



22/07/2024

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 2024-0011 מיום 17.07.2024

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 17.07.2024 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

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



מינהל הנדסה
האגף לרישוי עסקים

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0011-2024 מיום 17.07.2024

לרישוי מקוון

ישיבת המשך לישיבת תב"ע שנפתחה בשעה 16:10 בהשתתפות: אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, מיטל להבי וראובן לדיאנסקי.

ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
חברי הועדה:	חן אריאלי	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה
	מיטל להבי	סגנית רה"ע
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה – השתתפה עד סעיף 5
	גל שרעבי דמאיו	המשנה לראש העירייה - השתתף בסעיף 6
לא נכחו:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
	חיים גורן	סגן רה"ע
	דודו לניאדו	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	מהנדס העיר
	הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	משנה ליועמט דיני תכנון בניה
	הגר גנין, עו"ד	עוזרת ראשית ליועמ"ש
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	יובל רו, עו"ד	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
	יובל פלג	ממ מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	שם משולם	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים
	פאוזי אמסיס	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים
	ליסה אזואלוס	ממ בוחנת תוכניות בכירה לרישוי עסקים
	שקד אוחיון	ממ בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים
	שרית סוזין בר-עז	מנהלת קשרי קהילה
נציגים בעלי דעה מייצעת	מלי פולישוק	נציגת שר הפנים
מרכזת ועדה	מירי אחרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים
עוזרת למרכזת ועדה	דניאל שרון	עוזרת למרכזת ועדה

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 לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני	www.tel-aviv.gov.il
--	---	--

כדי להימנע מאי נגיפות מומלץ לנודא באתר העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 17.07.2024.

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



בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0011-2024 ליום 17.07.2024

מס' עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0010-2024 מיום 03.07.2024 – מאושר.				
2.	18011	10000147435-1	מסעדה	תוצרת הארץ 1	דיקסי גריל בר
3.	53916	10000370692-1	מסעדה הכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום הכנתו	בת עמי 9	סופרא
4.	70774	10000371465-1	מזנון, בית אוכל אחר	פרנקל ידידיה 43	קפה בית
5.	69207	10000100564	השכרת יחידות אירוח למטרת נופש	אלנבי 48	Assemblage Suites
6.	5733	10000336899-1	מסעדה	יום טוב 17	Ning
7.	63759	10000341966-3	מרכול – חנות נוחות בתחנת דלק	קיבוץ גלויות 26	חנות נוחות So Good
8.	70023	10000346863	פאב	רבי נחמן 5	Gin & Juice
9.	65088	10000256853	מלונית	ישכון 11	פאר בוטיק הוטל
10.	70063	10000122547-1	מרכול	הא באייר 50	סיטי מרקט
11.	69688	10000045101-1	בית מלון מסעדה	אחד העם 144	נחמה וחצי

הובא לדיון חוזר מחוץ לסדר עפ"י בקשת השירות המשפטי בהסכמת יו"ר הועדה.

12.	60	66323	10000338503-1	מספרה פדיקור מניקור	אחד העם 89	יהודה עיצוב שיער בע"מ
-----	----	-------	---------------	------------------------	------------	--------------------------

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 2

25.05.2022	תאריך הגשה:	10000147435-1	מס' בקשה מקוונת:	18011	מספר תיק רישוי:
------------	--------------------	---------------	-------------------------	--------------	------------------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
485 מ"ר	644-120	גוש 7094 חלקה 6	תוצרת הארץ 1

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	דיקסי גריל בר	תוצרת הארץ 1 תל אביב
מבקש	דיקסי גריל בר בע"מ	יגאל אלון 120 תל אביב
בעל זכות בנכס	איסתא נכסים בע"מ אביסרור ובניו בע"מ	מנורת המאור 8 תל אביב
עורך בקשה	אירמה כראל	משה לוי 11 ראשון לציון

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מאולם תעשייה למסעדה וצריכת משקאות משכרים בשטח של 340 מ"ר ומקומות ישיבה על פטיו בשטח של 145 מ"ר שה"כ שטח העסק 485 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 5 קומות מעל 3 קומות מרתפים המכיל במרתפים חניות, מקלטים ומחסנים. בקומת קרקע ובקומות העליונות אולמי תעשייה ע"פ היתר בניה מס' 6/80 מתאריך 16.07.1991.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת 2000, בשימוש חורג עד 31.12.2021.
 דרישת תקן: 4 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
 המלצה: פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.
 חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 100 מ'.
 גובה אגרת שימוש חורג 17,057 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1043 א', 2657

החלקה בייעוד אזור תעסוקה עפ"י תוכנית 1043 - שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב-יפו" ודרך מוצעת עפ"י תוכנית 2657 - " הרחבת יגאל אלון".

תוכנית 1043 א סעיף 8.3.4 מסחר קמעונאי: יותרו מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כגון - מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה וכדומה, מסעדות, שירותי אוכל וסניפי בנק מסחריים. השימושים הנ"ל יותרו בקומת הקרקע בלבד.

שימוש חורג למסעדה תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 1043 א.

שימוש בפטיו למקומות ישיבה אינו תואם להוראות ותכליות התוכניות המאושרות. מהווה שימוש חורג לתוכנית.

לאחר בחינה נוספת, חו"ד התכנונית היא שהשימוש בפטיו למסעדה תואם את התב"ע.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 2

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 29.06.2022.
מבקשים היתר ל-5 שנים.

חוות דעת נותני אישור:

נשלחו לעסק דרישות לביצוע מיום 4.5.23.	הרשות לאי"ס מיום 7.5.23:
כנגד העסק לא התקבלו תלונות ולא מייצר מטרדים. תוגש המלצה לכתב אישום על ניהול עסק ללא רישיון בהקדם.	פיקוח עירוני מיום 19.4.23:
אין פניות.	מוקד 106 מיום 23.4.23:
השימוש תואם תב"ע, התקבל אישור.	אגף הנכסים מיום 29.3.23:

המלצת הוועדה המייעצת 0010-2023 מיום 09.05.2023:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם תעשייה למסעדה וצריכת
משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2028.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם תעשייה למסעדה וצריכת משקאות
משכרים, עד ליום 31.12.2028.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 4 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שני עסקים, יגאל אלון 120 ותוצרת הארץ 1, שתי מסעדות- "פילדלפיה"
ו"דיקסי". שימוש חורג להיתר. חידוש שימוש חורג. אחד קיים מ-2010, השני משנת 2000.
מבקשים שימוש חורג עד 31.12.2028.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2028.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0008-2023 מיום 24.05.2023 סעיף 3:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם תעשייה למסעדה וצריכת משקאות
משכרים, עד ליום 31.12.2028.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 4 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 2

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 4 מקומות חניה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 4 מקומות חניה.

לכן מבוקש לתקן את החלטת הוועדה מיום 24.5.23 ולמחוק את סעיף 2 מההחלטה.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מסעדה. מובא לדיון חוזר לצורך תיקון תקן חניה. המלצה לאשר עד 31.12.2028. אושר בוועדה ב 24.05.2023.

אלחנן זבולון- מאשרים בהתאם לחו"ד.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0009-2024 מיום 19.06.2024 סעיף 2:

בהתאם להמלצת הצוות המקצועי להסרת דרישת תקן חניה בעבור 4 מקומות, הועדה מתקנת את החלטת הוועדה מיום 24.05.2023 ומוחקת את סעיף 2 מההחלטה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, חן קראוס, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, מאיה נורי שקד, דייבי דיסטניק.

מובא לדיון חוזר לצורך הסבר בדבר ביטול הדרישה לקרן חניה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

**לפי תקן אולם תעשייה נדרשים - 1.61 מקומות חניה.
לפי תקן מסעדה נדרשים - 5.6 מקומות חניה.
למבקש יש הסכם שכירות ל-5 מקומות חניה.
ניתן לאשר את הסרת דרישת תקן החניה.**

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך הסבר לעניין מקומות החניה. תחילה היו 4 מקומות, לאחר מכן הגענו לדיון עם המלצה לפטור ממקומות חניה. לאחר בדיקה נכתב הסבר חדש לאיך הגעתי לכל המספרים.

יובל פלג- בפרוטוקול הקודם לא הוסברה הסיבה ואנו מביאים את זה היום כדי שתירשם הסיבה.

רעיה גוטלויבר- מדובר בבניין תעשייה בן 5 קומות מעל 3 קומות מרתפים של חניה, יש שם המון מקומות חניה בבניין. לפי היתר בבניה משנת 1991 היה מקום תעשייה, עשינו בדיקה שלכל 300 מי מגיע מקום חניה 1 וזה היה 1.61. ברגע שאנחנו עושים שימוש חורג למסעדה, מגיע לכל 50 מי. תקן חניה למסעדה 5.6. בעל העסק הגיש לנו הסכם שכירות שיש לו מקומות חניה וזה הוסדר במסגרת הבניין עצמו. הגענו למסקנה שאפשר לפטור אותו.

תיאור הדיון:

<p>הראלה אברהם אוזן עו"ד- אתם כבר קיבלתם החלטה. ההחלטה שלכם זה שרשמתם את העמדה שקיבלתם בעניין.</p> <p>ראובן לדיאנסקי- מה עם 0.6? למה שלא נגבה כסף על זה?</p> <p>רעיה גוטלויבר- 5.6 פחות 1.6 זה יוצר 4, ויש לו 5.</p> <p>ראובן לדיאנסקי- בעצם ההחלטה שאנחנו מבקשים לקבל כאן זה שאנחנו פוטרים אותו לאור כל מה שהסברת, לשלם על מקומות חניה.</p> <p>רעיה גוטלויבר- כן. באנו פשוט לתת הסבר.</p> <p>מיטל להבי- כשאתם אומרים פטור עקב הסכם שכירות, אתם רואים את ההסכם?</p> <p>רעיה גוטלויבר- בהחלט.</p>
<p>מיטל להבי- מאחר ואנחנו מתגאים, אפילו בנאומים במועצה, ברפורמה שנעשתה ברישוי עסקים, למה אתם מביאים לנו בשנת 2024 רישיון עסק עד שנת 2028? אחרי שהתהדרנו שאפשר לתת ל-10 שנים?</p> <p>רעיה גוטלויבר- הוא עשה פרסום ל-5 שנים, הוא ביקש כך.</p> <p>ראובן לדיאנסקי- אני מבקש שיהיה כתוב בהחלטה לאור מה שאמרת, שיש בידנו את הסכם השכירות עד דצמבר 2028, וככל שישתנה המצב לגבי עניין השכרת מקומו החניה, חובתם לעדכן את האגף לרישוי עסקים.</p> <p>אלחנן זבולון- לאשר פה אחד.</p>

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0011-2024 מיום 17.07.2024 סעיף 2:

<p>הועדה מחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי להסרת דרישת תקן חניה בעבור 4 מקומות, בהתאם להחלטה מיום 19.6.24, נוכח העובדה שיש בידנו הסכם שכירות בעבור מקומות חניה. ככל שישתנה המצב לעניין זה מחובת בעלי העסק לעדכן את אגף רישוי עסקים.</p> <p>ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, מאיה נורי שקד, חן אריאלי.</p>
--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 3

16.04.2024	תאריך הגשה:	10000370692-1	מס' בקשה מקוונת:	53916	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	מסעדה הכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום הכנתו		מהות העסק:
------	-------	--	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
66 מ"ר	414-003	גוש 7016 חלקה 39	בת עמי 9

כתובת:	שם:	בעל עניין:
בת עמי 9 תל אביב	סופרא	שם העסק
גורקי 6 תל אביב	פתחי דאוד	מבקש
רוז'נסקי מרדכי 9 ראשון לציון	תומר קוקו השקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 205 תל אביב	גבריאל נבון	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

בקשה לפרסום על פי תב"ע 2606 למסעדה, הכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום הכנתו לרבות משלוח מזון במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע (מסעדה) בשטח של 45 מ"ר ובגלריה (מחסן ושירותים) בשטח של 21 מ"ר. סך כל שטח העסק 66 מ"ר.

תיאור המבנה:

כניסה מדרג שלמה.
המבנה בן קומה אחת עם גלריה על פי תכנית שהוגשה ותמונות GIS.
לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה, לא ידוע ייעודו.

הערות המהנדס:

עסק קיים במקום משנת-2023.
משנת-1977 במקום הנייל התנהל עסק של תיקון צמיגים עם רישיון לצמיתות.
משנת-2007 - עסק של מכירת אופנועים עם רישיון לצמיתות.
תכנית הבקשה זהה לתכנית סניטרית מאושרת משנת-2006 כולל גלריה.
בבחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה ניתן לראות תצלומי תצ"א משנת 1967 ואילך. ניתן להבחין כי המבנה לא השתנה משנת 1967 ותואם בסביבתו הן בתכסית והן בחומר הבניין.
התב"ע החלה על המגרש הינה 2606.
התב"ע שקדמה לה היא תב"ע B יפו המגדירה אזור כאזור מסחרי.
לכאורה, על פניו, נראה שהמבנה הוקם בהתאם לתב"ע שחלה בעת הקמת המבנה ומפה ניתן להסיק שהיתר הבניה לא נמצא והמבנה הוקם כדין.
לא נדרשים מקומות חניה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 3

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 2606
<p>החלקה ביעוד מגורים מיוחד עפ"י תוכנית 2606 - "מתחם נגה - שד' ירושלים".</p> <p>סעיף 1.10 - 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 חורג לאטליו בקומת הקרקע תואם לתכליות המותרות עפ"י סעיף 10.1 (ב) - שימוש מסחר-קמעונאי.</p> <p>שימוש חורג למסעדה בקומת הקרקע תואם לתכליות המותרות בתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד, בהליך של פרסום.</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 והבניה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 24.05.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 3.7.24:
העסק בהליך שיפוטי – חוסר רישיון. העסק ללא סירובים, ללא קריאות מוקד. היתר ש.כ עד 31.08.24.	פיקוח עירוני מיום 24.6.24:
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 20.6.24:
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 10.3.22:
עפ"י המידע שבידנו לא קיימים הליכים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 16.1.22:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 4.4.24:

המלצת הוועדה המייעצת 0012-2024 מיום 02.07.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לפרסום עפ"י סעיף 10.1 בהוראת תכנית 2606 למסעדה, הכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום הכנתו לרבות משלוח מזון במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו, עד ליום 31.12.2029, בכפוף לקבלת אישור יועץ בטיחות לגלריה והמדרגות.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לפרסום עפ"י סעיף 10.1 בהוראת תכנית 2606 למסעדה, הכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום הכנתו לרבות משלוח מזון במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו, עד ליום 31.12.2029, בכפוף לקבלת אישור יועץ בטיחות לגלריה והמדרגות.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- המלצה לאשר פרסום לפי הוראת תביע עד 2029 לפי הפרסומים בכפוף לאישורי מהנדס ובטיחות.

מיטל להבי- הערות המהנדס אומרות שמדובר על עסק שקיים משנת 2023. מה הרלוונטיות של מ-1977 תיקון צמיגים?

רעיה גוטלויבר- להראות את ההיסטוריה של המקום מה היה לפני העסק הזה.

מיטל להבי- ואז ב-2023 הם הפכו את המקום מאופנועים לאחסון מלונאי?

רעיה גוטלויבר- למה מלונאי? למסעדה. זה לא שימוש חורג.

מלי פולישוק- אנשים לא כ"כ יודעים את ההבדל בין פרסום לשימוש חורג. אתם מסבירים להם כשהם מגישים?

רעיה גוטלויבר- בהחלט. אנחנו מסבירים להם כשהם מגישים. זה אולי עניין של כסף או אי וודאות מה יהיה בעוד כמה שנים.

מלי פולישוק- אבל לפרסום אין אגרת שימוש חורג.

רעיה גוטלויבר- לפעמים זה חוזה שכירות שיש להם עד לתאריך הזה והם לא מתכווננים להמשיך. אנחנו מסבירים.

יובל פלג- אתה מאשר שימוש לבעל הנכס. כשבא בעל עסק, הוא מסתכל על העסק שלו. ההבדל בין רישוי בניה לרישוי עסקים שבד"כ בעלי הנכס מגלגלים את כל האגרות וההיטלים על בעל העסק והאינטרס של בעל העסק הרבה פעמים זה להגיש את התקופה של השכירות שלו בגלל הסיבות האלה.

אלחנן זבולון- מאשרים את חוות הדעת.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0011-2024 מיום 17.07.2024 סעיף 3:

לאשר הבקשה לפרסום עפ"י סעיף 10.1 בהוראת תכנית 2606 למסעדה, הכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום הכנתו לרבות משלוח מזון במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטריד לסביבתו, עד ליום 31.12.2029, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי לקבלת אישור יועץ בטיחות לגלריה והמדרגות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, מאיה נורי שקד, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 4

02.04.2024	תאריך הגשה:	10000371465-1	מס' בקשה מקוננת:	70774	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
78 מ"ר	31-043	גוש 8990 חלקה 6	פרנקל ידידיה 43

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	קפה בית	פרנקל ידידיה 43 תל אביב
מבקש	ירון סיון	אוריאל אקוסטה 18 תל אביב
בעל זכות בנכס	קלוגמן גדעון	בן גוריון 250 גבעתיים
עורך בקשה	יפעה לוי	שדי סיני 21 חיפה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מבית מלאכה בהיתר למזנון לרבות משקאות משכרים במקום בקומת קרקע בשטח של 78 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה לשימור בן 3 קומות המיועד למלאכה על פי היתר בניה לתוספת קומות ב' ו-ג' מס' 423 מ-02/10/1967.
בתיק בניין קיים היתר בניה מקורי מס' 313 מ-22/02/1934 לבניין בן קומה אחת המכיל 2 חנויות.

הערות המהנדס:

עסק חדש. מתנהל במקום משנת-2022.
משנת-2002 בחלק מהמקום הנ"ל התנהל עסק של מרפדיה (רש' 61566) עם רישיון לצמיתות.
על פי מערכת רישוי עסקים בבניין התנהלו בתי מלאכה עם רישיונות לצמיתות.
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2,837 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע B, 44
<p align="right">החלקה ביעוד אזור מסחרי עפ"י תכנית B יפו ותוכנית 44. שימוש למזנון תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית B יפו, מהווה שימוש חורג להיתר. המבנה נכלל ברשימת המבנים בעלי ערך אורבני, אדריכלי והיסטורי בהתאם להחלטת ועדת השימוש מס' 1303 מיום 23/06/2013 וועדת השימור מס' 1402 מיום 07/07/2014. כל תוספת או שינוי במבנה יש לתאם מול מחלקת שימור מבנים.</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 4

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 26.05.2024.
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2031.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 24.6.24:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 19.6.24:	העסק בחליץ רישוי תקין, ש.כ עד 31.08.24. ללא קריאות מוקד.
מוקד 106 מיום 18.6.24:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.

המלצת הוועדה המייעצת 0012-2024 מיום 02.07.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבית מלאכה בהיתר למזנון לרבות משקאות משכרים במקום, עד ליום 31.12.2031.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר מבית מלאכה לפי היתר בניה למזנון לרבות משקאות משכרים במקום, עד ליום 31.12.2031.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מזנון, בית אוכל. שימוש חורג להיתר. המלצה לאשר עד 31.12.2031 לפי תאריך הפרסום.

אלחנן זבולון- מאשרים פה אחד.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0011-2024 מיום 17.07.2024 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מבית מלאכה בהיתר למזנון לרבות משקאות משכרים במקום, עד ליום 31.12.2031.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, מאיה נורי שקד, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 5

14.11.2021	תאריך הגשה:	10000100564	מס' בקשה מקוונת:	69207	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	-------------	------------------	-------	-----------------

קרקע, א', ב', ג	קומה:	השכרת יחידות אירוח למטרת נופש		מהות העסק:
-----------------	-------	-------------------------------	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
773 מ"ר	00040480	גוש 6915 חלקה 30	אלנבי 48

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	Assemblage Suites	אלנבי 48 תל אביב
מבקש	אקלקטיק ניהול ואחזקות בע"מ דורון בנבנישתי	פינסקר 44 תל אביב
בעל זכות בנכס	אקלקטיק ניהול ואחזקות בע"מ דורון בנבנישתי	פינסקר 44 תל אביב
עורך בקשה	איבינדר אלרן יעקב	פיקוס 13 מודיעין מכבים רעות

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממגורים למלונאות עבור 20 חדרי אירוח, הכולל: בקומת הקרקע- אחסנה בשטח של 34 מ"ר, בקומות א', ב' - חדרי אירוח בכל המפלסים בשטח של 692 מ"ר, במפלס גג (שטח מקורה)- חדרי שירות ועמדת שתיה חמה בשטח של 47 מ"ר. סה"כ שטח העסק 773 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה לשימור בן 3 קומות. המכיל: קומת קרקע-חנויות, ק.ביניים, קומות א', ב'-מגורים עפ"י היתרי בניה מס' 324 מ-8.7.26 (מחסנים וחנויות), מס' 65 מ-2.10.26 (זיגוג מרפסות), מס' 754 מ-8.8.37, מס' 240 מ-28.8.47, מס' 699 מ-25.12.47 (חנות), מס' 772 מ-23.1.48, מס' 445 מ-29.8.55 (גדר וביתן), מס' 512 מ-9.9.64 (חנות) ותעודת גמר מס' 166 מ-17.9.41, תצלומי GIS, וחוות דעת מח' שימור. יש לציין כי בתיק הבניין לא נמצא היתר בנייה מקורי למבנה הנ"ל.

הערות המהנדס:

עסק קיים מ-2019.
 בקומת הקרקע מתנהלת מסעדת "אסמבלאז'" (רש-62109) אשר שייכת לאותם בעלים. המסעדה כללה בבקשה אזור ישיבה אשר בוטלה בהחלטת ועדה מקומית מיום 2.8.23.
 דרישת תקן 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 27,186 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 2510	
<p>החלקה כלולה ביעוד אזור מסחרי א' עם מבנה לשימור א' ע"פ תוכנית 2510. - "שיקום מתחם כרם התימנים".</p> <p align="right">סעיף 13.1 בניין לשימור א' :</p> <p>א. לא תותר הריסתו, ולא תותר לגביו כל תוספת. ב. למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה או תוספת בניה חלקית למבנה לשימור א' ע"פ חוות דעתו של מהנדס העיר, בתנאים הבאים : יוגשו תכניות ארכיטקטוניות ותכנית שימור בקנה מידה מפורט הכוללות : -ניתוח אדריכלי והיסטורי של המבנה וסגנון הבניה תוך הצגת דוגמאות של מבנים אחרים. -תכניות מפורטות של הבניין המקורי תוך ציון של שינויים שנעשו עם הזמן. -ניתוח הנדסי של חוזק המבנה ומרכיביו, ומצב המערכות שבו. -הוכחה גרפית ומלולית שהתוספות אינן פוגעות באיכות האדריכלית וההיסטורית של המבנה והדגמת אופני טיפול חלופיים. -פירוט העבודות לשיפוץ ולשחזור שיבוצעו בבניין לשימור, כולל פרטי בניין אופייניים. -תיעוד צילומי של הבניין לשימור על חזיתותיו והאלמנטים הייחודיים שבו. -כל חומר אחר שיתבקש ע"י העיריה. ג. במטרה לשמור על איכותי הארכיטקטוניות של הבניין הקיים רשאית הועדה לקבוע לתוספת הבניין המוצעת קווי בנין גדולים או קטנים מקווי הבניין המפורטים.</p> <p>שימוש להשכרת יחידות אירוח תואם לרשימת התכליות המותרות עפ"י תכנית 44.</p> <p>שימוש להשכרת יחידות אירוח יהיה בתאום עם מח' השימור בליווי תיק תיעוד המבנה לפני הגשת הבקשה ברישוי עסקים.</p> <p>שימוש של מלונאות מחייב בעמידה בתקנים הפיסיים של משרד הבריאות. יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובתוראות העיריה לעניין ההנחיות בבית מלון. אישור השימוש יותנה בהסדר חניה על פי ההנחיות של הועדה המקומית.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149 :

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 07.01.2022. מבקשים היתר לצמיתות.</p>

חוות דעת נותני אישור :

<p>בהתייחס להתנגדויות בעניין רעש מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 21.1.2024, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש.</p>	<p>הרשות לאי"ס מיום 23.1.24 :</p>
<p>העסק נאכף ע"י המרחב בגין הפרת צו שיפוטי. בבדיקה מול מערכת משל"ט ברבעון אחרון נמצאו 6 פניות בנושא רעש - בכל המקרים ללא ממצאים. בבדיקה בנושא אכיפה לאותם תאריכים - ללא ממצאים.</p> <p>ידוע לנו שבעבר התקיימו מסיבות/אירועים בשטח החצר במקום והופעלו רמקולים.</p> <p>כנגד העסק היו פניות רבות על רעש, פניה אחרונה מ- 07/23.</p>	<p>פיקוח עירוני מיום 25.7.23 :</p> <p>16.1.24 :</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 5

<p>נבדקה גם אכיפה כנגד העסק – לא נמצאה אכיפה.</p> <p>העסק פועל בניגוד לצו סגירה שיפוטי.</p> <p>העברנו המלצה לכתב אישום על אי קיום הצו.</p>	<p align="center">9.7.24:</p>
<p>בטווח התאריכים 1.1.23 עד 31.12.23 אותרו 13 פניות בנושא רעש.</p>	<p align="center">מוקד 106 מיום 16.1.24:</p>
<p>התקבל אישור שימור בתנאים.</p>	<p align="center">מחלקת שימור מיום 5.3.20:</p>
<p>נערכה ביקורת לצורך בדיקת אטימת הדלת בקומה עליונה והריסת הקונסטרוקציה בקומת קרקע בעורף הבניין שעליה יצא צו הריסה מנהלי ע"י מפקח שימור. להלן הממצאים:</p> <p>1. דלת יציאה לגג בקומה העליונה נאטמה. יש לתקן בתכנית העסק שהוגשה את הפתח במופיעה בה.</p> <p>2. בקומת קרקע בעורף המבנה לא בוצע צו ההריסה במלואו.</p>	<p align="center">פיקוח על הבניה מיום 22.3.23:</p>
<p>מענה לחו"ד פיקוח על הבנייה:</p> <p>1. הוגשה תכנית בה פתח היציאה לגג נאטם בהתאם למצב הקיים.</p> <p>2. צו הריסה – עפ"י עדכון פיקוח על הבנייה מ-24.7.23, הצו בוצע.</p>	<p align="center">בדיקת מהנדס</p>
<p>התקבל אישור.</p>	<p align="center">מהנדס קונסטרוקציה מיום 29.11.21:</p>
<p>א. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן אלא בתאום עם נת"ע.</p> <p>ב. כל הסדר תנועה זמני או קבוע במדרכות או בכביש יידרש באישורנו.</p> <p>בכפוף לזאת, אין לנת"ע התנגדות להיתר המבוקש.</p>	<p align="center">חו"ד נת"ע מיום 16.11.23:</p>
<p>בקשה לפטור מנגישות במבנה לשימור נשלחה בתאריך 22.11.20 לחו"ד לנציבות שיוון זכויות לאנשים עם מוגבלות. הנציבות בוחנת אפשרות של הנגשה בבית המלון, טרם התקבלה תשובה סופית.</p>	<p align="center">חו"ד מורשה נגישות מיום 14.8.23:</p>
<p>תומר גלרנטר, ליאת פרוינד, אורן סבן, ערן נפתלי, שגיא יחזקאל, שרה בר לב נפתלי, איתי נפתלי, בישקו אילן.</p>	<p align="center">שמות המתנגדים:</p>
<p>• התנגדות בנושא מטרדי רעש מבית המלון ומבית האוכל.</p>	<p align="center">תקציר ההתנגדות:</p>
<p>• התקבלה חו"ד איכות הסביבה מיום 8.8.23.</p>	<p align="center">חו"ד מהנדס להתנגדות:</p>
<p>(חוות דעת שנתנה למסעדה באותה הכתובת במסגרת דיון בוועדה המקומית), נערך ביקור במקום פעמיים, גם היום בבוקר בשעה 7:20. קיימים צילומים שמראים מה המצב. יש שלושה עסקים בכתובת. יש מרכול, מסעדה ובית מלון, שלושה תיקים נפרדים של אותם בעלים. מה שקורה שם מאחור בפועל, יש חצר ענקית, מהצילומים של היום בבוקר לא רואים שיש הפרדה. מוציאים תפריטים על השולחנות האחרים שלא אמורים להיות שם בכלל, זה אמור להיות שטח פתוח למעבר למחסן ושירותים שנמצאים בקצה המגרש. כל החלל מבחינתי ומניסיוני משמש את המסעדה, כל כולו. יש חציצה של עצים אבל יש מעבר חופשי בין כל החלקים של החלל של החצר האחורית.</p>	<p align="center">חו"ד ביקורת עסקים מיום 2.8.23:</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 5

המלצת הוועדה המייעצת 2023-0021 מיום 13.08.2023:

להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, אילנה בורבן, מירי אהרון, עידית רז, מאור ורניק, יהונתן ברהום, דניאל שרון.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
תומר גלרנטר	גאולה 49 תל אביב	054-5705956
ליאת פרוינד	גאולה 47 תל אביב	052-2501550
אורן סבן	גאולה 49 תל אביב	052-4232637
ערן נפתלי	גאולה 49 תל אביב	050-6302348
שגיא יחזקאל	גאולה 49 תל אביב	054-5366216
שרה בר לב נפתלי	גאולה 49 תל אביב	050-7266049
איתי נפתלי	גאולה 49 תל אביב	050-2286226
בישקו אילן	גאולה 49 תל אביב	054-5703016

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 17.12.2023:

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

המתנגדים:	המבקשים:
<p>תומר גלרנטר- מאז שהתחילו בבניית המלון, המסעדה עוד לא הייתה פעילה וכבר היו הרבה מטרדי רעש והרבה חולדות. אני לא יכול להפריד את המסעדה מהחצר בחוץ ומהמלון מאחר שזה סוג של שירות לכל מבנה. איכות החיים של שני בניינים גאולה 47-49, הפך להיות חוויה לא נעימה בכלל במיוחד בערבים מסוימים שיש אירועים עם מערכות הגברה של אמפי תיאטרון. לאחרונה העסק סגור למטה שזה משמעותית פחות גורם למטרדים של רעש. בשנת 2023 היו אירועים- אולי לפני 4 חודשים. כל ריכוז התיירים מפריע למחייה של הדיירים האחרים. לנו כשכנים הנושא לא משנה, יש כאן ניצול של הסמנטיקה המלון או המסעדה. זה ששמו חציצה זה לא מונע מהרעש להגיע אלינו. עם זה שהמקום כרגע סגור, לפני שלושה שבועות בערך העובדים שמו מוזיקה וזה הרעיש ביום שבת בבוקר. הם מקיימים על גג המלון מסיבות ואירועים בשעות הערב שיוצרים רעש לרדיוס גדול יותר של בניינים שבהם גם אני מתגורר. בגלל שאסור לשים רמקולים תחת כיפת השמים, יש להם חדרון שפונה לחצר הם שמים את הרמקולים בכניסה של החדר לכיוון החצר וכל הסאונד יוצא באותה מידה. המטרד ממשיך להתקיים. ממה שאני שומע ומבין הם מנסים להשכיר את המקום למטה ורוצים להקים שם בר. במידה ותהיה וועדה נוספת אני אצלם ואביא עם עוד סרטונים שיש לי על המסיבות בגג. לגבי מה שנאמר על דיירים שלא הגיעו לדיון הזה, אני חייב לציין שהסמנטיקה של בית המלון מול המסעדה, הרבה אנשים לא ידעו שמתקיים דיון היום. הם לא ידעו שמדובר פה במשהו שמשפיע על הרעש. כשאני העליתי את זה בקבוצה אנשים היו מופתעים שלא קיבלו את המכתב. בית המלון זה קשר ישיר למה שקורה במסעדה למטה. טוב שהערתם את תשומת ליבי ואנשים יגישו תלונות בהתאם.</p>	<p>המבקשים: דורון בנבנישת, גלי שפילר, ערן ברנר עו"ד.</p>

בהשתתפות:

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

<p>ערן ברנר עו"ד-אני רוצה להזכיר שלאחר שהתבצעו פרסומים התקבלה רק תלונה אחת של הבחור שיושב פה מכל השכנים שמכירים היטב את המקום. היום אנו עוסקים בתיק רישוי נפרד של המלון, לא מסעדה. בבית המלון מעולם לא היו אירועים מפתחתו, אין מוזיקה, לא מוגש אוכל, אין צריכה של משקאות משכרים, אין רמקולים במקום, מדובר בבית מלון פר אקסלנס. מעולם לא התקבלו תלונות ספציפית על המלון, אין לנו דוחות. החצר מחולקת כאשר יש חציצה ברורה וקבועה לאחר שזה נקבע בהחלטה שנוגעת למסעדה. רק בחצר של המסעדה יש את ההגשה של האוכל והשתייה. יש חצר אחורית של בית המלון, אין שם פעילות. יש יציאה מהבית מלון ואם אנשים יוצאים זה אולי לעשן סיגריה או להתאווור אבל אין פעילות של המלון, אין הגשת תה וקפה בוודאי לא אלכוהול או שתייה קלה, אין מוזיקה, אין רמקולים, חצר אחורית כמו בכל בניין בת"א. יש שם אולי שני כסאות אם אנשים יושבים לעשן סיגריה. אפשר להראות עכשיו צילומים שיש תיחום. יש מחלוקת לעניין החצר ששייכת למסעדה. בחצר של המסעדה יש פעילות אנחנו חלוקים אם היא גורמת או לא גורמת רעש. מכיוון שע"פ חוקי תכנון ובניה אני לא יכול לבנות שם קיר, שמנו אדניות שמונעות מעבר לחלוטין, אי אפשר לדחוף אותן הן מאוד כבדות, שיפרנו את המצב לחלוטין אין אפשרות לעבור בין החצרות. פה אין פעילות אין רמקולים אין הגשה של שתייה, אולי כמה אורחים שיוצאים לעשן סיגריה.</p> <p>דורון בנבנישתי- אחרי הוועדה הראשונה לפני שנה וחצי כשביקשו לתת שמנו עציצים ונשאר מטר למעבר למחסן שבצד השני. לאחר הוועדה השנייה ביקשתם לחסום עוד יותר ועכשיו כשרוצים לעבור מהמסעדה למחסן האחורי עוברים מרחוב אלנבי. למסעדה אין גישה למחסן, זה סיוט. בשבילנו זה היה מעבר סחורה וכנראה גם זלגו לקוחות, לאחר הפגישה לפני חצי שנה חסמנו את זה לאחר הוועדה עם עציצים גדולים של גובה מטר.</p> <p>ערן ברנר עו"ד- אנחנו מתחייבים באופן חד משמעי שחצר בית המלון לא תשרת את אורחי המסעדה לא באכילה, לא בשתייה, לא בקפה, לא באלכוהול ובמקום לא יהיה אירועים. בגלל ההתחייבות של המסעדה מענישים אותנו עכשיו? זאת התחושה.. הייתה לנו מחלוקת האם החציצה היא כמו שצריך. יש הפרדה מוחלטת אפשר להתנות את זה בהחלטה שלך.</p> <p>דורון בנבנישתי- מכיוון שיש שם שני עסקים, יש קהל מלון ויש קהל של בית הקפה. אני לא ביקשתי את החצר המשותפת למלון כי אין לי שם פעילות, המלון הוא רק לשינה. המלון לא מייצר פעילות בחצר המשותפת. הקליינטים של החנות מוזיקה יושבים שם. זו חצר משותפת של העסקים האלה. יש שם מלון, חנות למוזיקה שהיא לא שלי, שגם מגיעים לשם בודקים את כלי הנגינה. תפסת אותי בלשון שאמרתי שזה של אנשי המלון ברישוי. לא ביקשתי רישוי לחלק המשותף הזה כי זה לא עניין אותי. הגשנו ערר לגבי ה-40 מ"ר. כרגע חצר המסעדה לא פועלת בגלל המלחמה.</p> <p>ערן ברנר עו"ד- המתנגד משתמש בלשון רבים אבל הגיע לבד למרות שבדיון של המסעדה הם היו חמושים בסוללת עורכי דין והגיעו כל השכנים. ייתכן ואין ממש בטענות שלו. אם היה חשש שחצר בית המלון מהווה רעש אז היו מגיעים שכנים נוספים. אני מבקש להתייחס רק לתלונה שלו אישית, הוא לא עו"ד, אין לו ייפוי כוח ואני לא רואה תלונות נוספות. אנחנו מדגישים ומתחייבים שאין במקום כל פעילות מעבר לרווחת השוהים במלון שזה אומר לצאת לעשן סיגריה, אין שתייה ואין אוכל, אין רמקולים ולא מושמעת מוזיקה תחת כיפת השמיים. האורחים לא עוברים דרך בית הקפה, יש חציצה, יש דלת אחורית לבית מלון.</p> <p>גלי שפילר- יש מעבר בבית המלון מאחור זה לא קשור לבית הקפה.</p>	
---	--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 5

<p>בהשתתפות: ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, אביטל יעקב, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, צליל רחל גולדרט, שם משולם, מירי אהרון ודניאל שרון.</p>	
<p>ערן ברנר עו"ד- אני מבקש שהוועדה תדון בתיק לנוכח ההתנגדות הזו ומה שרשום. ככל והיו חומרים נוספים הייתי שמח אם הייתי מקבל את זה וזה היה מוצג כרגע. אני כולי תקווה שלא יענישו אותנו בגלל המחלוקת שיש לנו על חצר המסעדה וידונו לגופו של עניין לבקשה הספציפית הזו.</p> <p>ליאור שפירא- אני מקבל את עמדת ב"כ המבקשים כי יש להכין מראש את הצילומים והטענות הנוספות שעלו במסגרת הדיון מבעוד מועד. אנחנו נקיים דיון נוסף כאשר כל הצילומים והחומר אשר המתנגדים מבקשים לתציג יועבר גם למבקשים.</p> <p>אני מאפשר לבקשת המתנגדים לצרף גם מתנגדים נוספים לדיון במידת הצורך. אני רושם לפני כי ב"כ המבקשים מתנגד לצירוף מתנגדים נוספים ואו להרחבה של הטענות שעלו במסגרת ההתנגדות בדיון זה.</p> <p>אני מבקש מהפיקוח, לקראת הדיון, לעשות בדיקה נוספת בשני האתרים לרבות מעברי גישה לחצר האחורית.</p>	
<p>לשוב ולדון לאחר שיועברו כל החומרים מהמתנגדים לבעלי העסק ובא כוחם וכן קבלת חוות דעת עדכניות מפיקוח עירוני וגורמי הרישוי.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדיות:</p>

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 22.01.2024:

<p>בהשתתפות: ליאור שפירא, איילת וסרמן, אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, פרדי בן צור, הגר גנין, מירי אהרון ודניאל שרון.</p>	
<p>תומר גלרנטר, ערן נפתלי, שרה בר לב נפתלי, איתי נפתלי.</p> <p>תומר גלרנטר- במייל ששלחתי אתמול אפשר לראות סרטון של אירועים שמתקיימים בלילה בחצר עם סאונד לא סביר. לא זוכר מתי. צירפתי גם הזמנות לאירועים שמתקיימים שם כל הזמן. יש אירועים שהם על בסיס קבוע בשעות הערב. אירועים גם שמתקיימים על הגג, מסיבות קטנות של דיירים, לא יודע בדיוק מה קורה שם. רואים את החצר על ההזמנה של האירוע. אלה תמונות שלהם, לא דברים שאנחנו צילמנו. הם דאגו לסגור מלמעלה את כל החצר שלא יהיה ניתן לצלם מהבניין את מה שקורה שם. צירפתי גם כל מיני תלונות של דיירת אחרת, ליאת, ואת התגובות שהיא קיבלה מ-106. אפשר לראות שזה גם מחודש אוקטובר. בהמשך למה שאמרנו בפעם הקודמת, מה שמטריד אותנו זה רעש המוזיקה, רעש האנשים שזה פועל יוצא של מספר החדרים, האירועים בגג. כרגע בעקבות כל המצב כמובן שהווליום של הפעילות ירד אבל עדיין מרגישים את זה בסופי שבוע. בסוף שבוע האחרון ישבו אנשים והיה רעש מאוד חזק, הם שרו וצעקו.</p> <p>ערן נפתלי- גם מהמרפסות לפעמים יש רעש של אורחים שצועקים.</p> <p>תומר גלרנטר- לפני שבועיים בסוף שבוע, התקשרתי למלון כי לא יכולתי לחכות למוקד 106 שיטפלו בזה. דייר שם רמקול בקולי קולות, רעש יותר גרוע ממה שהם שמים בחצרות שלהם, מוזיקה מחרישת אוזניים בסביבות 23:00. התקשרתי ללובי, יאמר ליכותם שטיפלו בזה אחרי 20-30 דק'.</p>	<p>המתנגדים:</p>

בהשתתפות:

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

<p>ערן נפתלי- בגלל שמוקד 106 לא מגיבים לי, אני שולח לאיכות הסביבה. שלחתי באוקטובר, יולי, יוני, מאי ואפריל.</p> <p>שרה בר לב נפתלי- יש לי המון תמונות וסרטונים של מוזיקה, רעש של יושבים.</p> <p>איתי נפתלי- החדר שלי הוא ממש פונה לבית הקפה שמתחת לבית מלון. היו ימים שאי אפשר היה לישון בחדר הזה, היה צריך ללכת לישון בסלון. היה רעש חזק מידי, בימים מסוימים החלונות רעדו מהרעש. זה היה גם בשעות לא הגיוניות. יושבים שם בחוץ כל הזמן, בדק הזה. שמים רעש מהרמקולים.</p> <p>ערן נפתלי- לגבי הרעש מהחצר, אי אפשר להתחקות מהיכן הרעש כי יש החזרים-מהבניינים מסביב.</p>	
<p>תומר גלרנטר- יש את הבניין שלנו ויש מאין חומה מאחורי החומה יש את כל הקטע הזה ועוד קטע שהוא כפול שתיים מהקטע הזה משמאל למה שאתה רואה כאן. הם שמו מאין הצללה מלמעלה שלא יהיה אפשר לראות מאיפה מגיע הרעש.</p> <p>ערן נפתלי- זה לא החצר של המסעדה. הסרטון מנובמבר 2022.</p> <p>שרה בר לב נפתלי- זה סרטון מיולי 2023. זה מה שאני שומעת מהבית שלי. אנחנו רואים שהם נמצאים בכל הרחבה. יש עוד סרטון מאותו חודש, זה מכל השעות, בבוקר ובערב, גם מהגג. רק לפני כמה שבועות היה אירוע במרפסת. אני כשכנה לא רואה שיש הפרדה. מרגע שפרצה המלחמה הם הפסיקו את רוב הפעילות.</p> <p>תומר גלרנטר- אני לא רואה שום הפרדה בין המלון לחצר. אם המלון נמצא בתריגה ויש יותר אנשים בחצר שמפריעים אז הכל קשור להכל. השטח של החצר, אין באמת חציצה אולי שמו עציץ. ברגע שיש אירוע מתיישבים ומעשנים.</p> <p>מבחינתי כל הנושא של החציצה או השולחן פיקניק שקורה שם אלה כוסות רות למת כיוון שאם הוועדה הזו אמורה להשפיע על העתיד של מה שקורה שם צריך לציין שהתקופה הזו היא ממש לא אינדיקציה למה שעומד לקרות שם בהמשך.</p> <p>ערן נפתלי- אני רוצה להעיר הערה לגבי האמינות- בפברואר 2022 הם הבטיחו והבטיחו והצילום שהראיתי היה מנובמבר 2022.</p> <p>ערן ברנר עו"ד, דורון בנבנישתי, גלי שפילר.</p>	
<p>גלי שפילר- נראה לי שזה היה שהזמנו את דני חרמון לאירוע כזה הוא ישב שם ואישר.</p> <p>ערן ברנר עו"ד- זה חצר של המסעדה.</p> <p>התחושות שלנו הן שהפרה יותר רוצה להניק ממה שהעגל רוצה לינוק. אני רוצה להזכיר שלמעשה היה לנו דיון שהתבסס על התנגדות של שכן אחד. אחרי שהשקענו אלפי שקלים בפרסום בכל השכונה בהתאם להנחיות שקיבלה החברה שמטפלת בפרסומים ולמרות שהייתה התנגדות אחת,</p>	<p>המבקשים:</p>

בהשתתפות:

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

<p>התאפשר לעשות תיקון לשכנים. אנחנו הרגשנו קצת שבעקבות הערר ובעקבות המחלוקת שיש לנו בגלל החצר של המסעדה, אז מנסים קצת להתעמר בנו על החצר של המלון. מדובר בחצר שאין שם הגשה של משקאות, מזון, אין רמקולים, יש בסה"כ 2-3 שולחנות וספה שמשרתת קהל של אורחי המלון בלבד שיכולים לצאת לעשן סיגריה ולשבת עם לפטופ, כמו שנהוג במקומות מתוקנים אחרים בעולם. המלון עצמו כולל 20 חדרים, בחישוב קל מדובר ב-40 אורחים. אם כל התלונות הן על רעש מחצר אז אנחנו מציינים שהחצר הזו היא בסה"כ חצר לוואי שאנשים יוצאים על מנת לעשן סיגריה. אני מבין שאנחנו הוזמנו שוב לדבר על תלונות מהחצר ולא תלונות מהמלון. אני לא שמעתי תלונה אחת שנוגעת על הפעילות של המלון, לא על המזגנים, לא על מוזיקה מהמלון, רק על החצר ולכן אני מגיב. אני מניח שההתנגדויות האלה היו נדחות על הסף כי החצר היא לא הנושא. לכן, אני מבקש לדחות את כל התלונות של השכנים שכל המטרה שלהם היא</p>	
<p>לסגור את העסק. אני שומע מתלונן שמדבר בלשון רבים ולהזכיר הוא לא עו"ד ואין לו ייפויי כוח אלא הוא הגיש את ההתנגדות הבודדה שהייתה בדיון הקודם. כאשר אני מקבל רק לילה לפני דיון משלים שמאפשר להם להוסיף עוד מתנגדים, אז אני חושב שכל ההליך הזה צורם שאני לא נתקלתי בו. אני מזכיר, כמו שאמר יו"ר הוועדה, הבקשה היא לשימוש חורג של בית המלון. יש לנו ערר על חצר המסעדה שם אנחנו ממתניים להכרעה. המסעדה סגורה כבר כ-4 חודשים. אני רוצה לעדכן שאחרי ביקורות של דני חרמון שאחראי על אישור איכות הסיבה, אנחנו אמורים לקבל אישור קבוע בימים הקרובים וזה לאחר שעשה לנו ביקורות רבות והשלמנו את כל הדרישות לעניין בית המלון.</p> <p>רואים בסרטון את החצר של המסעדה. ממתי הסרטון?</p>	
<p>ערן ברנר עו"ד- אחרי שצפינו בסרטונים, כולם ללא יוצא מן הכלל מתייחסים לחצר של המסעדה בלבד. אני רוצה להציג לוועדה את החציצה שבוצעה שם לפני מס' חודשים שלמעשה מונעת כל זליגה בין אורחי המסעדה לבין אורחי המלון.</p>	
<p>דורון בנבנישתי- הייתה חציצה שלמה שנעשתה לפני שנה וחצי ובעקבות הביקור שלך היה עוד מטר שביקשת שגם אותו לחסום.</p>	
<p>ערן ברנר עו"ד- החציצה הזו ממאי-יוני 2023, הוצב עציץ נוסף שיצר חציצה מוחלטת.</p>	
<p>דורון בנבנישתי- הפתח הזה היה למען השירות של המסעדה, שירותי הנכים והמחסן נמצא בצד השני. הסברתי ואמרתי תחסום בכל זאת אז עכשיו הולכים מסביב. יש שם שולחן פיקניק, שתי ספות, ושולחן ישיבה.</p> <p>ערן ברנר עו"ד- חשוב לציין שמי שיוצא לחצר הזו אלה רק אורחי המלון, לא אנשים מזדמנים מהרחוב ולא מהמסעדה.</p>	
<p>ליאור שפירא- לפי מה שאתם אומרים, ממאי - יוני יש שם שולחן פיקניק, שתי ספות, ושולחן ישיבה. אין כלל מעבר בחלק של החצר בין המסעדה לבין המלון.</p>	
<p>ערן ברנר עו"ד- נכון.</p>	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 5

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

<p>אנחנו לא בנינו גדר מכיוון שאנחנו צריכים להוציא היתר, עשינו כל מה שאנחנו יכולים לעשות כדי לעשות חציצה מוחלטת באמצעות אדניות ניידות אבל כבדות מאוד שאי אפשר להזיז אותם.</p> <p>גלי שפילר- צריך מנוף בשביל להזיז אותן.</p> <p>דורון בנבנישתי- זה לא נייד זה קבוע.</p>	
<p>הועדה ממליצה לאפשר למבקשים לשלוח תוך שבועיים מהיום השלמת הטענות שלהם בהתאם למה ששמעו וראו או כל עניין אחר. הועדה ממליצה לאפשר למתנגדים להגיב תוך שבוע ימים לאחר מכן.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

חו"ד בוחן רישוי: בתאריך 6.2.24 התקבלו השלמות הטענות ותגובות המתנגדים מיום 15.2.24.

<p>כפי שתיאר ב"כ המבקש בכנות בתשובתו למתנגדים, וכפי שעולה באופן חד משמעי מההתנגדויות שהוצגו בפנינו בליווי תמונות וקטעי וידאו מששת החודשים האחרונים, העסק למלון מקיים שימוש קבוע בחצר הבניין המשותפת אשר אינה כלולה בתכנית העסק או בבקשה לשימוש חורג. משעה שמצאנו כי השימוש שנעשה בחצר מהווה מטרד ממשי שהוכח על ידי המתנגדים, ומשעה שהמבקש בעצמו מתאר את החצר המשותפת כ"חצר לוואי" של המלון בה משתמשים אורחי המלון, ולאור העובדה שבהתייחסות הנוספת של המבקש שהיתרנו לו להגיש ביחס לטענות המתנגדים מיום 22.1.2024 לא היה כדי להפריח את טענות המתנגדים כי העסק מקיים בחצר פעילות המלווה במטרדי רעש משמעותיים, אנו ממליצים לוועדה לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים למלון.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות מיום 2.7.24:</p>
--	--

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאחר שוועדת התנגדויות בחנה את השלמת הטיעונים ותגובת המתנגדים, הוועדה מצאה כי לא היה בהם כדי להפריח את טענות המתנגדים כי העסק מקיים בחצר פעילות המלווה במטרדי רעש משמעותיים. המלצה לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים למלון.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בקשה שהייתה בדיון בוועדת התנגדויות. לאחר שנתנו לבעלים להסדיר ולא להשתמש בחצר, בכל זאת הם עברו על התנאים. המלצה לא לאשר את הבקשה.

תיאור הדיון:

יובל פלג- יש פה הפרה של התנאים. יש להם גם מסעדה וגם בית מלון צמוד של אותם הבעלים. בוועדה אושר חלק מאוד קטן מהחצר. הם הפרו את התנאים. יש שם המון התנגדויות. רעש, מוזיקה בחוץ. הם לא עומדים בתנאים. ניתנו להם כמה הזדמנויות.

ראובן לדיאנסקי- לא נותנים להם היתר להפעיל בחוץ, עדיין יוכלו להפעיל את המסעדה בפנים.

יובל פלג- לא. אנחנו מדברים כרגע על המלון. את המסעדה הוועדה גם סירבה. גם את המלון אנחנו רוצים לסרב.

ראובן לדיאנסקי- מה הבעיה שיהיה מלון ללא פעילות בחוץ?

יובל פלג- זה התנאי שאנחנו נתנו להם. לאורך השנים אפשר לראות ביקורות של הפיקוח, ביקורת עסקים, הם ממשיכים להושיב בחצר, להפעיל שם מוזיקה, יש המון תלונות של שכנים. הם באו לפה ואמרו את זה, שהם משתמשים בחצר.

ראובן לדיאנסקי- יש סירוב. לא יקבלו היתר. כמה שנים הם עוד יכולים להיות שם ללא היתר עד שהמערכות שלנו זזות ומגישות כתבי אישום וכו'? מבחינתם יקבלו קנסות, יפעילו ועולם כמנהגו נוהג.

אודי כרמלי- מה החלופה?

ראובן לדיאנסקי- חלופה אכיפתית מהירה. לא לתת כל יום דוח.

אודי כרמלי- זה לא עניין של אכיפה. אתה מגיע לבית משפט.

ראובן לדיאנסקי- אבל כמה לוקח? זה התסכול הגדול.

אודי כרמלי- תסכולך, תסכולנו. אבל בטח לא לתת גושפנקא למצב.

יובל פלג- אם תראה את חו"ד פיקוח עירוני, יש צו סגירה שיפוטי והם פועלים בניגוד לצו סגירה.

מלי פולישוק- הם כבר שנתיים וחצי שם. הבקשה היא מ-2021.

ראובן לדיאנסקי- אני לא בא אליכם בטענות, אני בא למערכת בטענות. אתם עשיתם את תפקידכם, אבל אם המקום מהווה מטרד אמיתי לציבור והוא לא צריך להיות שם והוא בנתיים שם.

אלחנן זבולון- אנחנו מאשרים את תוות הדעת לא לאשר פה אחד.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0011-2024 מיום 17.07.2024 סעיף 5:

הועדה מחליטה לקבל המלצת צוות ההתנגדויות ולא לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים למלון וזאת בהמשך לדיון שהתקיים בוועדת התנגדויות, בה תיאר ב"כ המבקש בכנות בתשובתו למתנגדים, וכפי שעולה באופן חד משמעי מההתנגדויות שהוצגו בפניה בליווי תמונות וקטעי וידאו מששת החודשים האחרונים, כי העסק למלון מקיים שימוש בחצר הבניין המשותפת אשר אינה כלולה בתכנית העסק או בבקשה לשימוש חורג. עוד נמצא על ידי ועדת ההתנגדויות כי השימוש שנעשה בחצר מהווה מטרד ממשי שהוכח על ידי המתנגדים, והמבקש בעצמו מתאר את החצר המשותפת כ"חצר לוואי" של המלון בה משתמשים אורחי המלון. בהתייחסות הנוספת של המבקש שהותר לו להגיש ביחס לטענות המתנגדים מיום 22.1.2024 לא היה כדי להפריח את טענות המתנגדים כי העסק מקיים בחצר פעילות המלווה במטרדי רעש משמעותיים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, מאיה נורי שקד, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 6

מספר תיק רישוי:	5733	מס' בקשה מקוונת:	10000336899-1	תאריך הגשה:	29.11.2023
-----------------	------	------------------	---------------	-------------	------------

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

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
יום טוב 17	גוש 7001 חלקה 61	304-017	57 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	Ning	יום טוב 17 תל אביב
מבקש	דרור מדר אבן אנטיקן	יום טוב 17 תל אביב
בעל זכות בנכס	משה שמואלי	מוטה גור 26 חולון
עורך בקשה	אלרואי כהן	ת.ד 62300 תל אביב

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג לתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה, מקום להכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות משלוח מזון והגשת משקאות משכרים, פאב בשטח של 57 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיים מבנה בן קומה אחת לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה הנ"ל. כמו כן עפ"י תיק בנין במבנה הנ"ל התנהל אטליו עם רישיון עסק.

הערות המהנדס:

משנת 1980 עד סוף שנת 2017 פעל במקום אטליו עם רישיון עסק. בשנת 2021 הוגשה בקשה לשינוי מהות למסעדה ופאב והחלפת בעלים. הכניסה של העסק הינה בחלקה 125 בגוש 7001 בבעלות עיריית ת"א, לצורך כניסה לעסק ומרפסת ישיבה. לעסק אושר היתר כסאות שולחנות בכניסה הנ"ל בתוקף עד 31.8.24, בהתאם לדרישת אגף הנכסים. לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד השעה 01:00 בלילה. דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 2,073 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 2510
<p>החלקה ביעוד מגורים א' שיקום עפ"י תוכנית 2510 - "כרם התימנים".</p> <p>שימוש למסעדה אינו תואם לתכליות המותרות כמפורט בסעיף 10.1.1 בתקנון תוכנית 2510, 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>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 15.12.2023. מבקשים היתר ל-5 שנים.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 30.6.24:
בבדיקה שנערכה מול מערכת פניות משלי"ט ואכיפה נמצא: ללא פניות כנגד העסק, באכיפה יזומה - הוגש דוח על חריגה מהיתר ש+כ. הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.	פיקוח עירוני מיום 25.6.24:
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 25.6.24:
אין מניעה לאשר כניסה לעסק מחזית רח' יום טוב אשר בחזיתה ממוקמת רמפה (מדובר על רמפה לאורך כל רח' יום טוב) לאור השיפוע.	אגף הנכסים מיום 3.7.23:
נערכה בדיקה במערכת הממוחשבת וממנה עולה כי: 1. בתיק בניין סרוק אין היתרי בניה כלל. 2. לא אותרו תביעות ו/או צווי הריסה פעילים למעט כ"א שהוגש בגין עבודה אסורה (בניה ללא היתר) של סככה בשנת 1992 בחזית לרחוב שטרם נאכפה עד היום עפ"י מערכת מפות (GIS) למרות שהוגשו עוד 2 אי קיומים לאחר הגשת כ"א מקורי.	פיקוח על הבניה מיום 24.6.24:
לא נמצאו הליכים בכתובת.	המחלקה הפלילית מיום 3.7.24:

המלצת הוועדה המייעצת 0012-2024 מיום 02.07.2024:

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה, מקום להכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות משלוח מזון והגשת משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2029.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מיירי אהרון, לובה דבוייריס, מאור ורניק, עידית רז, דין עמר, פאדי דאוד.</p>
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה, מקום להכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות משלוח מזון והגשת משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2029.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה. המלצה לאשר ל-5 שנים עד 31.12.2029, לפי פרסומים.

מיטל להבי- הרי אני כל הזמן חושבת שבכרם כל הקומת קרקע צריכה להיות מסחרית, פתאום אומרים לי שזה לא תואם לתב"ע.

יובל פלג- יש שם כמה תב"עות.

מיטל להבי- איך זה לא תואם לתכליות בשעה שאני יודעת שבכל היתר בניה מחייבים בקומת הקרקע מסחר?

שם משולם- בעבר היו שם המון עניינים מול נכסים, חלק מהקרקעות שייכות לרמ"י. המון עסקים באזור כרם התימנים, הכרמל והשוק המערבי אושרו בתור שימושים מסחריים. יצאה שם לפני כמה שנים תב"ע חדשה שנקראת 3888 ויש את התב"ע הקיימת, התב"ע המקבילה לה באזור חופף שהיא 2510. בישיבה שנמשכה המון פעמים מול השירות המשפטי, הגענו למסקנה שההגדרות של מסחר במקומות האלה לא כוללות את השימושים, לפחות בחלקן, של בתי אוכל, מסעדות ופאבים.

מיטל להבי- אני לא מבינה איך רחוב יום טוב שכולו מסחר נעשה בסטייה ניכרת או מה שתגידו.

שם משולם- זו לא סטייה ניכרת.

מיטל להבי- אני חושבת שהכנסתם כאן שיקולים של קניין לתוך שיקולים של שימוש ואני רוצה להבין את זה יותר טוב. אני רוצה להגיד לכם מה קורה בכרם, מישהו בא רוצה לעשות דירה, אומרים לו אי אפשר דירה, אתה חייב לעשות מסעדה, עסק בקומת הקרקע, לא דירה. אומרים לו לשלם היטל השבחה, שימוש חורג. מצד אחד אנחנו לא מרשים להם לעשות דירות, בהתאם לשימוש התב"ע מאלצים אותם לעשות עסק ואז הם משנים את הדירה, הופכים אותה למסעדה. יש פה משהו שלא מסתר לי בהגיון. אני מבקשת הסבר.

רעיה גוטלויבר- אנחנו ממליצים כן לאשר פשוט כל עסק אנחנו בודקים לגופו של עניין. מבחינת התב"ע יש פה הגבלת בתי אוכל שמביאה אותנו לבדיקת כל בקשה לגופה של עניין.

מיטל להבי- מותר או אסור לעשות בתי אוכל?

הראלה אברהם אוזן עו"ד- אני לא הבנתי אם זה דיון עקרוני או ספציפי על הבקשה הזו? הבקשה הספציפית הזו לפי המידע התכנוני שנמצא לפניכם, החלקה בייעוד מגורים א', ז"א מה שניתן לעשות כאן זה דירת מגורים, לא אוכל, לא מסעדה ולא כלום.

מיטל להבי- יום טוב 17, שזה חלק מתוכנית 2510, שמחייבת מסחר בקומות הקרקע.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- אם היא הייתה מחייבת מסחר בקומת הקרקע זה היה כתוב בתיק המידע. בתיק המידע, בנקודה הספציפית הזו רשום שזה אזור מגורים א'. לא כתוב עם חזית מסחרית.

מיטל להבי- הוא אמר שזה תב"ע אחרת, 3888. פה, לפי 2510, מה הייעוד בקומת הקרקע?

רעיה גוטלויבר- מגורים א'.

תיאור הדיון:

מיטל להבי- בגלל זה זה שימוש חורג? ואם הוא היה רוצה לעשות מגורים היו מאשרים לו?
הראלה אברהם אוזן עו"ד- כן.
מיטל להבי- לא יאומן. באמצע רחוב יום טוב. יש רחובות שהם מסחר ומותר בהם מגורים ויש רחובות שהם מגורים ורוצים בהם מסחר.
אודי כרמלי- השאלה מה האופי של הרחוב. עובדה שגם אם יש מגורים מעדיפים שם מסחר.
אלחנן זבולון- אנתנו מאשרים את הבקשה עד ליום 31.12.2029.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-2024 מיום 17.07.2024 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה, מקום להכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות משלוח מזון והגשת משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2029.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 7

מספר תיק רישוי:	63759	מס' בקשה מקוונת:	10000341966-3	תאריך הגשה:	20.02.2024
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	מרכול – חנות נוחות בתחנת דלק	קומה:	קרקע
------------	------------------------------	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
קיבוץ גלויות 26	גוש 7053 חלקה 1	3311-024	31 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	חנות נוחות So Good	קיבוץ גלויות 26 תל אביב
מבקש	סונול ישראל בע"מ	הגביש 6 א.ת נתניה
בעל זכות בנכס	עופר מרכזים בע"מ	שד' אבא אבן 1 הרצליה
עורך בקשה	רענן רופא	החורש 20 בנימינה-גבעת שדה

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג ממשרד ומחסן שמנים בתחנת דלק למרכול – חנות נוחות בתחנת דלק בקומת קרקע בשטח של 31 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיימת תחנת דלק ליד בנין מכרזים בתאריך 6.7.1978 הוצא היתר בניה מס' 268 להוספת מבנה חד קומתי למשרד, מחסן שמנים, שירותים לתחנת דלק קיימת ברישיון.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת 2012 בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2021. כעת מבקשים שימוש חורג. דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). סכום אגרת בקשה לשימוש חורג בסך 1,127 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 818

חלק מחלקה 1 בגוש 7053 (מגרש 2500) ביחד עם ח. מחלקות 2,3,4 בייעוד אזור תעשייה עפ"י תוכנית 818 - "תוכנית בינוי וקביעת יעוד שטח למלאכה, תעשייה ומסחר" עפ"י סעיף 6.ה - תחנת דלק: יותר לחקים תחנת דלק בשטח התכנית וכן שירותים הנלווים אליה שיאושרו ע"י משרד התחבורה, המשטרה ושרותי הבריאות. שימוש לחנות נוחות יהיה בהתאם לסעיף 6.ה בתוכנית 818 ובהתאמה לתמ"א 18 שינוי מס' 4.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 7

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 02.04.2024.
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 2.7.24:
לעסק רישיון זמני עד 30.09.24 ללא היתרים וללא קריאות מוקד. לעסק הוגשה המלצה לכתב אישום בגין חוסר רישיון בתאריך 09.07.23.	פיקוח עירוני מיום 19.6.24:
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 17.6.24:

המלצת הוועדה המייעצת 0012-2024 מיום 02.07.2024:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרד ומחסן שמנים בתחנת דלק למרכול (חנות נוחות בתחנת דלק), עד ליום 31.12.2029.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, מאור ורניק, עידית רז, דין עמר, פאדי דאוד.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר ממשרד ומחסן שמנים בתחנת דלק לפי היתר בניה למרכול (חנות נוחות בתחנת דלק), עד ליום 31.12.2029.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- חנות נוחות בתחנת דלק. העסק משנת 2012 עד 2021 היה ברישיון בשימוש חורג. שימוש חורג להיתר. המלצה לאשר עד 31.12.2029 לפי תאריך הפרסומים.
אלחנן זבולון- מאשרים את הבקשה בהתאם לחוות הדעת.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-2024 מיום 17.07.2024 סעיף 7:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרד ומחסן שמנים בתחנת דלק למרכול (חנות נוחות בתחנת דלק), עד ליום 31.12.2029.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 8

03.01.2024	תאריך הגשה:	10000346863	מס' בקשה מקוונת:	70023	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	-------------	---------------------	-------	--------------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
36 מ"ר	30100140	גוש 7079 חלקה 20	רבי נחמן 5

כתובת:	שם:	בעל עניין:
רבי נחמן 5 תל אביב	Gin & Juice	שם העסק
נורדאו 26 תל אביב	יוני אלוש	מבקש
קלוינזר 6 בת ים	לוי שרה	בעל זכות בנכס
שד' סיני 21 חיפה	לוי עזריה	עורך בקשה
	יפעה לוי	

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לפאב בקומת קרקע בשטח של 36 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיים מבנה חד קומתי עפ"י תצלומי GIS. לא נמצא למבנה זה היתר בניה בתיק הבניין.

הערות המהנדס:

עסק חדש מ-2022.
לעסק קיים מחסן חיצוני ברישיון עד 31.12.29 (ת.ר 66785).
דרישת תקן חניה - 0 מקומות (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
מדיניות לילה במקום עד 1:00 בלילה.
סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 1,266 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2572
<p>החלקה ביעוד אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית לכיוון רח' יהודה מרגוזה עפ"י תוכנית 2572 - "מתחם כיכר השעון".</p> <p align="right">סעיף 10.1:</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 טפול באם ובילד, גני ילדים, פעוטונים ושירותים אישיים. כמו-כן תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל ויצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.</p> <p>(ד) בנוסף לאמור לעיל במבנים קיימים ללא סימון חזית מסחרית, בהם קיים בפועל כדין שימוש השונה ממגורים בקומת הקרקע, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר יחידות מסחריות שהשימושים המותרים בהם יהיו כמפורט לעיל, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.</p> <p>שימוש חורג לפאב אינו תואם לתכליות המותרות, מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p> <p>מעיון בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה.</p> <p>השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא תו"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: 19.01.2024. מבקשים היתר ל-10 שנים.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

<p>בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי רעש מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 5.3.24, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש.</p>	5.3.24 מיום
<p>לעסק אין רישיון למעלה משנה. יטופל במסגרת עבודה. היתר ש.כ הוארך ע"פ הנחיות העירייה. מתחילת 2023 עד היום יש מספר פניות בודדות בנושא רעש, ללא ממצאים.</p>	12.3.24 מיום
<p>לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.</p>	6.3.24 מיום
<p>בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות נגד העסק הנ"ל. כמו כן אין תיקים בהכנה נגד העסק.</p>	16.4.23 מיום
<p>עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון.</p>	12.2.23 מיום
<p>התקבל אישור.</p>	3.4.23 מיום
<p>המלצה לאשר.</p>	1.4.24 מיום
<p>נועם קולר בשם נציגות ועד בית רבי חנינא 9.</p>	שמות המתנגדים:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 8

<ul style="list-style-type: none"> מטרדי רעש- סמיכות למגורים יוצרת מטרדי רעש בשעות מאוחרות, ופוגעת במרקם של הסביבה ליצירת עסקים מגוונים נוספים מלבד פאבים. 	תקציר ההתנגדות:
<ul style="list-style-type: none"> התקבלה חו"ד איכות הסביבה מיום 5.3.24. 	חו"ד מהנדס להתנגדות:

המלצת הועדה המייעצת 2024-0006 מיום 26.03.2024:

<p>להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, דין עמר, שם משולם, עידית רוז, מאור ורניק, דניאל שרון.</p>

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
נעם קולר בשם נציגות ועד בית רבי חנינא 9	רבי חנינא 9 תל אביב	054-4717481

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 02.07.2024:

בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, שרית סוזין, מירי אהרון, פאדי דאוד, דניאל שרון.

<p>נעם קולר, לב וידרק.</p> <p>לב וידרק- אני גר מול "פארוק בשוק" שנתיים בערך. עם "פארוק בשוק" יש לנו בעיית רעש מתמשכת שאנחנו לא מצליחים לפתור. המון פניות למוקד 106, משטרה, מישלמה, איכות הסביבה ולא עוזר. ל"פארוק בשוק" יש היתר לעשות הופעות אבל יש גבול לווליום. גם במהלך היום הווליום בלתי נסבל. העסק המדובר שרוצים לפתוח נמצא מול "פארוק בשוק" והוא של אותם בעלים אז מן הסתם שנרצה להתנגד. זה אפילו קרוב אלי יותר. אני שזה יהיה אותו אופי של פעילות. הרעש, הבאסים שממש חודרים לדירה ובהופעות זה מוגזם. מדדתי אצלי במרפסת 90 דציבלים, החוק אומר 80.</p> <p>נעם קולר- אני גרה דירה ליד אז אני קצת יותר רחוקה וגם אנחנו שומעים את זה ממש חזק. יש שתי דירות עם נשים בהריון שצריכות ללדת וחדרי התינוקות יהיו ממש צמודים לרעש. הבעיה היא חוסר ההתחשבות בשכנים. אין בעיה שיש עוד מקומות, זה השוק.</p> <p>לב וידרק- בעל הבית שם זכויות מיוחדות בחלונות, זה לא עוזר.</p> <p>נעם קולר- אנחנו הגשנו התנגדות כדי למנוע מצב שאולי לא תהיה התייחסות לשכנים ויהיה רעש גדול יותר.</p> <p>לב וידרק- אין לי מושג אם העסק מהווה מפגע רעש כיוון שאלה שני עסקים צמודים, זו אותה מוזיקה מכל הרחוב הזה. כשיש הופעה אי אפשר לדעת. אין לי מושג איפה יושבים הרמקולים. לאחרונה יש התמרה ממש מה"פארוק".</p>	המתנגדים:
--	------------------

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 8

בהשתתפות:

ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, איילת וסרמן, פרידי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, שרית סוזין, מידי אהרון, פאדי דאוד, דניאל שרון.

<p>נעם קולר- העסק עצמו כמו שהוא עכשיו, הוא בסדר גמור, לא עושה רעש. אבל אנחנו לא רוצים להגיע למצב שיהיה חוסר התחשבות כמו מהעסק ליד ואנחנו רק נסבול מזה ואין לנו למי לפנות.</p> <p>לב וידרק- אני לא יודע מה הבדיקה האקוסטית בודקת בהופעות, ההופעות מוגזמות לגמרי. כמות הפעמים שפניתי למנהלים שלו היא לא הגיונית.</p> <p>נעם קולר- הם מנמיכים ומגבירים שוב.</p> <p>לב וידרק- בימים של ההופעות יש אצלם 100% בעיה, בשאר הימים אחרי 23:00 ואחרי 00:00 יום כן יום לא.</p>	
<p>נעם קולר- אנחנו לא נגד השוק, לא נגד "פארוק בשוק" ולא נגד יוני. אני קניתי את הדירה בשביל לגורר במקום כזה שאני מרגישה שהכל נגיש ונחמד ו"פארוק בשוק" זו באמת מסעדה נחמדה אבל יש את האיזון שצריך להיות.</p>	
<p>יוני אלוש, ערן ברנר עו"ד.</p> <p>ערן ברנר עו"ד- לפי המשפט האחרון של המתלוננת, היא מודה שהעסק הספציפי הזה שנקרא "יין ושוקולד" סה"כ בשטח של 36 מ"ר. לעסק יש את כל האישורים כולל משטרה, איכה"ס. יש בסה"כ 4 שולחנות. אני לא מתייחס לעסק "פארוק בשוק". העסק הזה מעולם לא קיבלת דוחות על רעש ולא היווה מטרד לסביבה. השכן טוען שיש תלונות על רעש, לא שאני מקל ראש אבל לא צורפה חו"ד אקוסטית שמצביעה שיש רעש ושהוא בוקע מהעסק הזה. במקום אין הופעות, חנות של יין ושוקולד, יותר טעימות יין, אי אפשר לקרוא לזה פאב או בר, עסק מאוד שקט. הופתענו מההתנגדויות. נמשיך לכבד את כל התנאים שניתנו לנו. יוני, לוחם צה"ל, איש משפחה, אין לו כוונה לעשות רע לשכנים, אפשר לקבל ממנו את מס' הטלפון.</p> <p>יוני אלוש- ההופעות הן ב"פארוק בשוק" שפתוח כבר 12 שנה. אני בעלים גם שלו. מדובר על חנות בר יין שפתוחה כבר 4 שנים. היה שם רישיון, הייתה דרישה לשימוש חורג והתחלנו תהליך מחדש. יש את כל האישורים חוץ מזה. אותם ספציפית אני לא מכיר. אף אחד לא פנה אלי, יש לי מנהלים שמנהלים את העסקים. מי שמכיר את שוק הפשפשים בימי שלישי ושישי יש הופעות. חותמים כל חודש ומקבלים מהמישלמה אישור. אנחנו לא עושים משהו שאסור. חוץ מהימים האלה של ההופעות, המוזיקה ב"פארוק בשוק, לפי חו"ד אקוסטית ואישור איכה"ס, אין משהו, זו מסעדה בסוף. ב"פארוק" נכנסים 50-60 איש.</p> <p>ערן ברנר עו"ד- אנחנו לא דנים ב"פארוק בשוק". ההתנגדויות צופות פני עתיד. על המקום אין תלונות. לפי תב"ע 2572 שחלה על המקום, לוועדה יש סמכות, כל עוד העסק לא מהווה מטרד, לאשר את המקום. במאמר מוסגר ל"פארוק בשוק" יש רישיון עסק.</p> <p>יוני אלוש- ההופעות בימי שלישי בין 20:00-22:00 ובשישי בין 18:00-20:00.</p>	<p>המבקשים:</p>
<p>לאחר ששמענו את הצדדים והבנו את עילת המתנגדת כי ההתנגדות היא לעסק ליד שבאותה בעלות והעסק נשוא הבקשה</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 8

בהשתתפות:

ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, איילת וסרמן,
פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, שרית סוזין, מירי אהרון,
פאדי דאוד, דניאל שרון.

<p>קיים כבר מס' שנים ואינו מהווה מטרד, ובהתאם למתנגדים ניראה כי מבקשים לצפות את פני העתיד, הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לפאב, עד ליום 31.12.2034 ומזכירים למבקשים כי אנו מצפים כי העסק הנ"ל יעמוד בכל התנאים שנקבעו בהיתר ואף ייערך סיור במקום.</p>	
--	--

חוו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

<p>לאחר דיון בוועדת התנגדויות התברר שההתנגדות היא לעסק ליד שבאותה בעלות והעסק נשוא הבקשה קיים כבר מס' שנים ואינו מהווה מטרד, ובהתאם למתנגדים נראה כי מבקשים לצפות את פני העתיד, לכן המלצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לפאב, עד ליום 31.12.2034 ובכפוף לעמידה בכל התנאים שנקבעו בהיתר.</p>
--

תיאור הדיון:

<p>מלי פולישוק- זה חורג לתוכנית וזה ל-10 שנים וטוב שכך אבל צריך לנמק כי במקומות אחרים לתוכנית נותנים רק 5 שנים. רעיה גוטלויבר- העסק היה בדיון בוועדת התנגדויות, בדקו אותו לגופו של עניין והגענו למסקנה שהם בכלל התלוננו על עסק אחר. מדובר בעסק קטן, 36 מ"ר, המלצת וועדת התנגדויות לתת ל- 10 שנים. אלחנן זבולון- זו חנות של יין ושוקולד. מאשרים בהתאם לחוו"ד הצוות.</p>
--

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0011-2024 מיום 17.07.2024 סעיף 8:

<p>לאחר שוועדת התנגדויות שמעה את הצדדים והבינה את עילת המתנגדת כי ההתנגדות היא לעסק סמוך לבית העסק נשוא הבקשה להיתר שהוא באותה בעלות, וכי העסק נשוא הבקשה קיים כבר מס' שנים ואינו מהווה מטרד, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לפאב, עד ליום 31.12.2034 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי עמידה בכל התנאים שנקבעו בהיתר.</p> <p>ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי.</p>
--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 9

מספר תיק רישוי:	65088	מס' בקשה מקוונת:	10000256853	תאריך הגשה:	30.03.2023
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	מלונית	קומה:	קרקע, א', ב'
------------	--------	-------	--------------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
ישכון 11	גוש 7499 חלקה 45	03780110	252 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	פאר בוטיק הוטל	ישכון 11 תל אביב
מבקש	ישכון שלום בע"מ מלכות פאר חי בע"מ דדי פאר שמגר ואקנין ניהול בע"מ	בן צבי 2 תל אביב
בעל זכות בנכס	ישכון שלום בע"מ מלכות פאר חי בע"מ דדי פאר	בן צבי 2 תל אביב
עורך בקשה	גבריאל נבון	דיזנגוף 205 תל אביב

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממבנה מגורים בהיתר למלונית עבור 12 חדרי אירוח בקומת קרקע- בשטח של 54 מ"ר עבור משרד וחדר חדרנית, בקומות א', ב' - חדרי מלון בשטח של 198 מ"ר. סה"כ שטח של 252 מ"ר. (תפוסת קהל 24).

תיאור המבנה:

מבנה מגורים בן 3 קומות עפ"י תצלומי GIS והיתרי בנייה מס' 183-5 מ-22.2.81 מס' 14-0089 מ-4.2.14. (לשיפוץ וחיזוק מבנה). לא נמצא היתר מקורי למבנה.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2012 ואושר בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.22. בדיון זה, הוועדה המקומית החליטה: "לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאחר ששמעה את המתנגדים וההתחייבות החוזרת של המבקשים לפעול בהתאם להיתר ובפרט לא לעשות כל שימוש בגג, לפנות אותו מציוד ולנעול את הגישה לגג לאורחים, וכן לנסות להקפיד על הרעש והעישון, הוועדה מחליטה לאפשר שימוש חורג עד ליום 31.12.2022 על מנת לבחון כי המבקשים פועלים בהתאם להיתר. בתום שנה היה והמבקש ירצה תוגש בקשה חדשה. במקרה ספציפי זה אין מדובר בהארכת תקופה אלה בבקשה חדשה מבראשית עם כל המשתמע מכך. הוועדה מודעת לעלויות הכספיות ולפרוצדורה בהגשת בקשה חדשה ולמרות הכל בחרה להחליט כי תוגש בקשה חדשה ולא ארכה."

יש לציין כי בקומת קרקע קיים בית אוכל פנימי הנלווה לעסק הנ"ל ברישיון עסק בתוקף עד 31.12.29. (ת.ר 23071).

דרישת תקן: 0.4 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 0.4 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 250 מ'. גובה תשלום אגרת שימוש חורג בסך 8,859 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 2510
<p>החלקה ביעוד מגורים א' שיקום עפ"י תכנית 2510 - "שיקום מתחם כרם התימנים".</p> <p>תוכנית 2510 סעיף 10.1.1 תכליות :</p> <p>באזור מגורים א - שיקום לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים למעט האמור בסעיף 10.8 "חזית מסחרית" לגבי שימושים מסחריים, וסעיף מס 10.11 ביחס לשימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשיש ופנסיונים על פי המפורט בסעיפים אלה בהתאמה.</p> <p>מגבלות הבניה לשימושים שאינם למגורים יהיו בהתאם למפורט בבנייני מגורים, למעט אם קיימות הוראות מפורשות בסעיפים הנ"ל בהתאמה.</p> <p>סעיף 10.11 - שימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשיש ופנסיונים : הועדה המקומית תהיה רשאית להיתר באזור מגורים א' - שיקום, אזור מגורים ב', אזור מגורים מיוחד ואזור דירות 2 שימושים לשירות הקהילה ולשיפור רווחת החיים של תושבים באזור בתנאים הבאים :</p> <p>- ההיתר יוצא לאחר פרסום בהתאם לנדרש בחוק לשימוש חורג.</p> <p>- השימוש המוצע לא יהווה מטריד למגורים.</p> <p>סעיף 10.11.1 - השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן :</p> <p>(ב) פנסיון - יותר בבניין שלם או בקומות שלמות בבניין מגורים. מספר יח' הדיור בכל פנסיון לא יעלה על 50.</p> <p>שימוש חורג למלונית תואם לשימושים המותרים כמפורט בסעיף 10.11.1.</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 ובהתאמה לתנאים המפורטים בסעיף 10.11 כמפורט מעלה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149 :

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 18.05.2023. מבקשים היתר לצמיתות.</p>

חוות דעת נותני אישור :

<p>בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי רעש ומטרדים סביבתיים מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 22.1.24, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש ומטרדים סביבתיים.</p>	<p>הרשות לא"ס מיום 1.2.24 :</p>
<p>בביקורת שלנו בעבר נראה שימוש בגג בניגוד לרישיון שהיה בעת הביקורת נמצאו לקוחות של המלון – לא היינו עדים לאירועים כפי שמועלה בפניה.</p>	<p>פיקוח עירוני מיום 15.1.24 :</p>
<p>בבדיקה שנערכה הן במערכת מש"ט והן המערכת לולטק.</p> <p>אין פניות או אכיפה כנגד העסק. הבדיקה מתייחסת לרבעון אחרון.</p> <p>העסק נאכף בנושא הפרת צו שיפוטי ביום 26.07.23.</p>	<p>:30.6.24</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 9

בנוסף, בבדיקה שנעשתה ביום חמישי 28.6.24, אין שימוש בגג המלון.	
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך התכינה האחרונה.	מוקד 106 מיום 27.6.24:
1. בקומת קרקע קיים מטבח עם פינות ישיבה שמשמש את העסק כאשר בתכנית המלון צוין "לא שייך לבקשה". 2. קיימים שירותים בקומת קרקע המשמשים את המלון כאשר בתכנית המלון צוין "לא שייך לבקשה". 3. חדר החדרנית בקומת קרקע משמש כחדר אירוח רגיל עם מקלחת ושירותים. 4. קיימת מעלית בצמוד למדרגות שלא סומנה בתכנית. 5. קומת הגג משמשת את העסק, קיים דק, אדניות, דוודי שמש, מרקיזה שולחן וכד'. המבנה בנוי מקומת קרקע, א, ב, ג, ג.	פיקוח על הבניה מיום 8.8.23:
תיק הבניין : קיימים 2 היתרים. היתר מס' 5/183 מ-12.3.81 שמציין כי המבנה בן 2 קומות וקומת קרקע וקומה ב'. והיתר מס' 140089 מ-4/2/14 אשר כולל את כל קומות המבנה+תוספת מעלית. מעיון במערכת הפיקוח עולה כי ב-2010 יצא צו הפסקת עבודה+בנייה ללא היתר + אי קיום צו הפסקת עבודה על המבנה שמשמש את העסק. התביעות נסגרו ויצא היתר על הבנייה.	
עפ"י המידע שבידנו אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 17.1.24:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 28.3.23:
עדי מנשה גם בשם דיירי בניין ישכון 13, אילנה ויגאל ברזילי.	שמות המתנגדים:
<ul style="list-style-type: none"> מתקיימת פעילות בגג המבנה לאירועים ומסיבות, שיעורי יוגה וכדומה בכל ימות השבוע. מטרדי רעש, סיגריות וגניבת רכוש. בית האוכל בלובי משמש בפועל כל מאן דבעי ולא רק את אורחי המלון. לאור האמור, מתקיימת הפרה של תנאי הוועדה המקומית שהתקבלו כתנאי לאישור הבקשה הקודמת. 	תקציר ההתנגדות:
<ul style="list-style-type: none"> בתאריך 11.1.24 התקבל תצהיר בעל העסק, שעל פיו: 1. הגג פונה מצידו. 2. יש בו דק שקיים שנים ואין לגביו צו הריסה. 3. הגג נעול בקביעות ואין יציאה לגג מלבד ביצוע תיקונים במידת הצורך. התקבלה חו"ד איכות הסביבה מיום 1.2.24. 	חו"ד מהנדס להתנגדות:

המלצת הוועדה המייעצת 0003-2024 מיום 04.02.2024:

להעביר לוועדת התנגדויות.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, דין עמר, שם משולם, אילנה בורבון, דניאל שרון, עידית רז, מאור ורניק.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
עדי מנשה גם בשם דיירי בניין ישכון 13	ישכון 13 תל אביב	052-2390077
אילנה ויגאל ברזילי	ישכון 13 תל אביב	

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 02.07.2024:

בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, מידי אהרון, עידית רז, פאדי דאוד, דניאל שרון.

המתנגדים:	יגאל ברזילי, נורית צרפתי, בן צרפתי, עדי מנשה.
	<p>נורית צרפתי- בבקשה ברור שהגג והמסעדה רק לשימוש אורחי המלון. אני רוצה לדעת שזה לא מופיע כבקשה ושה לא מושחל. חשוב לנו מאוד שזה יישמר שהמסעדה רק לשימוש באי המלון, האורחים. הבקשה לרישיון לצמיתות היא מתן פרס לעבריינים. אין לובי למלונית הזו, כל הפעילות נמצאת ברחוב מתחת לחלונות שלנו. עישון, שיחות, וויכוחים, ריבים, אורחים שבאים ושמים בוקסות ואין איש מטעם המלון שיעצור את זה. אני צריכה לצאת ולהעיר לאנשים. אני הייתי רוצה שזה יהיה בניין מגורים, האזור הזה לא בנוי למלונית. שישתמשו בפח ולא יזרקו בפניה כי זה רחוק מהם. שהרישיון יינתן לזמן שכל פעם יהיה אפשר לדון בבקשה מחדש ולראות שהאנשים האלה שומרים על הסביבה והאנשים שגרים בה. מדובר בשכונת מגורים מאוד מסורתית ומאופיינת.</p> <p>בן צרפתי- אני זה שגר בקומת הקרקע שסמוכה למפתח המלון. העישון במלון אסור ואני הפכתי לחצר העישון שלהם. יושבים על המדרגות בחוץ. אני חשוף לטיילת ולעישונים שנכנסים לי לתוך הבית. אני לא אדם שמעשן וזה מאוד מפריע לי. זה יכול לקרות גם בשעות המאוחרות של הלילה. אני לא יכול להשאיר חלונות פתוחים. זה גורם לירידה באיכות החיים שלי. מפתח הרחובות מאוד צר, כל רעש מייצר הד חוזר, לא צריך הרבה רעש בשביל להפר את שלווה התושבים. הם מוציאים מוזיקה למרפסות ב 00:00 בלילה. בשום מקום בכרם הדבר הזה לא מתקיים. אני מצפה שיהיו מגבלות של רעש ושיסדרו בתוך המלון פינת עישון.</p> <p>עדי מנשה- בוועדות הקודמות ציינו כמה סבלנו מרעש מהגג. אין נציג מהמלון משעות הערב עד למחרת בבוקר. כל אחד יכול לעשות מה שהוא רוצה. אורחים היו עולים לגג בשעות לילה מאוחרות עם שתיה ומוזיקה, היו גם מסיבות. בתקופה האחרונה ובעיקר מאז שהוצאתם את ההגבלות, באמת יש רגיעה בנושא הזה בגג. חשוב לי שההגבלות שהיו על הגג, שזה דלת נעולה, אסור לאורחים לעלות לגג, לפנות את הגג משולחנות וכסאות, שההגבלות האלה ימשכו גם לרישיון החדש.</p> <p>נורית צרפתי- לפני שנתיים זה אחד הטיעונים שהיו, שלא יושב שם מישהו, אז לא היה אוקטובר, היה חודש אחר. משום מה צמח חדר, למיטב זכרוני הרישיון הקודם היה ל-11 חדרים. איך צמח עוד חדר? כדאי לבדוק. אני לא יודעת, אני לא נכנסת לשם, אין יחסי שכנות, אני אויב העם, לא מדברים איתי וכועסים עלי. פאר דדי הוא שהקים ועשה את החריגות והעברות מתחילת הבניה, הוא עדיין פה מבקש. הולצמן בכלל עבריון מורשע מופיע פה</p>

בהשתתפות:

ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, איילת וסרמן,
פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, עידית רוז,
פאדי דאוד, דניאל שרון.

<p>כבר לא בעסק בכלל. מי מבקש את זה בכלל? למלון קוראים "מלון אליוטי" ולא פאר בוטיק. אני לא עו"ד אבל יותר מידי דברים מריחים לא משהו. נכון שהשכונה משתנה אבל לא באזורים האלה, אלא למעלה קרוב לשוק וגם שם יש מלחמת חורמה. אנחנו בקשרים עם זלוף, יש אכיפה, זה הולך ונסגר.</p>	
<p>יוסי חן עו"ד.</p>	<p>המבקשים:</p>
<p>יוסי חן עו"ד- הסנקציות שהוטלו בוועדה הקודמת אכן הביאו לכך שהגג לא בשימוש, ריק, משמש רק לצורך תיקונים טכניים שנדרשים לעיתים רחוקות. אין אירועים שמתקיימים בגג, לצערי גם אין אירועים שמתקיים בבית הקפה למטה. אין כמעט אורחים מאז השביעי באוקטובר. כמו שכולנו יודעים, מצב התיירות בכי רע. התיירות שקיימת היא תיירות פנים של ישראלים במחירים שבקושי משתלם וכלכלי להחזיק את המקום. תיירות חוץ וודאי שאין מה לדבר. השוק קובע את המחיר, המחירים בערך 50% מהמחירים שהיו לפני פרוץ המלחמה. היקף ונפח הפעילות ירדו באופן משמעותי, חלק בעקבות הסנקציות שהטיל אדוני וחלק בעקבות המצב. החדרים פעילים בעיקר בסופי שבוע. אנחנו תמיד בעד יחסי שכנות טובים. כמו שציינתי בפעם הקודמת שהייתי פה, התחלפה ההנהלה של המקום. אנחנו מודים בפה מלא ובצער רב שההנהלה הקודמת עשתה נזק ליחסי השכנות שלנו והפעילה את המקום בניגוד לתנאים ולחווה השכירות לכן הם הוחלפו. המפעילים הנוכחיים עושים ככל יכולתם לשמור על יחסי שכנות תקינים ומנסים לענות לכל בקשה שישנה, לראיה לא ראינו כל פניה למוקד הפיקוח בשנתיים האחרונות או למשטרת ישראל בעניין של רעש. כרם התימנים בשנים האחרונות שינתה מאוד את הצביון שלה ונפתחו שם הרבה בתי אוכל ומשקאות שפעילים בשעות הלילה המאוחרות ויוצרים התגודדות של אנשים. אם נסתכל באופן מרחבי על כרם התימנים כשכונה אז דווקא הרחוב הזה הוא מהרחובות השקטים והנעימים יותר. הפריקה והטעינה לא מבוצעת מרחוב ישכון אלא מרחוב הכובשים, ז"א כל מטרדי הרעש שטוענים המתנגדים הופחתו משמעותית כיום לא קיימים. מעבר למטרדי הרעש אני לא סבור שיש למישהו מהמתנגדים טענה תכנונית. הסנקציות הקודמות שהטיל אדוני הביאו את כולם על סיפוקם ולנו עלה בעוד כמה אלפי שקלים בהגשת בקשה חדשה. איכות הסביבה הטילה עלינו מהמגבלות הקשוחות ביותר שיכולה להטיל וגם זה הולך לעלות לנו לא מעט כסף. אני מבקש לאשר את הבקשה.</p> <p>אני לא אמרתי שאנחנו בתפוסה ריקה, אני מבקש לדייק, אמרתי שאנחנו במחירים שהם 50% מהמחירים שהיו קודם. עד אוקטובר האחרון כן היה מישהו במקום ומאוקטובר בשעות הלילה אין מישהו במקום וזה בגלל שהמקום לא מלא כמו שהיה אנחנו לא בתפוסה של 90% ולא 100%. באמצע שבוע אנחנו בתפוסה של 60%-70% ובסוף שבוע בתפוסה מלאה. בשעות הלילה אין מישהו במקום בחודשים האחרונים.</p> <p>אם תפתחו את מפת כרם התימנים, מדיניות העיריה היא רחובות שלמים מסחריים שמתברים בין שוק הכרמל עד הים והטיילת. למשל רחוב מל"ן שמאוד קרוב אליכם, כולו מסחרי, אני טיפלתי שם בכמה בקשות שביקשו לבטל את המסחר ועיריית ת"א לא התירה זאת. נגשתי רק לפני יומיים עם שמעון מורי שהוא חלק מוועד שכונת כרם התימנים ואין שום אכיפה לעניין הרעש והם עומדים להגיש עתירה מנהלית בעניין הזה.</p>	
<p>לאחר שמענו את המתנגדים וב"כ המבקש וקראנו את הפרוטוקול דיון הקודם התברר כי ההגבלות אשר נקבעו על ידי</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

בהשתתפות:

ליאור שפירא, חן אדיאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, עידית רוז, פאדי דאוד, דניאל שרון.

<p>הועדה בדיון הקודם נשאו פרי וכי השימוש בגג הופסק לחלוטין. אשר על כן אנו דוחים את ההתנגדויות ונאפשר לעשות שימוש חורג ממבנה מגורים בהיתר למלונית, עד ליום 31.12.2029, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובאותם תנאים כפי שנקבעו בהחלטה הקודמת שלנו לעניין אי שימוש בגג ובכפוף לכך כי במלון יהיה נציג במשך 24 שעות 7 ימים בשבוע בקבלה.</p> <p>אנו נאפשר שימוש חורג לתקופה של חמש שנים על מנת לבדוק כי אכן התנאים וההנחיות התקיימו.</p>	
--	--

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר) -

<p>1. לאחר דיון בוועדת התנגדויות התברר כי ההגבלות אשר נקבעו על ידי הועדה בדיון הקודם נשאו פרי וכי השימוש בגג הופסק לחלוטין. אשר על כן ניתן להמליץ לדחות את ההתנגדויות ולאשר שימוש חורג ממבנה מגורים בהיתר למלונית, עד ליום 31.12.2029, בכפוף לאותם תנאים כפי שנקבעו בהחלטה הקודמת של ועדת התנגדויות לעניין אי שימוש בגג ובכפוף לכך כי במלון יהיה נציג במשך 24 שעות 7 ימים בשבוע בקבלה.</p> <p>השימוש החורג ניתן לתקופה של חמש שנים על מנת לבדוק כי אכן התנאים וההנחיות התקיימו.</p> <p>2. דרישת תקן: 0.4 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).</p> <p>המלצה: פתרון חלופי להסדר 0.4 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.</p> <p>חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 250 מ'.</p>	
--	--

תיאור הדיון:

<p>רעיה גוטלויבר- בית מלון. העסק במקום משנת 2012, עד 2022. היה בוועדת התנגדויות בתקופה הקודמת. היו מלא התנגדויות לגבי שימוש בגג. וועדת ההתנגדויות ומקומית לתקופה הקודמת נתנו תנאים, ללא שימוש בגג. היום זה בא להארכת תוקף שימוש חורג ושוב היו התנגדויות. המתנגד אמר שנכון לחיום הם מבצעים את כל הדרישות של העירייה ואין שימוש בגג. התקבלה המלצת וועדת התנגדויות לדחות את ההתנגדויות.</p> <p>אלחנן זבולון- היה גם סעיף אחד שיהיה תמיד שומר במלון וגם את זה קיבלנו בהתנגדויות.</p> <p>רעיה גוטלויבר- קיבלנו בתנאים איסור מוחלט של שימוש בגג ונציג מטעם המלון במקום 24/7.</p> <p>אלחנן זבולון- מאשרים את השימוש החורג עד 31.12.2029 תנאים ובהתאם לחו"ד.</p>	
--	--

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0011-2024 מיום 17.07.2024 סעיף 9:

1. לאחר שוועדת ההתנגדויות שמעה את המתנגדים וב"כ המבקש וקראה את פרוטוקול הדין הקודם נראה כי ההגבלות אשר נקבעו על ידי הועדה בדין הקודם נשאו פרי וכי השימוש בגג הופסק לחלוטין. אשר על כן אנו דוחים את ההתנגדויות ומאשרים את הבקשה לשימוש חורג ממבנה מגורים בהיתר למלונית, עד ליום 31.12.2029, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

א. לא יהיה שימוש בגג.

ב. במלון יהיה נציג בקבלה במשך 24 שעות 7 ימים בשבוע.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.47 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, מאיה נורי, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 10

10.03.2022	תאריך הגשה:	10000122547-1	מס' בקשה מקוונת:	70063	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

מרתף, קרקע	קומה:	מרכול	מהות העסק:
------------	-------	-------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
223 מ"ר	567-050	גוש 6213 חלקה 1362	הא באייר 50

כתובת:	שם:	בעל עניין:
הא באייר 50 תל אביב	סיטי מרקט	שם העסק
פרנקל ידידיה 6 תל אביב קציר אפרים 8 הוד השרון	סיטי צפיר בע"מ שלומי צפיר	מבקש
הגדרות 43 סביון	איגנה השקעות בע"מ נשיא דוד	בעל זכות בנכס
מח"ל 38 תל אביב	כהן עובד ליאת	עורך בקשה

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מבנק לפי היתר בניה למרכול בקומת קרקע בשטח של 85 מ"ר, ובגלריה-מבנק לאולם מכירה, שירותים ואחסנה בשטח כ- 58 מ"ר. בקומות מרתף-ממחסן וכספת של בנק לאחסנה בשטח כ- 80 מ"ר, סך שטח העסק 223 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 5 קומות מעל קומות קרקע, ביניים ומרתף המכיל: במרתף- מחסן, כספת, מקלט, קומת קרקע וביניים בעבור בנק וקומות מעל בשימוש מגורים ע"פ היתרי בניה מס' 46 מ- 26.04.1972 ומס' 39 מ-12.04.1976.

הערות המהנדס:

עסק המתנהל במקום מ- 02.2021.
מבקשים החלפת בעלים ושימוש חורג.
דרישת תקן: 0.37 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 0.37 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.
חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 150 מ'.
גובה תשלום אגרת שימוש חורג בסך 7,441.51 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1815,600 ב'	
<p>החלקה בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית עפ"י תוכנית 600 - "תב"ע למעגל החיצון בככר המדינה" ותוכנית 1815 ב - "רח' הא באיר".</p> <p>תוכנית 600 סעיף 10.ה התכליות המותרות: (1) בקומות העליונות מגורים בלבד. בקומת הקרקע חנויות בלבד כמפורט ברשימת התכליות של חזית החנויות (סעיף 10 ה בתקנון):</p> <p>סעיף 10.ה - התכליות המותרות בחזית החנויות הנמצאות בקומת הקרקע הם: חנויות קמעוניות לצרכי מזון ומשק בית כולל קבלת כביסה. חנויות לכלי בית. חייטים, תופרות, סנדלרים, כובענים, שענים, שרברבים, מסגרים וכדומה. מספרות, מכוני יופי. דקורטורים, קשוט פנימי וכד'. חנויות למלאכת מחשבת, עתיקות שטיחים. חנויות למכשירי ספורט, צעצועים, חנויות למכשירי כתיבה, סיגריות, עיתונים, ספרים, פרחים, מתנות וכד'. בתי מרקחת, תמרוקים וכד'. חנויות רהיטים. חנויות גלנטריה. חנויות לממכר בדים, וילונות. סניפי בנקים, סוכני נסיעות. חנויות לדברי חשמל, גז. שמושים דומים כפי שיוחלט ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תוכנית 1815 ב' - סעיף 8 - ג. שימוש בשטחים במרתף כשטח עיקרי בהתאם לשימושים המותרים בקומת הקרקע ובקומות הביניים והכוללים מסחר, משרדים ויעודים בעל אופי ציבורי כגון מכוון התעמלות, בייס לבלט וכו' בתנאי שהשטחים האמורים הם בבעלות פרטית ובתנאי שאם השטחים האמורים מהווים חלק מרכוש הבית המשותף, הם לא בשימוש הבית המשותף, שרותי הבנין ודייריו לא יפגעו וניתן יהיה להשכירם בלבד.</p> <p>ד. סה"כ השטחים העיקריים במרתף ו/או בקומת הביניים לא יעלה על 30% לקומה משטח החלקה. סה"כ שטחי השירות בקומות אלו לא יעלה על 10% לקומה משטח החלקה.</p> <p>ה. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר כניסות פנימיות מגרם המדרגות הראשי, כמתבקש מהשימוש המוצע בקומת הביניים. לא תותרנה כניסות מחדר המדרגות הראשי למרתפים וליציעים. הגישה לקומת המרתף וליציע תהיה דרך השטחים המסחריים, וכן יותרו כניסות חיצוניות לקומת המרתף.</p> <p>סעיף 9 - חנייה - א. החנייה, הפריקה והטעינה יוסדרו בתאום עם אגף התנועה ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>שימוש למרכול תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 600. יש לעמוד בתנאים המפורטים בסעיפים לעיל.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 25.05.2022. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2027.
--

חוות דעת נותני אישור:

נשלחו לעסק דרישות לביצוע מיום 1.7.24. העסק שבנדון עובד ללא רישיון כשנתיים וחצי. העסק נמצא בהליך שיפוטי ועתיד להתקיים דיון נוסף בנובמבר 2023.	הרשות לא"ס מיום 3.7.24: פיקוח עירוני מיום 17.7.23:
--	---

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 10

מתנהל הליך שיפוטי נוסף בגין עבירה על הפעלת עסק בשבת ללא היתר.	
בתאריך 8.2.24 נכנס צו סגירה שיפוטי לתוקף (הצו יצא בעקבות הליך שיפוטי כנגד הבעלים הקודמים). בתאריך 12.2.24 גלגלנו את הצו על הבעלים החדשים והודענו להם על הצו. בתאריך 10.5.24 הגשנו להם התראה על הפרת הצו ואנו נגיש המלצה לכתב אישום בקרוב.	:30.6.24
אין פניות בשנת 2024 על בית העסק.	מוקד 106 מיום 10.7.24
העסק ביצע דרישת אגף התברואה לסילוק מכבש הקרטונים מחזית הרחוב.	אגף התברואה מיום 7.7.24
פריקה וטעינה לכל בתי העסק בכיכר המדינה מתבצעת בפועל בכביש השרות האחורי, זו האפשרות למרכול המבוקש.	אגף התנועה מיום 19.3.23
יצחק מירון עו"ד ומלכית מירון עו"ד, יואב נרי עו"ד בשם תלמה נרי גייכמן.	שמות המתנגדים:
<ul style="list-style-type: none"> • פריקה וטעינה של סחורה החוסמת את הכביש ושביל גישה סמוך. • מגביר מצוקת חניה. • מטרדי רעש. • מפגעים תברואתיים - פסולת רבה המושכת מזיקים שונים וכי מתקני האשפה אינם מספיקים. • פלישה למרחב ציבורי ע"י הצבת ציוד על המדרכה. • שעות פעילות של המרכול - 24/7 ובשבת ללא היתר. 	תקציר ההתנגדות:
<ul style="list-style-type: none"> • בנוגע לחניה - דרישת תקן: 0.37 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). • התקבלה חו"ד איכות הסביבה ב- 3.7.24. • התקבלה חו"ד אגף התברואה ב- 7.7.24. • התקבלה חו"ד אגף התנועה מיום 19.3.23. • אין היתר שבת לעסק- התקבלה חו"ד פיקוח עירוני בתאריך 2.1.23. 	חו"ד מהנדס להתנגדות:

המלצת הועדה המייעצת 0002-2023 מיום 26.01.2023

להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

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

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
יצחק מירון עו"ד ומלכית מירון עו"ד	מונטיפיורי 33 תל אביב	03-7114000
יואב נרי עו"ד בשם תלמה נרי גייכמן	דרך בן גוריון דוד 2 רמת גן	03-6033665

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 30.04.2023

בהשתתפות: משתתפים: ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון ודניאל שרון.

<p>מלכית מרון עו"ד גם בשם יואב נרי עו"ד- כיכר המדינה ייעוד לא לעסקי מזון. לפי האתר שלהם כולל משלוחים, בשר, מעדניה, מצריך אישור משרד הבריאות שהבנתי שאין. כל הסיפור נעשה שלא בתום לב, העסק קיים שנתיים ללא היתר. משאיות נכנסות ויוצאות. היום צלצלנו לעירייה נאמר שאין רישיון עסק. אין רישיון לפתיחה ביום שבת, אתמול היו פתוחים. אין עסק שאין לו רישיון יש לו רישיון לילה? היו פרסומים בינואר 2021 בכל העיתונים. חוטא לא יכול לצאת נשכר, קובע עובדות בשטח. הייתי שולחת פקח וסוגרת את העסק עד שיהיה רישיון. אני שמחה לשמוע שיש הליך שיפוטי. סעיף ג'- לפני שנתיים כשפנו שכנים לעירייה, הם נענו שיש סדר עדיפויות ובעוד חצי שנה יגיע פקח. במקום שעובד מר אגמון, שהוא זכיון, היה קודם בנק. כל התב"ע הייתה מבוססת על עסקים שלא גורמים לכלוך:</p>	<p>המתנגדים:</p>
<p>תכשיטים, אופנה, בנקים, אין מה להשוות לעסק מזון ולא לעסק גדול ברמה של סיטי מרקט. באזור כיכר המדינה יש 6-8 מרכולים גדולים מאוד. צריך סיבה מאוד טובה כדי לאפשר לעוד עסק של מזון שימוש חורג. יש יותר מדי מקומות של מזון אין צורך בעוד אחד. שלחתי תמונות, צילמתי גם היום בבוקר- בחזית, מחכה בתחנת האוטובוס שנמצאת ממול העסק, עומדת שם משאית, אם אין לה ברירה עומדת בדאבל פארקינג. יש שם עוד הרבה משאיות כי בונים שם. הוספת העסק והתחבורה מקשה מאוד על המעבר. את האוטובוסים לא פעם פספסנו בגלל זה. כשהיה בנק הרחוב היה סגור יפה, כל המדרכה הייתה ריקה. עושים שימוש במדרכה הציבורית. היום בשש וחצי בבוקר צילמתי, זה יחסית מסודר, מפריע למדרכה, בשמונה כשיצאתי לעבודה עדיין היה שם. עוד תמונה- בעורף- האשפה נמצאת בערימות מאחורי הבית שלנו, מאז השנתיים האחרונות כמות המזיקים גדלה לאין שיעור. כשיש אשפה היא מזמינה אליה עוד אשפה. היום צילמתי באופן אקראי, יש ימים שהמצב גרוע יותר. המקום שם צר מאוד, לחסום את הנסיעה סביב הכיכר זה בעייתי. הכל חוזר ומדגיש מדוע המקום לא מיועד לעסק מסוג זה. בתוך הכיכר התושבים באו בטענות שיש יותר מידי מסחר ופחות מגורים. זה מנוגד למדיניות של העיריה לצמצם את המסחר.</p>	
<p>טל אגמון- אני נמצא בעסק למעלה משנתיים. אנחנו מגישים את כל האישורים הנדרשים. השגתי אישורים מביקורת עסקים, כבאות, איכות הסביבה, תכנון הנדסי ונגישות, נותר לי רק לקבל היתר לשימוש חורג. מתקופתי שאני נמצא שם באזור אנחנו מאוד משתדלים לשמור על איכות הסביבה, על הסדר והניקיון, התושבים שמגיעים מאוד מרוצים מהפעילות שלנו. אני שומע את הטענת של הגברת, אני לא יכול להתייחס להכל כי זה פעם ראשונה שאני שומע אותן. בהיתר זמני יש לי אפשרות להשתמש עד 3-4 מטרים להציב כסאות ושולחנות, מופיע בהיתר הלילה. לגבי הסחורה- זה קרה דקה לפני שפרקנו את הסחורה בתוך החנות. אני פותח את העסק בשש וחצי רבע לשבע ותוך שעה פרקנו את הסחורה. המדרכה מאוד מאוד רחבה. למקום הזה ספציפי אין אזור פריקה וטעינה. אנחנו מכניסים לתוך העסק. חלק מהדברים שמגיעים, לדוגמא מחברת "סנו", מגיעים ב- 4-5 לפנות בוקר ומניחים על המדרכה אני צריך להגיע ולפרוק בעצמי ולהכניס לתוך הסופר. לא מדובר במדרכה צרה מדובר במדרכה של 8-10 מטר רוח, יש מקום לעבור. אני יודע לפרוק סחורה בתוך העסק. מבחינה עסקית לעסק אין זכות קיום אם הוא לא פתוח שישי ושבת. אם אני אצטרך לסגור בשישי ושבת כנראה שאצטרך לסגור את העסק. אני פועל על מנת שאני אוכל להוציא היתר שבת. אני אעביר לעו"ד שיעבור על כתב ההתנגדות, פעם ראשונה שאני</p>	<p>המבקשים:</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 10

בהשתתפות: ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון ודניאל שרון.

<p>רואה אותו. מתי ההגרלה הבאה? הייתי בעסק אבל לא יכולתי להגיש בקשה. במרץ 2022 רק אז קיבלתי את האישורים מכיבוי אש. אני פניתי לגורמים מקצועיים שהיו אמורים להכיר הכל. אני לא מכיר עסקים שפותחים עסק ומקבלים רישיון לפני. מהיום הראשון ביקשנו מרישוי עסקים אבל קיבלנו סירובים.</p>	
<p>לשוב ולדון לאחר שבעלי העסק יישקלו לקחת ייצוג משפטי תוך התייחסות למכתבי ההתנגדויות.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 18.09.2023:

בהשתתפות: ליאור שפירא, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

<p>לא הגיעו.</p>	<p>המתנגדים:</p>
<p>טל אגמון, איילת נבו עו"ד, קורל דוידוב.</p> <p>איילת נבו עו"ד- כטענה מקדמית, לפי סעיף 145 ה' לחוק התכנון והבניה, אני מבקשת לראות את הבקשה כבקשה לשינוי שימוש. ברגע שעוברים לשינוי שימוש, כל הסטנדינג של המתנגדים מוטל בספק כי הם לא דיירים בגוש חלקה, לא בעלי זכויות במקרקעין שעליו אנחנו דנים. צריך לפסול את ההתנגדות על הסף. החוק נכנס לתוקף ב- 2017, עברו 6 שנים. לא יכול להיות שהעירייה מחליטה שאין תקנות אז לא פועלים לפי החוק. אני מפנה לדברי ההסבר לתקנות 4 ו-5 שנדרשת הסכמה של בעלי הזכויות בבית המשותף ולא שכנים, מפנה סעיף 36 ו' 3 לתקנות התכנון והבניה תשע"ו-2016. מפנה לפרוטוקול וועדת משנה לבניה ולתקנות של מנהל התכנון, ישיבה מס' 254/23 מיום 2.3.23 וגם למאמר של מר אלחנן משי באתר רישוי עסקים מיום 30.1.21 שאומר שזה שלא התקינו תקנות לא נותן לעירייה סמכות להתעלם מהחוק, עכשיו הוא כותב את זה כמאמר דעה.</p> <p>היתר שבת ניתן לקבל אחרי שיש רישיון עסק. כרגע הוא לא יכול לקבל היתר שבת כי הייתה בעיה עם כיבוי אש, עניין של לחצי מים ודברים שלא עבדו. אחרי שהתקבל אישור ככיבוי אש בפברואר השנה והתחלנו הליך של שימוש חורג כדי לקבל רישיון עסק וכדי לקבל היתר שבת, הגיעו התנגדויות. הנושא של פתיחה בשבת הוא קיים, יכול להיכנס להגרלה. יש פה מצב אמיתי שהוא צריך להתפרנס. אי אפשר לפתוח עסק ומהיום הראשון לקבל רישיון. צריך שמשרד הבריאות יגיע לבדוק מקררים וצריך שאיכות הסביבה יגיעו, אם העירייה תקשה באופן כזה שגם שהאדם פועל בכיוון אז אנחנו בבעיה. אין לו היתר לעבוד בשבת כי הוא לא היה יכול להיכנס להגרלה. לך כעירייה יש את כל הכלים לפעול כנגד מי שפתוח בשבת בלי היתר. אם הוא לא ישיג את ההיתר הוא לא ישיג את ההיתר. בתחילת 2024 יש הגרלה. באזור כיכר המדינה שיש מיליון שכנים, יש שני מתלוננים שלא מהבניין עצמו. במוקד 106 לא התקבלו תלונות רלוונטיות.</p>	<p>המבקשים:</p>
<p>טל אגמון- ברוב הפעמים אני פתוח בשבת בליט ברירה. הוצאות התפעול מאוד גבוהות. ככל שאני מתקדם אני מצליח להגיע למצב שהפדיון גדל אז אני יכול לסגור אותו בשבת, אני בהחלט ישקול את זה. אני אדם שפועל לפי חוק. מהיום הראשון פעלתי לקדם רישיון ואת מה שמוטל עלי. הצמידו אותי לקיר, אני לא מוצא פתרון אחר. אני אפשר רגל.</p> <p>איילת נבו עו"ד- לעריית ת"א יש מה לעשות אם מישהו לא פועל כדן. מהותית, ברגע שהשימוש תואם תוכנית, יש קשר בין הנושא האם הוא יעמוד במרוץ ויצליח להשיג את היתר השבת או לא. ההגרלה עוד שלושה חודשים.</p>	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 10

בהשתתפות:

ליאור שפירא, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

<p>סטטוס רישיון העסק- הכל אושר, זה רק העניין ההנדסי, היה פה בנק ועכשיו מרכול. אני רוצה להסב את תשומת ליבכם לביקורת שנערכה ע"י איכות הסביבה ביום 19.7.23- "בהתייחס להתנגדויות בעניין רעש וריח מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 19.7.23, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש וריח."</p>	
<p>לשוב ולדון לאחר זימון מחדש של הצדדים, יש לקבל חוות דעת עדכנית מתברואה.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 02.07.2024:

בהשתתפות:

ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, פאדי דאוד, דניאל שרון.

<p>חגי פרדס עו"ד.</p> <p>חגי פרדס עו"ד- תמונת המסגרת היא של עסק שפועל קרוב לארבע שנים בתחלופת בעלים כזו או אחרת. בלי היתר כדן. אין אכיפה בכלל. אין היתר שבת. עושים דין לעצמם. הכל בניגוד לחוק. תב"ע 600 שחלה על הכיכר לא מאפשרת בכלל סופרמרקט. המתנגדים גרים בבניין הסמוך, שרת 62. הכיכר ענקית, באמצע הכיכר עוד בונים מגדלים ואנחנו הבניין היחיד גב אל גב לסופרמרקט. יש פריקה וטעינה, לכלוך, אשפה 24/7. נמצא ממש בעורף שלנו. בבקשת ההיתר המבקשים צרפו תשריט מסודר איך הולך להיות התפעול, הפריקה וכו'. גם הם מודים שיצטרכו לעבור בסמוך לבניין שלנו לזרוק אשפה, לטעון ולפרוק משאיות. זה פוגע באופן מהותי בנכס של המתנגדים. בכיכר אין כמעט עסקי מזון, רק בית קפה אחד. יש לי תמונה שצולמה השבוע שלא מראה מדרכה נקייה. ברור שהתמונה שלהם לא משקפת את המציאות. לגבי התמונה שהיא הראתה, אנשים נוטים לסדר את הדברים שזה יראה טוב בפני הוועדה, בעוד חודש אף אחד לא מתחייב שדברים יראו כמו בעסק הקודם. נאמר שעיריות אחרות לא אוכפות, בסוף יש תב"ע שלא מאפשרת לפתוח סופרמרקט בדבר הזה לכן חייבים בקשה לשימוש חורג, אין איך לכבס את זה. אותו דבר לגבי השבת- עיריית ת"א מחייבת, הם לא מופיעים בטבלה של היתרי השבת ולכן כל העניין של מה הפרקטיקה נוהגת בפועל כשהיא לא תואמת את החוק היא קצת דיון מיותר. מדובר באזור אקסקלוסיבי, שקט, אנשים הסתמכו על כך כשקנו את הנכס בלא מעט כסף. זו פגיעה קניינית. ברדיוס של חצי ק"מ אווירי יש אולי חמישה סופרמרקטים גדולים. בתכליות שבסעיף 10. ה כתוב חנויות קמעוניות לצרכי מזון ומשק בית... מעניין שאם תלכי לסעיף 10. ג. מתקן התב"ע ידע לכתוב סופרמרקט בזו הלשון. אנחנו מודעים לכך שיש עוד הרבה מתנגדים. ההתנגדות שלי היא לא רק על איך יראה הרחוב אלא על זכות קניינית שנפגעת ואין על כך חולק. המתנגדים עשויים לקבל משאיות לתוך החלון שלהם.</p>	<p>המתנגדים:</p>
<p>איילת נבו עו"ד, מיטל גולן מתמחה, שלומי צפריר, גיורא צפריר.</p> <p>איילת נבו עו"ד- מדובר בעסק שהחליף בעלים. האדונים שיושבים כאן השקיעו כסף רב ורוצים לפתוח דרך חדשה ככל שהייתה פגיעה ע"י הניהול הקודם שלהם הם לא אחראיים. שנת 2024 זה התאריך בו הם נכנסו לעסק.</p>	<p>המבקשים:</p>

בהשתתפות:

ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, פאדי דאוד, דניאל שרון.

<p>זה עדיין מרכול אבל יש משמעות לניהול. הייתה טענה לגבי החצר האחורית שיש מעבר צר. מאחורי כיכר המדינה קיימים החניונים והבתים האחרים. הטענה הייתה שהעסק מפנה לשם אשפה. אני רוצה להראות לכם צילום, הם לא מעבירים לשם בכלל אשפה, היא לא שלהם. ביחס לקדמת העסק אני מראה תמונה עדכנית שאין בה משהו חריג. מבחינת איכות הסביבה, העסק עבר ביקורת, כל תחנות הרישוי עברו את הביקורת, הבעיה היא תחנת הנדסה, שבאיזשהו מקום בשנת 1975 שניתן היתר לבניין זה היה היתר לבנק. יש עיריות שרואות את כל המסחר כדבר אחד ובכלל לא דורשות שימוש חורג במצב כזה, לדג' עיריית הוד השרון. יש אנשים שיש להם זכות להתנגד לשימוש החורג ואלה מי שגרים בבית המשותף ולא כאלה שגרים בסמיכות. אני מפנה לסעיף 36(ו)3 לתקנות התכנון והבניה- רישוי בניה תשע"ו 2016 למשמעות של בעלי זכויות במקרקעין שיכולים להתנגד. זה</p>	
<p>ידוע שהעסק יכול להיכנס לקבלת היתר שבת אם יש לו רישיון עסק. עכשיו אנחנו במעגל, אין לנו רישיון עסק רק בגלל העניין ההנדסי של השימוש החורג המבוקש. אנחנו לא יכולים להיכנס להגרלה. כל העסקים במדינת ישראל מפעילים את העסק בטרם מקבלים רישיון העסק כי כיובי אש, משרד הבריאות, איכות הסביבה רוצים לראות עסק מתפעל והם לא יתנו אישור אם אין עסק מתפעל ועיריות מתאימות עצמן למציאות הזו.</p> <p>גיורא צפרייר- בסמיכות לעסק שלנו יש עסק שפועל בשבת. בהיתר. איילת נבו עו"ד- צריך להתקדם מהנקודה בה אנו נמצאים. האם יש בעיות ענייניות בעסק שעדיין ההתנגדות הזו עומדת עליהן?</p> <p>שלומי צפרייר- כל הכיכר מקבלת סחורה באופן יומיומי אני יכול לצלם את זה. 90% מהעסקים הסחורה מגיעה במשטחים ועומדת בחוץ עד שמפנים. אני לא העסק היחיד שמשאיר את הדברים שלו כמה דק' בחוץ עד שמפנים. אנחנו רוצים מפה להתקדם, מה שהיה בשנת 2021-2022 לא מעניין.</p> <p>איילת נבו עו"ד- מתוך הנחה שאנחנו רוצים להגיע להרמוניה היית מוכן בתנאים מסוימים להסיר את ההתנגדות שלך?</p> <p>גיורא צפרייר- לא לפתוח בשבת זה לא כלכלי וזזה יהיה סמוך לפשיטת רגל. אני אפטר את כל הנשואים שעובדים אצלי ואשלח אותם הביתה. מצד שני, אנחנו אנשים שומרי חוק ואם אני אצטרך לספוג כמה חודשים של הפסדים גדולים מאוד, אנחנו עושים בשבת כמעט כפול מיום רגיל, זה מה שמחזיק אותנו מעל המים, אבל אנחנו אנשים שומרי חוק ואם אני אדע שבזמן של חודשים ספורים או חצי שנה אנחנו לא נהיה ילדים תורגים ונקבל אישור אחרי שנעמוד בכל התנאים שהעירייה תציב כולל אישור לעבוד בשבת, אני אהיה מוכן לספוג את ההפסדים האלו, וזה מאות אלפי שקלים.</p> <p>איילת נבו עו"ד- ברור לי שיש קרטונים ודברים לא נעימים ליד העסק אבל לגבי הדברים האלה יש לעירייה את היכולת שלה לאכוף.</p>	
<p>לאחר ששמענו את הצדדים עם הבעלים החדשים, ובחנו את הטענות שהועלו בהתנגדות, הועדה השתכנעה לאפשר מתן היתר לשימוש חורג מבנק עפ"י היתר הבניה למרכול, עד ליום 31.12.2025.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

בהשתתפות:

ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, פאדי דאוד, דניאל שרון.

<p>לאור הצהרות המבקש בוועדה נשוב ונבחן בתום תקופה זו את עמידת העסק בתנאים שנדרשו ממנו. בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אי השארת סחורה מחוץ לעסק. 2. מכבש הקרטונים יועבר מחזית העסק. 3. שמירה על הסדר והניקיון ברחבה שבחזית העסק. 4. עמידה בדרישות אגף התברואה. 	
--	--

חוו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

<p>1. לאחר שמיעת הצדדים עם הבעלים החדשים, ובחינת הטענות שהועלו בהתנגדות, הועדה השתכנעה לאפשר מתן היתר לשימוש חורג מבנק עפ"י היתר הבניה למרכול, עד ליום 31.12.2025.</p> <p>לאור הצהרות המבקש בוועדה נשוב ונבחן בתום תקופה זו את עמידת העסק בתנאים שנדרשו ממנו. בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. אי השארת סחורה מחוץ לעסק. ב. מכבש הקרטונים יועבר מחזית העסק. ג. שמירה על הסדר והניקיון ברחבה שבחזית העסק. ד. עמידה בדרישות אגף התברואה. <p>2. דרישת תקן: 0.37 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).</p> <p>המלצה: פתרון חלופי להסדר 0.37 מקומות חניה למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.</p> <p>חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 150 מ'.</p>
--

תיאור הדיון:

<p>רעיה גוטלויבר- עסק שהיה כמה פעמים בוועדת התנגדויות. וועדת התנגדויות תחילה המליצה לא לאשר, לאחר מכן הייתה החלפת בעלים. בדיון הנוסף בוועדת התנגדויות עם הבעלים החדשים, הוחלט לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג, לבעלות החדשה, עד 31.12.2025 ובסוף התקופה להגיע לוועדה ללא הגשת בקשה חדשה. מדובר בשימוש חורג להיתר אבל נתנו עמידה בתנאי תברואה.</p> <p>ראובן לדיאנסקי- אני רוצה משהו כללי, לא לעניין הזה, אנחנו רואים שהרבה מאוד מקומות בעיר הופכים להיות סופרים / מרכולים, אנחנו חייבים לשלוט בזה.</p> <p>אלחנן זבולון- אתה צודק, חן דיברה על זה. ביקשנו על זה דיון עקרוני.</p>

תיאור הדיון:

ראובן לדיאנסקי- עכשיו אתה נותן היתר ובפעם הבאה שההיתר הזה יפתח זה כבר להוציא אותו משם, צריך נסיבות מיוחדות למה לא לתת לו היתר. כל העיר מתמלאת סופרים. למה באזור של רדיוס של 300-500 מ' מבניין העירייה צריך 8 סופרים? ויש עוד פיצוציות. זו הסתכלות אורבנית.

אלחנן זבולון- חן לקחה את זה כפרויקט.

רעיה גוטלויבר- מדובר בשימוש חורג להיתר ז"א זה תואם לתוכנית ונותנים לתקופה קצרה מאוד עד 2025.

ראובן לדיאנסקי- הם יבואו ב- 2025 ויגידו השקענו, איזו סיבה תהיה לך לא לתת להם אישור להיתר לשימוש חורג? ברגע שנכנסו קשה להוציא.

יובל פלג- לגופו של עניין, בדקנו את זה בהקשר הזה באזור כיכר המדינה, עם כל הבניה המסיבית שהולכת להיות שם, הסתכלנו על הסופרים בסביבה ומצאנו לנכון שהשימוש הזה הוא הכרחי במקום הזה.

אלחנן זבולון- מאשרים בהתאם לחוות הדעת.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-2024 מיום 17.07.2024 סעיף 10:

1. לאחר שצוות ההתנגדויות שמע את הצדדים עם הבעלים החדשים, ובחן את הטענות שהועלו בהתנגדות, הועדה השתכנעה לאפשר מתן היתר לשימוש חורג מבנק עפ"י היתר הבניה למרכול, עד ליום 31.12.2025.

בתום תקופה זו הוועדה המקומית תבחן את עמידת העסק בתנאים שנדרשו ותובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים:

- א. אי השארת סחורה מחוץ לעסק.
- ב. מכבש הקרטונים יועבר מחזית העסק.
- ג. שמירה על הסדר והניקיון ברחבה שבחזית העסק.
- ד. עמידה בדרישות אגף התברואה.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.37 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 11

מספר תיק רישוי:	69688	מס' בקשה מקוונת:	10000045101-1	תאריך הגשה:	29.06.2021
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

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

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אחד העם 144	גוש 7085 חלקה 153	11-144	920.9 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	נחמה וחצי	אחד העם 144 תל אביב
מבקש	א.מ.ד.א ניהול וביצוע בע"מ דולי גולדזמר אורן אמיר	אחד העם 144 תל אביב
בעל זכות בנכס	קרן מרדכי קריתי אגודה עותמנית	כיכר הבימה 4 תל אביב
עורך בקשה	גבריאל נבון	דיזנגוף 205 תל אביב

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג ממגורים לפי היתר בניה למסעדה ולובי כניסה לבית מלון בקומת קרקע וממגורים בקומות העליונות לבית מלון של 20 חדרים. סה"כ שטח העסק 920.9 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבניין בן 3 קומות מעל מרתף. מכיל בכל הקומות דירות מגורים לפי היתרי בניה מס' 844 מ- 9.1.37, מס' 1221 מ-24.22.33 ומס' 940184 מ-8.3.94. הוצא היתר בניה מס' 960083 מ-7.1.96 לשימוש חורג ממגורים למשרדים (לתקופה של 5 שנים), היתר מס' 01-0556 מ-14.7.2009 לארובה למסעדה.

בית מלון ב 3- קומות:

- במרתף- מחסן, מדרגות בשטח של 15.35 מ"ר, שלא מהווה שימוש חורג.
- בקומת קרקע בדירת מגורים לפי היתר בניה - לובי כניסה למלון, מסעדה, מחסנים, מעברים בשטח של 247 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח של 138.40 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח של 11.7 מ"ר. סה"כ שטח העסק בקומת הקרקע 397.74 מ"ר.
- בקומות א', ב' - 20 חדרי מלון בשטח של 441.47, מרפסות פתוחות בשטח של 66.33 מ"ר. סה"כ שטח קומות א' ו-ב' 507.81 מ"ר.
- סה"כ שטח העסק 920.9 מ"ר.

הערות המהנדס:

בית המלון קיים משנת 2021. יש לציין שלבית הקפה היה רישיון משנת 2008 עם תיק רישוי נפרד (62841). משנת 2010 מסעדה ברישיון בשימוש חורג עד ליום 1.9.2019. וועדת ערר מיום 10.7.17 דנה בבקשה לבית הקפה והחליטה: "בנוסף לפרמטרים האמורים לקחנו בחשבון את העובדה כי עסקינן בבקשה להאריך שימוש חורג לתקופה נוספת לאחר שכבר נעשה שימוש חורג במקום תקופה לא מבוטלת וכן העובדה כי ניתן למנוע ולו חלק מן המטרדים הנגרמים לשכנים (באמצעות אמצעים מתאימים למניעת ריחות, הגבלת שעות הפעילות של המקום, הגבלת מספר הסועדים הגבלת אפשרות לקיום אירועים וכיו"ב). כמו כן שקללנו את החלטתה של הועדה המקומית לפיה השימוש החורג הוגבל עד ליום 31.12.2020. סוף דבר - לאחר ששקללנו את כל הפרמטרים האמורים אנו סבורים כי לא היה מקום להתיר את השימוש החורג המבוקש, אנו סבורים כי מבחינת עצימות השימוש, היקף השימוש העובדה כי אין מדובר בשימוש המבקש להוות גישור לתכנית אשר אושרה רק לאחרונה והעובדה שאין המדובר בצורך חיוני ודחוף מביאים לתוצאה לפיה אין מקום להתיר את השימוש המבוקש.

הערות המהנדס:

<p>לפנים משורת הדין, אנו נאפשר למשיבה 2 בכדי להיערך להעתקת המסעדה למקום אחר תקופה נוספת בת 9 חודשים (10.4.2018) להמשיך השימוש החורג למסעדה ממועד מתן ההחלטה. אשר על כן, ובכפוף לאמור לעיל אנו מקבלים את הערר."</p> <p>על החלטת ועדת הערר התקבל פסק דין של בית משפט מיום 8.1.18: "החלטת ועדת הערר מיום 10.7.17 בעינה, ואולם הגענו להבנה ולפיה נסכים שתקופת ההתארגנות שנקבעה בהחלטת ועדת הערר, תוארך עד ליום 1.3.19. אם יוצא היתר במהלך תקופה זו, תוארך תקופת ההתארגנות בשנה נוספת ממועד הוצאת ההיתר, או עד למימוש ההיתר בפועל, המוקדם מבין השניים".</p> <p>במסגרת חידוש השימוש החורג הוגשו בקשות נפרדות לבית המלון והמסעדה, ובמסגרת ועדת התנגדויות מיום 16.1.22 הומלץ: "בהתאם לבקשות ב"כ בעלי העסק תוגש בקשה אחת חדשה הכוללת את בית המלון והמסעדה."</p> <p>כעת הוגשה בקשה אחת לשימוש חורג הכוללת את בית המלון והמסעדה.</p>
<p>דרישת תקן: 1.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.8 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אוורירי במרחק של 100 מ'. סכום חיוב אגרת שימוש חורג בסך 30,131.8 ₪.</p>

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2331
<p>החלקה ביעוד מגורים מיוחד עפ"י תכנית 2331 - "לב תל-אביב אזור ב".</p> <p>עפ"י תכנית תוכנית 2331 סעיף 9.1.1 תכליות מותרות:</p> <p>באזור מגורים מיוחד לא יוצא היתר בניה ושימוש אלא למגורים, למעט האמור בסעיפים 9.3 ביחס לשימושים מסחריים, 9.4 ו-12.1 ביחס למשרדים ו-9.5 ביחס לשימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשישים ופנסיונים, בתנאים המפורטים בסעיפים הנ"ל בהתאמה. מגבלות הבניה לשימושים שאינם למגורים יהיו בהתאם למפורט בבניי מגורים, למעט אם קיימות הוראות מפורשות בסעיפים הנ"ל בהתאמה.</p> <p>סעיף 9.5 שימושים ציבוריים, דיור מוגן לקשישים ופנסיונים:</p> <p>הועדה רשאית להתיר באזור מגורים מיוחד, שימושים לשרות הקהילה ולשיפור רווחת החיים של התושבים באזור, בתנאים הבאים:</p> <p>א. ההיתר יוצא לאחר פרסום בהתאם לנדרש בחוק לשימוש חורג.</p> <p>ב. השימוש המוצע לא יהווה מטרד למגורים.</p> <p>השימושים המותרים יהיו כמפורט להלן:</p> <p>9.5.2 פנסיון - יותר בבנין שלם או בקומות שלמות בבנין מגורים. מספר יח"ד בכל פנסיון לא יעלה על 50. בתחום התוכנית יותרו עד שלושה בניינים לשימוש זה.</p> <p>תוכנית 2720 סעיף 9.3 שינויים בהוראות לגבי שימושים ציבוריים, דיור מוגן ופנסיונים:</p> <p>בהוראות התכנית הראשיות בנושא הפנסיונים יחול השינוי הבא:</p> <p>מספר היחידות המלונאיות בכל פנסיון לא יפחת מ-20 יחידות.</p> <p>המבוקש - שימוש חורג לבית מלון יהיה בהתאם למפורט מעלה, במסגרת שטחי בניה שהותרו עפ"י היתר בניה ויבא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר, כפוף לסעיף 149 לחוק.</p> <p>יש לעמוד בכל דרישות משרד התיירות ובהוראות העיריה לעניין ההנחיות בבית מלון.</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 11

<p>מתקני האכסון התיירותי מסווגים בהתאם לסוגים ולרמות כמפורט ב"תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותיים".</p> <p>שימוש של מלונאות מחייב בעמידה בתקנים הפיסיים של משרד הבריאות. אישור השימוש יותנה בהסדר חניה על פי ההנחיות של הועדה המקומית.</p> <p>המגרש כלול בייעוד מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתב"ע 3784 - "כיכר הבימה 2-4".</p> <p>סעיף 2.2.2 - עיקרי הוראות התכנית - קביעת תכליות ושימושים לשימוש לבית מלון כולל שימושים נלווים, ומסחר הקשור לאמנות, מזכרות, בתי קפה ואוכל ולשימוש האומנותי השונות לעבודה, למידה ואימונים, חזרות, עריכת תערוכות וכיו"ב בקומות המרתף.</p> <p>חידוש שימוש חורג למסעדה בקומת הקרקע ומחסן בקומה מרתף אינו תואם להוראות תכנית 3784.</p> <p>יש לציין כי קיימת בקשה ברישוי בניה להוצאת היתר בניה להריסה ובנייה חדשה להקמת בית מלון.</p> <p style="text-align: right;"><u>תוספת מיום 16.7.23 לחו"ד מידע תכנוני:</u></p> <p>ברחוב אחד העם 144 – גוש 7085 חלקה 153 - הוגשו שתי בקשות שונות ב- 2 תיקי מידע: תיק מידע מס' 201902270 מתאריך 18/11/2019 – לחידוש שימוש חורג ממשדדים למסעדה (ללא דגים) + אפיה דברי מאפה כולל הכנת בצק במקום + צריכת משקאות משכרים, מחסן בקומת מרתף.</p> <p>תיק מידע מס' 202000926 מתאריך 08/06/2020 - לשימוש חורג ממגורים לבית מלון של 21 חדרים שימוקם בכל המבנה.</p> <p>תיק מידע משנת 2019 – חו"ד מידע תכנוני ניתנה בהתאם לתוכנית 3784 – "כיכר הבימה 2-4". עפ"י תכנית 3784 סעיף 7.2 – מימוש התוכנית: התוכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכוח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.</p> <p>בשנת 2020 לא הוצא היתר בניה ובנוסף חלפו 7 שנים, על כן חו"ד מידע תכנוני ניתנה בהתאם לתוכנית לב העיר 2331.</p> <p>לשיתוף וידעה - במערכת ייעודי קרקע התכליות המותרות עפ"י תוכנית 2331.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p style="text-align: right;">בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 21.06.2021. מבקשים שימוש ל- 10 שנים.</p>

חוות דעת נותני אישור:

<p>המלון טרם נפתח. בשלב זה אין התנגדות למתן שימוש חורג לעסק לאור העובדה שהמלון לא גורם למטרדים סביבתיים.</p>	<p style="text-align: right;">הרשות לא"ס מיום 16.8.23:</p>
<p>בבדיקה שנערכה הן מול מערכת משלט והן בנושא אכיפה – ללא פניות/אכיפה כנגד העסק.</p> <p>העסק בהליך שיפוטי נקבע דיון טיעונים לעונש ליום 09.05.24.</p>	<p style="text-align: right;">פיקוח עירוני מיום 6.5.24:</p>
<p>לאחר בדיקה במערכת המוקד ברחוב אחד העם 144. לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.</p>	<p style="text-align: right;">מוקד 106 מיום 5.5.24:</p>
<p>השימוש החורג לא משנה את מערך העומסים בתת הקרקע ולפיכך לא סותר את השימוש בהתאם לייעוד תחנת</p>	<p style="text-align: right;">חברת נת"ע מיום 26.12.21:</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 11

<p>תחבורה ציבורית בתת"ל 102 ולפיכך אין לנת"ע התנגדות להיתר.</p>	
<p>נערך סיור במקום לפני מס' חודשים וגם היום. הסדרת מיקום פחי האשפה ונושא מחזור הקרטונים והשמן מחייב טיפול דחוף. לעת עתה אין באפשרותם לעשות דבר עד לסיום הבניה של המבנה הצמוד להם.</p>	<p>אגף התברואה מיום 30.8.23:</p>
<p>דוח ביקורת מיום 23.11.21 לצורך מתן חו"ד פיקוח לשימוש חורג באחד העם 144:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בתוכנית העסק קומת הקרקע וקומת הגג לא נכללים בבקשה. - לטענת המבקש הן אמורות לשמש את העסק. - בקומה א, בחלק המערבי מסומנת מרפסת מקורה שנסגרה ללא היתר ומשמשת כי חדר אירוח. - נמצאו היתרים רלוונטיים 1221 והיתר 1778. - על פי היתרי בניה לא אושרה כל בניה בשטח הגג – בפועל קיימת בניה, שלדברי המבקש אמורה לשמש את העסק. 	<p>פיקוח על הבניה מיום 19.12.21:</p>
<p>המלצות פיקוח על הבניה:</p> <p>אין התנגדות למתן אישור לשימוש חורג בכפוף:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מתן התחייבות המבקש לא להשתמש בשטח המסעדה ולא להשתמש בשטח הגג לצורכי העסק (בית מלון). - יש לבטל את השימוש בפועל במרפסת כחדר אירוח שנסגרה ללא היתר (יש לסמן בתוכנית את הביטול). - יש לקבל אישור קונסטרוקטור על יציבות המבנה. <p>אין לאשר פעילות העסק בשטח הגג + לקבל אישור קונסטרוקטור על יציבות הבניין כולל על המבנים הלא חוקיים בשטח הגג.</p> <p>ניתן לאשר שימוש חורג בכפוף:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הריסת מבנה סגירת החורף בחזית לכיכר הבימה ואחד העם. - הריסת מבנה בעורף הבניין שאין לגביו היתר בניה. - פתיחת מרפסת פתוחה בקומה השנייה וביטול חדר אירוח שבנוי בתוך המרפסת. 	<p>27.6.23:</p>
<p>ההריסות בוצעו חלקית. קיים מכתב התחייבות מבעל העסק על הריסת יתר המבנים בשלב שיפוץ העסק. קיימת תכנית מתוקנת הכוללת את כל סימון ההריסות הנ"ל.</p>	<p>חו"ד מהנדס רישוי:</p>
<p>עפ"י המידע שבידנו לא קיימים הליכים פעילים בכתובת שבנדון.</p>	<p>המחלקה הפלילית מיום 1.8.23:</p>
<p>תכנית לב העיר מאפשרת בתי מלון/פנסיונים בתחומה אבל מגבילה את המספר. בעניין המסעדה בקומת הקרקע- מדובר בשימוש נלווה לבית מלון.</p>	<p>צוות תכנון מיום 14.2.24:</p>
<p>ישראל שדה עו"ד, ארז שפירא עו"ד, כרמית פרוסט עו"ד.</p>	<p>שמות המתנגדים:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • הבקשה לשימוש חורג סותרת את העובדה כי תוקפה של תוכנית 3784 פג. 	<p>תקציר ההתנגדות:</p>

<ul style="list-style-type: none"> • אין התייחסות בבקשה למקומות החניה הדרושים, כולל חניה תפעולית. • אין התייחסות בבקשה למיקום מזגני האוויר, מיקום חצר משק, מחסנים, מיקום פחי אשפה וכיו"ב המשרתים את בית המלון. • הקמת בית מלון מחייב תנועת כלי רכב ואוטובוסים לאורחי בית המלון. • שעות הפעילות מתפרסות על פני כל היממה- לרבות שעות הלילה המאוחרות והבוקר המוקדמות. • הקמת מלון תסב מטרדי רעש בשל פעילות המלון, מתקני מיזוג אוויר, מתקני אשפה, בעיות תנועה וחניה. • לא הוכח כי תשתיות המבנה יכולות לשאת את תוספת השימוש, בעיקר בהיבט הביוב. 	
<ul style="list-style-type: none"> • מלבד המסעדה, המלון מבקש מטבח לשירות המלון וחדר אוכל- עוד מקום היוצר רעש ולכלוך רב. • התקבלו גם התנגדויות בנושא קנייני. 	
<ul style="list-style-type: none"> • לפי בירור נוסף מול מחלקת תכנון מתאריך 26.8.21, תוכנית 3784 אינה חלה על החלקה. • עפ"י סעיף 7.2 - מימוש התוכנית: • אם תוך 7 שנים מיום מתקן תוקף לתוכנית זו, במגרש ממגרשי התוכנית לא הוצא היתר בניה כלל, תתבטלה במגרש זה ההוראות מכח תוכנית זו ויחולו בשטח הוראות התכנית הראשית. • התוכנית אושרה למתן תוקף בשנת 2012. • על כן השימוש המבוקש יהיה בהתאם לתוכנית 2331 כפי שמפורט בתיק המידע. • אין צורך במקומות חנייה נוספים לעומת היתר הבניה הקודם. • אין בתכנית ההגשה חצר משק. • אין פעילות בקומת הגג. • התקבלה חוות דעת מחלקת תברואה מיום 30.8.23. • המסעדה היא חלק אינטגרלי מבית המלון. 	<p align="center">חו"ד מהנדס להתנגדות:</p>

המלצת הועדה המייעצת 0019-2023 מיום 01.08.2023:

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

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
ישראל שדה עו"ד	דיזנגוף 50 תל אביב	03-6209933
ארז שפירא עו"ד, כרמית פרוסט עו"ד	אלון יגאל 67 תל אביב	03-5614655

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 18.09.2023:

בהשתתפות: ליאור שפירא, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

המתנגדים:	ישראל שדה עו"ד, ארז שפירא עו"ד, ענת פרופר.
<p>ישראל שדה עו"ד- אנחנו הגענו להבנה עם הבעלים, בכפוף לכך שהם התחייבו שכל ויהיה להם היתר, גם למסעדה וגם לבית מלון, כל מערכות המיזוג יעלו לגג ולא יהיו כלפי אחד העם 142, כך גם כל המערכות מה שכינתי "מזבלה" לכיוון אחד העם 142 יקבל שם גידור וקירוי באופן שלא יראו את זה מהבניין שלנו. החלונות של שני המתנגדים ממש יושבים על המתחם הזה. יש שם גם חריגה מקו בניין. בכפוף לכל ההערות שהוועדה תיתן אנחנו נסיר את ההתנגדות.</p> <p>ארז שפירא עו"ד- המתנגדת היא בעלת זכויות של שתי דירות מגורים ברוטשילד 139, העורף של הבניין ברוטשילד פונה למבנה הזה. תמיד כלפי החזית זה נראה בית מלון מבריק ויפה והאחוריים נראים כמו אחוריים. שתי הדירות פונות לחלק העורפי והצדדי שמיועד לבית המלון. אלה אזורי שירות למערכות שהיום קיימות, מערכות אוורור וארובה וגם שטחי שירות שירשתו את בית המלון בסופו של דבר.</p> <p>ענת פרופר- זה לא מחוץ לכיכר כי כל דירה פונה לכיוון אחר. הדירות בקומה השלישית, זו הקומה האחרונה, מעלי יש יחידת דיור שלא שייכת לנו. אני מצלמת מתוך חדר המגורים, רואים את הארובה. שני צילומים מהחלק התחתון של התשתיות של המסעדה הנוכחית, כרגע שתי מסעדות- נחמה וחצי ובורגר 300. מתוך שיחת טלפון שביצעתי אתמול עם המסעדה, נאמר לי שמלפני יומיים היא נסגרה בגלל בעיות בהיתר, כלומר עד לפני יומיים היא עבדה.</p> <p>ארז שפירא עו"ד- יש מסעדה, לא משנה אם העסק מפוצל ל-2 מבחינה עסקית. הבקשה להיתר מדברת גם על מסעדה וגם על שירות משלוחים וזה בוודאי מוסיף מטרדים לסביבה. גורלה של המסעדה כבר נידון בוועדת הערר בהליך קודם בשנת 2017, היא קבעה שלא ניתן לאשר במיקום הזה שימוש חורג למסעדה. היא בחנה את הטענות של הצדדים, וקבעה שהמסעדה צריכה להיסגר. וועדת הערר נתנה למסעדה שהות לפרק זמן נוסף של תשעה חודשים כדי שיוכלו להתארגן. המסעדה ממשיכה לפעול בניגוד להחלטה של וועדת ערר, ללא רישיונות וללא היתרים. לא רק שלא השתנו הנימוקים של הוועדה לא לאפשר את השימוש, אלא שבמידה רבה המצב חמור יותר. התוכנית התקפה שחלה הייתה תוכנית 3784 שיעדה את החלקה הזו לבית מלון. כאשר אתה בודק את עצימות השימוש החורג ביחס לשימוש לבית מלון, אז אולי השימוש החורג הוא בעצימות פחותה אבל כאשר אתה מדבר על בניין שהיום מיועד למגורים כי תוכנית 3784 בוטלה, היה לה תוקף מוגבל ל-7 שנים, היום חזרנו לתוכנית לב העיר שחלה. אדוני דיבר בדיון הקודם על אולי להגיש בקשה אחת כדי לראות אולי שמא מדובר בתדר אוכל לשימוש בית המלון, אז לא, זו הייתה ונשארה מסעדה, בעבר אלה היו שתי בקשות נפרדות. המחוח של השטח לא השתנה. המבקשים</p>	

בהשתתפות:

ליאור שפירא, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטליבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

<p>לא קראו את הרמז. במסגרת תוכנית 3784 היה תכנון נקודתי לבית מלון כאשר מראש התוכנית הוגבלה לפרק זמן של 7 שנים וכיום פג תוקפה. לא מדובר על שימוש חורג מהיתר שתואם תוכנית, לא נדבר על שימוש חורג שבא לגשר על פערי הזמן בין הליך הרישוי לבין אישור הבקשה להיתר בניה, אלא אנחנו מדברים על הליך של שימוש חורג מתוכנית. אני מזכיר שהמקרים שבהם וועדות מחוזיות ובכלל מוסדות תכנון, מחליטים שתוקפה של תוכנית יהיה יחסית מוגבל זה די חריג, הוא לא תקף, הייתה כאן אמירה תכנונית מפורשת של ועדה מחוזית. תוכנית לב העיר גם לא מאפשרת את השימוש לבית מלון, נכון שיש רובעה שמאפשרת פנסיונים, נניח שפנסיון זה בית מלון, עדיין התוכנית אומרת ששימוש לבית מלון יהיה בהליך של שימוש חורג. תוכנית לב העיר הייתה תקפה כבר שאישרו את תוכנית 3784, למרות תוכנית לב בעיר שלכאורה אפשרה להקים בית מלון, יזמו את תוכנית 3784 להקמת בית מלון אבל גם את זה עשו בצורה מבוקרת ואמרו</p>	
<p>שהאפשרות הזו תהיה תקפה ל-7 שנים ואם לא אז חוזרים לתוכנית המקורית. התוכנית המקורית מייעדת את המגרש למגורים. במסגרת ההתנגדות הצגנו את היבטי הפגיעה גם מהמסעדה וגם מבית המלון. הגג מהווה מרפסת פתוחה של בית המלון, מה שמזמין את בית המלון לקיים אירועים על הגג הזה. אם הגג לא מהווה חלק מהבקשה זה עוד יותר מחזק את הטעון, הוא שייך לבית מלון, יש אליו גישה מבית המלון. חברי רוצה שהמזגנים יעלו לגג הבניין, אם המזגנים יעלו לגג הבניין הם למעשה נמצאים בחדר השינה שלנו. בית מלון מחייב הגעת משאיות של סחורה, ציוד, כביסה, שאין להם פתרונות במסגרת הבקשה להיתר בניה. לכן נבקש מהוועדה לדחות את שתי הבקשות כאחד.</p>	
<p>אסף קוסטיקה עו"ד, גבריאל נבון, אלה קרפל, שלמה (מומו) גולדזמד.</p> <p>אסף קוסטיקה עו"ד- יש מלון בתכנון. עדיין לא קיים. אין היתר. זה השקעות אדירות, צריך היתר קודם. ברגע שיהיה היתר יכנסו ישר לשיפוץ, יש הודעות פינוי עם מועדים סגורים לדיירים. המסעדה קיימת 20 שנה והיא תהיה חלק מהמלון, אין לה צו סגירה.</p> <p>הם משיקים בקודקודים. רוטשילד 139 זה ממש הצד השני, מחוץ לכיכר הבימה.</p> <p>שלמה גולדזמד- נחמה וחצי ובורגר 300 זו אותה מסעדה. זה היה מטבח של המבורגר שנוצר מהקורונה.</p> <p>אסף קוסטיקה עו"ד- הגג לא מהווה חלק מהבקשה. הגג הוא גג טכני לא קורה בו שום דבר.</p> <p>שלמה גולדזמד- הגג לא שייך למלון. לא שלנו ולא יהיה שלנו.</p> <p>אסף קוסטיקה עו"ד- הגשנו תוכנית מסודרת וגם תיק מידע התאם. דו"ח הפיקוח אומר שהבקשה איננה כוללת את גג המבנה. אני לא יודע לענות על טעויות, גם כתוב שבית המלון פעיל בביקורת עסקים.</p> <p>שלמה גולדזמד- מעולם לא אמרתי שהגג אמור לשמש את העסק.</p> <p>אסף קוסטיקה עו"ד- אמור לשמש כגג טכני. הגשנו תגובה כתובה להתנגדויות. כיכר הבימה מרכזית לא פחות מכיכר דיזנגוף. היא כיכר שיש בה מוסדות תרבות, מוקפת במקומות שנועדו לשרת את כלל הציבור. בית מלון הוא אחד הדברים שהכי מקובלים בכיכרות מרכזיות בערים מרכזיות בעולם. ההיגיון התכנוני משתקף בתוכנית ששינתה את ייעוד כל המתחם</p>	<p>המבקשים:</p>

בהשתתפות:

ליאור שפירא, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

למתחם שהמטרה שלו מלון עירוני משולב בהיקף של אלפי מטרים. אנחנו מדברים על מלון שהבקשה שמתבקשת היא לא בדרך של הריסה ובניה מחדש או תוספת בניה, מדברים על מלון עירוני קטן בסגנון של מלונות בוטיק בעיר. מלון של 21 חדרים משולב עם מסעדה בקומת הלובי. הניסיון בעיר ת"א, אני מייצג עשרות בתי מלון בעיר ת"א, מאז מלון מונטפיורי הראשון שנפתח לפני עשור, נבנה ע"י האדריכל נבון, שהיה פילוט הראשון סמוך למגורים משולב עם מסעדה בקומת הקרקע. הדוגמה שלי באה להסביר את הרעיון וההיגיון התכנוני של מסעדה ומלון עירוני בכיכר מרכזית של עיר. אני יכול לתת דוגמאות של פריז, ליסבון וערים אחרות מטרופוליטיות, של כיכר ומלון בעיר שבא לשרת את התיירים שמגיעים. בעיר ת"א קידמו בעזרת הוועדה המקומית אלפי חדרי מלונות כי היה חוסר. ההתנגדות של מר שדה מדברת על מערכות- בעיקר מיזוג אוויר וסינון. עו"ד שפירא התלונן על ארובה שהם רואים באלכסון מהדירות של גברת פרופר. זו ארובה שנבנתה כדין עם היתר בניה. לעיתים בעיר ת"א יש עירוב שימושים. הוועדה המקומית תיתן היתרי בניה למתקנים שמשמשים מלונות או בתי אוכל, לעיתים לא נעימים לעין כמו בניין לשימור שזה עתה חודש אבל יש בשביל זה את הרשות לאי"ס. הרשות לאי"ס בדקה ונתנה המלצה חיובית לעסק. אני בטוח שאם תהיינה בעיות של מערכות המלון והמסעדה בעתיד, הרשות או שלא תאשר את העסק או שתדרוש להתקין התקנים אקוסטיים. הוא העביר תמונות של הארובה, הביא את זה כדוגמה למטרד שייגרם ממערכות המלון. לפי תקנות תנאים נאותים בבתי אוכל, גם אם היה מדובר בחדר אוכל של בית המלון שלא מקבל אף אחד מהציבור מבחוץ, הדבר הזה היה נדרש. ברגע שהמלון יפתח המסעדה תהיה מחוברת עם הלובי ותהיה חלק בלתי נפרד מהמלון ותשמש כבית האוכל של המלון. גם אם היה מדובר במסעדה שמשרתת רק את באי המלון, הייתה נדרשת אותה ארובה, אותו מתקן סינון ואותה מערכת מיזוג אוויר. מדובר בבניין שההשקה שלו מאוד מינימלית עם המגרש שבו עומד לקום בית המלון. הניסיון בעיר מראה שדווקא בתי מלון שקרובים למגורים מעלים את הערך שבאים. מטרדים ממלונות של 21 חדרים הם נדירים ביותר והרשות לאי"ס מטפלת בהם. מדברים על שימוש חורג מהיתר בניה, לא מתבי"ע, ז"א שגם אם תוכנית ת"א 3784 לא בתוקף והתוכנית הראשית, לב ת"א מקטע ב', בתוקף, מותר לבעלי העסק בשילוב עם בעלי המבנה, להרוס ולבנות בית מלון עם מסעדה. התוכנית אישרה מלון עירוני משולב בגודל 10,000 מ"ר, אנחנו מדברים על מלון כולל מסעדה בשטח של 500 מ"ר. אני טוען שתוכנית 3784 עדיין בתוקף. נניח שהיא בוטלה, סעיף 9.5 בלב ת"א מקטע ב', הקביעה פסקה שפנסיונים משמעותם מלונות, בתחום תוכנית לב ת"א גם מקטע ב' וגי אושרו לא מלון אחד ולא שניים, אנחנו כן נכנסים למכסה של שמונה בתי מלון, אנחנו לא במצב שצריכים להראות צידוק תכנוני על מנת להקים בית מלון, בטח בעצימות שאנחנו מדברים עליה. במציאות צריך לשכור את הבניין בשביל להקים בית מלון. הקמת מלון בעיר ת"א עולה בין 20-10 מיליון ש"ח, אני עו"ד של הרבה בתי מלון בעיר. הדירות שייכות לבעל המבנה, צריך להודיע על זמן פינוי מראש על מנת להיכנס לשיפוץ המלון. עד שלא יהיה לנו היתר, לא נודיע להם לפנות. בעל הנכס חתום על הבקשה להיתר. יש לי תצהיר של בעל המבנה שהוגש במסגרת התחייבות להסרת חריגות בניה במסגרת ההיתר.

שלמה גולדזמד - חצי שנה פינוי ושימונה חודשים שיפוץ. לא הורסים את הבניין, רק חלוקה פנימית.

אסף קוסטיקה עו"ד- אי אפשר לנהל היום בית מלון בלי המסעדה הזו כי אין לך מענה ל-21 חדרים. אף אחד לא גר במבנה הזה היום, באחד העם 142. הבניין הסמוך בשיפוץ ולכן הטענות על מטרדים הן תיאורטיות בלבד. הכלי הראשון הוא כלי ההשקעה שנדרשת בבית מלון, אף אחד לא יכנס בשביל מסעדה כזו להשקעה בבית מלון. מבחן המציאות הוא זה שמוכיח שאנשים לא מקימים בית מלון בשביל להצדיק קיומה של מסעדה. אין אדם

ליאור שפירא, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

בהשתתפות:

<p>הציג לרשויות שהוא עומד לפתוח בית מלון ולא פתח. אתה תמיד יכול לקבוע תנאים בהיתר. היום אני נמצא בגישור לקבל את הרישיון. הגישור הזה הוכח, לקחת גורמי מקצוע, אדריכלים ועו"ד עולה הרבה כסף.</p> <p>שלמה גולדזמד - הוא אומר לעשות את ההיתר מוגבל בזמן. אם לא אעמוד בזה תיקח לי את ההיתר.</p> <p>אסף קוסטיקה עו"ד- מסעדה שעומדת ללא היתר ושהרשויות בוחנות אותה, סופה הוא עניין של שנה/ שנתיים אם היא עושים המון מאמץ. עכשיו אנחנו מדברים על בקשה חדשה של מסעדה ומלון, כאשר המסעדה היא שימוש נלווה לבית המלון שמותר בתב"ע. אפילו כבוי אש שהגיע לאשר אומר להעביר את המסעדה ובית המלון לסטוס טיפול, המלון לא פעיל ועדיין לא הוקם, המלון יאושר, בעצם יחד עם המסעדה, לאחר שיסיים את התהליך של האישור במבט דן. אומרים קודם תאשר את בית המלון רק אח"כ נתייחס למסעדה. אילו היה פה אדם שרוצה לעשות מסעדה ולא בית מלון, הוא היה מנסה דרך אחרת.</p>	
<p>גבריאלי נבון- אני הגשתי שתי בקשות מהסיבה שבית מלון לוקח שנה, שנה וחצי לבנות אותו אז בינתיים אין לי רישיון למסעדה. הייתה כוונה ברורה שהמסעדה יכולה לפעול ובינתיים משפצים את הבניין. כל הנתונים הטכניים והתבעות מאשרים. מסיבות של בעל הנכס לא בוצע. היו תקופות שבגלל החליכים המסובכים של קבלת רישיונות אנשים אמרו שאין להם זמן לחכות שנה וחצי כדי לקבל רישיון אבל התנהלות המוסדות השתנתה ולא מאשרים היום דברים עד שלפני חצי שנה ושנה כן אישרו.</p> <p>שלמה גולדזמד - זה סיכון מאוד גדול. אני לא יכול לזרוק את הכסף לפח.</p> <p>אסף קוסטיקה עו"ד- מהטענות של המתנגדים אין מטרד קונקרטי. ההתנגדויות הן למטרדים תיאורטיים בלבד. אפשר להציב ערבויות, אי אפשר להוציא היתר שמכשיל את הפרויקט, במיוחד שהתב"ע מתירה.</p>	
<p>לאחר ששמענו את הצדדים, הועדה השתכנעה כי אין מטרדים.</p> <p>משכך, בהתאם לתקנה 59(ג) לתקנות התכנון והבניה, תשע"ו-2016, אנו ממליצים לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר לשימוש למלון לתקופה של 10 שנים בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>1. ההיתר למלון יוצא תוך שנה ממועד החלטת הוועדה המקומית בבקשה.</p> <p>2. המלון יחל לפעול תוך שנה מיום קבלת ההיתר לשימוש חורג למלון ועם תחילת פעילותו יוכל לקיים פעילות נלווית למסעדה.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

<p>1. לאור הנימוקים ולאחר דיון בוועדת התנגדויות, הועדה השתכנעה כי אין מטרדים. המלצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר לשימוש למלון הכולל מסעדה בכפוף לתנאים הבאים:</p>

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

א. ההיתר למלון הכולל שימוש למסעדה יוצא תוך שנה ממועד החלטת הוועדה המקומית בבקשה.

ב. המלון יחל לפעול תוך שנה מיום קבלת ההיתר לשימוש חורג למלון הכולל שימוש למסעדה.

2. דרישת תקן: 1.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.8 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.

חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 100 מ'.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- אחד העם 144, נחמה וחצי, תיק שהיה בדיון בוועדת התנגדויות. מדובר בשימוש חורג ממגורים לבית מלון כולל מסעדה. המלצת צוות התנגדויות לאשר שימוש חורג מהיתר ממגורים לבית מלון כולל המסעדה בתנאים שההיתר יצא תוך שנה ממועד ההחלטה והמלון יפעל לאחר שנה מיום קבלת ההיתר לשימוש חורג.

מלי פולישוק- אז עד מתי יש להם לא הבנתי?

יובל פלג- אנחנו מאשרים ל-10 שנים בתנאי שיבנו את המלון תוך שנה מהיום.

מיטל להבי- אני רוצה שתשימו לב שלמסעדה יש כפיפות לחיי לילה. ברגע שהיא הופכת להיות זרוע של מלון היא לא כפופה לחיי הלילה. אני מבקשת שתפרידו בין ההיתרים. כל עוד יש מסעדה היא כפופה לחיי לילה, ב- 00:00-01:00 צריך לסגור היא סוגרת. היועצת המשפטית, אני רוצה שתהיי ערה לתופעה הזו. ברגע שהמסעדה היא חלק מבית מלון מותר לה לעבוד 24/7, היא לא כפופה למדיניות חיי הלילה ואני חושבת שצריך לשים לב לדברים האלה כשמדובר במרכז העיר.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- זה לא משהו שאני ערה לו.

מיטל להבי- צריך להיות לנו אינטרס בהפרדה הזו, גם בגלל סוגיית חיי לילה או שעות מדיניות חיי לילה וגם בגלל סוגיית אגרת היתר לילה.

יובל פלג- חוק העזר בדבר פתיחתן וסגירתן של חנויות מתייחס לפי פרטי רישוי לבתי אוכל, ברגע שיש למלון בית אוכל, הפריט הזה יעבוד לפי מדיניות הלילה הוא לא יוכל לעבוד כל הלילה.

מיטל להבי- תבדוק את מונטפירי בהזדמנות. אני נוסעת בעיר בלילה, אני רואה מקומות סגורים ואני רואה מה פתוח. הרבה פעמים מה שפתוח זה המסעדה של המלון, הם נמצאים באיזשהו תחום אפור, תבדוק את זה. אני לא באה להגיד לא לתת אישור, אני באה להגיד שבואו ננסה להקפיד שרישיון למלון יהיה לחוד ולמסעדה יהיה לחוד כדי שיעבדו לפי מדיניות חיי הלילה. לשים סעיף אפילו עכשיו ששעות הפתיחה של המסעדה של המלון, כפופים למדיניות חיי הלילה של האזור.

ראובן לדיאנסקי- נניח שאני פותח מלון ברחוב אחד העם, במלון שלי יש חדר אוכל לאורחים שלי. אני לא מגדיר אותו לצורך העניין רק כחדר אוכל, אני מגדיר אותו כמקום שמגישים בו מזון. מלון לא חייב להגדיר שעות פעילות של חדר האוכל של המלון עצמו ולצורך העניין הוא פותח את חדר האוכל 24/7.

יובל פלג- אם זה מסעדה פנימית של המלון, אתה צודק. אם יש חזית פתוחה לרחוב, שהוא מתפקד כמסעדה שמשרתת אנשים מבחוץ, הוא כפוף למדיניות הלילה.

תיאור הדין:

מיטל להבי- רק תשימו את המשפט הזה ששעות הפעילות של המסעדה כפופות למדיניות חיי הלילה של האזור.

אלחנן זבולון- אנחנו מאשרים בהתאם לחוות הדעת.

מלי פולישוק- אין בחו"ד תאריך עד מתי.

מיטל להבי- היא אמרה 10 שנים.

מלי פולישוק- זה לא כתוב, צריך להוסיף.
זה 10 שנים מהיום שיהיה להם היתר למלון או מהיום?

רעיה גוטלויבר- עד 31.12.2034.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-2024 מיום 17.07.2024 סעיף 11:

***** לא נקלטה החלטה בשל תקלה.**

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 12

06.12.2023	תאריך הגשה:	10000338503-1	מס' בקשה מקוננת:	66323	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	---------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	מספרה פדיקור מניקור		מהות העסק:
------	-------	--------------------------------	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
87 מ"ר	11-089	גוש 7436 חלקה 28	אחד העם 89

בעל עניין :	שם :	כתובת :
שם העסק	יהודה עיצוב שיער בע"מ	אחד העם 89 תל אביב
מבקש	יהודה בן אבי	ארנון 20 תל אביב
בעל זכות בנכס	נאות רבקה חברה למסחר ולהשקעות בע"מ	אחד העם 89 תל אביב
עורך בקשה	ורדה חייט	אפרסק 3/47 אשדוד

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג ממגורים בהיתר למספרה ופדיקור מניקור בקומת הקרקע בשטח של 82.5 מ"ר ובמרפסת מקורה בשטח של 4.5 מ"ר. סך כל שטח העסק 87 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 3 קומות מעל קומת הקרקע המיועד למגורים עפ"י היתר בניה מספר 2058 משנת 1933. העסק מתנהל בדירת מגורים בשלמותה.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2016 בשימוש חורג עד 31.12.2020.
בשנת 2021 הוצא סירוב ע"י הנדסה בגין אי ביצוע דרישות.
דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). אגרת תשלום שימוש חורג 3,059 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 2650, 2331 ב'
<p>החלקה בייעוד מגורים מיוחד עפ"י תוכנית 2331 - לב העיר.</p> <p>המבנה נכלל ברשימת מבנים לשימור עפ"י תוכנית 2650 - "שימור מבנים ואתרים בתל-אביב". מסומן לשימור בינלאומי (בית בן יהודה).</p> <p>יש לתאם את הבקשה עם מחלקת השימור.</p> <p>שימוש למספרה בקומת הקרקע אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 2331.</p> <p>עפ"י תוכנית השימור 2650 נספת ד' (10) - הרחבת השימושים המותרים במבנה לשימור: -הועדה המקומית רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה לשימור.</p> <p>א. השימוש כאמור יותר בתנאי שיותאם לאופי המבנה ולמטרות התכנית, על פי שיקול דעת היחידה לשימור.</p> <p>ב. השימוש כאמור יעשה בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.</p> <p>השימוש המבוקש יתואם עם מחלקת השימור ויובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של פרסום לפי סעיף 149 לחוק.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.</p> <p>תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 22.01.2024.</p> <p>מבקשים היתר עד ליום 31.12.2033.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 25.2.24:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 21.2.24:	לעסק היתר זמני בתוקף. ללא תלויות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 21.2.24:	בוצעה בדיקה בין התאריכים 1.6.23 עד 21.2.24, לא התקבלו פניות רלוונטיות.
מחלקת שימור מיום 10.6.15:	התקבל אישור.

המלצת הועדה המייעצת 0005-2024 מיום 03.03.2024:

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר למספרה ופדיקור מניקור בקומת קרקע ובמרפסת מקורה, עד ליום 31.12.2028.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, מאור ורניק, דין עמר, דניאל שרון.</p>

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

<p>לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ממגורים בהיתר למספרה ופדיקור מניקור בקומת קרקע ובמרפסת מקורה, עד ליום 31.12.2028.</p>
--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2024 סעיף 12

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג ממגורים למספרה. שימוש חורג להיתר. העסק משנת 2016-2020 היה ברישיון בשימוש חורג. המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית עד ליום 31.12.2028.
ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2028.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0005-2024 מיום 03.04.2024 סעיף 11:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר למספרה ופדיקור מניקור בקומת קרקע ובמרפסת מקורה, עד ליום 31.12.2028.

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

מובא לדיון חוזר מחוץ לסדר היום לצורך תיקון החלטה והבהרה כי השימוש החורג הינו מתכנית ומהיתר, עפ"י בקשת השירות המשפטי בהסכמת יו"ר הועדה.

חוות דעת מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון מחוץ לסדר היום לצורך תיקון החלטה והבהרה כי השימוש החורג הינו מתכנית ומהיתר, ולא כפי שנרשם בהחלטת ועדה מיום 3.4.24.

תיאור הדיון:

אלחנן זבולון- סעיף אחרון מחוץ לסדר היום, מספרה מניקור פדיקור. מאשרים גם את הסעיף האחרון בהתאם לחוות הדעת.
רעיה גוטלויבר- תיקון החלטה. התקבלה כבר החלטה אבל קיים תיקון שהשימוש החורג לא מהיתר, אלא מתוכנית, צריך להכניס את זה להחלטה.
הראלה אברהם אוזן עו"ד- הוא כבר הגיע לתשלום אגרות ואז הסתבר שלא כתוב בהחלטה שזה שימוש חורג מתוכנית.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0011-2024 מיום 17.07.2024 סעיף 12:

הועדה מתקנת את החלטת וועדת המשנה מיום 3.4.2024 ומחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומגורים בהיתר למספרה, פדיקור מניקור בקומת קרקע ובמרפסת מקורה, עד ליום 31.12.2028.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי.