבוקר עד 22:00, ובתנאי להוצאת היתר בניה למעלית.

ליאור שפירא- כן.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0003-2024 מיום 31.01.2024 סעיף 8:

1. לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאחר ששמעה את המתנגדים והובהר להם כי חלק מהטענות הם לא בסמכות הועדה וכי עמדת הוועדה לא לאפשר רישיון לצמיתות אלא ל-5 שנים בחרו להסכים ולמשוך את יתר ההתנגדויות.

לאור האמור הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק בהיתר למרכול בקומת קרקע ובקומה א', עד ליום 31.12.2028 ובכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי הגבלת פריקה וטעינת סחורה בין השעות 06:00 בבוקר עד 22:00, ולהוצאת היתר למעלית בעתיד.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 8.39 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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