



08/07/2024

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 2024-0010 מיום 03.07.2024

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 03.07.2024 שהתקיים באולם ההנהלה בקומה 12 בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב-יפו והוא מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הועדה.

הפרוטוקול יובא לאישור הועדה המקומית הקרובה.

בברכה,  
מירי אהרון  
מרכזת וועדות רישוי עסקים  
לשימושים חורגים ופרגודים

<a href="http://www.tel-aviv.gov.il/service">www.tel-aviv.gov.il/service</a>	03-7244600	<a href="http://www.tel-aviv.gov.il">www.tel-aviv.gov.il</a>
אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה asakim@tel-aviv.gov.il דוא"ל 03-7240116 פקס	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 לזמן תור באזור העירייה או ללא צורך בשינוי בשעות הפעילות



**מינהל הנדסה**  
**האגף לרישוי עסקים**

**לרישוי מקוון**

**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה**  
**ישיבה 0010-2024 מיום 03.07.2024**

ישיבת המשך לרישוי בניה שנפתחה בשעה 10:15 בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון, מיטל להבי, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק.

**ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:**

<b>השתתפו ה"ה:</b>	
ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה
חן אריאלי	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה
מיטל להבי	סגנית רה"ע
דייבי דיסטניק, ד"ר	חבר מועצה
אורנה ברביבאי	חברת מועצה
מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
חיים גורן	סגן רה"ע
דודו לניאדו	חבר מועצה
אודי כרמלי	מהנדס העיר
<b>לא נכחו:</b>	
הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש דיני תכנון בניה
פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
הגר גנין, עו"ד	עוזרת ראשית ליועמ"ש
יובל רו, עו"ד	עוזרת לממ"ס ראש העירייה
איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
יובל פלג	ממ"מ מנהל מח' רישוי הנדסי לעסקים
רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
זוהרה אבו נאר	ממ"מ מנהלת תחום בכירה עסקי לילה
מאור ורניק	ממ"מ בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים
פאדי דאוד	בוחן תוכניות בכיר רישוי עסקים
מלי פולישוק	נציגת שר הפנים
מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים
דניאל שרון	עוזרת למרכזת וועדה
<b>נציגים בעלי דעה מייעצת</b>	
<b>מרכזת וועדה</b>	
<b>עוזרת למרכזת וועדה</b>	

 @	 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 לזמין באזור העירייה את כל 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 03.07.2024.

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.

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

כדי להימנע מאי נגיחות מוחלף לועדה באותו העירייה אם לא חל שינוי בשטוח הפעילות



**בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –**

**רישוי עסקים**

**פרוטוקול מס' 0010-2024 ליום 03.07.2024**

מס' עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0009-2024 מיום 19.06.2024 – מאושר.				
2.	65113	10000113704-1	הכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום הכנתו	רוזנבלום הרצל ד"ר 8	מטבח טורקיז
3.	25550	10000364712-1	מרכול	אצ"ל 14	תחנה מתוקה
4.	64314	10000228194-1	מכון יופי איפור קבוע פדיקור ומניקור	קהילת סלוניקי 11	דרמאור קליניק
5.	61301	10000327779-3	ייצור, עיבוד, אריזה של מזון ומרכיביו	בגין מנחם 37	זמן ללחם
6.	51498	10000333985-2	מסעדה	דרך שלמה 11	אסיה T
7.	72244	10000359568-2	מזנון, בית אוכל אחר	יגאל אלון 123	קפטריית מכללת אורין
8.	67694	10000293920-1	טיפול בבשר או חלקיהם	דוד רזיאל 5	חות הוואגיו
9.	10741	10000352741-2	נגריה	שלוש 11	נגריית לוי
10.	66549	5685371981-3	בית מלון	יבנה 23	מלון עלמה
11.	62259	10000336688-3	מוסד לתיקון אופנועים	תושיה 19	מטרו מוטור

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 2

מספר תיק רישוי:	65113	מס' בקשה מקוונת:	10000113704-1	תאריך הגשה:	28.12.2021
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	הכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום הכנתו		קומה:	מרתף (מפלס כניסה +13.00)
------------	---	--	-------	--------------------------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
רוזנבלום הרצל ד"ר 8	גוש 6621 חלקה 11	2343-004	223 מ"ר

בעל עניין :	שם :	כתובת :
שם העסק	מטבח טורקז	רוזנבלום הרצל ד"ר 8 תל אביב
מבקש	מסעדת טורקז בע"מ	רוזנבלום הרצל ד"ר 6 תל אביב
בעל זכות בנכס	מי. אל. סאן נכסים והשקעות (2005) בע"מ	רוזנבלום הרצל ד"ר 8 תל אביב
עורך בקשה	אירמה כראל	משה לוי 11 ראשון לציון

### מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מאולם קולנוע בהיתר בקומת מרתף (מפלס כניסה לפי היתר בניה) במפלס +0.00 (+13.00) - בשטח של 223 מ"ר למטבח הכנות של מסעדת "טורקז" לצריכה מקומית בלבד ללא ישיבה במקום.

### תיאור המבנה:

הבניין- פרויקט "סי אנד סאן" בן 2 קומות מעל מרתף ומגדל מלון דירות בן 31 יח"ד. המכיל: חניונים, מסחר, מסעדות ובתי קפה, משרדים, מרכזת טלפונית, מועדון לצעירים ואורחים, חדרי ספורט, בריכת שחיה על קרקעית לא מקורה, מלתחות ושירותים, קולנוע, בית כנסת, מבואות, מעברים, מחסנים, חדרי אשפה על פי היתר בניה מס' 940596-1 משנת-1994, מס' 1980565 מ-17.6.1998.

### הערות המהנדס:

העסק במקום הנ"ל בשטח של 176 מ"ר משנת 2013 ועד 31.12.2020 ברישיון שימוש חורג.

מבקשים הגדלת שטח והארכת תוקף שימוש חורג.

המקום משרת את מסעדת "טורקז" ת.ר. 60805 אשר לא מהווה שימוש חורג עם רישיון עד 31.12.2029.

דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 7,296 ש"ח.

**חוות דעת מידע תכנוני :**

<b>מספר תב"ע</b> 1700 ב', 1700 ז'
<p>החלקה ביעוד מלונאות ונופש עפ"י תוכנית 1700 ב - "מלון סי אנד סאן" ותוכנית 1700 ז - "ביטול דרך מאושרת ושינוי לאזור מלונאות, קיט ונופש".</p> <p>עפ"י תוכנית 1700 ב סעיף 9.ד. בית מלון ומלון דירות :                  השירותים הציבוריים בבית המלון יהיו בהתאם לתקנות משרד התיירות.                  השירותים הציבוריים במלון הדירות יהיו מבוססים על קריטריונים של משרד התיירות :</p> <p>(1 שרותי חובה :                  א) משרד מודיעין.                  ב) מזנון - קפטריה.                  ג) שרות מסחרי לאספקת מצרכים לדיירים.                  ד) מרכז טלפונים.                  ה) שרותי כביסה.                  2) שירותים מומלצים :                  א) מועדון לצעירים ולאורחים.                  ב) אולם תפילה.                  ג) בריכת שחיה על שרותי הלבשה, מקלחות וכו'.                  ד) מתקני ספורט.</p> <p>שטח כל השירותים הציבוריים יהיה 7% משטח מלון הדירות.                  השטחים הציבוריים הנ"ל ייחשבו לגבי כל הפרויקט בשלמותו וזאת אם יוקם כמבנה אחדים על אותו מגרש.</p> <p>שימוש חורג מבית כנסת ואולם קולנוע עבור מטבח לעסק "טורקז" אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 1700 ב.</p> <p>השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית, כפוף לסעיף 149 לחוק.</p> <p>המגרש הנדון נמצא בתחום חוף ים (100 מטר מקו החוף) כהגדרתו בחוק השמירה על הסביבה החופית ותמ"א 1.                  בהתאם לחוק כל בקשה להקלה או שימוש חורג מתוכנית בתחום זה יהיה באישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית.</p>

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.                  תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 20.09.2022.                  מבקשים היתר ל-10 שנים.</p>
---

**חוות דעת נותני אישור:**

<p>בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי ריח מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 19.6.24, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי ריח.</p>	<p><b>הרשות לאי"ס מיום 17.6.24:</b></p>
<p>בהליך רישוי תקין ללא סירובים וללא היתרים.                  לא הוגשו דוחות לעסק או תלונות בשנה האחרונה.</p>	<p><b>פיקוח עירוני מיום 2.6.24:</b></p>
<p>לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.</p>	<p><b>מוקד 106 מיום 2.6.24:</b></p>
<p>המבנה הידוע כפרוייקט סי אנד סאן נבנה ע"פ תכנית 1700 ב, כאשר השטחים עבור ביי"כ וקולנוע נבנו במסגרת שטחים ציבוריים שיועדו לשרת את מלון הדירות שהתכנית התירה.</p>	<p><b>השירות המשפטי מיום 7.11.22:</b></p>

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 2**

<p>שטחים אלו במהותם הינם שטחים עיקריים ולכן ניתן להתיר בהם שימוש מסחרי עבור מסעדה בדרך של שימוש חורג.</p> <p>מאחר והמבנה אינו מתפקד כמלון דירות הלכה למעשה השימוש החורג עבור מסעדה הינו שימוש חורג מתכנית.</p>	
<p>אורי שרוני, אורנה ורכובסקי עו"ד, חן ישי עו"ד, חזי בצלאל.</p>	<p><b>שמות המתנגדים:</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• בית הכנסת משמש את הקהילה באזור כבית כנסת פעיל, מקום מפגש חברתי קהילתי דתי.</li> <li>• מהלך זה יכביד על תושבי הרחוב המבוגרים בסביבתם להגיע להתפלל במקור תפילה אחר.</li> <li>• מטרה סביבתי לכל תושבי הרחוב במיוחד לאור מצוקת החנייה והאופי השקט של הרחוב- יוצר תנועת כלי רכב עודפת העוסקים בשינוע חומרי הגלם ותוצרי המטבח.</li> <li>• מפגעי ריח של טיגון, בישול וסתימות ביוב שמערכת הביוב בבניין מגורים לא ערוכה להתמודד איתן.</li> <li>• עובדי המטבח התעשייתי הרבים, מסתובבים באופן קבוע בשטחים משותפים של דיירי הפרויקט, מלכלכים, מעשנים, ופוגעים בפרטיות של המתנגדים ושל יתר הדיירים.</li> <li>• המסעדה "סיפחה" לעצמה שטחים ציבוריים משותפים, מבלי שהדבר אושר ע"י בעלי היחידות בפרויקט, ולמיטב הידיעה בניגוד להיתרים התקפים - כגון שטח מרפסת בחזית המסעדה המשמש בפועל לחושבת סועדים, וכן שטחי חניות בקומת ח 3 המשמשים בפועל כמחסן למסעדה (ואולי אף למטבח והכנות).</li> <li>• פגיעה קניינית במתנגדים.</li> <li>• פרסום נעשה שלא כדין- פרסום חלקי ומוגבל באמצעות הדבקת הודעה בלוח המודעות בלבד.</li> </ul>	<p><b>תקציר ההתנגדות:</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• אין צורך במקומות חנייה נוספים מאחר ומדובר בשימוש חורג מאולם קולנוע למסעדה. לפי היתר בניה העסק נמצא רק בקולנוע ולא מדובר בבית הכנסת.</li> <li>• קיים אישור איכות הסביבה ומשרד הבריאות. לפי חוות דעת בק"ע מיום 29.11.22- תכנית תואמת למציאות. כל ההתנגדויות לגבי המרפסת ישיבה ומקומות חנייה לצורך המחסן שייכות לתיר' 60805 (מסעדת "טורקיז") ולא שייכות לעסק הנ"ל.</li> <li>• התקבלו התנגדויות קנייניות- לא שייכות להחלטת ועדה לתכנון ולבניה.</li> <li>• פרסומים נעשו מחדש לפי סעיף 149.</li> </ul>	<p><b>חו"ד מהנדס להתנגדות:</b></p>

**המלצת הועדה המייעצת 0021-2022 מיום 11.12.2022:**

**הועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.**

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

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 2

### ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
אורי שרוני	רוזנבלום הרצל ד"ר 8 תל אביב	03-6428703
אורנה ורכובסקי עו"ד, חן ישי עו"ד	אלון יגאל 98 תל אביב	03-6089119
חזי בצלאל	רוזנבלום הרצל ד"ר 8 תל אביב	054-7261428

### דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 22.05.2023:

**בהשתתפות:** ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, עמית טרכטינגוט, מידי אהרון ודניאל שרון.

המתנגדים:	מרתה לנגר, אווה רמון, ישי חן עו"ד, שרון רמון, אברהם יפה.
	<p>חן ישי עו"ד- בפברואר 2022 קיבלנו פרסום בדרך לא דרך, בהודעות וואטס אפ, לא נעשה פרסום כמו שצריך. אח"כ נעשה בספטמבר עוד פרסום, חלק מהדיירים קיבלו בדואר, יש חשש שהפרסום לא נעשה כמו שצריך. הוועדה צריכה לוודא שנעשה כמו שצריך. שימוש חורג זה כלי שמשתמשים בו בזהירות, הפנינו לפסיקה של בית משפט עליון, וועדות ערר, צריך להיזהר עם אישור שימוש חורג לכזה טווח. אמרת שאתה לא מתכוון לאשר למה שביקשו, זה משמח אותי. זה נכס שעובד ללא שימוש חורג, אי אפשר להתעלם. זה מקרה קיצוני וחריג, מדברים על שימוש חורג שימשך בפועל 20 שנים. לאשר שימוש חורג לאחר שכבר נעשה כ"כ הרבה זמן אין בזה הגיון, זה חריג וקיצוני. אם אתה מאשר שימוש חורג אתה צריך לוודא שיש תוכנית עתידית באופק. אין פה אופק עתידי ויודעים שעוד 10 שנים יבקשו שוב שימוש חורג. אם היינו רואים שמדברים על תוכנית שהולכת לשנות את הייעודים והשימושים בשטח. למיטב ידיעתי תוכנית 3700 לא הולכת לחול על האזור הזה. אני לא בטוח שיש צורך במטבח תעשייתי באזור הזה. יש מסעדות שפועלות, לא צריך מטבח תעשייתי גדול. זה לא מקום שמתאים. זה תכנון שלא רלוונטי לא להיום ולא לעתיד. 250 מטר של מטבח עם דגים ואפייה. אי אפשר להתעלם מהעובדה שיש שימוש שהוא לא כדן מאז דצמבר 2020 הם פועלים ללא היתר. זה שיקול משמעותי. גם וועדה תכנונית שחשוב לה ערכים תכנוניים ושהתכנון יהיה תואם, צריכה לקחת בחשבון שיקולים כאלה. בעל עסק עושה שימוש שמצפצף על התכנון. הוא בא ומבקש ממך מתנה, לא שימוש רגיל. פסיקה עעמ 5981/19- בית המשפט העליון. אני חושב שזה חז משמעי אי אפשר להתעלם מהשיקול הזה. יש שם מרפסת שלא הצלחנו לראות את ההיתר שלה, וגם עוד שטחים במרתף בחניון שלא הצלחנו לראות היתר. באופן כללי, השימוש הזה למסעדה לא כ"כ תואם. הוראות התוכנית שמדבר על מזנון או קפטריה, בטח שלא בכזה סדר גודל. אם אני בעל מסעדה ורואה שעומד להיגמר לי היתר בשנת 2020 אני כבר צריך לפעול בשנת 2018 כדי לקבל היתר בזמן. שנתיים וחצי זה זמן בלתי סביר. למה הוא פרסם שוב ב 2022, לי נדמה שהיתה התנהלות בעצלתיים של מבקש ההיתר. פה הם חיים את זה יום יום כבר עשר שנים- מטרדי רית, עובדי המטבח מסתובבים במרתף, העמסה גדולה על תשתיות המבנה, על התברואה ועל ביוב, זבל שיוצא מהמטבח. טבחים יושבים ומסתובבים בשטחים הציבוריים. מי שמגיע לביתו ורואה את עובדי המטבח בהפסקה עם סיגריה, בשטחים ציבוריים, במדרגות, בכניסה, זו פגיעה באיכות החיים. מטבח תעשייתי גדול עם דגים שמנקים אותם ואפייה שעושה ריח. זה לא קשור לסוג העובדים או האנשים, לא אמורים להסתובב בשטחים של הדיירים. המטבח הזה משרת לא רק את המסעדה הזו אלא עוד מסעדות שיש לבעל המסעדה. רואים משטח של מוצרי מזון שכתוב עליו "גרנד קפה", מסעדה נוספת. יש משאיות שחוסמות את הכניסה לחניון כי צריך לקחת את המוצרים האלה. עצימות השימוש- 250 מטר של מטבח- הפער בין השימוש המותר לעומת שימוש תעשייתי שמתאים לאזור תעשייה או תעסוקה בטח לא לבית מגורים.</p>

בהשתתפות:

ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, עמית טרכטינגוט, מירי אהרון ודניאל שרון.

<p>שרון רמון- "טורקיז" התנהלו עוד לפני שהיה להם היתר שימוש חורג והקימו את המטבח הזה. יש להם מטבח נוסף, הם לא תלויים במטבח הזה בשביל להתקיים. תארו לעצמכם שאתם חוזרים הביתה כל יום ורואים אנשים שיושבים על האספלט של החניה אוכלים ארוחת צהריים מעשנים סיגריה, פעם אחת בחדר המדרגות, בלובי, מקומות שלא אמורים לשבת שם אנשים. אנשים אחרים לא יושבים שם, זה רק הם. זה שטח משותף של הדיירים. לא אני יזמתי את הניסיון לדבר, הועד פנה אלי והסכמתי. גם אתה מכיר אותי ויכולת לפנות אלי מזמן. אתה בעל עסק ודואג לעסק שלך אבל ההצנות של העסק שלך מגיעות אלינו.</p> <p>חן ישי עו"ד- נאמר שלא ראו תלונות בשנים שהיה שימוש חורג פעיל כי הדיירים לא ישחיתו את זמנם, כשאין היתר תקף המוטיבציה של הדיירים לנחל חליכים היא קטנה יותר. הם כרגע מבקשים שימוש חורג הם צריכים להסביר למה זה תקין. אנחנו לא אומרים סתם, החברה האלה שילמנו והגיעו לא סתם מדובר בפגיעות אמתיות ברמה היומיומית. איומים על מלון דירות לא רלוונטי ולא מקומו בוועדה הזו. המסעדה פעלה לפני, לא נראה לי שהיתה אז בעיה של סנטריה, יכול להיות שהמסעדה צריכה את זה. זו מסעדה מכובדת גם אז לא היו בעיות של תנאי מזון. יש דיני תכנון ובניה במדינת ישראל, תגישו תוכנית נקודתית, אי אפשר להמשיך ולהמשיך עם השימוש החורג. בכניסה לחניון באה משאית פורקת ולוקחת סחורה וחוסמת, זו פגיעה בדיירים. זה לא צריך להיות מרכז שינוע.</p> <p>שרון רמון- רק אתמול עמד ואן וחסם ולא יכולתי להיכנס.</p>	
<p>גלעד שקד, קרני מור עו"ד.</p> <p>קרני מור עו"ד- בעניין המטרדים- אנחנו פועלים שם משנת 2010. מסעדת "טורקיז" פועלת שם הרבה לפני. מיום שהמטבח הנוסף נפתח ועד היום לא שלחו תלונה לאף גורם. היום כשאנחנו מבקשים חידוש שימוש חורג מגיעות תלונות או מדברים על מטרדים שלא שמענו עד היום. לא פיקוח עירוני, איכות הסביבה, משטרה. יש לנו את כל האישורים של כל גורמי הרישוי. צילום של המטבח מבחוץ, עוד לפני שער הכניסה של הדיירים, מקום סגור מארבעת הכיוונים ללא חלונות, הוא צמוד לחדר אשפה עם דחסינית שאמור להיות ממוזג אבל הוא לא ממוזג לכן נובע ריח, ועד הבית לא ממזג. אנחנו צמודים אליו. אנחנו לא מדיפים ריחות, לא עשן. אין לנו שום דבר שיכול לפגוע בהם. אנחנו לא יושבים על בית כנסת, הגשנו בקשה לשימוש חורג מאולם קולנוע, זה השימוש שהם מעדיפים. יש בבניין למעלה מ 270 דיירים, 7-8 דיירים הגישו התנגדות בלבד, זה לא הועד. עשו מסירות ואיתורים ללמעלה מ 300 אנשים. כל המסירות וכל התצהירים נעשו כדין על ידי חברת "טלנכסים", שילמנו אלפי שקלים כדי להגיע לכל אחד ואחת מהבעלים והגענו. ביקשנו פטור מפרסום, לעשות פרסום מצומצם, בגלל שלא נעננו ולא רצינו למשוך זמן ביצענו פרסום מלא. עשינו הכל על מנת לזרז. הפרסומים שנעשו בפברואר בשנת 2022 רק באוקטובר 2022 הסתיימו איתורים והמסירות של בעלי הנכסים. הבניין הזה כולו לפי התב"ע ולפי היתר הבניה הוא מלון דירות. אין שום תב"ע או היתר בניה לדירות מגורים, דיירי הבניין עושים שימוש חורג. יש בסה"כ החלטה של היועצת המשפטית מ 2012, שלא יכולה לגבור על תב"ע, שאומרת שניתן להתייחס אל הדירות האלה כאל מגורים. מה הם היו עושים אם היה שם עכשיו בית קולנוע? איפה הפרופורציות? רואים עובדים שלא נאה להם לראות, מי אמר שהעובדים שלנו, רואים אופניים של וולט? וגם אם כן, אסור לעובד לצאת ולעשן? למקום אין חלונות רק 2 דלתות כניסה ויציאה. בשימוש חורג הקודם כל השטח של המקום היה 170 מטר, אנחנו שכרנו 219 מ"ר והשכרנו חלק מזה לשטיחים, היה ציינגי, הדיירים ביקשו שלא יהיה ציינגי כי האנשים שם לא מצאו חן בעיניהם, הפסקנו להם את החוזה באמצע ולקחנו את השטח אלינו. הגשנו עכשיו על 219 מ"ר מדוד. המקום הזה הוא חלק אינטגרלי מהמסעדה, משרת אותה 13 שנים, מדובר בהגדלת תשתיות כדי לתת לקהל</p>	<p>המבקשים:</p>

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 2

**ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, עמית טרכטינגוט, מירי אהרון ודניאל שרון.**

**בהשתתפות:**

<p>לקבל מזון באיכות גבוהה, ברמת ייצור נכונה, למנוע הרעלות מזון, למנוע צפיפות במטבח, זו מטרה שכל בעל עסק שואף אליה. בעלי העסק לא מושיבים שם אנשים, לא מרוויחים מהם. המטבח הזה לא מוציא אוכל החוצה. כתוב "גרנד קפה" אבל זה לא נכנס פנימה, אני לא משתמש בזה. מורידים במקום אחד ואני משנע למקום אחר. "גרנד קפה" פתוח מ 2014 ויש לו 300 מ' מטבחים. הבקשה לשימוש חורג למעשה מ 2021, גם אם ההחלטה תינתן מ 2023, היא תינתן מיום הבקשה ולא מהיום.</p> <p>גלעד שקד- אנחנו חיים הרבה זמן בשלום, אתם מכירים אותי, אני מתייחס בשיא הרצינות והרגישות. אתמול הסתמסנו את ואני שרון, אמרת לי בוא נגיע להסכמות, אמרתי בכיף אבל זה בדקה 90, אני מחכה לרישיון. הוועדה נדחתה בגלל הקורונה. הדבר האחרון שאני עושה לזלזל באנשים. אני חי אתכם בשלום משנת 1999. המטבח שלי לא מוציא ריחות ואין מעמסה על מערכת הביוב, אני מתייצב מאחורי זה, תביאו כל מומחה. יכולנו לשבת ולדבר על הדברים לפני, אי אפשר לבוא אלי פחות מ-24 שעות ולבקש לדחות את הוועדה. הייתי שמח אם היינו פותרים דברים אחרת. אין לנו קבוצת מסעדות, יש לנו רק שתי מסעדות. אף משאית לא נכנסת למתחם. אם מביאים משטח, מביאים אותו על עגלת משטחים. אף אחד לא חוסם. אם לא יהיה את המטבח הזה זה אומר שכל הספקים כולל כולם יכנסו לתוך הבניין, אל קומת התניון, יפרקו הכל בתוך הבניין במקום שרכב אחד, הרכב שלי, יעשה את זה בצורה מסודרת. זה לא מטבח של בישול, יש ניקוי דגים ומאפיה. אין ריחות. בלי המטבח הזה כל הספקים היו נכנסים בתוך הבניין.</p>	<p><b>המלצת צוות ההתנגדויות:</b></p>
<p><b>לשוב ולדון לאחר סיוור במקום.</b></p>	

### דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 16.06.2024:

**ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, דניאל שרון.**

**בהשתתפות:**

<p>שרון רמון, ענת נשיץ.</p> <p>שרון רמון- שימוש חורג שנעשה כבר 15 שנה ומעלה. הביקור היה של שעה, אי אפשר להרגיש ולחוות את המטרדים, הם משתנים משעה לשעה מיום ליום. ערימות הקרטונים, הרכב הקטן שחונה בקצה העלייה וחוסם את המעבר, כל מיני דברים שלא היה באותו יום. יש מטרד אמיתי ויש שימוש צורם מאוד בכלי הזה של שימוש חורג שלא מיועד לכך ואמור להיות זמני. צורם לי שהשכנים שלי משתמשים בזה נגדי. יש רכב שרשום עליו את השם של המסעדה השנייה, זה ניצול ציני.</p> <p>ענת נשיץ- אם זה נועד לפתור בעיה ספציפית של מסעדה עדיין לא בסדר אבל הבנתי. זה מנוצל למקומות אחרים. יש מטרדי ריח, אשפה, עומס על תשתיות הבניין. זה חטא על פשע. אלה אנשים נחמדים, אנחנו מחבבים את גלעד, מאחלים שיצליחו. שיישארו שם אבל שיעשו את זה בצורה סבירה.</p> <p>שרון רמון- אנחנו כבר שלוש או שלוש וחצי שנים אחרי שההיתר שלהם פג, כל תקופה שתאשרו, ואני מקווה שלא תאשרו, צריכה לכלול את התקופה שעברה של שלוש וחצי השנים, כל תקופה צריכה להימנות מדצמבר 2020. אם חס וחלילה תאשרו שימוש חורג לאיזושהי תקופה זה צריך להיות הכי קצר שאפשר ולא עוד עשר שנים. אני מבקשת שזו תהיה הפעם האחרונה</p>	<p><b>המתנגדים:</b></p>
--	-------------------------

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 2**

**ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, דניאל שרון.**

**בהשתתפות:**

<p>שמאשרים להם שימוש חורג. צריך ללכת בדרך המלך. שיהיה תנאי שזה ישמש רק את טורקזיז במתחם סי אנד סאן.</p> <p>ענת נשיץ- השימוש החורג הזה מאפשר להביא אנשים שלא נותנים לנו להיכנס לחניות שלנו, מייצרים מטרד קבוע, מעשנים, צועקים, כל מיני קרימינלים שאין לי שליטה עליהם וגם לא להם. ביום שישי חיכיתי 20 דק' עד שמישהו יזוז מהחניה.</p> <p>שרון רמון- אמבולנס לא יכל להכנס.</p> <p>ענת נשיץ- הם מחצינים את כל המטרדים ולא פותרים את הדברים שמפריעים לנו.</p>	
<p>גלעד שקד, קרני מור עו"ד.</p> <p>קרני מור עו"ד- ממותי נמנה ה-10 שנים? אנחנו נמצאים פה בגלל קורונה ודחיות של הוועדה, לא בגללנו. ה-10 שנים צריכות להיות מיום החלטת הוועדה. שמענו פה טענות שלא הועלו במכתבים של עורכי הדין שלהם. חניה, עבריינים, רכב קטן, היינו בסיור אפילו לא הראו לנו את הדברים האלה. היינו במקום 15 שנים לא הייתה תלונה אחת, היום זה עולה בחידוש, זה נראה לי מיותר. כל דיירי סי אנד סאן עושים שימוש חורג, התב"ע לא השתנתה, הם פועלים בניגוד להיתר בניה וחיים שם.</p>	<p><b>המבקשים:</b></p>
<p><b>לאחר ששמענו את הצדדים וביקרנו במקום לא מצאתי מקום לקבל את הטענות, על כן הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם קולנוע בהיתר בקומת מרתף למטבח להכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום הכנתו, עד ליום 31.12.2032.</b></p>	<p><b>המלצת צוות ההתנגדויות:</b></p>

**חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-**

**לאחר דיון בוועדת התנגדויות וביקור במקום לא נמצא מקום לקבל את הטענות. על כן, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם קולנוע בהיתר בקומת מרתף למטבח להכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום הכנתו, עד ליום 31.12.2032, בכפוף לאישור ועדת ולחו"ף.**

**תיאור הדיון:**

רעיה גוטלויבר- בקשה להכנת מזון ומכירתו למסעדת טורקזיז. היה בדיון בוועדת התנגדויות. עסק קיים משנת 2013, עד 2020 ברישיון לשימוש חורג. כעת מבקשים הגדלת שטח ושימוש חורג. המלצת וועדת התנגדויות לאשר.

ליאור שפירא- אני מזכיר היה סיור גם בטורקזיז במחסנים שלהם למטה, היה פעמיים דיון בהתנגדויות ולכן ההמלצה היא לאשר שימוש חורג עד 31.12.2032.

רעיה גוטלויבר- בכפוף לאישור ועדת הוולחו"ף.

ליאור שפירא- ברור.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 2**

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0010-2024 מיום 03.07.2024 סעיף 2:

הועדה מחליטה לקבל את המלצת צוות ההתנגדויות לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם קולנוע בהיתר בקומת מרתף למטבח להכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום הכנתו, עד ליום 31.12.2032 וזאת לאחר ששמעה את הצדדים וביקרה במקום ולא מצאה מקום לקבל את הטענות, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי לאישור הוולחוו"ף.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, חן אריאלי

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 3**

07.03.2024	תאריך הגשה:	10000364712-1	מס' בקשה מקוונת:	25550	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
29 מ"ר	4001-014	גוש 6135 חלקה 85	אצ"ל 14

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	תחנה מתוקה	אצ"ל 14 תל אביב
מבקש	עזרא שהרבני	ביצרון 22 תל אביב
בעל זכות בנכס	מדלין שהרבני	צלח שלום 25 פתח תקווה
עורך בקשה	תמר חבורה	האורים 13 פתח תקווה

**מהות הבקשה: (מאור ורניק)**

שימוש חורג מבנק בהיתר למרכול בקומת הקרקע בשטח של 29 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

בניין בן שתי קומות מעל קומת מרתף על פי מערכת GIS. קומת מרתף וקומת קרקע המיועדת לבנק לפי היתר שמספרו 652 מתאריך 3.1.1968. לגבי קומה א' לא נמצא לגביה היתר בניה.

**הערות המהנדס:**

העסק מתנהל במקום משנת 2023. כעת מבקשים שימוש חורג. דרישות תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בן השימוש הקיים למבוקש). סכום תשלום אגרת היתר לשימוש חורג הינו 1,055 ₪.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

**מספר תב"ע**

החלקה כלולה בייעוד מסחרי ומגורים ע"פ תכנית 2751 "שוק התקווה" המאושרת. בהתאם לתוכנית 2215 סעיף 14 - חזית מסחרית: בבניינים המסומנים בתשריט עם חזית מסחרית תותר בניית חנויות ומשרדים בקומת קרקע. שימוש חורג מבנק למרכול תואם לרשימת השימושים המותרים לפי תכנית 2215. מעיון בתיק הבניין נמצא היתר מס' 283 מתאריך 27.7.1967 לבניין בן קומה אחת מעל קומת מרתף המשמש לבנק, והיתר מס' 652 מאתריך 3.1.1968 לשינויים בזמן בניה לבניין בן קומה אחת וקומת מרתף.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 3

### פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 15.04.2024.  
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034.

### חות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 17.6.24:
אין התנגדות מצד פיקוח. אין תלונות על העסק.	פיקוח עירוני מיום 6.6.24:
לא אותרו פניות במהלך החצי שנה אחרונה.	מוקד 106 מיום 9.6.24:
לא נמצאו צווי הריסה פעילים ותביעות משפטיות כנגד הנכס.	פיקוח על הבניה מיום 5.2.24:
עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 30.1.24:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 4.3.24:

### המלצת הוועדה המייעצת 0011-2024 מיום 18.06.2024:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק בהיתר למרכול, עד ליום 31.12.2034.

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

### חות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר מבנק לפי היתר בניה למרכול, עד ליום 31.12.2034.

### תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מבנק בהיתר למרכול. שימוש חורג להיתר. המלצה לאשר עד 31.12.2034 לפי תאריך הפרסומים.

ליאור שפירא- מאשרים את הבקשה עד 31.12.2034.

### החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0010-2024 מיום 03.07.2024 סעיף 3:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק בהיתר למרכול, עד ליום 31.12.2034.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, חן אריאל.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 4**

מספר תיק רישוי:	64314	מס' בקשה מקוונת:	10000228194-1	תאריך הגשה:	12.07.2023
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	<b>מכון יופי איפור קבוע פדיקור ומניקור</b>	קומה:	א'
------------	--	-------	----

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
קהילת סלוניקי 11	גוש 6625 חלקה 1050	850-011	67 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	דרמאור קליניק	קהילת סלוניקי 11 תל אביב
מבקש	צילי קרן	קהילת סלוניקי 11 תל אביב
בעל זכות בנכס	זלמן זכריה	חנקין 50 חולון
עורך בקשה	שירלי גלנץ סולומון	סמטת יובלים 4 גני תקווה

**מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)**

**שימוש חורג מתעשייה בהיתר למכון יופי בקומה א' בשטח של 67 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

הבניין בן 4 קומות לתעשייה מעל מקלט ומרתף לפי היתר בניה מס' 861207 מ-10.3.86.

**הערות המהנדס:**

העסק מתנהל במקום משנת 2011 בשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2022. כעת מבקשים שימוש חורג.

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

סכום אגרת בקשה לשימוש חורג בסך 2,356 ש"ח.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

**מספר תב"ע 1845 ב', 1845 א'**

החלקה בייעוד אזור משרדים עפ"י תכנונית 1845 ב - "משרדים בשטח תוכנית 1845 א".

שימוש למכון קוסמטיקה בקומה א' אינו כלול ואינו תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 1845 ב סעיף 11.4.

המבוקש מהווה שימוש חורג לתוכנית.

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 07.04.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 4

### חוות דעת נותני אישור:

פיקוח עירוני מיום 16.6.24:	העסק בהליך רישוי תקין ללא סירובים. ללא תלונות או דוחות מתחילת השנה.
מוקד 106 מיום 4.6.24:	אותרו 2 פניות במהלך החצי שנה אחרונה- "מפגע רעש – בית עסק" (לא מצוין שם העסק).

### המלצת הוועדה המייעצת 0011-2024 מיום 18.06.2024:

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה למכון יופי, עד ליום 31.12.2029.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, מאור ורניק, עידית רז, שם משולם, דין עמר, פאדי דאוד, דניאל שרון.</p>
---

### חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

<p>לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית מתעשייה לפי היתר בניה למכון יופי, עד ליום 31.12.2029.</p>
--

### תיאור הדיון:

<p>רעיה גוטלויבר- העסק נמצא במקום משנת 2011, בשימוש חורג עד סוף 2022. שימוש חורג לתוכנית מתעשייה למכון יופי. לפי החלטה גורפת, המלצה לאשר עד 31.12.2029, לשיקול דעת הוועדה, העסק קיים הרבה שנים, אולי יש מקום לחשוב להאריך את ההיתר, פרסומים נעשו עד 31.12.2034. עסק קטן בקומה א'.</p> <p>מיטל להבי- איילת עלתה לכנסת בשביל להשיג לנו רפורמה ברישוי עסקים שיתאפשר לנו לתת רישוי עסקים ל-10 שנים. אני מכירה עסקים קטנים בשוק הכרמל כשרק נגמר להם הרישיון הם נכנסים לחרדות אימה. אני בעד להאריך. אני מבקשת שכל שניתן תמליצו להאריך וזו צריכה להיות המדיניות שלנו.</p> <p>ראובן לדיאנסקי- מה היו"ר אומר?</p> <p>ליאור שפירא- עד מתי הפרסום?</p> <p>רעיה גוטלויבר- עד 2034 ל-10 שנים.</p> <p>ליאור שפירא- אבל ההמלצה שלכם הייתה אחרת.</p> <p>איילת וסרמן- ההמלצה שלנו היא גנרית למי שתורג מתוכנית בניין עיר, בד"כ אנחנו נותנים ל-5 שנים. מאחר מדובר בעסק קטן, מספרה עם טיפולי יופי, אנחנו אומרים לשיקול דעתכם אם לתת ל-10 שנים, אנחנו בעד.</p> <p>ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג בהתאם לחו"ד חברי הוועדה, עד 31.12.2034.</p>
---

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 4

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0010-2024 מיום 03.07.2024 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומתעשייה לפי ההיתר למכון יופי, עד ליום 31.12.2034.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 5**

05.12.2023	תאריך הגשה:	10000327779-3	מס' בקשה מקוונת:	61301	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	ייצור, עיבוד, אריזה של מזון ומרכיביו		מהות העסק:
------	-------	--------------------------------------	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
230 מ"ר	54-037	גוש 7103 חלקה 140	בגין מנחם 37

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	זמן ללחם	בגין מנחם 37 תל אביב
מבקש	זית פור ברוט בע"מ	אלוני ניסים 5 תל אביב
בעל זכות בנכס	ליאם גרופ בע"מ י.ר. וויס השקעות בע"מ	דרך השלום 7 תל אביב ז'בוטינסקי 9 בני ברק
עורך בקשה	זיוון קוגון	פארן 4 יבנה

**מהות הבקשה: (מאור ורניק)**

**שימוש חורג ממסחר בהיתר לייצור דברי מאפה טריים שיכולת יצורם אינה עולה על 5 טון ליום, בקומת הקרקע בשטח של 230 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

המבנה בן שני חלקים: חלק אחד: מבנה משרדים בן 28 קומות וקומה 29 טכנית, מעל קומת מסחר בקרקע ומעל שתי קומות מרתפים מיועדים למחסנים. חלק שני (בו ממוקם העסק): מבנה בן 5 קומות חניון מעל קומת קרקע מסחר וחמש קומות מרתפים המיועדים לחניון. לפי היתר מספר 4-200074 מתאריך 26.1.2000.

**הערות המהנדס:**

עסק חדש משנת 2023. במקום התקיימו עסקים שונים בקומת הקרקע ברישיון ובהיתרים זמניים. בעסק בית קפה בשטח 52 מ"ר שלא מהווה שימוש חורג ומאפיינה בשטח של 230 מ"ר. סך כל שטח העסק הכולל הוא 282 מ"ר. דרישות תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג הינו: 8,365 ₪.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 5

### חוות דעת מידע תכנוני :

<b>מספר תב"ע</b> 2260, 4621, 2260 א'
<p>החלקה ביעוד מסחר ודרך מוצעת עפ"י תוכנית 4621 - "הרחבת תחנת קרליבך". בנוסף חלות על החלקה תוכניות 2260 - "תוכנית בינוי- רח' לינקולן-מזא"ה", 2260 א - "בית רובינשטיין".</p> <p style="text-align: right;">תוכנית 2260</p> <p>סעיף 8 : מטרת התוכנית היא קביעת מגרש מסחרי מיוחד עם תנאי בנייה מיוחדים על כל החלקות המסומנות בסעיף 2 בתקנון התוכנית לשם הקמת מבנה הכולל שטחי מסחר ומשרדים וכן מגדל רב קומות למשרדים מעל 3 מרתפים ו 2 - קומות לחנייה ולשנות בהתאם לכך את התוכנית המפורטת "גי" על שינוייה (להלן "התוכנית הראשית") אשר הודעה בדבר תוקף לה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1097 מיום 11.6.64.</p> <p style="text-align: right;">סעיף 9 -</p> <p>א. קביעת מגרש מסחרי מיוחד עם בינוי מיוחד לשם הקמת מבנה משרדים ומסחר ומגדל משרדים רב קומות.</p> <p>י. לכל העסקים, פרט למשרדים יוקמו שירותים סניטרים צמודים ונפרדים.</p> <p>שימוש חורג למכירת דברי מאפה בשילוב פעילות ייצור דברי מאפה בקומת הקרקע תואם לאמור בתוכנית 2260 סעיף 9.א.</p>

### פרסום עפ"י סעיף 149 :

<p style="text-align: right;">בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 21.03.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028.</p>
--

### חוות דעת נותני אישור :

הבקשה אושרה.	<b>הרשות לא"ס מיום 17.6.24 :</b>
בבדיקה שנערכה הן במערכת פניות משל"ט והן במערכת אכיפה – ללא פניות/אכיפה כנגד העסק. הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.	<b>פיקוח עירוני מיום 4.6.24 :</b>
לא אותרו פניות במהלך החצי שנה האחרונה.	<b>מוקד 106 מיום 4.6.24 :</b>
חלקה 140 בגוש 7103 בבעלות בעלים שונים ביניהם עיריית ת"א-יפו. חלק מהחלקה מיועדת להפקעה לטובת הרכבת הקלה.	<b>אגף הנכסים מיום 8.5.22 :</b>
אין מניעה לאשר את הבקשה כתנאי לפתיחת הבקשה יש לקבל את אישור נת"ע מתוקף תב"ע 4621.	<b>חו"ד נת"ע מיום 13.2.24 :</b>
נבקש להבהיר במסגרת ההתייחסות לבקשה דנו, כי יבוצעו בסמוך למיקום הבקשה עבודות שונות להקמת חקו הירוק מכוח תת"ל 71 / ב' המאושרת, על כל המשתמע מכך. לא תהיה לנת"ע /או מי מטעמה כל אחריות /או חבות כלפיהם /או כלפי מי מטעמם בקשר עם מושא הבקשה. בכפוף לאמור לעיל, אין לנת"ע התנגדות לבקשה.	<b>מהנדס קונסטרוקציה מיום 18.2.24 :</b>
התקבל אישור.	

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 5**

המלצת הוועדה המייעצת 0011-2024 מיום 18.06.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממסחר בהיתר לייצור דברי מאפה טריים, עיבוד, אריזה של מזון ומרכיביו, עד ליום 31.12.2028.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממסחר לפי היתר בניה לייצור דברי מאפה טריים, עיבוד, אריזה של מזון ומרכיביו, עד ליום 31.12.2028.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- ייצור, עיבוד ואריזת מזון. מאפייה לבית קפה. שימוש חורג ממסחר בהיתר. המלצה לאשר שימוש חורג להיתר עד 31.12.2028, לפי תאריך הפרסומים.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג בהתאם להמלצת הצוות עד 31.12.2028.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2024 מיום 03.07.2024 סעיף 5:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממסחר בהיתר לייצור דברי מאפה טריים, עיבוד, אריזה של מזון ומרכיביו, עד ליום 31.12.2028.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 6**

17.01.2024	תאריך הגשה:	10000333985-2	מס' בקשה מקוונת:	51498	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
61 מ"ר	414-011	גוש 7016 חלקה 49	דרך שלמה 11

כתובת:	שם:	בעל עניין:
דרך שלמה 11 תל אביב	אסיה T	שם העסק
מייזל זלמן 20 תל אביב	אדם סעאפין	מבקש
דב הוז 5 בת ים	בר סימן טוב שמואל	בעל זכות בנכס
שארית ישראל 2 תל אביב	סואלחי איאד	עורך בקשה

**מהות הבקשה: (עידית רז)**

פרסום עפ"י סעיף 10.1 בהוראת תכנית 2606 לבית אוכל בקומת הקרקע בשטח של 61 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

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

**הערות המהנדס:**

משנת 1987 התנהלו במקום בתי אוכל שונים.

לא נדרשים מקומות חניה נוספים.

**חוות דעת מידע תכנוני :**

<b>מספר תב"ע 2606</b>
<p>החלקה ביעוד מגורים מיוחד עפ"י תוכנית 2606 - "מתחם נוגה - שדרות ירושלים".</p> <p>סעיף 10.1 - התכליות המותרות:</p> <p>א. בכל הקומות: מגורים, אכסון מלונאי. כמו כן, יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מוסדות חינוך, קהילה ותרבות לאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי הליך שימוש חורג.</p> <p>ב. בקומת הקרקע בנוסף לאמור בסעיף קטן א' דלעיל יותרו גם שימושי מסחר קמעונאי, שירותים אישיים ומשרדים.</p> <p>פתיחת בתי אוכל, מכוני בריאות וכושר, מרפאות וייצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות יותרו בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד, פרסום בשני עיתונים ארציים ובעיתון מקומי, פרסום על לוח מודעות ושמיעת התנגדויות, השימוש המבוקש לא יהיה בגדר "שימוש חורג".</p> <p>שימוש למסעדה יותר בקומת הקרקע בלבד ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 10.1 (ב).</p> <p>בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים 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 והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 25.10.2023. מבקשים שימוש עד 31.12.2038.</p>
---

**חוות דעת נותני אישור:**

הבקשה אושרה.	<b>הרשות לא"ס מיום 7.4.24:</b>
לעסק היתר זמני עד 20.4.24. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	<b>פיקוח עירוני מיום 20.3.24:</b>
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	<b>מוקד 106 מיום 21.3.24:</b>
בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות נגד העסק הנ"ל. כמוכן, אין תיקים בהכנה נגד העסק הנ"ל.	<b>פיקוח על הבניה 17.3.24:</b>
עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון. התקבל אישור.	<b>המחלקה הפלילית 19.3.24:</b>
בלחה בן ארי, ליאורה מליניאק, צפורה מיזנר.	<b>מהנדס קונסטרוקציה מיום 11.9.23:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>במסגרת הפרסום, התקבלה פניה של בעלי נכס בתתי חלקות 6 ו-7 חלקה 49 בגוש 7016 שהן מסכימות לבקשה ובלבד שתקופת ההיתר תהא עד למועד שבו תוגש בקשה להיתר הריסה למבנה ו/או עד ליום 31.03.2027 עפ"י המוקדם מבניהם.</li> </ul>	<b>שמות המתנגדים:</b> <b>תקציר ההתנגדות:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>יש לציין כי לא הוגשה בקשה להיתר להריסת המבנה. כמו כן, אין מדובר בהוצאת היתר לשימוש חורג אלא פרסום לפי הוראת תב"ע בלבד.</li> </ul>	<b>חו"ד מהנדס להתנגדות:</b>

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 6

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
בלחה בן ארי	רימלט אלימלך 4 רמת גן	054-4591795
ליאורה מליניאק	הראל 12 רמת גן	054-6903060
צפורה מיזנר	הגבעה 61 סביון	050-5258888

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאחר בחינת ההתנגדות המלצה לאשר בהתאם לסעיף 10.1 בהוראת תכנית 2606 את השימוש עבור בית אוכל בקומת קרקע עד ליום 31.12.2038, או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מבניהם, מאחר והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בקשה לפרסום לפי הוראת תבי"ע 2606. התקבלו התנגדויות. לאחר בחינת ההתנגדויות, המלצה לאשר את הבקשה עבור בית אוכל עד 31.12.2038 או עד הוצאת היתר הבניה, המוקדם מבניהם.

ליאור שפירא- מאשרים עד 31.12.2038 או עד הוצאת היתר הבניה, המוקדם מבניהם.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0010-2024 מיום 03.07.2024 סעיף 6:

לאחר בחינת ההתנגדות הועדה מחליטה לאשר בהתאם לסעיף 10.1 בהוראת תכנית 2606 את השימוש עבור בית אוכל בקומת קרקע עד ליום 31.12.2038, או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מבניהם, מאחר והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 7**

03.03.2024	תאריך הגשה:	10000359568-2	מס' בקשה מקוונת:	72244	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

מהות העסק:	מזנון, בית אוכל אחר	קומה:	ב'
------------	---------------------	-------	----

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
יגאל אלון 123	גוש 7093 חלקה 364	2237-028	59 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	קפטריית מכללת אורין	יגאל אלון 123 תל אביב
מבקש	רון נחמיאס אורין שפלטור בע"מ	סמטת פולג 1 הרצליה יגאל אלון 123 תל אביב
בעל זכות בנכס	א.ח.ק בע"מ	רות 31 חיפה
עורך בקשה	תמר חבורה	האורים 13 פתח תקווה

**מהות הבקשה: (מאור ורניק)**

**שימוש חורג מתעשייה בהיתר למזנון, ללא הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומה ב' בשטח של 59 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

בפינת הרחובות יגאל אלון ומוזס יהודה ונח קיים מבנה בן 3 קומות מעל שתי קומות מרתף, המכיל: בקומות המרתף מחסנים ומקלטים, בקומת הקרקע מסחר, ובקומות א'+ב' תעשייה, על פי היתר בניה 6-960196 מתאריך 21.2.1996 והיתר מתאריך 17.11.1966.

**הערות המהנדס:**

עסק חדש משנת 2023 משמש כמזנון למכללות ולמשרדים הנמצאים במקום.  
 דרישות תקן - 0 מקומות חניה ( בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).  
 מדיניות לילה במקום עד השעה 02:00.  
 סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג הינו 2,146 ₪.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 7

### חוות דעת מידע תכנוני:

<b>מספר תב"ע 4068</b>
<p>החלקה כלולה בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה ע"פ תכנית 4068 "מתחם טרה בנחלת יצחק" המאושרת.</p> <p>חלקה 364 מחולקת לשני ייעודים שונים:</p> <p>מגרש מס' 2674 בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה.</p> <p>מגרש מס' 2691 בייעוד דרך מוצעת.</p> <p>ע"פ תשריט התכנית המבנה הקיים על החלקה מיועד להריסה.</p> <p>בהתאם לסעיף 6.15 שימושים חורגים:</p> <p>השימושים הקיימים בתחום התכנית יותרו כשימושים חורגים, עד להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית או 5 שנים מיום אישור התכנית, המוקדם מבניהם.</p> <p>לועדה המקומית סמכות להאריך את השימושים החורגים בשנתיים נוספות.</p> <p>המבוקש יהיה בהתאם לסעיף 6.15 בתקנון התכנית כמפורט מעלה.</p>

### פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.</p> <p>תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 11.04.2024.</p> <p>מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034.</p>
--

### חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	<b>הרשות לאי"ס מיום 17.6.24:</b>
אין התנגדות מצד הפיקוח. אין תלונות על העסק.	<b>פיקוח עירוני מיום 9.6.24:</b>
לא אותרו פניות במהלך החצי שנה אחרונה.	<b>מוקד 106 מיום 9.6.24:</b>
חלקה 364 בגוש 7093 בבעלות פרטית. במקום עתיד להיות מוקם מבנה ציבורי בשטח 1200 מ"ר מתוקף תכנית 4068. לאגף הנכסים אין התנגדות להיתר לשימוש חורג לתמש שנים.	<b>אגף הנכסים מיום 12.3.24:</b>
התקבל אישור.	<b>מהנדס קונסטרוקציה מיום 3.3.24:</b>
במקום עתיד להיות מוקם מבנה הכולל שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור, מתוקף תכנית תא/4068. השימוש המוצע תואם את השימושים העתידיים בתא שטח זה מתוקף התכנית התקפה. למחלקת התכנון אין התנגדות לבקשה.	<b>צוות תכנון מיום 18.6.24:</b>

### המלצת הוועדה המייעצת 0011-2024 מיום 18.06.2024:

<p>הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר למזנון, ללא הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2029.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, מאור ורניק, עידית רוז, שם משולם, דין עמר, פאדי דאוד, דניאל שרון.</p>
---

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 7**

**חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):**

**לאור הנימוקים בחוות דעת צוות תכנון ואגף הנכסים, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר מתעשייה לפי היתר בניה למזנון, ללא הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2029.**

**תיאור הדיון:**

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מתעשייה בהיתר למזנון. המלצה לאשר שימוש חורג להיתר עד 31.12.2029.

ליאור שפירא- מאשרים בהתאם לחו"ד הצוות שימוש חורג להיתר עד 31.12.2029.

יובל פלג- הקפטריה של המכללה, היא לא משמשת רק את המכללה ולכן זה שימוש חורג, אבל זה עסק קטן.

ליאור שפירא- עד מתי הפרסום?

יובל פלג- עד 2034.

ליאור שפירא- אתם עדיין באותה דעה תברי הוועדה?  
אז אנחנו נאשר עד 31.12.2034 בהתאם להמלצת גורמי המקצוע.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0010-2024 מיום 03.07.2024 סעיף 7:**

**לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר למזנון, ללא הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2034.**

**ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.**

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 10010-2024 סעיף 8**

מספר תיק רישוי:	67694	מס' בקשה מקוונת:	10000293920-1	תאריך הגשה:	27.06.2023
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	טיפול בבשר או חלקיהם	קומה:	קרקע
------------	----------------------	-------	------

כתובת:	גוש 7017 חלקה 45	תיק בניין:	3002-003	שטח הבקשה:	124.5 מ"ר
דוד רזיאל 5					

בעל עניין :	שם :	כתובת :
שם העסק	חוות הוואגיו	דוד רזיאל 5 תל אביב
מבקש	לוזון (איציק) יצחק חוות הוואגיו בע"מ	דוד רזיאל 5 תל אביב
בעל זכות בנכס	לוזון (איציק) יצחק	דוד רזיאל 5 תל אביב
עורך בקשה	אייל אינגבר	השקד 10 גבעת שמואל

**מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)**

**שימוש חורג מתוכנית ומחנות לטיפול ויישון בשר- פירוקו, עיבודו, גירומו בקומת קרקע בשטח של 124.5 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

מבנה שחלקו בן 3 קומות וחלקו 2 קומות המכיל: בקומת קרקע: חנויות. בקומות עליונות- מגורים עפ"י היתרים משנות 1954, 1958 ו-2005.

**הערות המהנדס:**

משנת 2017 במקום התנהל עסק לטיפול בבשר בשטח של 51 מ"ר עם היתר לשימוש חורג בתוקף עד 31.12.23.  
כיום מבקשים הגדלת שטח (סך כל שטח העסק- 124.5 מ"ר).  
העסק הני"ל הוא עבור מסעדה ברח' דוד רזיאל 3 (ת.ר 30407).  
דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).  
אגרת הבקשה בסה"כ-4,071 ש"ח.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

<b>מספר תב"ע</b> 2572
<p>החלקה בייעוד אזור מגורים א וחזית מסחרית עפ"י תכנית 2572 - "מותחם כיכר השעון".</p> <p>עפ"י סעיף 10.1 - התכליות המותרות:</p> <p>ג. במגרשים המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יותרו בקומת הקרקע בלבד, בנוסף לשימושים המותרים ביתר הקומות, גם שימושי מסחר קמעוני, סדנאות לאומנות, משרדים, מועדוני יום לקשיש, תחנות טיפול באם ובילד, גני ילדים, פעוטונים ושרותים אישיים.</p> <p>כמו כן תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל ויצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.</p> <p>השימוש המבוקש - חנות לטיפול בבשר - יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית, כפוף לסעיף 149.</p> <p>המגרש הנדון נמצא בתחום הסביבה החופית (300 מטר מקו החוף) כהגדרתו בחוק השמירה על הסביבה החופית ותמ"א 1. בתחום הפטור - לא נדרש תאום עם הוולח"וף.</p>

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 11.08.2023. מבקשים היתר לצמיתות.</p>
--

**חוות דעת נותני אישור:**

<p>בהתייחס להתנגדויות בעניין נזק סביבתי, זיהום, רעש, ריח ולכלוך מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 4.6.24, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי נזק סביבתי, זיהום, רעש, ריח ולכלוך.</p>	<b>הרשות לא"ס מיום 4.6.24:</b>
<p>ללא תלונות או מטרדים מהעסק.</p>	<b>פיקוח עירוני מיום 2.6.24:</b>
<p>לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.</p>	<b>מוקד 106 מיום 2.6.24:</b>
<p>ניתן לאשר.</p>	<b>אגף התברואה מיום 16.11.23:</b>
<p>עמית גורביץ, אגתה שוצמן, בועז לוי, גיל לוי, דאבוש ישראל, יעקב לוי, דורון טל עו"ד, דקלה מוסרי טל עו"ד.</p>	<b>שמות המתנגדים:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>מדובר במפעל תעשייתי של בשר אשר מן הראוי שיהיה באזור תעשייה המיועד לכך.</li> <li>הנכס שלגביו מתייחסת הבקשה נמצא בסמוך לרכבת הקלה ושדרות ירושלים ובצמוד לאזור התיירותי ביפו של השוק היווני שוק הפשפשים וככר השעון. זאת ועוד, רח' וילי ברנדט לכל אורכו, מפינת רחוב הדואר ועד שדרות ירושלים שופץ על ידי עיריית תל אביב לפני מספר שנים כסמטה עתיקה ותיירותית, הרחוב הנ"ל הפך כנראה מתוך חוסר תשומת לב של העיריה, לרחוב שמרבית נכסיו בקומת הרחוב הושכרו לאותו מפעל תעשייה של בשר, נשוא בקשה זו.</li> <li>שימת לב לכך שמלבד יצור חלקי הבשר, יש תהליך של קליטה ופינוי פסולת בשר בהיקפים תעשייתיים גדולים והדבר מהווה מטרד משמעותי, וגורם לכך שאנשים לא</li> </ul>	<b>תקציר ההתנגדות:</b>

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 8**

<p>יעברו ברחוב שנראה מוזנח מלוכלך ועמוס פסולת אריוות ושאריות של תהליך יצור הבשר.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית הבינוי באזור אינה מיועדת לתעשייה ואף לא לתעשיית הבשר. הדבר גורם פגיעה באופי הרחוב והאזור ומהווה מטרד אסטטי ותברואתי.</li> <li>• מדובר כאמור באזור הבנוי במבנים עתיקים שמרביתם מיועדים לשימור מחמיר, מבנים אילו ככל שימשיכו וישמשו מפעלי תעשיית בשר, לא יהיה לבעליהם כל תמריץ או טעם לפעול לשימורם.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לא מדובר במבנה לשימור.</li> <li>• התקבלה תו"ד איכות הסביבה מיום 4.6.24.</li> <li>• התקבלה תו"ד אגף התברואה מיום 16.11.23.</li> </ul>	<p><b>ח"ד מהנדס להתנגדות:</b></p>

**המלצת הועדה המייעצת 2023-0024 מיום 12.09.2023:**

<p><b>הועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.</b></p> <p><b>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, מאור ורניק, יהונתן ברהום.</b></p>
--

**ועדת התנגדויות:**

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
עמית גורביץ	דוד רזיאל 6 תל אביב	052-3841138
אגתה שוצמן	רזיאל דוד 5 תל אביב	058-7241002
בועז לוי	שמעון בן שטח 4 תל אביב	054-4944970
גיל לוי	לוי אשכול 63 תל אביב	054-4944990
דאבוש ישראל	ירמיהו 6 תל אביב	050-5731588
יעקב לוי	יאשה חפץ 1 תל אביב	054-4402301
דורון טל עו"ד	אלון יגאל 65 תל אביב	073-3752244
דקלה מוסרי טל עו"ד	אלון יגאל 65 תל אביב	073-3752244

**דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 16.06.2024:**

**בהשתתפות:** ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, מאור ורניק, דין עמר, דניאל שרון.

<p>ציפורה לוי, מוטי פז, דקלה מוסרי טל עו"ד, בועז לוי, גיל לוי.</p> <p>דקלה מוסרי טל עו"ד- נמצאים במסגרת שימוש חורג מתוכנית. התוכנית שחלה תא/במ/ 2572/45 תל- אביב – יפו, ככר השעון במתחם ככר השעון. השימושים המותרים ברחוב הזה הם מגורים בכל הקומות. במגרשים המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יותרו בקומת הקרקע בלבד, בנוסף לשימושים המותרים ביתר הקומות, גם שימושי מסחר קמעוני, סדנאות לאומנות, משרדים, מועדוני יום לקשיש, תחנות טיפול באם ובילד, גני ילדים, פעוטונים ושירותים אישיים. בנוסף התוכנית קובעת באופן די חריג- שהועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל ויצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות, בתנאי שלא יהו מטרד. התכליות לא מיטרדיות</p>	<p><b>המתנגדים:</b></p>
--	-------------------------

ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מיירי אהרון, מאור ורניק, דין עמר, דניאל שרון.

במהות שלהן, ככל שהשימוש יותר מטרדי מצריך יותר שיקול דעת. הבקשה להיתר היא שימוש חורג מתוכנית לצמיתות של חלקים לא רציפים מהקומה המסחרית בבניין. השטח הכולל 125 מ"ר. השימוש המבוקש- שימוש חורג מתוכנית ומחנות לטיפול ויישון בשר- פירוק, עיבוד, גירמו. חשוב לי להבהיר את השימושים המותרים לעומת השימוש המבוקש. ייצור של 5 טון ליום- מדובר במפעל לעיבוד בשר. אנחנו בשכונת מגורים. ציטטתי בהתנגדות שלי פסקי דין של בית המשפט העליון- ערעור מנהלי- 5981/19 שניתן ב- 2022- שימוש חורג הוא החריג, לא מאשרים אותו ככלל אלא אם כן יש סיבות טובות לאשר אותו. הטענה הראשית שלנו היא שמדובר בשימוש שמהווה סטייה ניכרת. פירטנו בהרחבה על ההיסטוריה המפוארת של הרחוב הזה שנחשב לרחוב היהודים של יפו. הרחוב הזה נחשב כמתחם לשימור גם בתא 5000/ ותא/ 5500 המתקדמת. מבנים שנבנו רובם במאה ה-19 חלקם במאה ה-20. הרחוב הוא אחד הנצפים. הנכס נמצא בצומת מאוד מרכזית. ספק אם אפשר לאשר שימוש חורג למפעל. גם אם כן אפשר, מדובר בשימוש שחריג מאוד למקום ולתכליות. אי אפשר לאשר שימוש חורג לצמיתות מתוכנית. המתנגד מתנגד גם כי חשוב לו הרחוב, האזור, השימור, המתחם הזה, שהוא אחד המתחמים היפים שעיריית ת"א מנסה לקדם אותו ולקדם שם תיירות. הרכבת הקלה עוברת שם ממש ליד, זה אמור להתפתח למשהו ממש טוב שמקדם תיירות ואת האנשים שיגורו שם. לתקוע שם מפעל לבשר לא מקדם שום דבר מזה. במתחם לשימור צריך לבדוק שמה שקיים תואם את אופי המקום. ההיתר ניתן על 50 מ"ר, כעת פועלים ללא היתר. למיטב ידיעתנו השטחים שמבקשים לקבל עליהם שימוש חורג, לא מדדנו 125 מ"ר אבל זה יותר מ-50 מ"ר, הם כבר בשימוש היום. המטרדים שנגרמים הם יומיומיים. למה הם מגדילים את השטח? נכון לעכשיו הרישיון עד 5 טון והבקשה כעת גם עד 5 טון. משאיות שמביאות סחורה לכל אורך היום. מכניסים ומוציאים בשר. לאחר עיבוד הבשר מוציאים מכולות של פסולת עד שבאים לפנות. זה אזור מגוים לא אזור תעשייה. ההשלכות על הדיירים, תיירים הן קשות. ככל שנדרשים אישורים של יותר גורמים, השימוש יותר מטרדי. מכולה פתוחה עם גוויות של חיות, באים חתולים ועכברים. שימוש חורג הוא גשר בין תוכנית התוכנית הישנה לבין המצב התכנוני החדש. אין תוכנית חדשה אבל יש מגמה תכנונית מאוד ברורה של 5000 ותא 5500.

מוטי פז- אני רחוק מלהיות אופטימי בכל מה שקשור לעיריית ת"א. שרתי המון שנים בצבא, בכספים שקיבלתי קניתי דירה ברזיאל דוד 3 בשנת 1994 מתוך הנחה שזה מקום שאני רוצה מתאים לי. אני לא גר שם. בשנת 1995 אני בשליחות ברוסיה, כשאני מגיע, על הבית שלי יש ארובה של איציק. התברר שיש רשות מהעירייה להקים את הארובה בשטח ציבורי על הבית שלי. הגענו עד בית משפט עליון, לקח לנו שנתיים עד שהזיז אותה למקום אחר. מאז שאני מכיר אותו 4-5 שנים הוא באישורים חורגים. לאורך כל הדרך הכל בניגוד לחוק. השקעתי שם את מעט כספי, זה פוגע בי באופן אישי, גם בהרמות ידיים. רחוק מלהיות צדיק. הגשתי תלונה במשטרת ישראל. הוא רצה להקים מסעדה בבית מגורים וכמעט קיבל. המפעל הזה הוא מטרד אדיר. רפת ברחוב לשימור. יש לו 50 מ"ר, 5 טון ליום, עכשיו 125 מ"ר תכפיל פי 3 זה 15 טון. למה הוא מגדיל? באתי פעם בשבע, משאיות באות מורידות, מוליכים בשר, ממש פרות. יש ריחות. אני שומע תיירים. זה מוריד את הערך של הבית שלי.

ציפורה לוי- אני ברזיאל 1 שם הוא שם עכשיו ארובה.

**בהשתתפות:**

ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, מאור ורניק, דין עמר, דניאל שרון.

<p>גיל לוי- משפחתנו יושבת בנכסים ממול בויילי ברנדט בחלק האחורי. הפינה הדרום מערבית. אבי הגיע לשם ב 1969, עסקנו בתחום הבשר במשך שנים. לימים הצטרפנו אני ואחי לאותו מפעל בשר שאבי ניהל במשך כמעט 25 שנה עד שנת 2000. הנכס במרחק 3 מטרים מאיפה שהיום מבקשים את המפעל. באזור היו 5 מפעלים שעובדו בשר במתחם נוגה. בשנת 2000 מהנדס העיר מקבל החלטה לפי התבי"ע שנקבעה ושונתה את העתיד לבוא בתחם נוגה והנה היום זה חבל על הזמן. אנחנו כמשפחה בשנת 2001 משלמים את אותו מחיר. כל האזור היה עם המון מפעלים קטנים, נגרים רפדים. איציק הגיע בתחילת שנות ה-90 פתח מסעדה, שכנות טובה. לקחו לנו את רישיון היצרן. אנחנו יצרנו בין 5-6 טון יומי. היה לנו 320 מ'. קיבלנו את הרישיון בתוך בניין לשימור. לקחו לכל המפעלים מסביב. קיבלנו החלטה לסגור. הדבר הנכון היה לצאת לאזור תעשייה. שאלנו את מהנדס העיר בזמנו היכן ממליץ בת"א אמר שאין אזור תעשייה בת"א. החלטנו לחסל את העסק. כעבור 15 שנה הבנו את השינוי שקורה במתחם נוגה, לקחנו את הנכסים, חילקנו אותם וקיבלנו אישורים מהעירייה לתפעל כמלונאות. השקענו מיליונים של שקלים ביחידות. מניסיון, מפעל בשר של 5 טון לא מתאים לאזור הזה, בטח ש 120 מ"ר לא מספיק אם בזמנו הייתי זקוק ל 300 מ"ר. אנחנו ממליצים לשכנינו היקר ללכת לאזור תעשייה ויוריד את כל הרעשים במכה אחת. היה לי מפעל בשר שם, באה עיריית ת"א ולקחה לי את הרישיון אז במרחק 3 מטרים אתם הולכים לאשר מחדש מפעל כעבור 20 שנה, נראה לי תמוה.</p> <p>ציפורה לוי- יש לי ארובה בתוך הבית.</p> <p>בועז לוי- אין לי בעיה עם איציק אני מכיר אותו המון שנים. הכל נראה טוב ונקי ויפה. לא יעזור כלום, לעשות מפעל במקום של בניין לשימור יפה הולנדי, שילך לאזור תעשייה ויפתח את העסק, יש לו עסק מדהים.</p> <p>מוטי פז- גדלתי פה, עצוב לי מאוד.</p> <p>דקלה מוסרי טל עו"ד- אין שום משמעות לעובדה שהם לא גרים שם, זה אזור מגורים. אני רוצה לראות מישהו פה מהחברים גר מעל מפעל לייצור בשר או משכיר שם דירה. זה לא תואם תוכנית לכן אי אפשר לאשר לצמיתות. שימוש חורג מוגבל בזמן ולא לנצח. גם אם זה לשימוש עצמי, זה לשלושה בתי עסק אחרים. קיבלנו תמונות, זה קיים ועובד. הם באים בדיעבד, יש לזה חשיבות מבחינה משפטית. הנפת, שלא מגיע ל-5 טון כפי שטוענים פה, כבר יום מאוד מפריע. חדר זבל לא ראינו. יש פחים בחוץ, אומרים שלא שלהם, לא בדקתי. אם היו מגישים את הבקשה הזו בצפון ת"א היו לכם 200 התנגדויות ולא 3. אולי לאנשים שנמצאים באזור יותר חלש מבחינת סוציאקונומית אולי הם החריגים. אנחנו מדברים על מקררים עצומים אתם רוצים להגיד שאין מטרדי רעש של מדחסים? כל האישורים שיש להם הם לא רלוונטיים, הם לא מתייחסים לשאלה אם זה מתאים לאזור.</p>	
<p>נועם סנדר, אייל אינגבר, ישי בית-און עו"ד, לוזון יצחק.</p> <p>אייל אינגבר- תוכנית בניין עיר 2572, עו"ד שכחה לציין את הפסקה האחרונה בסעיף 10 ג'- כמו כן תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל ויצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי</p>	<p><b>המבקשים:</b></p>

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, מאור ורניק, דין עמר, דניאל שרון.

שימוש חורג. שימוש חורג מתוכנית ומחנות לטיפול ויישון בשר- עסק טעון רישוי לפי חוק רישוי עסקים לכן היה צריך לפתוח בהליך גם של רישוי עסק וגם בהליך של היתר שימוש חורג. ההיתר היה עד סוף שנת 2023, חצי שנה לפני אגף רישוי עסקים אמר לנו להתחיל בהליך. פתחנו בהליך רישוי ב 22.6.23, חצי שנה לפני פקיעת ההיתר. באוקטובר פרצה מלחמה. תוכנית 2572 מסומנת כחזית מסחרית. העסק בקומת קרקע ושטחים בבעלות של המבקש. במשך חצי שנה הגיעו ביקורות כמו איכות הסביבה ואישרו את העסק. פיקוח עירוני- אין התנגדויות. לנועם יש חברת בטיחות מזון, נכון שטיפול בבשר זה רישיון עסק אבל דורשים גם רישיון יצרן. יש לנו רישיון יצרן. הרישיון לא פג תוקף יש את הוראת חרבות ברזל. מקום לפריקה וטעינה- יש שילוט מתי ואיך מותרת פריקה וטעינה ברחוב, וזה מה שנעשה בפועל. פועלים לפי התמרור. העסק עובד בימי ראשון-חמישי בשעות 07:00-17:00. בערבים לא. הסחורה מגיעה משמונה. שישי שבת סגור. זה עסק שאומנם יש לו שייכות בית אוכל אבל הוא לא מקבל קהל, אין בו מטרדים, אנשים לא באים ותופסים מקומות חניה או מרעשים. אין מטרדי רעש וריח. אפשר לבוא לבקר אפילו בהפתעה. היתר בניה לארובה קיבלנו ב 2005. אני מטפל בעסקים של האדון בת"א למעלה מ-30 שנה. אם משהו לא בסדר אני בא ואומר לו.

ישי בית-און עו"ד- הנקודה המרכזית היא שזה אזור מגורים, אבל אף אחד מהמתנגדים לא גר שם. הגברת ציפורה לוי היא מתנגדת סדרתית לכל מה שזו שם. ב 13.4.22 היא טענה שם שהיא גרה בבניין והיא לא גרה באזור. כאשר באים להתנגד צריכים לבוא עם ידיים נקיות. לגבי משפחת לוי, דאבוש, הם בנו בשטח שלהם Airbnb, מקבלים כסף, צילמנו בווידאו והם לא גרים שם. אין להם היתר. ברחוב וילי ברנדט הם שמו עמוד כאילו שזה עמוד של העיריה אבל בעצם זה עמוד שלהם.

אייל אינגבר- אפשר לראות תמונות של העסק, נקי.

איציק לוזון- זה שביל פריקה וטעינה ושמו עמוד.

ישי בית-און עו"ד- בשביל של פריקה וטעינה הם שמו עמוד בשביל שאי אפשר יהיה לטעון ולפרוק. לגבי היתר לשימוש חורג הקיים, דובר לפי פריט 4.4, זה לא הגדרה של מפעל. בדיוק מה שנעשה ב 5 שנים שניתן בהם היתר, אנחנו פשוט מאוד רוצים להרחיב את זה. כל מה שנעשה שם זה לשימוש עצמי. לא פי 5 ולא פי 3. לגבי הטענה שהאדון מאיים, יש לנו וידאו של מי תקף את מי. הם טוענים לעשן, ריח, בניין לשימור, בכלל זה לא בניין לשימור. האופי של הפעילות ללא קהל, אין ספקים, הסחורה משונעת אלינו. לא ראיתי שום סימנים שמאשרים את מה שנטען. יש מיקום של חדר אשפה של מה שמופיע בתוכנית, החדר ממוזג, יש ברז שטיפה ונוהל קבוע של טיפול בחדר האשפה. העסק לא מפוצל לחלקות שונות. אין פה בבקשה לפיצול חלקות בניה.

אייל אינגבר- כבר בהליך הקודם, מרצון ולא מדרישה של אגף התברואה, לקח איציק חנות, הזמין את ראובן מאגף התברואה לקבלת דרישות וסידר את חדר האשפה עם מיכלים, מכבש קרטונים גם לאשפה רטובה וקיבל על כך אישור. יש גם עסקים אחרים בסביבה שאולי כן מוציאים אשפה.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 8**

**בהשתתפות:**

ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, מאור ורניק, דין עמר, דניאל שרון.

<p>ישי בית-און עו"ד- אין שם לא פרות ולא חיות וכל הביטויים שבאו להגדיל. הסיבה היחידה שביקשנו לצמיתות היא מבחינה בירוקרטית שלא נצטרך להתחיל את התהליך שוב ושוב, אבל אפשר להגביל בזמן אנחנו לא עומדים על כך.</p> <p>נועם סנדר- אני וטרינר. אני מתעסק בהרבה אטלזים ומפעלי בשר בכל הארץ. לגבי השטחים, היום כל מסעדת שף שמכבדת את עצמה ורוצה בשר, עוף, דגים וקונדיטוריה לוקחת מטבחים של 150-200 מ"ר ואפילו הרבה יותר, אז מבחינת שטחים העסק הזה שנקרא מפעל הוא לא גדול. למעשה זה יצרן בוטיק. משרד הבריאות בודק את הפעילות במקום, לדוגמא הקפאה וטחינה מראש של בשר, מותר רק למי שיש רישיון יצרן. המקום הוקם כדי לספק לכמה מקומות שלו. יש מדרגות ברישיון, הוא עד 5 טון, זו המדרגה הנמוכה ברישיון אבל הוא מייצר הרבה פחות. הוא כפוף גם למשרד הבריאות וגם לתאגיד הווטרינרי. בהתאם לנפח הפעילות באה וטרינרית ובודקת אותו כל שבוע. במקום מסוים אתה יכול לקחת בשר ולעטוף אותו בוואקום, שזו פעולה יצרנית, זה ה-50 מ"ר. החלק השני זה פעולה אחרת של טחינה והקפאה. יש גם אטלזי יצרן שיכול למכור החוצה.</p> <p align="right">איציק לוזון- הכל In House.</p>	
<p><b>לאחר ששמענו את הצדדים ושקלנו, הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומחנות לטיפול ויישון בשר - פירוקו, עיבודו, גירומו, עד ליום 31.12.2029.</b></p>	<p><b>המלצת צוות ההתנגדויות:</b></p>

**חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-**

**לאחר דיון בוועדת התנגדויות המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומחנות לטיפול ויישון בשר - פירוקו, עיבודו, גירומו, עד ליום 31.12.2029.**

**תיאור הדיון:**

רעיה גוטלויבר- טיפול בבשר. היה בדיון בוועדת התנגדויות. מדובר בהגדלת שטח ושימוש חורג. עסק מ-2017 עד 2023 היה בשימוש חורג בשטח קטן יותר. לפי המלצת צוות התנגדויות, לאשר עד 31.12.2029.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2029 בהתאם לחו"ד הצוות וההתנגדויות.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0010-2024 מיום 03.07.2024 סעיף 8:**

**הועדה מחליטה לקבל את המלצת צוות ההתנגדויות לאחר ששמעה את הצדדים, לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומחנות לטיפול ויישון בשר - פירוקו, עיבודו, גירומו, עד ליום 31.12.2029.**

**ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, דייבי דישטניק, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.**

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 9**

31.03.2024	תאריך הגשה:	10000352741-2	מס' בקשה מקוונת:	10741	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	---------------	---------------------	-------	--------------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
97 מ"ר	549-011	גוש 7041 חלקה 28	שלוש 11

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	נגריית לוי	סמטת שלוש 11 תל אביב
מבקש	שחף לוי	סנהדרין 5 רמת גן
בעל זכות בנכס	צבי גור	אמזלג 10 תל אביב
עורך בקשה	ערן קרקוקלי	האלוף יעקב פרי 1 רחובות

**מהות הבקשה: (מאור ורניק)**

שימוש חורג מתכנית, ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, לנגרייה בקומת הקרקע בשטח של 61 מ"ר וגלריה לאחסנה בשטח של 36 מ"ר. סך כל שטח העסק 97 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

בסמטת שלוש 11 קיים מבנה חד קומתי עפ"י צילומי GIS. לא נמצאו לגביו היתרי בנייה בתיק הבניין. קיימת תוכנית סניטרית משנת 1970 לנגריה לרבות לגלריה.

**הערות המהנדס:**

עסק פועל במקום משנת 1975 ברישיון בשימוש חורג עד ליום 31.12.2023. יש לציין שהבקשה אושרה בהחלטת ועדה מקומית מספר 0013-2020 מיום 9.9.2020 במתכונת הנוכחית עם הגלריה.

דרישות תקן-0 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בן השימוש הקיים למבוקש).

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג הינו 3,528 ש"ח.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 9**

**חוות דעת מידע תכנוני :**

<b>מספר תב"ע</b> 3750, 1200
<p>החלקה בייעוד אזור לתכנון בעתיד (מגרש מס' 2012) עפ"י תוכנית 1200 ודרך מאושרת (מגרש מס' 2074) עפ"י תוכנית 3750 - "רכבת קלה תחנת אליפלט"</p> <p>המבנה הבנוי בייעוד דרך מאושרת מסומן להריסה בתשריט תוכנית 3750.</p> <p>בייעוד אזור לתכנון בעתיד (מגרש 2012) שימוש לנגריה בקומת הקרקע תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית A (יפו).</p> <p>בייעוד דרך מאושרת (מגרש 2074) השימוש מהווה שימוש חורג לתוכנית - 3750 ותמ"מ 5/1.</p> <p>מעיון בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים 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> <p>יש לציין כי קיימת תוכנית בתכנון אשר מספר 4599 - "אליפלט מזרח". התוכנית אושרה למתן תוקף אולם הוגשו עררים, בהמתנה לדיונים בוועדת ערר.</p> <p>בהתאם לחו"ד צוות מרכז ניתן לאשר את השימוש המבוקש לתקופה מוגבלת עד שלוש שנים.</p>

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 06.05.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034.</p>
--

**חוות דעת נותני אישור:**

הבקשה אושרה.	<b>הרשות לא"ס מיום 17.6.24:</b>
העסק נמצא בהליך רישוי תקין. ללא קריאות מוקד וללא היתרים.	<b>פיקוח עירוני מיום 9.6.24:</b>
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	<b>מוקד 106 מיום 6.6.24:</b>
אין מניעה לאשר.	<b>אגף הנכסים מיום 10.3.24:</b>
לא אותרו תביעות ו/או צווי הריסה ביחס לבקשה הנ"ל.	<b>פיקוח על הבניה מיום 11.3.24:</b>
אין הליכים פעילים.	<b>המחלקה הפלילית מיום 8.4.24:</b>
התקבל אישור.	<b>מהנדס קונסטרוקציה מיום 27.5.24:</b>
חוות דעת התכנון לבקשה לשימוש החורג היא חיובית מהסיבות המפורטות בחו"ד מידע תכנוני. המגרש נמצא בתחום תכנית תא/4599 שאושרה למתן תוקף ונדונה כעת בוועדת ערר. השימוש המבוקש אינו תואם את השימושים המותרים בקומת קרקע מכח תכנית זאת. לכן המלצנו לאשר את השימוש החורג לתקופה של 3 שנים כדי לאפשר מימוש עתידי של התכנית. בתום תקופת השימוש החורג ניתן יהיה, מבחינת התכנון, לבחון הארכתו בהתאם להתקדמות המוכנות למימוש לפי תא/4599.	<b>צוות תכנון מיום 19.6.24:</b>

המלצת הוועדה המייעצת 0011-2024 מיום 18.06.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה וגלריה לאחסנה, עד ליום 31.12.2027, בכפוף לאישור מהנדס קונסטרוקציה לגלריה והמדרגות ואישור יועץ בטיחות.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה וגלריה לאחסנה, עד ליום 31.12.2027, בכפוף לאישור מהנדס קונסטרוקציה לגלריה והמדרגות ואישור יועץ בטיחות.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- עסק מאוד ותיק מ-1975 עד 2023 ברישיון. קיימת חו"ד צוות לאשר ל-3 שנים. המלצה לאשר עד 31.12.2027.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2027 בהתאם לחו"ד הצוות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0010-2024 מיום 03.07.2024 סעיף 9:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה וגלריה לאחסנה, עד ליום 31.12.2027, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי לקבלת אישור מהנדס קונסטרוקציה לגלריה והמדרגות ויועץ בטיחות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 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

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

**מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)**

שימוש חורג בכל המבנה, בבניין לשימור משרדים 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.

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.

2) קומה א': 6 חדרי מלון מתוכם חדר אחד מוגש סה"כ שטח קומה 214 מ"ר.

3) קומה ב': 6 חדרי מלון. סה"כ שטח קומה 215 מ"ר.

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.

שטח עסק מקורה 571 מ"ר, שטח גג פתוח 207 מ"ר.  
סה"כ שטח העסק 778 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

בניין פינתי לשימור בן 3 קומות. הבניין ניבנה במקור למגורים בכל הקומות עפ"י היתר בניה מס' 159 מ-15.4.1925.

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' 01108-16 להגדלת מס' החדרים מ-12 ל-15 חדרים, הגבהת מאגר מים + תוספת תעלת מיזוג אויר חיצונית במפלס הגג.

**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 הסבת 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.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 10**

**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.  אין מניעה לאשר את הבקשה יש לשמור על זיקת הנאה פנויה ולא להשתמש בה לשימוש פרטי וללא אישור אגף הנכסים.	אגף הנכסים מיום 17.1.19:

**המלצת הוועדה המייעצת 0011-2020 מיום 13.7.2020:**

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

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

**חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –**

**לאור הנימוקים ההמלצה לאשר הבקשה לארכת תוקף שימוש חורג לתכנית מבניין לשימור המיועד למשרדים לפי היתר בניה 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' 0010-2024 סעיף 10**

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 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**

**חוו"ד המבקשים:**

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

**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 השבתה וההמלצה לאשר עד 31.12.2024 לפי בקשת הבעלים.

ליאור שפירא- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה 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 החליך 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 הבניה.
  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 בניחול 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><b>השירות המשפטי מיום 31.12.23:</b></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 ותתנגדויות).</p>	
<p>בתאריך 27.8.23 הוגשה בקשה חדשה לתיק מידע לבית מלון המבקשים שימוש חורג לצמיתות.</p>	<p align="right"><b>בדיקת מהנדס:</b></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 הדין:**

רעיה גוטלויבר- מובא לדין 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 למשהו 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 מזוה, 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.**

**מובא לדיון חוזר לאחר קבלת חוות דעת השירות המשפטי.**

**חוות דעת נותני אישור:**

<p>כעולה מהפירוט המובא בדראפט -          ביום 25.11.2020 אישרה הוועדה המקומית בקשה להיתר לשימוש חורג מתכנית למלון עד ליום 31.12.2041 ;          ביום 19.1.2021 נכנסה לתוקף (15 ימים לאחר פרסומה), תב"ע 4017 - 'רוטשילד יבנה אחד העם בצלאל יפה מתחם חברות הביטוח' המתירה שימוש למלונאות בכתובת נשוא הבקשה ;          ביום 2.3.2022, לבקשת מגיש הבקשה אישרה הוועדה המקומית קיצור תקופה של השימוש החורג מתכנית עד ליום 31.12.2024 (ולא עד ליום 19.1.2021 בו נכנסה לתוקף תכנית 4017 שהתירה השימוש המלונאי).          בסמוך לאחר מכן פנה מגיש הבקשה בבקשה נוספת לקצר את תקופת השימוש החורג מתכנית עד ליום כניסתה לתוקף של תכנית 4017 אשר התירה שימוש עבור מלון.          מאחר וטרם הוגשה ונבחנה בקשה לשימוש חורג עבור בית מלון בהתאם להוראות תכנית 4017, ההמלצה הינה להשאיר את החלטת הוועדה המקומית מיום 2.3.2022 על כנה, דהיינו שימוש חורג מתכנית עד ליום 31.12.2024. בהמשך לכך התאמת השימוש המבוקש עבור בית מלון, להוראות ותנאי תכנית 4017 תיבחן במסגרת הליך בחינת</p>	<p align="center"><b>השירות המשפטי מיום 15.2.24:</b></p>
---	--

בקשה לשימוש חורג שתוגש על ידי המבקש, ועמדת הוועדה המקומית בסוגיית השימוש החורג מתכנית / מהיתר תינתן במסגרת החלטתה בבקשה זו. יצוין כי בית המלון פועל משנת 2018 ללא היתר לשימוש חורג ואף ללא היתר זמני ועליו להוציא את ההיתר לאלתר.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור הנימוקים וחוות דעת השירות המשפטי לא לקצר את תקופת השימוש החורג שנקבעה עד ליום 31.12.24 ולאשרר את החלטת הוועדה המקומית מיום 2.3.2022 בעניין.

### תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בקשה שהייתה כמה פעמים בוועדה מקומית. שימוש חורג לבית מלון "עלמה". לאור הנימוקים וח"ד השירות המשפטי, לאשר את הבקשה עד 31.12.2024. השתנתה כאן התבי"ע.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- יש לכם חו"ד מאוד מפורטת.

ליאור שפירא- התבי"ע השתנתה, הם רצו לקבל הקלות כתוצאה ורצו שניקח את זה רטרואקטיבית, אנחנו לא הסכמנו רטרואקטיבית עד הסוף.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- יש לכם חו"ד משפטית מאוד מפורטת. תבינו, העסק הגיש את הבקשה ב- 2019, אנחנו מסיימים עוד מעט את 2024.

ראובן לדיאנסקי- מ- 2019 עד 2024 אין להם היתר?

הראלה אברהם אוזן עו"ד- הם בלי היתר לשימוש חורג. הוויכוח שמתווכחים מולנו זה שהוא רוצה לקצר כל הזמן רטרואקטיבית את התקופה שגם ככה עבד ללא שימוש חורג. ההמלצה שלכם זה לא לקצר את תקופת השימוש החורג שנקבעה עד ליום 31.12.2024, פחות מ-5 חודשים, ולאשרר את החלטת הוועדה המקומית מיום 2.3.22 בעניין שזו ההחלטה שקבעה את הקיצור, כי כבר נתנו לו פעם אחת קיצור עד סוף 2024. אני חושבת שאתם צריכים לצאת באיזשהו מסר שכבר יוציא את ההיתר הזה.

ליאור שפירא- אם הוא לא יוציא אתם תפעלו. אנחנו לא וועדה שעושה אכיפה.

ראובן לדיאנסקי- מה יקרה ב 1.1.25?

רעיה גוטלויבר- הוא יגיש בקשה חדשה עם פרסום לצמיתות, אז נדון.

דייבי דישטניק- האם יש מדיניות לצמצום תופעה של עסקים שפועלים ללא היתר?

ליאור שפירא- אנחנו לא וועדת ענישה אלא וועדה תכנונית ולכן אנחנו לא מסתכלים על הדברים האלה. אנחנו מאשרים עניינית תכנונית. כאן זה מקרה כלכלי שרוצה לבטל סוג של היתר שכבר נתנו והוא לא מימש כדי לקבל הקלות כספיות, זה בגדול האירוע. לכן אנחנו מקבלים את חו"ד הצוות והיועצת המשפטית ולא מאפשרים לקצר את תקופת השימוש החורג שנקבעה עד 31.12.2024 ומאשרים את החלטת הוועדה המקומית מיום 2.3.22.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 10**

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0010-2024 מיום 03.07.2024 סעיף 10:

הועדה מחליטה לחזור על החלטת הועדה המקומית מיום 2.3.2022 לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשרדים לבית מלון, עד ליום 31.12.2024, בהתאם לחוות דעת השירות המשפטי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 11**

27.11.2023	תאריך הגשה:	10000336688-3	מס' בקשה מקוונת:	62259	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

מרתף	קומה:	<b>מוסך לתיקון אופנועים</b>		מהות העסק:
------	-------	-----------------------------	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
502 מ"ר	630-019	גוש 7107 חלקה 198	תושיה 19

כתובת:	שם:	בעל עניין:
תושיה 19 תל אביב	מטרו מוטור	שם העסק
עתידי ידע 18 כפר סבא	מטרו מוטור שיווק (1981) בע"מ	מבקש
בזל 35 תל אביב	ח.ל.ת חברה למבני תעשיה בע"מ	בעל זכות בנכס
העלייה 62 א תל אביב	יפתח ריטוב	עורך בקשה

**מהות הבקשה: (אילנה בורבן)**

**שימוש חורג לתוכנית מחניון במרתף למוסך לתיקון אופנועים בשטח 502 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

קיים בנין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל במרתף חניון, ובקומת קרקע ובקומות עליונות אולמי תעשיה על פי היתר בניה מס' 318 מ- 16.8.1963.

**הערות המהנדס:**

לעסק היה רישיון בשימוש חורג משנת 2007 בתוקף עד 16.9.23.  
 כעת מבקשים שימוש חורג.  
 לחברה יש חידוש תקופת חכירה ל-49 שנים משנת 2010 בתוקף עד 31.8.2059.  
 היתר הבניה יצא בשנת 1963, לפני כניסת תקנות תכנון ובניה בשנת 1992.  
 אין בהיתר הבניה הגדרה של שטחי שירות ושטחים עיקריים.  
 דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).  
 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 17,655 ₪.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0010-2024 סעיף 11

### חוות דעת מידע תכנוני:

<b>מספר תב"ע</b> 1574, 1043 א'
חלקות 202,198 בגוש 7107 ביעוד אזור תעסוקה ודרך מוצעת לכיוון רח' בן אביגדור עפ"י תוכנית 1574 - "תוספת שתי קומות - רח' בן אביגדור 26" ותוכנית 1043 א - "שימושים באזורי תעסוקה בתל אביב יפו".
בהתאם לתוכנית העסק המצורפת לבקשה המבוקש נמצא בקומת המרתף. על קומת המרתף חלות הוראות תוכנית "ע1" - מרתפים.
שימוש למוסך לתיקון אופנועים בקומת המרתף אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית "ע1" - מרתפים.
השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית, כפוף לסעיף 149 לחוק.

### פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 29.02.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029.
---

### חוות דעת נותני אישור:

נשלחו לעסק דרישות לביצוע מיום 18.2.24.	<b>הרשות לאי"ס מיום 8.4.24:</b>
אין סירובים. אין התנגדות מצד פיקוח. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	<b>פיקוח עירוני מיום 26.3.24:</b>
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	<b>מוקד 106 מיום 27.3.24:</b>
בבדיקה נמצא כי מדובר בשימוש תואם תב"ע על כן ניתן לאשר.	<b>אגף הנכסים מיום 9.6.24:</b>

### המלצת הועדה המייעצת 0011-2024 מיום 18.06.2024:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מחניון למוסך לתיקון אופנועים, עד ליום 31.12.2029.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, מאור ורניק, עידית רוז, שם משולם, דין עמר, פאדי דאוד, דניאל שרון.

### חוות דעת מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומחניון במרתף לפי היתר בניה למוסך לתיקון אופנועים, עד ליום 31.12.2029.
--

**תיאור הדיון:**

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מחניון למוסך לתיקון אופנועים. המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 31.12.2029 לפי תאריך הפרסומים.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג בהתאם לחו"ד צוות עד 31.12.2029.

ראובן לדיאנסקי- בעמוד 40 יש דרישות לביצוע שנשלחו ע"י איכות הסביבה מיום 18.2.24. הם מילאו אחר דרישות הביצוע?

רעיה גוטלויבר- במסגרת רישיון העסק זה יבוצע. עד שלא יהיה אישור איכות הסביבה לא יצא רישיון עסק ולא היתר.

ליאור שפירא- המקום קיים הרבה שנים, היה להם היתרים קודמים.

איילת וסרמן- היה להם רישיון.

ראובן לדיאנסקי- אז למה יש דרישות חדשות מטעם איכות הסביבה?

איילת וסרמן- זה לא תמיד חדשות.

ראובן לדיאנסקי- ז"א על אף הוותק יכול להיות שהוא 10 שנים לא ממלא דרישות.

איילת וסרמן- לא. אנחנו פועלים כמו בהיתר בניה, מאשרים ואז יוצאים לבדיקת תכן לראות שיש אישור איכות סביבה, כיבוי וכל הדברים האלה, רק אז יוצא ההיתר ואז הרישיון. אין בעיה להביא את המידע, הוא לא מוסתר.

ראובן לדיאנסקי- מה קורה אם לאורך זמן הוא פועל ללא היתר כי לא ממלא אחר הדרישות? מה עושים הלכה למעשה במישור הפלילי מנהלי?

איילת וסרמן- כתב אישום על ניהול עסק ללא רישיון, יכול להסתיים גם בצו סגירה שיפוטי וקנסות לא נמוכים. הוא דווקא רציני והתחיל את ההליך של שימוש חורג מאוד מהר יחסית.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0010-2024 מיום 03.07.2024 סעיף 11:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מחניון במרתף למוסך לתיקון אופנועים, עד ליום 31.12.2029, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי לחוות דעת איכות הסביבה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.