



01/08/2024

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 0013-2024 מיום 31.07.2024

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 31.07.2024 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

| | | |
|--|---|--|
|  asakim@tel-aviv.gov.il |  03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00 |  www.tel-aviv.gov.il |
| לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני | | |

כדי להימנע מאי נתיינות מוחלץ לזמנה באתר העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 2024-0013 מיום 31.07.2024**

ישיבת המשך לרישוי בניה שנפתחה בשעה 10:20 בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, דייבי דיסטניק.

ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

| השתתפו ה"ה: | ליאור שפירא, עו"ד | מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה |
|------------------------|------------------------|--|
| חברי הועדה: | חן אריאלי | סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הועדה |
| | אלחנן זבולון | סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הועדה |
| | דייבי דיסטניק, ד"ר | חבר מועצה |
| | מיטל להבי | סגנית רה"ע |
| | רועי אלקבץ, ד"ר | חבר מועצה |
| לא נכחו: | מאיה נורי שקד, עו"ד | חברת מועצה |
| | אורנה ברביבאי | חברת מועצה |
| | ראובן לדיאנסקי, עו"ד | המשנה לראש העירייה |
| | אמיר בדראן, עו"ד | חבר מועצה |
| | חיים גורן | סגן רה"ע |
| | דודו לניאדו | חבר מועצה |
| נכחו ה"ה: | אודי כרמלי | מהנדס העיר |
| | הראלה אברהם-אוזן, עו"ד | משנה ליועמ"ש דיני תכנון ובניה |
| | הגר גנין, עו"ד | עוזרת ראשית ליועמ"ש |
| | פרדי בן צור, עו"ד | מזכיר ועדת בניין עיר |
| | יובל רו, עו"ד | עוזרת לממ"ס ראש העירייה |
| | יובל פלג | ממ"ס מנהל מח' רישוי הנדסי לעסקים |
| | רעה גוטלויבר | מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים |
| | שם משולם | בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים |
| | פאדי דאוד | ממ"ס בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים |
| | לירון כלימי | ממונה אכיפה רישוי ותביעות |
| | שרית סוזין בר-עז | מנהלת קשרי קהילה |
| נציגים בעלי דעה מייצעת | מלי פולישוק | נציגת שר הפנים |
| מרכזת ועדה | מירי אהרון | מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים |
| עוזרת למרכזת ועדה | דניאל שרון | עוזרת למרכזת ועדה |

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



מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 31.07.2024.

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> www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il </p> | <p> מס' קו טלפוני 03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00 </p> | <p> אתר האינטרנט העירוני 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' 0013-2024 ליום 31.07.2024

| מס' | עמוד | תיק רישוי | מס' בקשה מקוונת | השימוש המבוקש | כתובת | שם העסק |
|-----|------|-----------|-----------------|--|----------------|------------------------|
| 1. | | | | אישור פרוטוקול מס' 0011-2024 מיום 17.07.2024 – מאושר. אישור פרוטוקול מס' 0012-2024 מיום 24.07.2024 – מאושר. | | |
| 2. | 1 | 55062 | 10000298818-3 | מוסך לצביעה ופחחות רכב | בן צבי 21 | סואלחי |
| 4. | 5 | 61948 | 10000315546-1 | מוסך למכונאות רכב כללית | חבר הלאומים 16 | ס.ח מוטורס |
| 5. | 8 | 50011 | 10000367619-1 | בית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום | ירושלים 79 | Queen cafe |
| 6. | 11 | 62411 | 10000210055-3 | מסעדה מקום לעריכת מופעים וירידים | ויצמן 2 | מיתוס גריל בר |
| 7. | 15 | 28102 | 10000367454-1 | פאב | אבן גבירול 30 | Friends Underground |
| 8. | 18 | 10762 | 10000017186 | עסק להכנת בצק לבייגלה | יהודה הלוי 112 | מפעל טל בייגלס |

הוצא מסדר היום

| | | | | | | |
|----|--|-------|---------------|-------------------------------|--------|----------------|
| 3. | | 68826 | 10000249744-1 | אולם שמחות פאב בית אוכל | מיטב 6 | ליבינג רוט ת"א |
|----|--|-------|---------------|-------------------------------|--------|----------------|

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2024 סעיף 2

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

| | | | | |
|------|-------|------------------------|--|------------|
| קרקע | קומה: | מוסך לצביעה ופחחות רכב | | מהות העסק: |
|------|-------|------------------------|--|------------|

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

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

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

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

תיאור המבנה:

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

הערות המהנדס:

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

חוות דעת מידע תכנוני:

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2024 סעיף 2

פרסום עפ"י סעיף 149:

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

חוות דעת נותני אישור:

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

המלצת הוועדה המייעצת 0031-2023 מיום 21.12.2023:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב, עד ליום 30.06.2024, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים ואגף התנועה עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, מאור ורניק.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

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

תיאור הדיון:

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

ליאור שפירא- כרגע אנחנו מאשרים עד 30.06.2024.

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

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

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

מובא לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף השימוש החורג בהתאם להמלצת אגף הנכסים.

חוות דעת נותני אישור:

| | |
|--------------------------|--|
| אגף הנכסים מיום 17.7.24: | ניתן לאשר לשנה נוספת עד ליום 30/6/2025 שהוא תום תקופת חוזה השכירות של המבקש בהתאם לחוזה. הנושא נבדק מול מחלקת תנועה. מכיוון שהעבודות להרחבת הדרך בקטע זה לא יבוצעו בשנה הקרובה ניתן להאריך את תקופת השימוש לשנה נוספת, בהתאם לכך גם העירייה האריכה את הסכם השכירות מול המבקש לשנה נוספת. |
|--------------------------|--|

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאור הנימוקים וחוות דעת אגף הנכסים, לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב לשנה נוספת עד ליום 30/6/2025 שהוא תום תקופת חוזה השכירות של המבקש בהתאם לחוזה.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף שימוש חורג. הוועדה מיום 3.1.24 החליטה לאשר את הבקשה לפי חוזה מול אגף הנכסים עד 30.6.24 ובמידה ויאריכו את החוזה ניתן ללא הגשת בקשה חדשה עד 30.6.28. עכשיו יש חוזה מול אגף הנכסים עד 30.6.25. המלצה לאשר את הבקשה עד 30.6.25.

ליאור שפירא- מאשרים את הבקשה בהתאם לחוזה שנחתם עד 30.06.2025.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2024 סעיף 2

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0013-2024 מיום 31.07.2024 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסד למכונאות רכב עד ליום 30.06.2025, בהתאם לתקופת חוזה השכירות.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2024 סעיף 4

| | | | | | |
|-----------------|-------|------------------|---------------|-------------|------------|
| מספר תיק רישוי: | 61948 | מס' בקשה מקוונת: | 10000315546-1 | תאריך הגשה: | 14.02.2024 |
|-----------------|-------|------------------|---------------|-------------|------------|

| | | | | |
|------------|--------------------------------|--|-------|------|
| מהות העסק: | מוסך למכונאות רכב כללית | | קומה: | קרקע |
|------------|--------------------------------|--|-------|------|

| | | | | |
|----------------|--------------------|------------------|------------|------------|
| כתובת: | שכונה | גוש/חלקה: | תיק בניין: | שטח הבקשה: |
| חבר הלאומים 16 | מכללת יפו ת"א ודקר | גוש 7089 חלקה 29 | 3244-016 | 494 מ"ר |

| | | |
|---------------|-------------------------|---|
| בעל עניין: | שם: | כתובת: |
| שם העסק | ס.ח מוטורס | חבר הלאומים 16 תל אביב |
| מבקש | מוסא סאלח גינדי חיים | הרבי מפשיסחא 12 תל אביב יפה אברהם 3 חולון |
| בעל זכות בנכס | כדורי יוסף כדורי דוד | ירושלים 36 בת ים נגבה 11 בת ים יצחק שדה 95/10 בת ים |
| עורך בקשה | ג'אק סחליה | אבן סינא 72 תל אביב |

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג לתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב כללית בקומת קרקע בשטח של 470 מ"ר ובגלריה (חדר אוכל/הלבשה) בשטח של 24 מ"ר. סך כל שטח העסק 494 מ"ר.

תיאור המבנה:

המבנה בן קומה אחת -סככה על כל שטח החלקה על פי תכנית העסק שהוגשה. לא נמצא בתיק בנין היתר בנייה ותכניות מאושרות המתייחסות למבנה הנ"ל. לא ידוע יעוד המבנה.

הערות המהנדס:

משנת-2007 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2023. כעת מבקשים שימוש חורג.

אין שינוי בתכנית הבקשה משנת-2009.

משנת-2003 ועד 2007 במקום הנ"ל התנהל עסק של מחסן שמנים וחלקי חילוף לרכב.

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

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 17,967 ש"ח.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2024 סעיף 4

חוות דעת מידע תכנוני:

| |
|---|
| מספר תב"ע 1172 |
| <p>החלקה בייעוד אזור לתכנון מגורים בעתיד (סעיף 6.א) עפ"י תכנית 1172 - "שינוי מס' 1 ל-1973 לתוכנית 720". המבנה הבנוי מסומן להריסה.</p> <p>יש לציין כי קיימת תוכנית בתכנון מס' 4740 - "חבר הלאומים" אשר אושרה בוועדה המקומית להפקדה.</p> <p>שימוש למוסך למכונאות רכב כללית אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 1172 ובנוסף לתוכנית בתכנון מס' 4740.</p> <p>השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית, מוגבל בזמן עד שלוש שנים, כפוף לסעיף 149 לחוק.</p> |

פרסום עפ"י סעיף 149:

| |
|--|
| <p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 12.03.2024. מבקשים היתר עד ל-10 שנים.</p> |
|--|

חוות דעת נותני אישור:

| | |
|--|---|
| <p>בוצעה ביקורת בעסק וטרם בוצעו דרישות מחודש יוני 2023.</p> | <p>הרשות לאי"ס מיום 21.5.24:</p> |
| <p>העסק בהליך רישוי תקין, ללא היתרים וללא קריאות מוקד.</p> | <p>פיקוח עירוני מיום 2.4.24:</p> |
| <p>לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.</p> | <p>מוקד 106 מיום 2.4.24:</p> |
| <p>בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות נגד העסק הנ"ל. כמו כן אין תיקים בהכנה נגד העסק הנ"ל.</p> | <p>פיקוח על הבניה מיום 12.5.24:</p> |
| <p>לא נמצאו הליכים בכתובת חבר הלאומים 16. התקבל אישור.</p> | <p>המחלקה הפלילית מיום 3.4.24:</p> |
| <p>אין מניעה לאשר מבחינה תנועתית.</p> | <p>הצהרת מהנדס קונסטרוקציה מיום 12.2.24:</p> |
| <p>אין מניעה מבחינת מח' התכנון להמשך פעילות המוסך במסגרת שימוש חורג לתכנית, מוגבל בזמן עד שלוש שנים, כפי שמופיע בחו"ד מידע תכנוני.</p> | <p>אגף התנועה מיום 10.4.24:</p> |
| <p>התכנון המקודם באזור, במסגרת תכנית תא/4740 חבר הלאומים, לא צפויה להבשיל למתן היתרי בניה בשלוש השנים הקרובות.</p> | <p>צוות תכנון מיום 6.6.24:</p> |

המלצת הוועדה המייעצת 0010-2024 מיום 04.06.2024:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב כללית בקומת קרקע בשטח של 470 מ"ר ובגלריה (חדר אוכל/הלבשה), עד ליום 31.12.2027.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן, יובל לפלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, שם משולם, דין עמר, לובה דבוייריס, מאור ורניק, עידית רז.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב כללית בקומת קרקע בשטח של 470 מ"ר ובגלריה (חדר אוכל/הלבשה), עד ליום 31.12.2027.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה. מדובר בחידוש שימוש חורג. העסק במקום משנת 2007 עד 31.12.2023 בשימוש חורג. המלצה לאשר ל-3 שנים על סמך חו"ד תכנונית, שימוש חורג לתוכנית 1172 וקיימת גם תוכנית בהפקדה 4740, המלצת הצוות לאשר ל-3 שנים עד 31.12.2027.

ליאור שפירא- לאשר בהתאם לחו"ד הצוות ל-3 שנים עד 31.12.2027.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0013-2024 מיום 31.07.2024 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב כללית בקומת קרקע ובגלריה (חדר אוכל/הלבשה), עד ליום 31.12.2027.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2024 סעיף 5

| | | | | | |
|------------|-------------|---------------|------------------|-------|-----------------|
| 18.04.2024 | תאריך הגשה: | 10000367619-1 | מס' בקשה מקוונת: | 50011 | מספר תיק רישוי: |
|------------|-------------|---------------|------------------|-------|-----------------|

| | | | | |
|------|-------|----------------------------------|--|------------|
| קרקע | קומה: | בית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום | | מהות העסק: |
|------|-------|----------------------------------|--|------------|

| | | | | |
|------------|------------|-------------------|--------------------|------------|
| שטח הבקשה: | תיק בניין: | גוש/חלקה: | שכונה | כתובת: |
| 38 מ"ר | 3001-079 | גוש 7024 חלקה 123 | מכללת יפו ת"א ודקר | ירושלים 79 |

| | | |
|--------------------------|------------------|---------------|
| כתובת: | שם: | בעל עניין: |
| שדרות ירושלים 79 תל אביב | Queen cafe | שם העסק |
| שדרות ירושלים 79 תל אביב | אמירה אבו דיה | מבקש |
| יגאל ידן 1 חולון | אביב טרבוניק | בעל זכות בנכס |
| דרך בן צבי 2 תל אביב | איבהים אבו שחאדה | עורך בקשה |

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)
פרסום על פי הוראת תב"ע 2728 לבית אוכל ללא הכנת מזון במקום (ללא מטבח)
בקומת קרקע בשטח של 38 מ"ר.

תיאור המבנה:
 הבניין בן 3 קומות, המכיל בקומת קרקע בחזית תנויות ומאחור דירות מגורים לפי היתרי בניה משנות 1933, 14.8.34, מס' 216 מ-29.6.51.

הערות המהנדס:
 העסק במקום משנת 2023.
 יש לציין שבמקום הנ"ל היו בתי אוכל משנת 1982 ברישיון ללא שימוש חורג.
 לא נדרשים מקומות תניה.

חוות דעת מידע תכנוני :

| |
|---|
| מספר תב"ע 2728 |
| <p>החלקה כלולה בייעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית. המסומנת כמבנה לשימור ב' עפ"י תוכנית 2728- "מתחם צ'רנר".</p> <p align="right">סעיף 3.1.1 - התכליות המותרות :</p> <p>א. שימוש למגורים.</p> <p>ב. שימושי מסחר בקומת הקרקע בלבד, בקומות שצוינו בתשריט כחזית מסחרית עפ"י הוראות סעיף 3.4 בתקנון.</p> <p align="right">סעיף 3.4.1 - חזית מסחרית - התכליות המותרות :</p> <p>א. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית ובאזורים אחרים המותרים למסחר עפ"י תכנית זו בקומת הקרקע בלבד, יותרו שימושי מסחר קמעונאי לצריכה ביתית, בתי אוכל ומסחר קמעונאי במוצרים המיוצרים בשטח העסק כמלאכה זעירה ומעשה אומנות, וכן שירותים אישיים וזאת אם הועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופן השימוש ואופן פעולתו.</p> <p>ב. הועדה המקומית ראשית להגביל מעת לעת את התכליות המפורטות בסעיף קטן א' דלעיל, אם לדעת מהנדס העיר יהיה באישור השימוש משום פגיעה באופי הסביבה ורווחת תושביה.</p> <p>שימוש לבית אוכל בקומת הקרקע תואם לתכליות המותרות לפי סעיף 3.4.1 א : וזאת אם הועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופן השימוש ואופן פעולתו.</p> <p align="right">יש לתאם את המבוקש מול מחלקת השימור.</p> |

פרסום עפ"י סעיף 149 :

| |
|---|
| <p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 14.02.2024. מבקשים שימוש לצמיתות.</p> |
|---|

חוות דעת נותני אישור :

| | |
|--|------------------------------------|
| הבקשה אושרה. | הרשות לאי"ס מיום 22.7.24 : |
| העסק נמצא בהליך רישוי תקין, ללא קריאות מוקד. קיים היתר ש.כ.ע עד 31.08.24. | פיקוח עירוני מיום 9.7.24 : |
| לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה. | מוקד 106 מיום 14.7.24 : |
| המלצה לאשר. | המישלמה ליפו מיום 16.7.24 : |

המלצת הוועדה המייעצת 0013-2024 מיום 14.07.2024 :

| |
|---|
| <p>הועדה ממליצה לאשר פרסום על פי הוראת תב"ע 2728 בעבור בית אוכל ללא הכנת מזון במקום (ללא מטבח) מאחר והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, מאור ורניק, שם משולם, לובה דבוייריס, דין עמר, עידית רז, דניאל שרון.</p> |
|---|

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר פרסום על פי הוראת תב"ע 2728 בעבור בית אוכל ללא הכנת מזון במקום (ללא מטבח) מאחר והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בקשה לפרסום על פי הוראת תב"ע 2728. במקום היו עסקים, בתי אוכל, משנת 1982. המלצה לאשר את הבקשה לפרסום לפי הוראת תב"ע.

ליאור שפירא- מאמצים את חו"ד הצוות ומאשרים לפרסם בהתאם להוראת תב"ע 2728.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0013-2024 מיום 31.07.2024 סעיף 5:

לאשר פרסום על פי הוראת תב"ע 2728 בעבור בית אוכל ללא הכנת מזון במקום (ללא מטבח) מאחר והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2024 סעיף 6

| | | | | | |
|-----------------|-------|------------------|---------------|-------------|------------|
| מספר תיק רישוי: | 62411 | מס' בקשה מקוונת: | 10000210055-3 | תאריך הגשה: | 31.10.2022 |
|-----------------|-------|------------------|---------------|-------------|------------|

| | | | |
|----------------------------|-------|-------|------|
| מהות העסק: | מסעדה | קומה: | קרקע |
| מקום לעריכת מופעים וירידים | | | |

| | | | |
|---------|-------------------|------------|------------|
| כתובת: | גוש/חלקה: | תיק בניין: | שטח הבקשה: |
| ויצמן 2 | גוש 6111 חלקה 773 | 472-002 | 843 מ"ר |

| בעל עניין: | שם: | כתובת: |
|---------------|--|---------------------|
| שם העסק | מיתוס גריל בר | ויצמן 2 תל אביב |
| מבקש | קובי עבד מאץ מור ניהול מסעדות בע"מ | ויצמן 2 תל אביב |
| בעל זכות בנכס | אמות השקעות בע"מ אבודרהם שמעון ישראל ניר | ז'בוטינסקי 2 רמת גן |
| עורך בקשה | נבון גבריאל | דיזנגוף 205 תל אביב |

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג ממשרדים למסעדה ומקום לעריכת מופעים וירידים בקומת קרקע בשטח של 843 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 20 קומות המיועד למשרדים מעל 4 קומות מרתף לפי היתרי בנייה מ- 1973, 1975 ומשנת 2002.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת 2014 בשימוש חורג עד 31.12.2021. מבקשים הארכת תוקף שימוש חורג. כעת הוסיפו פריט של מופעים וירידים. פריט מופעים וירידים משמש כפריט נלווה למסעדה. דרישת תקן: 4.875 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 4.875 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 279 מ'. גובה אגרת שימוש חורג 28,130 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

| |
|--|
| <p>מספר תב"ע 1059 ד', 1059 ב'</p> <p>החלקה בייעוד מגרשים לבניינים בעלי אופי ציבורי עפ"י תוכנית 1059 ד - "בית אסיה והכיכר - שינוי" ותוכנית 1059 ב' - "מרכז משרדים שדי שאול המלך רח' ויצמן".</p> <p>שימוש למסעדה בקומת הקרקע אינו תואם לשימושים המותרים עפ"י תוכנית 1059 ד ותוכנית 1059 ב'.</p> <p>השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית, כפוף לסעיף 149 לחוק.</p> <p>יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים.</p> |
|--|

פרסום עפ"י סעיף 149:

| |
|--|
| <p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 09.01.2023. מבקשים היתר ל-5 שנים.</p> |
|--|

חוות דעת נותני אישור:

| | |
|--|-----------------------------------|
| הבקשה אושרה. | הרשות לא"ס מיום 22.1.23: |
| מבחינת אגף הפיקוח אין מניעה. כנגד העסק לא התקבלו פניות בגין הפרת הסדר או מטרדים. העסק שומר על חוקי העזר העירוניים. | פיקוח עירוני מיום 18.1.23: |
| לא נמצאו פניות רלוונטיות לעסק. | מוקד 106 מיום 22.1.23: |
| לא נדרשת חו"ד אגף הנכסים. | אגף הנכסים מיום 21.8.22: |

המלצת הועדה המייעצת 0002-2023 מיום 26.01.2023:

| |
|--|
| <p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים למסעדה ומקום לעריכת מופעים וירידים בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2027.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, אילנה בורבן, מהא מרגייה, דניאל שרון, ירין שריין, פאוזי אמסיס, שם משולם.</p> |
|--|

חוות דעת מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר):

| |
|--|
| <p>לאשר הבקשה להארכת תוקף שימוש חורג לתכנית ממשרדים למסעדה ומקום לעריכת מופעים וירידים בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2027.</p> <p>דרישת תקן: 4.875 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).</p> <p>המלצה: פתרון חלופי להסדר 4.875 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.</p> <p>חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 279 מ'.</p> |
|--|

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג ממשרדים למסעדה ומקום לעריכת מופעים וירידים בקומת קרקע. המסעדה היא עסק נלווה למקום לעריכת מופעים וירידים. העסק משנת 2014 עד 2021 היה בהיתר בשימוש חורג. מבקשים הארכת תוקף עד 31.12.2027.
אופירה יוחנן וולק- מאשרים עד 31.12.2027.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0002-2023 מיום 08.02.2023 סעיף 23:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים למסעדה ומקום לעריכת מופעים וירידים בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2027.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 4.875 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חן קראוס, אלחנן זבולון.

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך הסדרת מקומות חניה בדרך של הסכם.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך הסדרת מקומות חניה בדרך של הסכם, שימוש חורג לתוכנית ומשרדים למסעדה ומקום לעריכת מופעים וירידים בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2027.
לפי תקן חנייה למשרדים נדרשים - 8.38 מקומות חניה.
לפי תקן מסעדה נדרשים - 13.24 מקומות חניה.
למבקש יש הסכם שכירות ל-8 מקומות חניה.
תקן החניה מוסדר באמצעות הסכם שכירות.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך הסדרת מקומות חניה. קיימת החלטת ועדה מקומית מיום 8.2.23 לאשר בתנאי של מקומות חניה. עשינו חישוב מחדש ואנו ממליצים להסדיר דרך חוזה שכירות למקומות חניה ולאשר את הבקשה. מדובר בשימוש חורג לתוכנית המלצה לאשר עד 31.12.2027.
ליאור שפירא- מאשרים את חוות דעת הצוות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0013-2024 מיום 31.07.2024 סעיף 6:

הועדה מאשרת את הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומשרדים למסעדה ומקום לעריכת מופעים וירידים בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2027.

בנוסף, הועדה מחליטה לקבל את המלצת הצוות המקצועי להסרת דרישת תקן חניה בעבור 4.875 מקומות, בהתאם להחלטה מיום 8.2.23, נוכח העובדה שיש ביזנו הסכם שכירות בעבור מקומות חניה בהתאם לתקופת השימוש החורג.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2024 סעיף 7

| | | | | | |
|------------|-------------|---------------|------------------|-------|-----------------|
| 15.03.2024 | תאריך הגשה: | 10000367454-1 | מס' בקשה מקוונת: | 28102 | מספר תיק רישוי: |
|------------|-------------|---------------|------------------|-------|-----------------|

| | | | | | |
|-------------------------|-------|------------|--|--|------------|
| מרתף עליון (מפלס -4.77) | קומה: | פאב | | | מהות העסק: |
|-------------------------|-------|------------|--|--|------------|

| | | | | |
|------------|------------|-------------------|-----------|---------------|
| שטח הבקשה: | תיק בניין: | גוש/חלקה: | שכונה | כתובת: |
| 126 מ"ר | 496-028 | גוש 6111 חלקה 744 | גני שרונה | אבן גבירול 30 |

| כתובת: | שם: | בעל עניין: |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------|
| אבן גבירול 30 תל אביב | Friends Underground | שם העסק |
| אבן גבירול 30 תל אביב | אנדרגראונד פרינדס בע"מ סער אשל | מבקש |
| בן סרוק 8 תל אביב | הסתדרות המורים בישראל אייל ליפשיץ | בעל זכות בנכס |
| בלפור 84 בת ים | מקס טומנסקי | עורך בקשה |

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מתוכנית וממחסן במרתף עליון (מפלס -4.77), לפי היתר בניה, בשטח 126 מ"ר לפאב.

תיאור המבנה:

בית לונדון מיניסטור- מבנה בן 3 קומות- מרתף, ק. קרקע מסחרית וקומות א', ב' - משרדים, ומגדל בן 15 קומות למגורים.
 המכיל בק. מרתף תחתון - מקלט וחניה, במרתף אמצעי - חניון, במרתף עליון במפלס -4.77: מחסן הסתדרות המורים, מועדון "צוותא", קולנוע ומחסנים.
 בק. קרקע פסאז' עם חנויות עפ"י היתר בניה מס' 985 מ-28.3.1973. היתר מס' 200 מ-1.6.1977, היתר 98 מ-6.5.1970, והיתר בניה מס' 276 מ-24.6.1969.

הערות המהנדס:

חלק מהעסק (מחסן) נמצא בגלריה במפלס 2.40 - בשטח של 17 מ"ר ואינו מהווה שימוש חורג. סך כל שטח העסק 143 מ"ר.

יש לציין כי במקום הנ"ל התנהלו עסקים עם רישיון לצמיתות כמו מכירת תמרוקים משנת 1989, מכירת מצלמות עם רישיון משנת 1990. העסק הנוכחי מתנהל במקום משנת 2010 עם רישיון ללא שימוש חורג בתוקף עד 31.12.2014. כעת מבוקש שימוש חורג.

לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום הנ"ל עד השעה 05:00 בבוקר.

קיים פרוטוקול שימוע לגבי העסק הנ"ל מיום 21.9.2022: "לעסק האמור הוצא רישיון בשנת 2019 עד לסוף שנת 2024, על אף שלא הוציא היתר לשימוש חורג שלשיטת העירייה נדרש במקום, לאחר החלטות של ועדת הערר ובית המשפט לעניין שטחים דומים באותה הכתובת. בקצרה, ההסכמות קובעות כי העסק האמור יגיש בקשה עד ליום 30.3.24, ויפעל בשקידה ראויה לקדם את הבקשה, ולא יבוטל הרישיון. בנוסף, נשמרה לבעלי הקרקע- הסתדרות המורים - הזכות לטעון כנגד הצורך העקרוני בשימוש חורג במקרים עתידיים".

הערות המהנדס:

לפי חוות דעת השירות המשפטי מיום 6.9.23 לעסק תיאטרון (צוותא 5) ת.ר 71268 שקיים באותו המפלס:

"עסקינן במבנה אשר היתר הבניה להקמתו מ-1973 קובע אותו כמחסן ולא כאולפן. עם זאת, לאורך השנים ובהתאם להכרעות המשפטיות ולהסכמות שהתקבלו בנוגע לשימושים שנעשו בתת הקרקע במסגרת הליכים משפטיים שונים שעסקו בסוגיה זו הובהר כי מבחינה תכנונית בקשה לשימוש עיקרי כמבוקש בגדון אינה מהווה סטייה ניכרת משום שעסקינן בשטח בתת הקרקע שאושר מכח נוהג ולא מכח תכנית. משכך ניתן להגיש בקשה להיתר לשימוש חורג עבור שימוש עיקרי מבלי שהדבר יהווה סטייה ניכרת מתכנית.

יובהר כי ככל שהשימוש המבוקש אינו תואם גם את השימושים המנויים בתכנית 906, הרי שהוא יהווה שימוש חורג מתכנית שלא ניתן לאשר לצמיתות (אך עדין לא יהווה סטייה ניכרת). הבקשה תיבחן בהתאם לרמת המטרדיות שמהווה השימוש החורג המבוקש בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית."

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

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 4,583 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

| |
|--|
| מספר תב"ע 2397, 906 |
| החלקה כלולה בייעוד מגרש מיוחד עפ"י תכניות 906 - " בניין רוה - לונדון מינסטור" ותוכנית 2397 - "מתחם דובנוב". |
| השימושים המותרים במרתפים בהתאם לתכנית 906 סעיף 6.ב: מחסני הסופרמרקט והכל בו, חדרי מכונות, מקלטים, שטחי חניה ומחסנים. |
| שימוש לחורג ממחסן לפאב בקומת מרתף עליון אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 906, מהווה שימוש חורג לתוכנית. |

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 14.04.2024.
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029.

חוות דעת נותני אישור:

| | |
|---|----------------------------------|
| בבדיקה מול מערכת פניות/אכיפה – ללא מפגעים או פניות כנגד העסק. נכון לרבעון אחרון. | פיקוח עירוני מיום 5.7.24: |
| במהלך החצי שנה האחרונה, אותרה פנייה אחת לגבי עישון בבית העסק אך לא צוין שם המועדון/פאב. | מוקד 106 מיום 14.7.24: |
| חלקה 744 בגוש 6111 בבעלויות שונות. להלן דרישות אגף הנכסים: (1) יש להציג אישור נת"ע כתנאי לפתיחת הבקשה. (2) יש לתכנן את השינויים בתוך גבולות המגרש אין לחרוג לשטחיים הציבוריים. | אגף הנכסים מיום 18.2.24: |

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2024 סעיף 7

| | |
|--|--------------------------|
| 1. הבקשה שבנדון גובלת לתוואי רק"ל – הקו הירוק המאושר מתוקף תת"ל 71 / ב'. 2. הבקשה הינה עבור שימוש חורג ממחסן בתת הקרקע לפאב ללא שינוי במצב המבנה הקיים. 3. יובהר כי ברחוב אבן-גבירול מתבצעות עבודות הרק"ל ועלולים להיות שינויים בהסדרי התנועה. 4. נבקש להבהיר במסגרת ההתייחסות לבקשה דנן, כי יבוצעו בסמוך למיקום הבקשה עבודות שונות להקמת הקו הירוק מכוח תת"ל 71 / ב' המאושרת, על כל המשתמע מכך. לא תהיה לנת"ע /או מי מטעמה כל אחריות /או תבות כלפיהם /או כלפי מי מטעמם בקשר עם מושא הבקשה. בכפוף לאמור לעיל, אין לנת"ע התנגדות לבקשה. | חוו"ד נת"ע מיום 15.7.24: |
|--|--------------------------|

המלצת הוועדה המייעצת 0014-2024 מיום 16.07.2024:

| |
|--|
| הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממחסן במרתף עליון לפאב, עד ליום 31.12.2029. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מידי אהרון, לובה דבוייריס, מאור ורניק, שם משולם, עידית רז, דניאל שרון, דין עמר. |
|--|

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

| |
|---|
| לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממחסן במרתף העליון לפי היתר בניה לפאב, עד ליום 31.12.2029. |
|---|

תיאור הדיון:

| |
|--|
| רעיה גוטלויבר- אנדרגראונד בלונדון מיניסטור, אבן גבירול 30. עסק שהיה במקום לפני שנים. היתה הפסקה וסירובים במקום לאחר שלא הגישו בקשה לשימוש חורג. לאחר כל הבדיקות אנו ממליצים לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 31.12.2029. ליאור שפירא- בהתאם לחוו"ד הצוות מאשרים שימוש חורג במרתף עד 31.12.2029. |
|--|

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0013-2024 מיום 31.07.2024 סעיף 7:

| |
|--|
| לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממחסן במרתף העליון לפי היתר בניה לפאב, עד ליום 31.12.2029. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, דייבי דיסטניק, מיטל להבי. |
|--|

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2024 סעיף 8

| | | | | | |
|------------|-------------|-------------|------------------|-------|-----------------|
| 07.02.2021 | תאריך הגשה: | 10000017186 | מס' בקשה מקוונת: | 10762 | מספר תיק רישוי: |
|------------|-------------|-------------|------------------|-------|-----------------|

| | | | | |
|------|-------|------------------------------|--|------------|
| מרתף | קומה: | עסק להכנת בצק לבייגלה | | מהות העסק: |
|------|-------|------------------------------|--|------------|

| | | | |
|------------|------------|-----------------|-----------------------|
| שטח הבקשה: | תיק בניין: | גוש/חלקה: | כתובת: |
| 79 מ"ר | 6-112 | גוש 7099 חלקה 7 | יהודה הלוי 112 |

| בעל עניין: | שם: | כתובת: |
|---------------|----------------|------------------------|
| שם העסק | מפעל טל בייגלס | יהודה הלוי 112 תל אביב |
| מבקש | מפעל טל בייגלס | יהודה הלוי 112 תל אביב |
| בעל זכות בנכס | חיה ליאור | יהודה הלוי 112 תל אביב |
| עורך בקשה | יפתח ריטוב | העליה 62 תל אביב |

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג ממחסן בהיתר להכנת בצק לבייגלה עבור מזנון "טל בייגלס", בקומת מרתף בשטח 79 מ"ר.

תיאור המבנה:

בנין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל במרתף מחסן, בקומת קרקע חנויות, וקומות א', ב', ו-ג' מיועדות למגורים על פי היתרי בניה מס' 619 מ-28.3.1939, מס' 1368 מ-20.7.1935, ומס' 439 מ-23.9.1970.

הערות המהנדס:

יש לציין כי העסק מתנהל במקום משנת 2013 ברישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2020. לפני כן התנהל במקום עסק לאפיית עוגות ברישיון לצמיתות משנת 1980 ומהווה רצף שימושים עיקריים טרם כניסת ע"ל לתוקף. מבקשים הארכת תוקף השימוש חורג. גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 2,584.9 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

| |
|--|
| מספר תב"ע 205 |
| החלקה בייעוד אזור מסחרי ודרך מוצעת עפ"י תוכנית 205 - "קטע רח' יהודה הלוי - בין מרמורק-חשמונאים" ותוכנית "G". |
| שימוש ממחסן במרתף לעסק של הכנת בצק אינו תואם להוראות תוכנית "ע1", מהווה שימוש חורג לתוכנית. |
| השימוש המבוקש יהיה בהתאם לחו"ד יועמ"ש בנושא עסקים בקומת מרתף. |

פרסום עפ"י סעיף 149:

| |
|---|
| בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 11.04.2021. מבקשים היתר עד ליום: 31.12.2031. |
|---|

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2024 סעיף 8

חוות דעת נותני אישור:

| | |
|----------------------------|---|
| הרשות לאי"ס מיום 11.11.21: | הרשות תאשר את הבקשה רק לאחר שהעסק יבצע את הדרישות המפורטות במסמך חו"ד המקצועית שנשלח לעסק בתאריך 7.11.21. |
| פיקוח עירוני מיום 24.5.21: | מבדיקה מול מערכת משל"ט ליום 01.01.21 ועד בכלל – ללא פניות כנגד העסק. לאותם תאריכים נבדקה גם פעילות יזומה – ללא ממצאים. |
| מוקד 106 מיום 24.5.21: | לא נמצאו פניות לעסק בכתובת יהודה הלוי 112. |
| אגף הנכסים מיום 7.11.21: | חלקה 7 בגוש 7099 בבעלות פרטית. חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך לפי תביע גיי. מאחר ומבוקש שימוש חורג במרתף אין מניעה לאשר את הבקשה. |
| פרטי המתנגדים: | שכטר קורין מרי, כהן רימונד – יהודה הלוי 114 ת"א. |
| תקציר ההתנגדות: | <ul style="list-style-type: none"> • החומרים המאוחסנים מביאים לאזור עכברושים, חולדות, ג'וקים ועוד. • שימוש בקומפרסור גורם לשריקות חדות בלילות לזמנים ארוכים, לעיתים עד לפנות בוקר. |
| חו"ד מהנדס להתנגדויות: | טענות בנושא רעש ושריקות מקומפרסור/מכונה להכנת בצק גם בשעות הלילה, ובנושא כי החומרים המאוחסנים מביאים לאזור עכברושים, ג'וקים וחולדות לאזור הבניין - התקבלה התייחסות מאיכה"ס ב-11.11.21 כי יש למלא דרישות שנשלחו לבעל העסק. משיחה טלפונית עם בעל העסק, לא קיימת פעילות בלילה. מטפלים בנושא האקוסטיקה עקב הרעש הנגרם מהקומפרסור. |

המלצת הועדה המייעצת 0019-2021 מיום 21.11.2021:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן בהיתר להכנת בצק לבייגלה עבור מזנון "טל בייגלס", עד ליום 31.12.2031.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, ירין שריין, עידית רז.

חוות דעת מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה להארכת תוקף השימוש החורג לתכנית ממחסן בהיתר להכנת בצק לבייגלה עבור מזנון "טל בייגלס", עד ליום 31.12.2031 לפי תאריך הפרסומים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג ממחסן בהיתר לעסק של הכנת בצק לבייגלה. חידוש שימוש חורג. העסק במקום משנת 2013 עד 2020 ברישיון שימוש חורג. המלצתנו לאשר עד 31.12.2031.

ליאור שפירא- למה הוא רשום על יהודה הלוי? טל בייגלס לא נמצאים ביהודה הלוי.

רעיה גוטלויבר- מכינים שם את הבצק בעבור העסק.

ליאור שפירא- לקבל המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2024 סעיף 8

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0020-2021 מיום 22.12.2021 סעיף 7:

לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן בהיתר להכנת בצק לבייגלה עבור מזנון "טל בייגלס", עד ליום 31.12.2031.

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

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופה השימוש החורג עד ליום 31.8.24 לבקשת ב"כ בעל העסק.

חו"ד ב"כ המבקשים מיום 18.07.2024:

בשם מרשיי, בעלי העסק ומי שהיה בעל הנכס, הנני מבקשת לקצר את תקופת השימוש החורג עד ליום 31.8.24. מרשיי קיבלו אישור לנהל את העסק במקום הנ"ל ל-10 שנים אולם מרשיי נאלצים לסגור את העסק כבר ביום 31.8.24 ולפנות אותו כי בעל הנכס מכר את הנכס והבעלים החדש לא מסכים להאריך את הסכם השכירות למרשתי טל בייגלס בע"מ יותר מאשר עד לתום תקופת השכירות ותקופת השכירות מסתיימת ביום 31.8.24. מרשתי מודיעה בזאת גם כי היא סוגרת ומפנה את העסק כסר ביום 31.8.24 ולכן מודיעה לכם בזאת על כך שהיא מקצרת תקופת השימוש החורג/שינוי השימוש עד ליום 31.8.24.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאור הנימוקים המלצה לאשר הבקשה לקיצור תקופה השימוש החורג עד ליום 31.8.24 לפי בבקשת ב"כ בעל העסק.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופה לבקשת בעל העסק.

ליאור שפירא- מקצרים את התקופה בהתאם עד 31.08.2024.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0013-2024 מיום 31.07.2024 סעיף 8:

לאשר הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג ממחסן בהיתר להכנת בצק לבייגלה עבור מזנון "טל בייגלס", עד ליום 31.08.2024 בהתאם לבקשת ב"כ המבקשים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, דייבי דישטניק, מיטל להבי.