



מינהל הנדסה
האגף לרישוי עסקים

לרישוי מקוון

26/08/2024

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 0014-2024 מיום 14.08.2024

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 14.08.2024 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 נעימות הומלץ לזרז את תהליך העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



מינהל הנדסה
 האגף לרישוי עסקים

לרישוי מקוון
פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0014-2024 מיום 14.08.2024

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

ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	חן אריאלי	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
חברי הוועדה:	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
	מיטל להבי	סגנית רה"ע
	רועי אלקבץ, ד"ר	חבר מועצה
	דייבי דיסטניק, ד"ר	חבר מועצה
לא נכחו:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	חיים גורן	סגן רה"ע
	דודו לניאדו	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	מהנדס העיר
	אושרת שפי, עו"ד	ס. בכירה ליועמש מנהלת תחום תכנון ורישוי בניה
	הגר גנין, עו"ד	עוזרת ראשית ליועמש
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	יובל פלג	ממ מנהל מת רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	אילנה בורבן	מנהלת תחום בכירה לנגישות
	שם משולם	בוחר תוכניות בכיר רישוי עסקים
	פאדי דאוד	בוחר תוכניות בכיר רישוי עסקים
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות
	אביגדור פרויד	משקיף מטעם ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א והמרכז
נציגים בעלי דעה מייעצת	מלי פולישוק	נציגת שר הפנים
מרכזת ועדה	מירי אהרון	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: 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
--	---	---



תל אביב-יפו
TEL AVIV
עיריית תל-אביב-יפו
YAF019



מינהל הנדסה
האגף לרישוי עסקים

לרישוי מקוון

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 14.08.2024.

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.

  		
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה פקסי 03-7240116 דוא"ל 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 נעימות מומלץ לזרז באמצע העידייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0014-2024 ליום 14.08.2024

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0013-2024 מיום 31.07.2024 –					
2.	1	63972	10000180340-6	עיבוד וייצור מתכת	הרצל 150	תריס סורג
3.	4	70190	10000218003	מזנון, בית אוכל	המלך חירם 15	קולנוע יפו
4.	11	65732	10000183923-2	דיסקוטק מסעדה משקאות משכרים מקום לעריכת מופעים וירידים	אלון יגאל 126	הזירה
5.	15	68930	10000195297-2	בית מלון, פנסיון, אכסניה וכיו"ב	בן יהודה 93	BU93
6.	19	69031	10000385137-1	מזנון, בית אוכל אחר למכירת גלידה	רוטשילד 37	Lulu & co
7.	22	15175	10000352353-2	מסעדה	תש"ח 13	Nuchi - סושי בר
8.	28	66707	10000296887-2	מסעדה	רבי תנחום 2	Selas
9.	32	68826	10000249744-1	אולם שמחות פאב בית אוכל	מיטב 6	ליבינג רוס ת"א
10.	44	54531	10000281325-3	אחסנת מתכת, גרוטאות, מיונם וסחר בהם	שניצלר 15	הירשפלד מתכות

<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>03-7244600 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 במוקד הטלפוני</p>		

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 2

מספר תיק רישוי:	63972	מס' בקשה מקוונת:	10000180340-6	תאריך הגשה:	17.07.2022
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	עיבוד וייצור מתכת			קומה:	קרקע, מרתף -1
------------	-------------------	--	--	-------	---------------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
הרצל 150	גבעת הרצל, אוור המלאכה יפו	גוש 7053 חלקות 5,107	2-148	260 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	תריס סורג	הרצל 150 תל אביב
מבקש	יוסף נדם (דייר מוגן)	הרצל 150 תל אביב
בעל זכות בנכס	1. עיריית תל אביב 2. יוסף נדם (דייר מוגן)	אבן גבירול 69 תל אביב הרצל 150 תל אביב
עורך בקשה	אלרואי כהן	ת.ד 62300 תל אביב

מהות הבקשה: (עידית רז)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה עם סככה שלא נמצא לגביו היתר בניה, לעיבוד וייצור מתכת בקומת הקרקע בשטח של 139 מ"ר וחדר עבודה ומחסן במרתף -1 בשטח של 121 מ"ר. סה"כ שטח בשימוש חורג 260 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיימות סככות שונות חלקן בהיתר בניה. לא נמצא בתיק הבניין היתר בניה מקורי.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2009 עם רישיון בשימוש חורג עד 11/05/2022. יש לציין שחצי משטח העסק (260 מ"ר) נמצא בחלקה 107, ביעוד דרך קיימת ומהווה שימוש חורג לתכנית. החצי השני של העסק נמצא בחלקה 5, ביעוד מסחרי ואינו מהווה שימוש חורג לתכנית. סה"כ שטח העסק 521 מ"ר.

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

סכום תשלום אגרת שימוש חורג 9,144 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1540, 250, 500
<p>בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה העסק המבוקש נמצא בתחום: חלק מחלקה 107 - מגרש מס' 2070 בייעוד אזור מסחרי עפ"י תוכנית 500 ותוכנית 250. חלק מחלקה 5 - מגרש מס' 2004 בייעוד דרך קיימת עפ"י תוכנית 500 ותוכנית 250.</p> <p>שימוש לעיבוד וייצור מתכת (עבודות אלומיניום ותרסיסים) אינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 250, מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p> <p>בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה.</p> <p>השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.</p> <p><u>20.12.23: מבדיקה חוזרת בחו"ד שניתנה בתיק המידע עולה כי יש לתקן את חו"ד:</u></p> <p>המבנה בנוי על 2 חלקות 5 + 107 בגוש 7053. -חלק מחלקה 5 - מגרש 2070 - בייעוד אזור מסחרי עפ"י תוכנית 250 ו-500. שימוש לעיבוד וייצור מתכת (עבודות אלומיניום ותרסיסים) כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 250.</p> <p>חלק מחלקה 107 - מגרש 2004 - בייעוד דרך קיימת עפ"י תוכנית 1540 - שינוי תוואי והרחבת דרך קבוץ גלויות-בין הרצל-ל-3426".</p> <p>שימוש לעיבוד וייצור מתכת (עבודות אלומיניום ותרסיסים) אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 1540, מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p> <p>בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה.</p> <p>השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 07.08.2023. מבקשים היתר ל-5 שנים.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

נשלחו לעסק דרישות לביצוע מיום 13.11.23.	הרשות לאיי"ס מיום 26.11.23:
ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	פיקוח עירוני מיום 31.10.23:
לא אותרו תלונות מוקד מתחילת השנה.	מוקד 106 מיום 30.10.23:
אין מניעה לאשר לשלוש השנים הקרובות.	אגף הנכסים מיום 8.1.23:
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 27.3.24:
בכתובת הרצל 150 נמצא ההליך הבא: תיק 01/21/005308 עיכוב/ביטול צו הריסה מנהלי מס. 1483-2021. עבירה- סככה בקומת קרקע. 102.60 מ"ר. מבקש- מ.ש ובניו הפקות בע"מ. צו הריסה אושר לביצוע עד 1.1.22. הצו בוצע בתאריך 28.12.21.	המחלקה הפלילית מיום 19.11.23:
בבחינת חו"ד מחלקה פלילית מיום 19.11.23 נמצא כי הצווים בוצעו ואין צווים פעילים בכותבת.	בדיקת מהנדס:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 2

מהנדס קונסטרוקציה מיום 23.4.23:	התקבל אישור.
השירות המשפטי מיום 29.7.24:	מאתר והמבנה הקיים ללא היתר מהווה הלכה למעשה חלק אינטגרלי מחזית בנויה רציפה לאורך רחוב הרצל, הרי שניתן לראות את המבנה כמבנה חוקי שלא נמצא לגביו היתר ומשכך השימוש החורג הינו מחלק העסק המצוי בחלקה בייעוד דרך בכפוף לעמדת אגף נכסים.

המלצת הועדה המייעצת 2024-0003 מיום 04.02.2024:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית, ביחס למבנה עם סככה שלא נמצא לגביו היתר בניה, לעיבוד וייצור מתכת בקומת הקרקע ולמחסן וחדר עבודה בקומת מרתף -1, עד ליום 31.12.2025 בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027 ובתנאי לקבלת חוות דעת חיובית מאגף הנכסים.

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

חוות דעת מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית, ביחס למבנה עם סככה שלא נמצא לגביו היתר בניה, לעיבוד וייצור מתכת בקומת הקרקע ולמחסן וחדר עבודה בקומת מרתף -1, עד ליום 31.12.2025 בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027 ובתנאי לקבלת חוות דעת חיובית מאגף הנכסים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- המלצה לאשר עד 31.12.2025 לפי הסכם מול אגף הנכסים, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2027 ובתנאי לקבלת חוות דעת חיובית מאגף הנכסים.

חן אריאלי- מאשרים את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2025 ובתנאי לקבלת חוות דעת חיובית מאגף הנכסים, עד 2027.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0014-2024 מיום 14.08.2024 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית, ביחס למבנה עם סככה שלא נמצא לגביו היתר בניה, לעיבוד וייצור מתכת בקומת הקרקע ולמחסן וחדר עבודה בקומת מרתף -1, עד ליום 31.12.2026 בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028 בתנאי לקבלת חוות דעת חיובית מאגף הנכסים.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 3

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

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

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

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

מהות הבקשה: (שם משולם)

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

תיאור המבנה:

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

הערות המהנדס:

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

חוות דעת מידע תכנוני:

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

פרסום עפ"י סעיף 149:

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

חוות דעת נותני אישור:

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 3

<p>לכן נמליץ לאשר שימוש חורג ל 5 שנים עבור בית אוכל זה המהווה חלק מ"קולנוע יפו". יובהר כי לא נמליץ על שימוש חורג לבית אוכל הפועל באופן עצמאי ושהמלצה זו נועדה לאפשר את המשך הפעילות התרבותית ב"קולנוע יפו".</p>	
<p>ניתנו הנחיות שיפוץ המבנה במסגרת היתר הבנייה למלון. הנחיות אלה יחולו גם על החזית המסחרית ובתנאי שלא יחולו שינויים חיצוניים במבנה ללא אישור שימור. בחתקיים הנ"ל, אין מניעה לאשר.</p>	<p>מחלקת שימור מיום 2.8.23:</p>

המלצת הוועדה המייעצת 0019-2023 מיום 01.08.2023:

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

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

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

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

2. דרישת תקן: 1.04 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.04 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.

חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 200 מ'.

תיאור הדיון:

שם משולם- שימוש חורג מתוכנית לבית אוכל ולישיבה בגלריה ללא הגשת מזון. קיימת המלצה של צוות תכנון דרום לאשר ל-5 שנים, מחלקת שימור גם כן. העסק קיים משנת 2021. המלצתנו לאשר לפי צוות תכנון ושימור עד דצמבר 2028.

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

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

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 3

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

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

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

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

מובא לדין חוזר לצורך תיקון חישוב תקן חניה.

חוות דעת נותני אישור:

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

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

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

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

תיאור הדין:

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

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

מלי פולישוק- ותקן חניה 1.04?

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

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

רעיה גוטלויבר- אז אפשר עד 2029.

ליאור שפירא- מאשרים עד 31.12.2029.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 3

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

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

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

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת השימוש החורג עד ליום 31.12.2028.

המבקשים מיום 22.7.24:	הנני רועי ניק בעל העסק קולנוע יפו, רחוב המלך חירם 15 תיק רישוי מספר 70190. מבקש לחזור להחלטת ועדה לשימושים חורגים שאישרה את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2028 לאור עלויות היטל השבחה.
-----------------------	--

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת השימוש החורג בהתאם לבקשת המבקשים ולאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת הקרקע, מחצר פתוחה למקומות ישיבה ומגלריה לאחסנה שירותים וישיבה (ללא הגשת מזון), עד ליום 31.12.2028.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופה. הוועדה המקומית מיום 31.1.24 אישרה את הבקשה עד 31.12.29, בעל העסק מבקש לקצר עד 31.12.28, מבחינת היטל השבחה.

חן אריאלי- הוא לא עומד בעלויות היטלי השבחה וביקש לקצר.

מיטל להבי- איילת, את הובלת חקיקה מדהימה שנותנת עשור לבעל עסק ואז אנחנו רואים שכל בעל עסק בורח מהעשור, למרות שהיה רוצה שיהיה לו עשור כי כל פעם לקחת מהנדס ולהביא את הבריאות וכיבוי אש. יש פה שתי סוגיות, אחת זה היטלי השבחה והשנייה כופר חניה. גם כופר חניה מטריף אותי, אנחנו לא רוצים שיבואו לעסקים עם רכב ואנחנו לוקחים מהם כופר חניה. עכשיו ביטלתי את כל החניות בפלורנטין ואנחנו לוקחים מהם כופר חניה. איך אפשר להתמודד עם הדברים האלה? באיזה דרג צריך לעשות דיון כדי לפתור לעסקים שכרגע קורסים מכל הבלגן במדינה, איך נפתור להם את הבעיות האלה?

איילת וסרמן- במקרה הזה זה חוק התכנון והבניה, לא חוק רישוי עסקים. צריך ללכת למנהל תכנון, להסביר את המשמעויות. סה"כ אנחנו יודעים שהיטל השבחה זה הסל תקציב השני כמעט בכל הרשויות.

מיטל להבי- כמה מתוך זה זה של העסקים?

איילת וסרמן- אני לא יודעת להגיד לך.

מיטל להבי- היטל השבחה אנחנו לוקחים בד"כ מתוספת קומה, בניית מגדל, לא מחנות פלאפל.

איילת וסרמן- חוק התכנון והבניה לא מתייחס לעסק, הוא מתייחס למבנה. כרגע אני לא יודעת להגיד לך כמה מתוך הסל שלנו ההתייחסות היא לשימושים חורגים בעסק שהוא טעון רישוי

תיאור הדין:

ועסק שהוא לא טעון רישוי. לפני כמה שנים היה דיון לנתק את הקשר בין הוצאת הרישוי לתשלום היטל השבחה, היה דיון מאוד ארוך. בסוף הגיעו לעמק השווה של איפשהו באמצע שאם זה היתר לשימוש חורג מהיתר אתה יכול לשלם 25% ואח"כ הרשות אמורה להמשיך את הדיון מול בעל הנכס. אם זה שימוש חורג מתב"ע אז 40% והשאר אותו כנ"ל. העניין הוא שהרבה פעמים בעל הנכס הוא זה שמתזיק את בעל העסק בשלשלאות.

מיטל להבי- בוודאי, בעל העסק משלם את ההשבחה של בעל הנכס.

איילת וסרמן- אז הפתרון הזה לא צלח מי יודע מה.

מיטל להבי- אודי מה אתה מציע בעניין הזה כמהנדס העיר?

אודי כרמלי- שימושים חורגים בהיתר, בעיקר כאלה שלא היה להם שימוש מסחרי ומבקשים שימוש מסחרי, יש כאן השבחה מסוימת.

מיטל להבי- אתה מאמין שבסמטת הכרמל משלמים השבחה על לעשות מסעדה?

אודי כרמלי- אני יודע שבמקום כזה השכירות למגורים היא X ושכירות לבעל העסק היא שני X.

מיטל להבי- אבל אם הוא עושה מגורים אתם אומרים לו שאסור לעשות מגורים ומותר לו חנות אבל אסור לו מסעדה. יש כל מיני דברים שם.

אודי כרמלי- בסופו של דבר השבחה נקבעת ע"י שמאים, לא ע"י מתכננים. שמאים שמגיעים לבחון האם הייתה השבחה לעומת המצב הקודם בקרקע. אני לא הייתי מציע עכשיו לפתוח את כל נושא מנגנון חישוב ההשבחה. אני לא חושב שעסקים צריכים להיות פטורים מהשבחה.

מיטל להבי- נדמה לי שיש כאלה עד 60 מ' או כמה?

איילת וסרמן- עד 70 מ' ורק בחמש שנים הראשונות.

אודי כרמלי- יש כל מיני חחרגות אבל באופן עקרוני אני מזכיר, מי שבסוף בונה את המדרכה ליד בעל העסק, את החניה, הספסל, זה כספי השבחה.

מיטל להבי- אני חושבת שיש הרבה עסקים קטנים שסובלים בעיר מהסיפור של השבחה וכופר חניה. אני רואה את חוסר היכולת של עסקים להוציא רישיונות ארוכי טווח של עשור. זה אומר חוסר וודאות תעסוקתית לאנשים שמחזיקים לנו את הדפנות בעיר ואני מבקשת לעשות על זה שיחה. בואו נראה איך אפשר להקל.

אודי כרמלי- אפשר לעשות שיחה. הייתי נזהר מהקביעה שבעלי עסקים באופן גורף לא מצליחים לשלם השבחה ומקצרים היתרים. זה קורה כמה?

איילת וסרמן- לא הרבה.

אודי כרמלי- זה קורה מסיבות פרטניות עסקיות שלהם, לא הייתי מקיש מזה לאיזו תופעה כוללת. זה נכון שהמצב כרגע הוא בעייתי לבעלי עסקים.

מיטל להבי- איילת את לוקחת על עצמך לכנס כזה דבר? כי זה נוגע אליכם. אפשר ללכת למועצה הארצית לפעמים לבקש בקשות, זה בשביל הרבה עסקים.

חן אריאלי- מאשרים את הקיצור.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 3

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2024 מיום 14.08.2024 סעיף 3:

לאשר הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת הקרקע, מחצר פתוחה למקומות ישיבה ומגלריה לאחסנה שירותים וישיבה (ללא הגשת מזון), עד ליום 31.12.2028, בהתאם לבקשת המבקשים.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 4

מספר תיק רישוי:	65732	מס' בקשה מקוונת:	10000183923-2	תאריך הגשה:	20.07.2022
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	דיסקוטק מסעדה משקאות משכרים מקום לעריכת מופעים וירידים	קומה:	קרקע
------------	---	-------	------

כתובת:	שכונה:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אלון יגאל 126	נחלת יצחק	גוש 7093 חלקה 526,533	644-126	1,246 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק מבקש	הזירה אורן אהרון הזירה בע"מ	אלון יגאל 126 תל אביב גולומב 54 גבעתיים
בעל זכות בנכס	יעקב פרייזלר נבט סימון טובה הילמן אורדב ניהול והשקעות בע"מ מ.צ.פ אחזקות נדל"ן בע"מ דן ויינטל ע"י אורית פרנקל פישלר עו"ד גוש 7093 חלקה 162 בע"מ- קובי רביץ	יגאל אלון 126 תל אביב הסדנא 11 רעננה האילנות 75 הרצליה יגאל אלון 126 תל אביב יגאל אלון 126 תל אביב המצביאים 8 תל אביב יגאל אלון 126 תל אביב
עורך בקשה	ורדה חייט	אפרסק 3/47 אשדוד

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתעשייה עתירת ידע בהיתר למסעדה, דיסקוטק, מקום לעריכת מופעים וירידים, השמעת מוזיקה וריקודים, משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום בקומת קרקע בשטח של 1,246 מ"ר. תפוסת קהל מקסימלית על פי תכנית בטיחות 1299 איש.

תיאור המבנה:

הבניין בן 6 קומות המיועד לתעשייה עתירת ידע על פי היתר בניה מס' 220187 מ-04/02/2002.

הערות המהנדס:

יש לציין שמשנת-2015 העסק (בשטח של 895 מ"ר) מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2020.
 בשנת-2020 אושרה הוספת שטח עד-1,155 מ"ר וחיידוש שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2023 אך היתר לא יצא.
 כעת מבקשים היתר לשימוש חורג בשטח של 1,246 מ"ר.
 דרישת תקן: 11 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
 המלצה: פתרון חלופי להסדר 11 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 47 מ'.
 על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד לשעה 2:00 בלילה.
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 43,822 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני :

<p>מספר תב"ע 1043, 618 א', 2034</p>
<p>בהתאם לתוכנית העסק המצורפת לבקשה, המבוקש נכלל בתחום חלקות 526 ו- 533.</p> <p>חלקה 526 ביעוד אזור תעסוקה ודרך מוצעת עפ"י תכנית 618 - "נחלת יצחק" ותוכנית 1043 א - "שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב-יפו".</p> <p>חלקה 533 ביעוד אזור תעסוקה עפ"י תכנית 1043 א, 2034 ותוכנית 1043 א.</p> <p>תכנית 1043 א סעיף 8.3.10 - אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים - אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים באזור תעסוקה א: הועדה המקומית רשאית להתיר בכל הקומות, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א - יפו, בדרך של הקלה עפ"י ס' 149, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים למעט במגרש הגובל באזור מגורים, לרבות הגובל בכביש הגובל באזור מגורים.</p> <p>שימוש חורג מתעשייה עתירת ידע למסעדה, הופעת אומן, השמעת מוזיקה תואם לשימושים המותרים עפ"י תכנית 1043 א.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 14.11.2022. מבקשים היתר ל-10 שנים.</p>

חוות דעת נותני אישור:

<p>הבקשה אושרה. לעסק היתר זמני לרישיון. ללא תלונות מוקד. העסק נאכף בדוחות שימור רחובות, על הוצאת שולחנות וכיסאות, מחסומים ודשא סינטטי ללא היתר. בנוסף משאיר את כל הציוד מחוץ לעסק בשעות היום שהעסק לא פעיל. (עסק פעיל בלילה).</p>	<p>הרשות לאי"ס מיום 1.6.23: פיקוח עירוני מיום 28.5.23:</p>
<p>לא אותרו פניות בשנה האחרונה במוקד כנגד העסק. התקבל אישור.</p>	<p>מוקד 106 מיום 5.6.23: מהנדס קונסטרוקציה מיום 27.12.22:</p>

המלצת הועדה המייעצת 0014-2023 מיום 11.06.2023:

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה עתירת ידע בהיתר למסעדה, דיסקוטק, מקום לעריכת מופעים וירידים, השמעת מוזיקה וריקודים, משקאות משכרים - הגשתם לצורך צריכה במקום, עד ליום 31.12.2032.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרן, אילנה בורבן, שם משולם, מאור ורניק, עידית רוז, דניאל שרון.</p>

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג להיתר מתעשייה עתירת ידע בהיתר למסעדה, דיסקוטק, מקום לעריכת מופעים וירידים, השמעת מוסיקה וריקודים, משקאות משכרים - הגשתם לצורך צריכה במקום, עד ליום 31.12.2032.
 2. דרישת תקן – 11 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
- המלצה: פתרון חלופי להסדר 11 מקומות חניה למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
- חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק 47 מ'.

תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר- דיסקוטק. שימוש חורג להיתר. חידוש שימוש חורג. יובל פלג- הפריט הוא דיסקוטק אבל בפועל מועדון סלסה. הוואנה קלאב. אותם בעלים. רעיה גוטלויבר- הייתה להם החלטת וועדה עד סוף 2023 אבל הם הוסיפו שטח והתחילו מההתחלה. בקשה חדשה לתוספת שטח והארכת תוקף שימוש חורג. המלצתנו לאשר עד 31.12.2032, לפי הפרסומים.

ליאור שפירא- מאשרים עד 31.12.2032.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0009-2023 מיום 21.06.2023 סעיף 10:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה עתירת ידע בהיתר למסעדה, דיסקוטק, מקום לעריכת מופעים וירידים, השמעת מוסיקה וריקודים, משקאות משכרים - הגשתם לצורך צריכה במקום, עד ליום 31.12.2032.
 2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 11 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.
- ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, ענת בן-לוי יליזרוב, חן אריאלי.

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת השימוש החורג עד ליום 31.12.2029 לבקשת בעלי העסק והסרת דרישת תקן חנייה בעבור 11 מקומות חנייה.

מבקשים לקצר את תקופת השימוש החורג עד ליום 31.12.2029	המבקשים מיום 25.7.24:
--	-----------------------

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

המלצה לאשר הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג עד ליום 31.12.2029 לפי בקשת בעלי העסק וביטול דרישה ל-11 מקומות חנייה בעקבות הצגת הסכם לשימוש ב-12 מקומות חניה בחניון תת קרקעי בבניין עד לסיום תקופת השימוש החורג.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופה. היה אישור עד 31.12.32, מבקשים לקצר עד 31.12.29 והסרת דרישה ל-11 מקומות חנייה.

חן אריאלי- מאשרים את קיצור התקופה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2024 מיום 14.08.2024 סעיף 4:

1. לאשר הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג עד ליום 31.12.2029 בהתאם לבקשת בעלי העסק.

2. לקבל המלצת הצוות המקצועי להסרת דרישה ל-11 מקומות חנייה בעקבות הצגת הסכם לשימוש ב-12 מקומות חניה בחניון תת קרקעי בבניין עד לסיום תקופת השימוש החורג.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 5

25.08.2022	תאריך הגשה:	10000195297-2	מס' בקשה מקוונת:	68930	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	בית מלון, פנסיון, אכסניה וכיו"ב			מהות העסק:
------	-------	---------------------------------	--	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
161 מ"ר	25-093	גוש 6968 חלקה 103	הצפון הישן- החלק הדרומי	בן יהודה 93

כתובת:	שם:	בעל עניין:
בן יהודה 93 תל אביב	BU93	שם העסק
בן יהודה 93 תל אביב	שלמה מדטוב	מבקש
בן גוריון 1 בני ברק	קנוליה בע"מ	בעל זכות בנכס
העלייה 62 תל אביב	יפתח ריטוב	עורך בקשה

מהות הבקשה: (עידית רז)

שימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה וחנות בהיתר לאכסניה בקומת קרקע בשטח של 161 מ"ר, 3 חדרים, תפוסת קהל 64 איש.

תיאור המבנה:

בניין בן 4 קומות, בקומת הקרקע חנות בחזית ודירת מגורים בעורף המבנה וביתר הקומות מגורים עפ"י בהיתר בניה מס' 1213 מתאריך 09/12/1931 והיתר מס' 894 מתאריך 10/12/1962.

הערות המהנדס:

עסק מתנהל במקום משנת 2018.
בשנת 2021 יצא לעסק סירוב תחנת הנדסה.
דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
סכום תשלום אגרת שימוש חורג 5,662 מ"ר.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 58
<p>המגרש כלול באזור מסחרי, קומת הקרקע הינה מסחרית מחייבת.</p> <p>בהתאם למדיניות מנהל ההנדסה בנושא הסבת מבני מגורים ותעסוקה למלונאות: במבנה מגורים - תותר הסבת המבנה למלונאות בשלמותו בלבד, לרבות אכסניית נוער.</p> <p>אכסניית נוער, בהתאם להנחיות משרד התיירות, הינו מתקן אכסון תיירותי הכולל חדרים בגדלים שונים, מותאמים למספר גדול בכל חדר, ובו לא פחות מ- 125 מיטות וכן שטחים ציבוריים ושטחים שירותיים.</p> <p>המבוקש, אכסנייה בכל קומת הקרקע המסחרית והמעורבת בבניין מעורב אינו תואם להנחיות משרד התיירות ומנהל ההנדסה.</p> <p>על כן לא ניתן לאשר את המבוקש.</p> <p>תוספת לחו"ד מידע תכנוני מיום 30.6.24:</p> <p>בן יהודה 93 החלקה בייעוד אזור מסחרי עפ"י תכנית 58.</p> <p>קומת הקרקע חזית מסחרית חובה.</p> <p>מהות הבקשה הינה שימוש חורג בקומת הקרקע עבור אכסניה - על כן לא ניתן לאשר שימוש לאכסניה בקומת הקרקע.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.</p> <p>תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 12.07.2023.</p> <p>מבקשים היתר עד ליום 31.12.2033.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 22.3.23:	אושר.
פיקוח עירוני מיום 9.7.24:	מדובר בעסק אשר מתנהל ללא רישיון מזה זמן רב. העסק נמצא בהליך שיפוטי וקיים צו סגירה. כנגד העסק התקבלו מספר קטן של פניות בגין מטרדי רעש של אורחי האכסניה. במספר ביקורת בעסק בעל העסק לא שיתף פעולה עם הפיקוח על מנת לערוך ביקורת "חוקיות העסק" ואף טען שהעסק כלל אינו פעיל.
מוקד 106 מיום 14.7.24:	במהלך החצי שנה האחרונה אותרו 3 פניות על האכסניה: פנייה אחת על " מפגע רעש או התקהלות - שטח ציבורי או גינה ציבורית" – רעש מהחצר של האכסניה. פנייה אחת על "רישוי עסקים - פניה או בקשה". פנייה אחת על "בית עסק - לא חוקי או חורג מתנאי רישיון - תלונה".
אגף הנכסים מיום 16.6.22:	חלקה 103 בגוש 6968 בבעלות פרטית.
	בהתאם להוראות התב"ע 58 נדרשת זיקת הנאה בשטח המגרש, כיוון והבקשה לרישיון עסק אינה כוללת את כל הבעלים לא נדרש סימון ורישום זיקת ההנאה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 5

<p>אין מניעה לאשר את הבקשה יש לקבל את הסכמת נת"ע כתנאי לפתיחת הבקשה.</p>	
<p>1. החלקה שבנדון גובלת בתוואי רק"ל - הקו הסגול, בהתאם לתת"ל 70 א'. 2. הבקשה בנדון איננה כוללת שינויים מהבינוי הקיים ולא מתוכננים שינויים בהסדרי התנועה. 3. בסמוך למקרקעין מתבצעות עבודות להקמת הרכבת הקלה לטובת מסילת רכבת פעילה. 4. נבקש להבהיר במסגרת ההתייחסות לבקשה דנו, כי יבוצעו בסמוך למיקום הבקשה עבודות שונות להקמת הקו הסגול מכוח תת"ל 70 א' המאושרת, על כל המשתמע מכך. לא תהיה לנת"ע ו/או מי מטעמה כל אחריות ו/או חבות כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם מושא הבקשה. 5. בכפוף לאמור לעיל, אין לנת"ע התנגדות לבקשה.</p>	<p align="center">חו"ד נת"ע מיום 22.7.24:</p>
<p>בהתאם לחו"ד מידע תכנוני שניתנה, לא ניתן לאשר הבקשה.</p>	<p align="center">חו"ד צוות תכנון מיום 30.7.24:</p>

המלצת הוועדה המייעצת 0015-2024 מיום 28.07.2024:

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה וחנות בהיתר לאכסניה בקומת קרקע, בהתאם להמלצת צוות התכנון.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאור הנימוקים, המלצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה וחנות בהיתר לאכסניה בקומת קרקע, בהתאם להמלצת צוות התכנון.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה לאכסניה. לאחר כל הבדיקות וחו"ד צוות תכנון, המלצה לא לאשר את הבקשה.

מיטל להבי- בן יהודה, רחוב שומס, מת, אין חנויות, הכל כתוב להשכרה. בא בן אדם רוצה לעשות משהו בקומת הקרקע, תנו לתקופת הביניים עד גמר עבודות הרק"ל. הייתי באלנבי, חנות אחר חנות סגורה, קינג ג'ורג'י- להשכרה, להשכרה, להשכרה ויש גם למסירה. בואו נלך לקראתם בתקופת העבודות.

רעיה גוטלויבר- פה מדובר בתב"ע 58 עם תזית מסחרית, מבקשים דירה אחת לאכסניה ל-64 אנשים, זה לא נראה הגיוני.

חן אריאלי- אנחנו לא מאשרים את הבקשה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 5

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2024 מיום 14.08.2024 סעיף 5:

הועדה מחליטה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה וחנות בהיתר לאכסניה בקומת קרקע, בהתאם להמלצת צוות התכנון.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 6

מספר תיק רישוי:	69031	מס' בקשה מקוונת:	10000385137-1	תאריך הגשה:	16.06.2024
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

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

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
רוטשילד 37	לב תל אביב	גוש 7454 חלקה 2	8-037	40 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	Lulu & co	רוטשילד 37 תל אביב
מבקש	אייל אליהו קקאו סנטר בע"מ	רפאל איתן 9 חולון רוטשילד 37 תל אביב
בעל זכות בנכס	הראל חברה לביטוח בע"מ	החילוון 12 רמת גן
עורך בקשה	אלרואי כהן	ת.ד 62300 תל אביב

מהות הבקשה: (עידית רז)
שימוש חורג לתכנית וממגורים בחזית בהיתר, לבית אוכל בקומת הקרקע בשטח של 40 מ"ר.

תיאור המבנה:
בניין בן 3 קומות מעל קומת הקרקע המיועד למגורים עפ"י היתר בניה מספר 550 מתאריך 23/12/1945.

הערות המהנדס:

עסק מתנהל במקום משנת 2019.
בשנת 2024 יצא סירוב לתחנת הנדסה.
יש לציין שבשנת 2008 יצא היתר לשימוש חורג ממגורים לבית קפה, לכל שטח קומת הקרקע (180 מ"ר), לתקופה של 5 שנים.
כמו כן, מההיתר המקורי לא ניתן להבין את מספר הדירות.
דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
סכום תשלום אגרת שימוש חורג 1,406 ₪.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 6

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 4017
החלקה בייעוד עירוני מעורב עם חזית מסחרית (מגרש מס' 901) עפ"י תוכנית 4017 - "רוטשילד יבנה אחד העם בצלאל יפה - מתחם חברות הביטוח".
בהתאם למסכמים המצורים לבקשה המבנה הבנוי בחלקה 2 בגוש 7454 מסומן להריסה.
יש לציין כי בימים אלה מקודמת תוכנית עיצוב למתחם חברות הביטוח בהתאם לדרישות עפ"י תוכנית 4017 סעיף 6.7.
שימוש למזנון/בית אוכל למכירת גלידה אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 4017.
השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית מוגבל לזמן לשנתיים, כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 30.06.2024 מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029.
--

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 25.7.24:
כנגד העסק הליך שיפוטי בגין ניהול עסק ללא רישיון עוד משנת 2022.	פיקוח עירוני מיום 5.8.24:
דיון הקרוב בבית משפט קבוע לתאריך 29.10.24 - טיעונים לעונש.	
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 24.7.24:
אין התנגדות. קיימת תכנית בתוקף + תכנית עיצוב מאושרת- מתחם חברות הביטוח. מומלץ לאשר ל-5 שנים עם הסתייגות בגלל התוכנית שמאושרת.	צוות תכנון מיום 29.7.24:

המלצת הוועדה המייעצת 0015-2024 מיום 28.07.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בחזית בהיתר לבית אוכל בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2029 או עד למימוש התכנית, המוקדם מבניהם.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, אילנה בורבן, לובה דבוייריס, שם משולם, עידית רז, מאור ורניק, דין עמר, פאדי דאוד, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממגורים בחזית הבניין לפי היתר בניה לבית אוכל בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2029 או עד למימוש התכנית, המוקדם מבניהם.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתוכנית ממגורים למזנון. המלצה לאשר עד 31.12.29 או עד למימוש התוכנית, המוקדם מבניהם. יש כאן תוכנית בהפקדה 4017.
חן אריאלי- מאשרים את הבקשה עד ליום 31.12.2029 או עד למימוש התכנית, המוקדם מבניהם.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2024 מיום 14.08.2024 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממגורים בחזית בהיתר לבית אוכל בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2029 או עד למימוש התכנית, המוקדם מבניהם.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 7

25.01.2024	תאריך הגשה:	10000352353-2	מס' בקשה מקוונת:	15175	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
30.5 מ"ר	567-010	גוש 6213 חלקות 1388, 1387	הצפון החדש- סביבת כיכר המדינה	תש"ח 13

כתובת:	שם:	בעל עניין:
תש"ח 13 תל אביב	Nuchi- סושי בר	שם העסק
תש"ח 13 תל אביב	רחל בן צבי	מבקש
מנדלי מוכר ספרים 2 תל אביב רמות התלמים 2/3 רמת השרון	מגנזי אלפונסו וגבריאל באום אייל וברק	בעל זכות בנכס
בורלא 17 ראשון לציון	סיני יסמין	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)
שימוש חורג מתוכנית ומחנות בהיתר למסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע בשטח של 30.5 מ"ר.

תיאור המבנה:
כיכר המדינה. (כניסה למסעדה מרח' תש"ח).
הבניין בן 6 קומות מעל מרתף המכיל במרתף- מקלט, חדר הסקה, מחסן, בקומת קרקע- חנויות, בקומת ביניים- משרדים ובקומות העליונות דירות מגורים על פי היתר בניה מס' 795 מ-06.02.1974.

הערות המהנדס:
העסק מתנהל במקום הנ"ל משנת-2018, משנת-2020 עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד- 31/12/2023.
כעת מבקשים שימוש חורג.
משנת- 2000 במקום הנ"ל התנהל מזנון עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31/12/2008.
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1,109 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני :

<p align="right">מספר תב"ע 1815,600 ב', 3729 א'</p> <p>החלקה ביעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית עפ"י תוכנית 600 - "תב"ע למעגל החיצון בכיכר המדינה" ותוכנית 1815 ב - "רח' הא באייר" ותוכנית 3729 א - "רובע 4".</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, קישוט פנימי וכד'. חנויות למלאכת מחשבת, עתיקות שטחיים. 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. שימוש למסעדה אינו כלול ברשימת התכליות המותרות עפ"י תוכנית 600.</p> <p>השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית, כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149 :

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 13.03.2024. מבקשים היתר ל-15 שנים.</p>

חוות דעת נותני אישור :

<p>הרשות לא"ס מיום 18.4.24 :</p> <p>בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי ריח מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 15.4.24 לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי ריח.</p>	
<p>פיקוח עירוני מיום 3.4.24 :</p> <p>באגף הפיקוח התקבלה פניה אחת בגין אשפה מהעסק שהושלכה בפח עירוני. לא קיימים מטרדים מהעסק ולא התקבלו פניות בגין כך. בסיוורים יזומים שנערכים - לא נמצא כל ממצא חריג. לכן, אין כל מניעה מבחינת אגף הפיקוח לשימוש חורג.</p>	
<p>מוקד 106 מיום 8.4.24 :</p> <p>מהות הפנייה : "מסעדת נוצי בתש"ח 13 ממלאה פחים ירוקים בקלקרים של דגים. דיירים או עובדי אורח נאלצים להניח שקיות זבל ליד הפחים הירוקים, והדיירים נקנסים בשל הזלזול המתמשך של המסעדה."</p>	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 7

ניתן לאשר.	אגף התברואה מיום 1.5.24:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 4.2.24:
יוסי הינדי בשם דיירי הא באייר 10/תשי"ח 13.	שמות המתנגדים: תקציר ההתנגדות:
<ul style="list-style-type: none"> • ריחות של שמן ודגים. • המקום מלוכלך. • אשפה בכמות אדירה בפחי אשפה של דיירים. • שירותי משלוחים חוסמים כניסה לבניין, רעש מנועים. • חבית מפריד שומן בשטח ציבורי על המדרכה. • התקנת ארון אחסון למסעדה שאינו מופיע בתכנית בשטח של בנין. • רעש והפרעת מנוחה. • בעלי המסעדה מחנים 2 מכוניות בחנייה ביום ובלילה בכך מונעים מדיירי הבניין חנייה שהינה מצומצמת, לקוחות המסעדה חונים לרגע כדי לאסוף הזמנה וחוסמים חניה. • סתימות חוזרות של ביוב. 	
<ul style="list-style-type: none"> • התקבלה חו"ד איכות הסביבה מיום 18.4.24. • התקבלה חו"ד תברואה מיום 1.5.24. • התקבלה חו"ד מוקד 106 מיום 8.4.24. • התקבלה חו"ד פיקוח עירוני מיום 3.4.24. • התקבלה חו"ד בקי"ע מיום 20.11.23- מצב תברואתי בעסק משביע רצון- התחנה אושרה. 	חו"ד מהנדס להתנגדות:

המלצת הועדה המייעצת 0008-2024 מיום 02.05.2024:

הועדה ממליצה להעביר לוועדת התנגדויות.

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

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
יוסי הינדי בשם דיירי הא באייר 10/תשי"ח 13	הטית זין 5 תל אביב	052-8311666

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 01.08.2024:

בהשתתפות: ליאור שפירא, אורנה בריבאי, פרדי בן צור, יובל רז, שמואל שטר, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, פאדי דאוד, מירי אהרון, דניאל שרון.

המתנגדים:	יוסי הינדי.
	יוסי הינדי- מערכת היחסים שלנו טובה. הדברים שאני אומר לא נגדם באופן אישי, אנחנו מתנגדים שתהיה שם הסעדה באופן כללי. זו ההסעדה היחידה שנמצאת בתוך הקונטור של הכיכר. חוץ מלתם ארז שהם לא אופים שם. יש

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, פרדי בן צור, יובל רז, שמואל שטר, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, פאדי דאוד, מירי אהרון, דניאל שרון.

<p>חבית שמן בחוץ שלא אסתטי ויש כתמי שמן מסביב. נכון שזה נמצא על מדרכה של העירייה אבל העירייה מתנגדת לסדר את זה. צריכים לסדר או לתת את זה שזה יהיה אסתטי. יש לנו שם ריחות למרות ששמו שם מטהרים. אני לא גר בבניין הזה אבל אני מבקר שם מפעם לפעם. יש שם הרבה שכירויות כך שאין מי שיטפל בזה. אני גר בהוד השרון ויש לי דירה בבניין. הדיירים מתלוננים שמפעם לפעם שהם תולים שם כביסה אז הכביסה מקבלת ריחות של המסעדה וזה לא נעים. יש את הנושא של האלכוהול אבל אני הבנתי שאין בכוונתם למכור אלכוהול לחברה צעירים. רוב הטענות סודרו. היה נושא של גלוני שמן, הבנתי שזה הגיע עם העירייה להסדר שעוטפים בשקיות ניילון ושמים בצד או קלקרים כנ"ל והעירייה אמורה לאסוף את זה כל בוקר. ויש את הנושא של הרישוי ל-15 שנה ולא לשנתיים.</p>	
<p>אני מעדיף שדברים יהיו כתובים. אם לא, פעם זה יעשה ופעם לא. החבית הייתה בחניה ויום אחד אני לא יודע מה קרה והכל גלש. היה משהו קטסטרופלי הגיעה חברה ופיזרה חומר לספוג את שמן ואז ביקשנו להוציא בכלל את החבית. אני חושב שגם אם חייבים את החבית, צריך שזה יהיה אסתטי ואולי לכסות את זה באיזה מתקן. פעם אחת טבע שם חתול. היום יש מכסה, הם דואגים. אבל היום זה סגור מתר אולי גם לא.</p>	
<p>רחל בן צבי, יסמין סיני, ערן גרבר.</p> <p>רחל בן צבי- אנחנו קיימים 6 ומשהו שנים בבניין. אנחנו בשכנות טובה עם 90% מהתושבים, הם אוכלים אצלנו. יוסי זה מישהו שאני יודעת לדבר איתו, אם צריך משהו אני פונה אליו. כשיש דברים יוסי יודע לפנות אלי ואנחנו פותרים יחד, מול אגף התברואה ומה שצריך. יש לי רישיון למכור אלכוהול מהיום הראשון, זה לא חדש.</p> <p>ערן גרבר- חלק מבעלי הדירות שחתמו על הנייר הזה, סיפרו להם שאנחנו מתכוונים להפוך את המקום לבר שיעבוד בלילות ויתחילו להסתובב שם אנשים וישתינו בחדר מדרגות. אמרתי שגם אם אני רוצה העיריה לא תיתן לי להקים שם בר, יש מדיניות של העיריה.</p> <p>רחל בן צבי- חבית השמן אמורה להיות כשאנחנו עושים את ההפרדה של השומן. הזזנו את זה פעם אחת לבקשת הדיירים, העיריה הסכימה להעביר את זה לאזור שנחשב של העיריה שלא שייך לאף אחד. לא נשפך משם כלום זה סגור.</p> <p>ערן גרבר- זו דרישה של חלק מהרישיון עסק שיהיה פח של מחזור שמן. אנחנו עומדים בכל התקנות של הרישוי.</p> <p>רחל בן צבי- יש שם אזור איפה שנמצא היום הפח שמן שנראה כ"כ רע כי העירייה החליטה לנטוש אותו. שנינו מתלוננים וזה לא מעניין אותם.</p> <p>ערן גרבר- מאז העירייה משכה את ידיה מכביש השירות בכיכר זה הדרדר.</p> <p>רחל בן צבי- מסתובבים שם מלא הומלסים. אנחנו גרים ממול מעל לחם ארז. כן בלחם ארז עושים גם חביתות ועניינים.</p>	<p>המבקשים:</p>

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, פרדי בן צור, יובל רז, שמואל שטטר, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, פאדי דאוד, מירי אהרון, דניאל שרון.

<p>ערן גרבר- אני מתעורר כל בוקר לריח של מאפה שוקולד שעולה לי לתוך הבית. עולה לי גם הריח של הביוב. אני גר במרכז העיר שכולה אתר בניה אחד גדול. עכברים וג'וקים, זו ת"א.</p> <p>רחל בן צבי- יש שם מלא מקומות. כיוון שיוסי לא גר בכיכר הוא לא מודע.</p> <p>ערן גרבר- אנחנו גרים בבניין ממול, יש לנו שני רכבים. כל החניות בכביש שירות הן על בסיס משותף. גם במסעדה אנחנו משלמים שם ארנונה וועד בית, אנחנו זכאים גם לחנות שם.</p> <p>רחל בן צבי- מבחינתם לי אין זכות לחנות שם. אני משתדלת נורא לא לחנות שם בגלל היחסים הטובים אבל יש לי זכות מלאה.</p> <p>גם לי הרבה פעמים מתנים אופנועים של דיירים בבניין כמעט על המסעדה אבל בסוף אנחנו אנושיים ובאים ומבקשים, כולם מכירים אותי ואוכלים אצלי. אמרתי ליוסי, כל מה שהוא צריך אנחנו פה לפתור ולעזור.</p> <p>אם היו תלונות הן היו מגיעות לכל מיני אגפים ואלינו, אם זה איכות הסביבה ותברואה.</p> <p>יום אחד באמת חתול כנראה פתח את המכסה ונכנס. ברגע שיוסי אמר, פחות מחצי שעה הגיעה חברה וטיפלנו בזה.</p> <p>ערן גרבר- זה אירוע של פעם בחמש שנים.</p> <p>רחל בן צבי- לגבי הנושא של השנים, הסיבה שביקשנו ל-15 שנים היא כי אנחנו מתכוונים להישאר שם ולא רוצים להגיע לכאן כל 5 שנים. ברגע שאני לא אהיה שם הרי כל התהליך נפתח מחדש.</p> <p>ערן גרבר- בגלל שיש גם שימוש חורג וגם רישיון עסק למעשה אנחנו בתהליך מקביל כל הזמן. צריך לתת גם מנוחה להתעסק בעסק.</p> <p>רחל בן צבי- גם העלויות.</p> <p>ערן גרבר- אנחנו מבקשים רק שכשתגיעו לקבל את ההחלטה, תתחשבו בעובדה שאנחנו כל הזמן בתהליך. אני יודע שיש מגמה גם בעירית ת"א ובמדינה בכלל להקל על בעלי העסקים. בפועל אנחנו מוצאים את עצמנו שאין לנו מנוחה.</p>	
<p>אחרי ששמענו את הצדדים, לא מצאנו כי התנגדויות אכן מצדיקות אי מתן שימוש חורג, יחד עם זאת למרות הפרסום ל-15 שנה אנו ממליצים לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומחנות למסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2029.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

ח'ו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאחר דיון בוועדת התנגדויות, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומחנות למסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2029.

תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר- בקשה למסעדה, היה בדיון בוועדת התנגדויות. חידוש שימוש חורג לתוכנית. המסעדה קיימת משנת 2018, עד 2023 היה בשימוש חורג. המלצה לאשר ל-5 שנים למרות שאת הפרסום עשו ל-15 שנה. יש תכנון בכיכר המדינה.

מלי פולישוק- אי אפשר לעשות גם פה המוקדם מבניהם?

רעיה גוטלויבר- לשיקול דעת הוועדה.

יובל פלג- מדובר בשימוש חורג לתוכנית ואנחנו נותנים 5 שנים.

מלי פולישוק- לא תמיד.

יובל פלג- נכון. זה מצטרף ל-5 שנים שהם קיבלו או שה"כ הם כבר ב-10 שנים. לכן וועדת התנגדויות לקחה את זה כשיקול דעת.

מלי פולישוק- ההחלטה היא פה, זו רק המלצה.

חן אריאלי- אישרנו את זה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2024 מיום 14.08.2024 סעיף 7:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאחר ששמעה את הצדדים ולא מצאה כי התנגדויות אכן מצדיקות אי מתן שימוש חורג, יחד עם זאת למרות שהפרסום ל-15 שנה אנו מחליטים לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומחנות למסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2029.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 8

04.07.2023	תאריך הגשה:	10000296887-2	מס' בקשה מקוונת:	66707	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	---------------	---------------------	-------	--------------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
170 מ"ר	3004-013	גוש 7079 חלקה 45	צפון יפו	רבי תנחום 2

כתובת:	שם:	בעל עניין:
רבי תנחום 2 תל אביב	Selas	שם העסק
רבי תנחום 2 תל אביב	סלאס בע"מ גינזברג אור	מבקש
רבי תנחום 2 תל אביב	גולדה קפיטל ב.ג בע"מ	בעל זכות בנכס
ת.ד 62300 תל אביב	אלרואי כהן	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

בקשה לפרסום על פי סעיף 10.1 בתב"ע 2549 למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע בחנויות בהיתר בשטח של 170 מ"ר.

תיאור המבנה:

מתחם מגורים ומסחר בן 4 אגפים המשתרע בין רחובות יפת, עמיעד, רבי תנחום ורבי פנחס. מדובר באגף המזרחי- חזית לרח' רבי תנחום בן 4 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 קומות מרתף על פי היתרי בניה מס' 08-0089 מ-31/01/2008 ומס' 11-0239 מ-12/04/2011.

הערות המהנדס:

עסק קיים, מתנהל במקום הנ"ל משנת-2015.
משנת-2019 עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2022.
העסק מתנהל באזור שוק הפשפשים שבו מתנהלת מדיניות משנת 2013.
לא נדרשים מקומות חניה נוספים.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2549 א', 2549
<p>החלקה בייעוד מגורים מיוחד עם חזית מסחרית עפ"י תכנית 2549א ותוכנית 2549 - "מתחם רח' יפת-רבי פנחס".</p> <p align="right">תוכנית 2549 סעיף 10.1 התכליות המותרות:</p> <p>(א) מגורים בכל הקומות.</p> <p>(ב) בקטעים המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" יותרו בקומת קרקע בלבד בנוסף לשימושי מגורים גם שימושי מסחר קמעוני, שירותים אישיים, שרותי ציבורי ומשרדים.</p> <p>(ג) כמו כן, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר יצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה, דברי אומנות, ובתי אוכל בקומת קרקע שבחזית מסחרית באם הועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד לדיירי הסביבה ולאחר פרסום, כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.</p> <p align="right">שימוש למסעדה תואם לאמור בסעיף 10.1 כמפורט מעלה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p align="right">בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לוכאי: 27.08.2023. מבקשים שימוש לצמיתות.</p>

חוות דעת נותני אישור:

<p>בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי רעש מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 24.7.24, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש.</p>	<p align="right">הרשות לאי"ס מיום 24.7.24:</p>
<p>העסק בהליך רישוי תקין. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.</p>	<p align="right">פיקוח עירוני מיום 15.7.24:</p>
<p>לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה. המלצה לאשר.</p>	<p align="right">מוקד 106 מיום 16.7.24:</p>
<p>אסף אחי מרדכי, גילי פורן חורב, דן שלם.</p>	<p align="right">המישלמה ליפו מיום 23.7.24:</p>
<p>שמות המתנגדים: תקציר ההתנגדות:</p> <ul style="list-style-type: none"> הוספת מסעדה נוספת תהווה מקום לריחות ופגיעה בסניטציה, תהווה מקום להתקהלות אנשים. המדרכה של רבי תנחום הופקעה לטובת המסעדה- שטח ציבורי הופך כל ערב לשטח פרטי של מסעדה, סגירת חזית המסעדה בערב, שימוש בשטח ציבורי. רעש העובדים במקום שמדליקים מוזיקה חזקה בשעות לפנות בוקר. 	<p align="right">חוו"ד מהנדס להתנגדות:</p>
<ul style="list-style-type: none"> מדובר במסעדה שמתנהלת במקום משנת-2015, לא מדובר בעסק חדש. התקבלה חוו"ד איכות הסביבה מיום 24.7.24. התקבלה חוו"ד פיקוח עירוני מיום 15.7.24. 	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 8

המלצת הועדה המייעצת 0004-2024 מיום 18.02.2024:

הועדה ממליצה להעביר לוועדת התנגדויות.

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

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
אסף אחי מרדכי	רבי תנחום 2 תל אביב	054-4926246
גילי פורן חורב	יפת 13 תל אביב	052-2500134
דן שלם	גייגר 2 תל אביב	054-4462472

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 01.08.2024

בהשתתפות: ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, פרדי בן צור, יובל רז, שמואל שטטר, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, פאדי דאוד, מירי אהרון, דניאל שרון.

המתנגדים:	לא הגיעו.
המבקשים:	אור גינזברג, יעקב הנדר.
	יעקב הנדר- אני מתייחס להתנגדות של אסף אחי מרדכי- במקום שמדליקים מוזיקה חזקה לפנות בוקר. אני רוצה לציין שאין לנו היתר לילה. ב 22: 30 המטבח נסגר, ב 23: 30 מכניסים את השולחנות פנימה. אין מוזיקה בחוץ, אין רעש ואין לפנות בוקר. יש לנו לימיטר למוזיקה, מוזיקה לא נשמעת מבחוץ בכלל ברגע שהדלתות נסגרות.
	אור גינזברג- זה שוק הפשפשים. אנחנו מוסד קולינרי, לא בר, אין שיכורים. מתעסקים בקולינריה. אני השף אז אני לוקח אחריות על כל מה שקורה במטבח. המוטו שלנו זה האוכל, החווית אירוח. יש מסביבנו הופעות חיות, ברים, רעש וחברה צעירים. מתקשרים אלינו בימי ראשון להנמיך את המוזיקה, אנחנו לא פעילים בימי ראשון.
	יעקב הנדר- לא היה אצלנו פיקוח ולא משטרה. אנחנו קיימים מ-2017. ההיתר הוא חידוש. אני מתייחס להתנגדות של דן שלם מרחוב גייגר 2- הוא לא גר שם ברובע, הוא מדבר על מתן היתר למסעדה נוספת. בהמשך המסעדה יש מחסן, לדעתי הוא חושב שמדובר שאנחנו רוצים לעשות שם מסעדה נוספת. גילי פורן חורב- מדברת על תוספת עומס בכניסה לחניון שוק הפשפשים. העומס לחניון שוק הפשפשים הוא בד"כ בשישי בבוקר, אנחנו עובדים רק בערב, בערב אין שם עומס באזור. היא מדברת על אופניים שקושרים, אלה אופניים של הבניין. העובדים מכניסים את האופניים למחסן ולא קושרים בחוץ. יש אדניות שאנחנו מטפחים, יש גנן שמגיע פעמיים בחודש, אני חושב שהרחוב אסתטי ומאוד נקי. אנחנו נוהגים לעשות את זה מפתחת המקום ב-2017. יש לנו היתר ל-17 שולחנות ו-32 סועדים. אנחנו נצמצם, לקחנו לתשומת ליבנו.
	אור גינזברג- אני זוכר שבהיתר יש את החלק של הפיר, אנחנו אפילו לא מושיבים שם.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 8

בהשתתפות: ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, פרדי בן צור, יובל רז, שמואל שטר, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, פאדי דאוד, מירי אהרון, דניאל שרון.

המלצת צוות ההתנגדויות:	הדיון התקיים בנוכחות המבקשים שהתייצבו לדיון, המתנגדים התקשרו ליידע שהם לא מגיעים. לאור כך הקראנו את ההתנגדויות וקיבלנו התייחסות מהמבקשים לטענות. לאחר ששמענו את תשובותיהם ומקריאת החומר אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לפרסום על פי סעיף 10.1 בתב"ע 2549 למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2029.
-----------------------------------	---

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאחר דיון בוועדת התנגדויות המלצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לפרסום על פי סעיף 10.1 בתב"ע 2549 למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2029

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בקשה שהייתה בדיון בוועדת התנגדויות. בקשה לפרסום לפי הוראת תב"ע 2549, המלצה לאשר עד 31.12.2029.
חן אריאלי- מאשרים את הבקשה עד 31.12.2029.
מלי פולישוק- גם פה מבקשים לצמיתות ומאשרים עד 2029.
חן אריאלי- מכיוון שהיו כאן התנגדויות, דנו בהתנגדויות והייתה המלצה לא לתת לצמיתות אלא לבחון הנושא ב- 2029.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2024 מיום 14.08.2024 סעיף 8:

לאחר שהתקיים דיון בנוכחות המבקשים ללא המתנגדים, ולאחר הקראת ההתנגדויות וקבלת התייחסות המבקשים לטענות, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לפרסום על פי סעיף 10.1 בתב"ע 2549 למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2029
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, מיטל להבי, רועי אלקבץ, אלחנן זבולון, דייבי דיסטניק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 9

20.04.2023	תאריך הגשה:	10000249744-1	מס' בקשה מקוונת:	68826	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	אולם שמחות פאב בית אוכל		מהות העסק:
------	-------	--------------------------------	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה:	כתובת:
336 מ"ר	710-006	גוש 7096 חלקה 62	בצרון ורמת ישראל	מיטב 6

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	ליבינג רום ת"א	מיטב 6 תל אביב
מבקש	אלירן סעדה	מיטב 6 תל אביב
בעל זכות בנכס	מ. אביב השקעות ויזמות בע"מ	יפו 222 ירושלים
עורך בקשה	יפעה לוי	שד' סיני 21 חיפה

מהות הבקשה: (עידית רז)

שימוש חורג מאולמות תצוגה בהיתר, ופרסום הקלה לתכנית 1043 א, לאולם שמחות, דיסקוטק ובית אוכל בקומת קרקע בשטח של 336 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה לתעשייה עתירת ידע בן 5 קומות, מעל 5 קומות מרתפים, עפ"י היתר בניה מס' 02-0758 מ- 17/09/2002 והיתר מס' 990145 מ- 07/02/1992 המכיל: במרתפים: חניות, חדרי טכניים ומחסנים. בקומת קרקע: אולמות תצוגה וממ"מ וביתר הקומות תעשיה עתירת ידע.

הערות המהנדס:

עסק מתנהל במקום משנת 2018. בשנת 2021 יצא סירוב הנדסה. הבניין בעל צורת ח', הכניסה לעסק דרך רחבה משותפת וחלקו האמצעי של הבניין. סביבת הבניין מאופיינת בבנייני משרדים ומגורים. דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). גובה תשלום אגרת שימוש תורג 11,817 ש"ח.

חוות דעת מיזע תכנוני:

מספר תב"ע 3255 ב'
<p>החלטה ביעוד אזור תעסוקה עפ"י תוכנית 3255 ב - "שטחים ציבוריים בא.ת. בצרון".</p> <p>תוכנית 3255 סעיף 8.7.1 שימושים מותרים: מעל פני הקרקע: - השימושים המותרים על פי תוכנית 1043 ובנוסף מסחר ובתי אוכל בקומת הקרקע.</p> <p>שימוש לבית אוכל בקומת הקרקע תואם לשימושים המותרים עפ"י תוכנית 3255 ב.</p> <p>תוכנית 1043 סעיף 8.3.10 - אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים:</p> <p>הועדה המקומית רשאית להתיר בכל הקומות, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א - יפו, בדרך של הקלה עפ"י ס. 149 לחוק, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים למעט במגרש בגובל באזור מגורים, לרבות הגובל בכביש הגובל באזור מגורים.</p> <p>שימוש לאולם אירועים, דיסקוטק, הופעת אומן, פאב בקומת קרקע תואם לאמור בסעיף 8.3.10 בכפוף לתנאים המפורטים מעלה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 01.08.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2032.</p>

חוות דעת נותני אישור:

<p>בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי רעש, ריחות, פסולות ואשפה מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכות הסביבה שנערכה בעסק בתאריך 16.6.24, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש, ריחות, פסולות ואשפה.</p>	הרשות לאי"ס מיום 17.6.24:
<p>מתחילת השנה התקבלו 14 תלונות מוקד בנושא רעש מהעסק. הוגש דוח רעש אחד ובשאר המקרים ללא ממצאי רעש.</p>	פיקוח עירוני מיום 2.6.24:
<p>אותרו מספר פניות במהלך התכי שנה אחרונה:</p> <p>22 פניות על "מפגע רעש - בית עסק". 5 על "בית עסק - לא חוקי או חורג מתנאי רישיון - תלונה". 3 פניות על "מפגע רעש או התקהלות - שטח ציבורי" (רעש של בליינים). 2 פניות על "דרישה לביצוע או אכיפה - אגף פיקוח עירוני" (רוצים לדבר עם הפיקוח לגבי העסק). פנייה אחת על "שימוש חורג בנכס - תלונה - עסק טעון רישוי" 3 פניות על "זיהוי לקוח או בעל עסק - אגף סלי"ע" (בעל העסק סירב להזדהות מול הפיקוח, הזמינו את סלע). לא נדרשת חו"ד אגף הנכסים.</p>	מוקד 106 מיום 2.6.24:
<p>קיים ביתן אשפה תקין במבנה. אין מניעה לאשר.</p>	אגף הנכסים מיום 1.1.23:
<p>מדובר באזור מעורב לתעסוקה ומגורים ולא באזור מגורים בלבד. מטבע הדברים באזור זה קיים עירוב שימושים הנוטה לשימושי תעסוקה מגוונים ומשכך, לראיתנו מבחינה תכנונית,</p>	אגף התברואה מיום 15.1.24:
	צוות תכנון מיום 12.2.24:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 9

הכוונה בתוכנית 1043 א' ל"אזור מגורים" אינו חל על אזור נקודתי זה הגובל.	
שמות המתנגדים:	כפיר דהן, עמירם לויטין, שירן מקאחל עו"ד, אורי מילר, מור שחרור, מעין צפריר אפיסקופו, ענבר גרוסמן, רגב יעקובוביץ צדוק, רועי שמואל שחרור, אנונימי, שלמה וסמדר הרשקוביץ אנונימי, יפעת צחי קיראל, רעות איזנברג, זיסי הצובאי, שלומי כהן עו"ד ו/או אמיר ישראלי עו"ד, נטע ורועי יוסף מרדכי, חן ישי עו"ד, שגיב חנין עו"ד, רן וולף, רומן גילמן, מיכל מנגיסטו, יעקב ורתי קלוגיני.
תקציר ההתנגדות:	<ul style="list-style-type: none"> מטרדי רעש, ריחות, אשפה. נוגד את אופי הסביבה. מי שחתום על הבקשה איננו בעל זכויות במקרקעין. העסק משתמש ברחבה המשותפת.
ח"ד מהנדס להתנגדות:	<ul style="list-style-type: none"> התקבלה חו"ד איכות הסביבה מיום 16.1.24. התקבלה חו"ד אגף התברואה מיום 15.1.24. עפ"י תכנית 3255 מדובר באזור תעסוקה, כמו כן עפ"י תכנית 1043 א' בית אוכל תואם לשימושים, עבור פאב ואולם שמחות נדרש פרסום הקלה לתכנית עפ"י סעיף 149 לחוק. הבניין בבעלות רשות מקרקעי ישראל ובעלי זכויות בבניין הינם חוכרים שונים. טרם התקבל הסכם חכירה לדורות להוכחת אישור בעלים. ב 07.1.24 נערכה ביקורת של מחלקת ביקורת עסקים ונמצא כי תכנית העסק (שאינה כוללת רחבה) תואמת למציאות.

המלצת הועדה המייעצת 0002-2024 מיום 21.01.2024:

הוועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

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

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
כפיר דהן	עמינדב 14 ת"א	054-5688779
עמירם לויטין	מיטב 6 ת"א	052-2427490
שירן מקאחל עו"ד (ההתנגדות הוסרה בתאריך 3.7.24)	ולנברג ראול 18 ת"א	050-2595027
אורי מילר	מיטב 5 ת"א	054-6505407
מור שחרור	יהודה המכבי 1 ת"א	054-4783313
מעין צפריר אפיסקופו	מיטב 5 ת"א	054-5945163
ענבר גרוסמן	מיטב 5 ת"א	050-9465011
רגב יעקובוביץ צדוק	מיטב 5 ת"א	054-5222531
רועי שמואל שחרור	יהודה המכבי 1 ת"א	054-2136633
אנונימי		
שלמה וסמדר הרשקוביץ	מיטב 5 ת"א	
אנונימי		
יפעת צחי קיראל	מיטב 5 ת"א	054-4534090
רעות איזנברג	מיטב 5 ת"א	050-9834747
זיסי הצובאי	מיטב 5 ת"א	054-4487376

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 9

04-8555099	שד גושן משה 59 קרית מוצקין	שלומי כהן עו"ד ו/או אמיר ישראלי עו"ד
050-4403210	רפידים 67 ת"א	נטע ורועי יוסף מרדכי
03-6089119	אלון יגאל 98 ת"א	חן ישי עו"ד, שגיב חנין עו"ד
054-2321501	מנדלקרן 5 ת"א	רן וולף
054-4656548	מיטב 5 ת"א	רומן גילמן
054-5773365	מיטב 5 ת"א	מיכל מנגיסטו
054-6654789	מיטב 5 ת"א	רעות כהנא ואסף
052-2615159	מיטב 5 ת"א	יעקב ורותי קלוגיני

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 22.01.2024:

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

חן ישי עו"ד, רומן גילמן, רועי שחרור, דני בן מיור, שירן מקאחל עו"ד, יוני חוגרי, סיזי הצובאק, מירב זגה, יוני שוורץ עו"ד, אביחי שאשא, רעות כהנא אלירן סעדה, ערן ברנר עו"ד.	המתנגדים:
משעה שזמן קצר עובר למועד הדיון שנקבע להתנגדויות נמצא כי הגורם החתום על הבקשה להיתר לשימוש חורג אינו בעל הזכות בנכס בהגדרתו בתקנות, ולאור העובדה שאף על פי כן הבקשה להיתר לשימוש חורג נקלטה והוגשו לה התנגדויות, לא ניתן לקיים דיון בהתנגדויות בשלב זה. לפנים משורת הדין, ולאור הנסיבות, אנו נאפשר למגיש הבקשה להשלים את המסמכים שיצביעו על כך שמי שחתום על הבקשה להיתר לשימוש חורג הוא אכן בעל הזכות בנכס. ככל שייעשה כן, יתקיים דיון בהתנגדויות.	המבקשים: המלצת צוות ההתנגדויות:

חוות דעת נותני אישור:

חוו"ד בוחן רישוי והשירות המשפטי:	המסמכים שהוצגו בפנינו מעידים לכאורה על העברת זכות החכירה לבעל הזכות בנכס החתום על הבקשה להיתר שימוש חורג. לכן מומלץ לשמוע את הצדדים על מנת לקבל פרטים נוספים טרם גיבוש חוו"ד סופית.
----------------------------------	---

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 16.06.2024:

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

יעקב קלוש, מיכל מנגיסטו, בן מיור דניאל, רומן גילמן, שגיב חנין עו"ד, שירן מקאחל עו"ד, מירב זגה, איילת צור עו"ד.	המתנגדים:
ששירן מקאחל עו"ד- אנחנו מכרנו 61% בשנת 1990 ומשהו לחברת דורי והם בנו את הבניין. הבניין טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים כיוון שיש הליך של הסדרת השימושים בבניין ורמ"י לא מתירה לנו לרשום את הבית המשותף. יש הליך משפטי שמתנהל. שני הצדדים מנסים להגיע לפשרה. רשות מקרקעי ישראל מול נכסי חלקות שהיא כרגע רשומה חוכרת 100%	

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

<p>אבל היא לא, היא רק 41%. אנחנו רשומים עוד משנת 1970. אנחנו לא מכרנו, רק לווון מכרה את היחידות שלה. אנחנו עשינו הסכם קומבינציה ב 1996, נשארנו עם 41%, אנחנו זה נכסי חלקות. קבוצת דורי, עמוס לוזון היום, קיבלו 61%, בנו את הבניין, מכרו את היחידות שלהם, אנחנו נכנסנו ליחידות שלנו ולא מכרנו.</p> <p>בהליך המשפטי של הסדרת השימושים, רמ"י לא רושמים את הבית המשותף בגלל שהם טוענים שנעשים שימושים בבניין שלא לפי חוזה החכירה, לא מדברת על התביעה שחלה. החוזה מדבר על תעשייה ומלאכה. אני לא יודעת אם השימוש המבוקש מותר או לא, זו לא יחידה שלנו לא בדקנו.</p> <p>יעקב קלוש- אני גר בקומה 8 במיטב 5, פונה לבית נטע מהצד. כשאני רכשתי את הדירה לפני 3 שנים המקום היה יחסית שקט. לאחרונה התחיל לעבוד גם בנימי חמישי, שישי ושבת. שעת היציאה זה לא כמו בחתונה, יוצאים לאט לאט מהשעות הקטנות של הלילה עד הבוקר. ואז יש רעש ששל מוניות, צפירות, זה מאוד מפריע.</p>	
<p>מיכל מנגיסטו- עברתי לפני שנה, ידעתי שיש מועדון. גרתי כל השנים במרכז ת"א אני יודעת שמכבדים את האנשים שגרים מסביב. בחודשים האחרונים אני בסלון שלי מרגישה את המבלים. כף שיש מבלים ומועדונים אבל שזה פוגע במרחב האישי שלי ובנכס שאני ישנה בו, זה לא הוגן. הרעש צורם- צעקות, שבירת כוסות באוויר, החלון שלי לצערי פונה מול מיטב 6. אני מגדלת ילד בת"א כל לילה הבן שלי מתעורר, אני אומרת שאני משלמת לעיריית ת"א, אנחנו פונים למוקדים ועוזרים לנו שולחים נידת, יש מענה אבל זה לא מפסיק. זה נהיה בשמונה, עשר בבוקר, אני אפילו לא יכולה לשתות קפה בסלון. אין לי שקט נפשי. האדון שולח אנשים לבית שלי בעשר בלילה דפקו לי בדלת כחברים לשאול אם מפריע, מעירים לי את הילד. יש גבול, זה לא נפסק 24 שעות. מתקשרים אלי מליבינג רום כחברים, אני לא חברה שלו.</p>	
<p>רומן גילמן- המשפחה שלי סובלת, הילד הקטן שלי עם אסטמה לא יכול לישון עם חלון פתוח בגלל הצעקות, צפירות, מבלים, שתן בכניסה לבניין והבומים שבוקעים מהמועדון. אני לא נגד חיי לילה עבדתי בזה עשור. חיי לילה צריכים להיות הוגנים כלפי הסביבה. קניתי דירה, אני משלם מיסים, כל איכות החיים שלי נהרסה. החודש התבשרנו על אפטר פארטי בשישי, מסיבת צהריים בשבת. מוצא"שים, אוטובוסים, הסעות, צפירות. יש תמונות שממחישות. בלילה במקום עוברים מאות אנשים. רואים תנועה של מכוניות, גם נגד כיוון התנועה, הפקעת תניות. רואים אנשים בחוץ ושומעים את הבאס. כשאני הולך לישון המיטה שלי רועדת. יכול להיות שהדציבלים יהיו בסדר, הבאסים מרעידים את הבניין, עד קומה 20 אנשים מתלוננים. יש רשימת פניות שלנו לפיקוח. הסופ"ש הזה השכנים שלי עברו דירה, לא יכלו יותר לסבול. בחור שרצה לקנות את הדירה, אמר שאם לא המועדון היה קונה את הדירה.</p>	
<p>שגיב חנין עו"ד- אתם יודעים שהם מפעילים את זה ללא היתר. אתם נותנים להם פרס. 5 שנים הם מפעילים את העסק ומצפצפים על כולנו. קודם כל תסגרו אח"כ תבקשו. אנחנו בשימוש חורג זו לא זכות מוקנית בתביעה. אם ילד מתעורר בלילה ואנשים עוברים דירות זה שינוי הסביבה הקרובה. עכשיו מבוקש 10 שנים והם נמצאים 7 שנים, סה"כ זה 17 שנה. הם 7 שנים עם</p>	

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

<p>היתר להסעדה, הם מפעילים ללא היתר בכלל. במסגרת צהובה זה הפרויקט שאני מייצג ואנחנו מייצגים גם בעלי זכויות שנמצאים במתחם עמינדב-16. 20. מיטב 5 נמצאים מעבר לכביש. בפרויקט יש 81 יחידות דיור, עדיין לא הוקם. היום הם מחזיקים היתר לשימוש חורג למסעדה 48 מטר בלבד, זו לא הפעילות שהם עושים היום. 17 שנה הולכים לתת שימוש חורג? שימוש חורג לא מיועד לתקופות זמן כאלה. התוכנית שחלה היא 1043 א' והיא קובעת בסעיף 8.3.10 - הועדה המקומית רשאית להתיר בכל הקומות, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א - יפו, בדרך של הקלה עפ"י ס. 149 לחוק, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים למעט במגרש בגובל באזור מגורים, לרבות הגובל בכביש הגובל באזור מגורים. מאפשרים שימושים באזור תעסוקה אבל שלא מהווים מטרד למגורים. 3255 ב' היא תוכנית שמגדירה אזורי מגורים היא מגדירה את המגרש שלנו כמגרש מיוחד של מגורים ותעסוקה. אין סמכות לוועדה הזו לאשר להם אולמות שמחה כי הנכס שלהם גובל במגורים. החזון הוא לאפשר מגורים בכל הסביבה. זו סטייה ניכרת כי זה חורג ממה שהתוכנית מאפשרת ושינוי הסביבה הקרובה. פסק דין של בית המשפט העליון שגם אתם כפופים לו, לא מעודדים עבריינות בניה. הם מבקשים אולם אירועים, פאב, הופעות אומן, סה"כ 199 מקומות ישיבה, בדיסקוטק גם עומדים אז אפשר בוודאי להכניס כפול. תכפיל בכלי הרכב שמגיעים ובצפירות. הם אמרו רעש לכלוך. בשימוש חורג בית המשפט העליון מדבר על הגישור. יש אופק תכנוני? יש להם היתר לשימוש חורג למסעדה, הם לא מפעילים כמסעדה אלא כפאב/ דיסקוטק/ מועדון, ככל תקופה, כל דקה שאולם האירועים הזה עובד זה הנצחת המטרדים, זה לא חוקי, זה פרס לעבריינות בניה, אנחנו לא רוצים את זה בעיר.</p> <p>שירן מקאחל עו"ד- אני בעמדה שזו חריגה מתב"ע. גם אם זה חריגה מהיתר וגם אם מתב"ע, מעבר לטענות התכנוניות והקנייניות, אני רוצה לחדד שיש לנו תוזה חכירה שנכסי חלקות כרגע תתומה עליו אבל יש עוד המון חוכרים אחרים כמו למשל מ.אביב, הבעלים של אותה יחידה, שאנחנו לא יכולים להיות בהפרה של חוזה החכירה ועל כל המשתמע מכך. מעבר לכל מה שנאמר, גם בבניין עצמו, ההתנהלות של עסק שעושה שימוש ברכוש המשותף, בחצר פריקה, בתניות של דיירים בבניין ששוכרים או של בעלים לעסק שלהם, זה מפריע, יש מאחורה חצר פריקה של ספקים. צריך לבחון ולהגביל גם את העניין הזה.</p> <p>רומן גילמן- אולם "East" נמצא במיטב 13.</p> <p>יעקב קלוש- העו"ד הוא דובר אמת גם כיפה לראשו. אני מקבל את הרצון של אלירן לא לעבוד בשבת. אם היה אירוע חד פעמי אני מקבל את זה. לפני שבועיים שלושה. כולנו ראינו את זה. אני מקבל את אישורך שזה לא יקרה.</p> <p>מיכל מנגיסטו- אלירן זה לא אישי אליך. בתור בעלת עסק, אם העסק שלי היה מפריע לשכנים שלי, שיש 60 אומנים סביבי, אני חושבת שבחמש דקי' היו סוגרים את זה. אולם "East" מכבדים וזה נסגר באחת. הבאסים שלך מהמועדון נכנסים לי לכל דבר. אני מצפה מהוועדה שתייצג אותנו. אני אוהבת את המקום. בזמן שחיכינו לוועדה חצי שנה זה היה צריך להיות סגור.</p>	
--	--

ליאור שמירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, רעיה גוטליבר, מירי אהרון, דניאל שרון.

<p>רומן גילמן- זה לא 2 דיירים, יש 24 התנגדויות שונות. חלקם לא נמצאים פה. מפחדים להגיע כי שמגיע אליך בנאדם בתשע ודופק בדלת ושואל אם המוזיקה מפריעה אז אנשים נרתעים. ושאתה מקבל שיחה מהמועדון זה מרתיע אנשים. לי אין מה לאבד, החיים שלי נהרסים בשנה הזו. אולם "East" נמצא במרחק 200 מ' החופות נערכות באזור תשע/ תשע וחצי בחוץ, את זה שומעים ולאחר מכן נכנסים פנימה והמטרד כמעט ולא מורגש. יתרה מכך, בעל המועדון נמצא בקשר ישיר עם הדיירים שמתלוננים ובודק. אני יכול להגיד שאלירן עשה מאמצים ופנה. רשמתי לו שינמך בבקשה את המוזיקה, הנמך ואחרי רבע שעה שוב עלה. אין לי עם מה לעבוד. אני לא אכניס אותו אלי שיתקין לי חלונות, זה לא התפקיד שלו. אני רוצה שגורם מקצועי ייתן חו"ד. אני קראתי את תב"ע 1043 א' ואת ההרחבה, לי בתור אזרח פשוט הנוסח אומר שאין לעסק הזה מקום במרחב של 30 מ' מדוד מבניין מגורים שרבע מהם פונים חזיתית למועדון. עשר שנים עבדתי בעיר הזו והבאתי את האומנים הכי גדולים, בחיים לא הייתי שותף להפקה שהסיבה נזק למישהו. אני לא מכיר היום מועדון אחד בת"א, ואני יוצא, שיש כזו תנועה של רכבים ורעש בחוץ מול בניין מגורים כזה. נושא של כניסה אחורית עבד אולי פעם או פעמיים, אני במו עיני ראיתי אנשים יוצאים קדימה. אם אני יושב היום בדיזינגוף בכיכר בשעה 23:00 מגישים לי חשבון ומתחשבים בשכנים. משום מה בשכונת מגורים, ברחוב של עירוב שימושים עם משפחות מרובות ילדים, עם זקנים זה לא קורה. לא יכול להיות שכל חמישי אני הולך לישון עם כדור שינה. אני אישית לא רוצה שיהיה לי מועדון מתחת לבית. שיתקיים לפי החוק. חוק הרעש עד 00:00. אני בטוח שגם 1066 וגם במשטרה יש עשרות תלונות. בסוף גם הם מגיעים ואומרים שהידיים שלהם כבולות.</p> <p>שגיב חנין עו"ד- בחור מאוד נחמד, אין לי שום דבר אישי. הבעיה שנוצרה שגם אנחנו עובדים על פרויקט גובל. הפרויקט משווק כפרויקט יוקרתי, מאוד מיוחד ותהיה בעיה בביזנס אח"כ. גם בתוך עירוב שימושים יש מה מותר ומה אסור וזה אסור. לגבי "East", נמצא רחוק משם, לא גובל במגרשי מגורים, נמצא בהיתר לשימוש חורג עד דצמבר 2026.</p> <p>שירן מקאחל עו"ד- אני מייצגת את נכסי חלקות. נכסי חלקות חתמה על חוזה חכירה עם המינהל בשנת 1982, חוזה חכירה של תעשייה ומלאכה, אז בזמנו זה היה מוסך של מכשירי תנועה. היום, אחרי שהתקשרה עם קבוצת דורי, שהיום היא קבוצת עמוס לוזון, הם קנו את הבניין. אנחנו לא מתפקדים כחברה משכנת. יש לנו יחידות, 2 קומות ועוד חצי מקומות הקרקע שנכסי חלקות עושה שימוש לעצה, היא לא מכרה את היחידות שלה לאף אחת, גם לא למ.אביב. יש הליך משפטי מול רמ"י להסדרת השימושים בבניין והמשמעות של להתיר שימוש חורג מתב"ע או מהיתר, לכל חריגה כזו נדרשת הסכמה של רמ"י. זה בעייתי וזה חושף קודם כל את נכסי חלקות ואת כל יתר הבעלים. יש ליו"ר סמכות לעכב ולראות מה יהיה בהליך המשפטי. הסמכות של הוועדה היא להגיד שיש עניין קנייני/תכנוני. הייתי רוצה שיפעיל את העסק אבל בהתאם לדין. רמ"י תפנה אלי ותגיד שאני בהפרה של חוזה החכירה. אני אמורה לחדש את חוזה החכירה ב 2029, אם אני בהפרה מי יחדש לי? הסיכון עלינו גדול מאוד. אנחנו חתמנו על הסכם קומבינציה עם היזם שהוא זה שבונה. הנושא של השימושים בבניין הוא קריטי, הם לא נותנים לנו לרשום בית משותף בגלל טענות לשימוש חורג.</p>	
---	--

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

בהשתתפות:

<p>איך אפשר להתקדם? אנחנו רוצים לרשום בית משותף ולהתנתק מכל הבעלים הקטנים שלוזון מכרו להם. אנחנו כרגע במושה, היחידים שחתומים על תווה החכירה. ברגע שנפרד יהיו לנו את היחידות שלנו ואחראים רק ליחידות שלנו. ההליך מול רמ"י מתנהל קרוב ל 20 שנה. מירב זגה- בתור אזרחית, הוא לא מפסיק ללא הרף להתקשר לטלפון וזה ממש לא נעים.</p>	
<p>אלירן סעדה, איתן פינקלשטיין עו"ד, ניר גירבי.</p>	<p>המבקשים:</p>
<p>איתן פינקלשטיין עו"ד- אין מחלוקת שהחלק שלנו מכור לנו. יש אישור זכויות מעמוס לוזון שמכרו לנו, יש לנו גם הערת אזהרה על הנכס. כרגע 100% רשום עדיין על נכסי חלקות שיש להם פה כמה כובעים. הם שולטים גם בחברת הניהול ושולטים בבניין. התחושה שלנו, אנחנו לא יודעים מה קורה בהליך המשפטי, שאולי יש פה עיכוב בהליכי הרישום כדי שיוכלו להגיד זה לא שלכם. מבחינה קניינית אין מחלוקת שהנכס שייך למ.אביב, הבנק עשה את כל הבדיקות ונתן משכנתא, יש לנו הערת אזהרה. אנחנו לא יודעים למה הם מעכבים את זה אבל יש פה צד שיש לו אינטרס בהקשר של הדיון פה היום שלא לגרום להליך הזה להסתיים.</p>	
<p>אלירן סעדה- המקום סגור בשבת, אף פעם לא היה דבר כזה. המועדון קיים מעל 4 שנים, מ-2019.</p>	
<p>איתן פינקלשטיין עו"ד- במיטב 3 יש אולם שמחות שנקרא "East", נמצא ממול העסק שלנו. כל הדיבורים על שינוי אופי האזור הם לא במקום. מי שקנה במיטב 5 יודע שיש לידו אולם אירועים במיטב 3. במרחק של 150 מ' זה נכון שנתנו בתוך השטח המסחרי אפשרות לשילוב מגורים, זה לא הופך את זה למתחם מגורים. מדובר על אזור תעשייה שמאפשרים בו שילוב של מגורים ומסחר וכל מי שקונה שם יודע שהוא בא לאזור שמאשרים בו גם אולמות אירועים ממש. ליבי עם הבן עם האסטמה זו באמת בעיה כי הוא צריך חלון פתוח, אבל מתוך בניין שלם, יש שני דיירים שיש להם בעיה. אם הוא באמת זקוק לחלון פתוח אז יש בעיה עם מגורים באזור שמוגדר עם אולם אירועים גם במרחק של 150 מ' יפריע עם חלון פתוח. לא במקרה איכות הסביבה בוחנת את הדברים בהתייחס לכך שיש חלונות לבניינים. הוא לא יכול לנהל את המאבק נגד ה "East" אז הוא מנהל את המאבק נגד מי שנמצא יותר במצב גבולי. אי אפשר להחליט על מדיניות ציבורית בהתאם לבעיה קונקרטית. אנחנו נמצאים במציאות שבה חיי הלילה לת"א הם דבר חשוב. המקום לא פעיל בשבת מבחינה אידיאולוגית, אישית של הבעלים. הוא אכן פעיל בימי חמישי, שישי ומוצא"ש. כמובן צריך להתחשב. הדו"ח של איכות הסביבה, אקוסטיקה וגם כיבוי אש, מלמדים שהמקום פועל בצורה תקנית, אחרת לא היינו פה. הבעלים מנסה להיות אדיב ואז תוקפים אותו על זה שהוא מנסה להיות אדיב, עומד בקשר עם וועד הבית, שואל לאיזה דיירים מפריע, מציע להגדיל את החלונות ליותר מבודדים, זה הפתרונות שאנחנו יכולים להציע אם למישהו יש בעיה קונקרטית, לא כי אנחנו חייבים לפי החוק אלא כי אנחנו בני אדם. היא אומרת לו תפנה אליהם כשיש את הבעיה אז הוא בתיאום איתם דופק בדלת ואומר האם אפשר להיכנס עם חברת מדידה להבין את הבעיה ולראות איך אפשר לפתור. מפנים את זה נגדנו. יש לבעלים רצון טוב להידבר בכל צורה שהיא. כל האמירה שפעלנו ללא היתר, בתחילת הדרך זה באמת היה בכיוון של מסעדה</p>	

בהשתתפות:

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

<p>ובהמשך שינה את אופיו, ביקשנו שינוי להיתר. בסופו של דבר, ת"א מלאה בעסקים שכדי להקים אותם בהתחלה הם צריכים לעבוד ומכשירים אותם בדיעבד. דווקא העסק הזה צריך להיות מופלה? יש ביקוש מאוד גדול לעסק הזה, עובדה שהמון צעירים מגיעים ונהנים. אין הרבה מקומות קטנים בת"א. דווקא במצב של היום אחרי קורונה ומלחמה המון עסקים קטנים נלחמים על הקיום שלהם וצריך לאפשר להם לפעול. בסוף, כל אולם אירועים וחיי לילה פוגעים במי שגר סביבם. אנחנו מוכנים לעשות כל השתדלות כדי לצמצם את הפגיעה ואנחנו גם עושים. הרבה מהדברים פה זה לא אנחנו- בתמונות זה הפיצוצייה. בתיאום עם וועד הבית העברנו את הכניסה לחלק האחורי, מאותה רחבת ספקים. כל הכוסות שראו בתמונה הם מהפיצוצייה, לנו יש רק כוסות זכוכית. אם אתם חושבים שצריך לסגור את הפיצוצייה בלילה אז תסגרו אם מותר אז מותר. אנחנו לא יכולים לשלוט במה קורה שם. אנחנו לא שונים מכל מועדון שמתקיים בסביבת</p>	
<p>מגורים משולבת שבה עיריית ת"א החליטה שזה אזור משולב שאפשר לעשות בו מועדונים. הם באו בתור בעלי קרקע לאזור תעשייה וביקשו מגורים והתירו להם, לא יכול להיות שזה ישנה את מה שמותר או אסור לעשות ליתר הדיירים עם הזכויות הקנייניות שלהם כי אילולא הם היו קיימים וודאי היו מאשרים לנו מועדון שם. זה לא הופך את המקום לאזור מגורים, זה עדיין אזור משולב.</p>	
<p>אלירן סעדה- הסיבה שאנחנו יושבים פה היום היא כי ב 7.10 התחילה מלחמה קשה, הגעתי לאיילת וסרמן ואמרתי לה שאני כבר שלוש וחצי שנים בלי רישיון עסק, אני לא עבריין. הגשתי את כל האישורים. הוועדה נגרה. אני לא בחרתי את הקרב הזה. אין לי אינטרס אישי נגד אף אחד מהיושבים בחדר. אני רואה את כמות האנשים שיושבים פה, כמות האנרגיה שהושקעה באם לאשר או לא לאשר את העסק ואני בחלם. לא יכול להיות שכ"כ הרבה כסף ציבורי ואישי שלי ומלחמה תמידית ויומיומית. אני פניתי לרומן עשרות פעמים. אני פניתי ליו"ר הוועד, זיסי, שגם לא הגיעה לפה כי הבינה שמדובר סה"כ בשני דיירים. הם מטרידים את 106, עיריית ת"א והמשטרה. אם הוזמן לשווא או לא, אין על זה אכיפה. יש הרבה מאוד דיירים בבניין, רובם חברים שלי ומבלים אצלי, אתם מוזמנים. יש ביננו יחסי שכנות וכבוד מדהימים. כמה פעמים אמרתי לרומן שאשלח לו יועץ אקוסטי לבית ואתה לא. הבעיה שלך היא שאתה גר מול קיוסק שעושה לך רעש. במקרה בעל הקיוסק גר 4 קומות מעליך אז אתה גם לא יכול לעשות שום דבר. אני מקבל בוז מתמיד במשך שנתיים לעסק שהוא אחד המכובדים בת"א, מארח את האנשים הכי מכובדים בת"א, מארח אירועים הכי אקסקלוסיביים בת"א. אנחנו נותנים העצמה לעם ישראל בכל אירוע וכל פניה שמבקשים מאתנו. בימים הקרובים יוצא סרטון של ערן עם כל הסלבס של המדינה כדי לחזק את הילדים. אנחנו שומרים שבת. יש לילה אחד במהלך השבוע שאנחנו עובדים, יום חמישי. העסק לא מרוויח כ"כ הרבה, לא כמו שאתם חושבים. דני הוא אב הבית. הסיבה שעו"ד שירן מקאחל יושבת פה הוא אינטרס כלכלי נטו. במיטב 6 יש 4 קומות. יש אישור זכויות לבנות עוד 2 קומות. הם נלחמים מול רמ"י כדי לפרק את הבניין ולהרים שם בניין רב קומות. יש להם 48%, החברים שלהם טוויטה יש להם עוד 22%, המיעוט של 18% דיירים פרטיים מאוד מפריע להם לממש את התוכניות שלהם. להגיד שאנחנו מהווים מטרד בבניין זה זילות כי זה מבנה משרדים, בארבע כולם כבר עוזבים. שירן מקאחל מייצגת את נכסי חלקות שהיא בעצם החברה המשכנת, את מכשירי תנועה שמחזיקה 48% מהבניין ואת</p>	

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

בהשתתפות:

<p>חברת הניהול. שלושתם כפופים לבן אדם אחד, אחלה אדם, שלמה מאיר, קצת עקשן אבל שולח את כל האנשים האלה לפה כדי נטו לסגור עסק. הם לא אוהבים אותי, בית נטע היה בחזקתם עשרות שנים, כשא.דורי פשטו את רגל, שהם היו השותפים הטבעיים שלהם, הם עברו לע. לוזון וכשעמוס לוזון נכנס לתמונה הם התחילו למכור נכסים. חלק מהנכסים הם מכרו לבעל נכס מירושלים, יש לי איתו הסכם שכירות וכבוד הדדי. הוא יודע בדיוק מה קורה בעסק ומכיר את כל הסיפורים האלה. כרגע הבעלים של הנכס זה בעלים אחד ויחיד ומרכזי, הוא יושב במרכז המבנה, הוא משתמש ברחבה החיצונית, הרחבה האחורית היא חצר תפעול, זה מפריע וזה כואב. קוראים לי עבריין ועושים כל מה שאפשר כדי להחריב את העסק הזה. יושב פה אב הבית, מנהל הבניין, דני בן מיור, אני משלם דמי ניהול של 7,500 ₪ כל חודש עבור ניקיון ושירות לבניין. איך ייתכן שחברת הניהול שאני משלם לה מגישה התנגדות לסגור לי את העסק? בסופו של דבר הכל סביב חברה אחת שנקראת נכסי חלקות/ מכשירי תנועה/ שירן מקאחל/ משרד עו"ד צמח ש</p>	
<p>95% מהפעילות של מכשירי תנועה היא בכלל קניית רכבים חשמליים מסין. זה אישי. למה לעשות את זה? המדינה שלנו במצוקה באמת לא עדיף שנצא כולנו לעבוד? פגעתי במישהו? הטלפון שלי זמין. ת"א זה המנוע הכלכלי של מדינת ישראל, אין הגיון שאני כאזרח תמים, טהור, איש עסקים מצליח שהלך לפתוח את העסק הזה ועשה הכל ע"פ חוק, יתגלגל אחרי 4 שנים למקום כזה שיושבים מולי סוללות של עורכי דין, עיקולים על בית העסק, חיובים.</p>	
<p>איתן פינקלשטיין עו"ד- אני מבין שהם מעלים טיעון שאולי רמ"י יתנגדו ולא יסכימו. אני חושב שהם מעלים את זה בדיוק מאותם סיבות כלכליות שהם רוצים להוציא אותנו מהבניין. ברמה המשפטית הטהורה הפתרון הוא פשוט, לאשר את זה בכפוף לאישור של רמ"י. הם לא חולקים על כך שמהותית זה שלנו. הם לא מעלים טענה שלא שילמנו. אי אפשר להתעלם מכך שאתה נותן כוח למי שעדיין לא העביר את הרישום ומשתהה כדי שיהיה לו יותר כוח בבניין. יש להם אינטרסים כלכליים עובדה שהם פה ומתנגדים.</p>	
<p>אלירן סעדה- אנחנו עובדים מידי פעם במוצא"ש, פעם היינו יותר אבל בגלל כל החסימות וההפגנות לא ניתן לתכנן אירועים באזור הזה במוצא"ש. אם הייתי פותח בשישי הבעיות הכלכליות שלי היו נפתרות.</p>	
<p>איתן פינקלשטיין עו"ד- את רמ"י זה לא מעניין. הם יבקשו יותר כסף מקסימום. ולמה 30 שנה לא עשיתם את זה? כי נוח לכם להחזיק בכל הכוח.</p>	
<p>להמתין לחוות דעת השירות המשפטי לעניין סוגיית הסמכות לדון בבקשה לאור הנתונים שהוצגו בדבר העדר חתימת בעל הזכות בנכס.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

חוות דעת נותני אישור:

<p>כפי שמתואר בדראפט לעיל ולאחר בחינה נוספת של כלל המסמכים שהוצגו על ידי המבקש והמתנגדים לעניין סוגיית בעל הזכות במקרקעין נשוא הבקשה בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016, הרי שעולה באופן חד משמעי, כי עסקינן בבקשה להיתר לשימוש חורג שאינה חתומה כדין על ידי מי שלו זכות במקרקעין וזאת משום שהגורם החתום על הבקשה אינו אלא מי שבידו הערת אזהרה בלבד מכוח חוזה שאינו מול רמ"י ואינו חוכר</p>	<p>השירות המשפטי מיום: 26.6.24</p>
--	------------------------------------

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 9

<p>רשום ואף אינו חוכר משנה רשום כאמור בתקנות. יתרה מכך, ובניגוד לנסיבות כפי שתוארו תחילה, מהמידע הנוסף שהועבר על ידי הצדדים עולה, כי אין מדובר בעכבה טכנית-זמנית לרישום זכות החכירה. לאור האמור לעיל, הרי שהבקשה להיתר לשימוש חורג אינה חתומה כדין ולכן היא לא עומדת בתנאי הסף הקבועים בתקנה 36 בתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) ולא ניתן לדון בה.</p>	
<p>לאחר שהמבקשים השלימו את דרישת גורמי המקצוע לעניין חתימת הבעלים ולאחר ששמענו את הצדדים בשתי ישיבות סברנו כי יש לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג מאולמות תצוגה בהיתר ופרסום הקלה לתכנית 1043 א, לאולם שמחות, דיסקוטק ובית אוכל בקומת קרקע, עד לסיום תקופת החכירה, דהיינו עד ליום 30.11.2029.</p> <p>כ"כ סברנו כי נדרש להוסיף ברישיון העסק את התנאים הבאים:</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות 25.6.24</p>
<p>1. על המבקשים להציב בכל שעות פעילות העסק סדרן מטעמם ברחבה בשטח הציבורי ברחוב מיטב.</p> <p>2. פעילות העסק תוגבל עד השעה 02:00 לפנות בוקר.</p> <p>בתום שנה ממועד הוצאת ההיתר ניתן יהיה לשוב ולדון בצורך בתנאים אלו, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p>	

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

<p>לאחר שהמבקשים השלימו את דרישת גורמי המקצוע לעניין חתימת הבעלים ולאחר ששמענו את הצדדים בשתי ישיבות סברנו כי יש לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג מאולמות תצוגה בהיתר ופרסום הקלה לתכנית 1043 א, לאולם שמחות, דיסקוטק ובית אוכל בקומת קרקע, עד לסיום תקופת החכירה, דהיינו עד ליום 30.11.2029.</p> <p>כ"כ סברנו כי נדרש להוסיף ברישיון העסק את התנאים הבאים:</p> <p>1. על המבקשים להציב בכל שעות פעילות העסק סדרן מטעמם ברחבה בשטח הציבורי ברחוב מיטב.</p> <p>2. פעילות העסק תוגבל עד השעה 02:00 לפנות בוקר.</p> <p>בתום שנה ממועד הוצאת ההיתר ניתן יהיה לשוב ולדון בצורך בתנאים אלו, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.</p>
--

תיאור הדיון:

<p>רעיה גוטלויבר- היה בדיון בוועדת התנגדויות. המלצת צוות התנגדויות לאשר את הבקשה עד 30.11.2029, לפי תקופת החכירה ובתנאים וחתימת רמ"י.</p> <p>חן אריאלי- אנחנו מבקשים שהתנאים להיתר לא יהיו כתנאים להיתר אלא יופיעו ברישיון העסק.</p> <p>אושרת שפי עו"ד- הוועדה המקומית לא מוסמכת לתת החלטה שקובעת תנאים ברישיון העסק לכן זה או תנאי בהיתר במסגרת החלטת הוועדה המקומית או תנאי ברישיון העסק מכוח חוק רישוי עסקים, לכן ההחלטה של הוועדה המקומית היא לאשר את הבקשה בלי התנאים שיופיעו</p>
--

תיאור הדיון:

שם וכמובן שתנאי להוצאת היתר זה הסכמת רשות מקרקעי ישראל לפי תקנות רישוי. מחלקת רישוי עסקים, כמו בכל רישיון עסק, גם אלו שלא מגיעים לכאן, שמה תנאים ברישיונות עסק.

מיטל להבי- אני עניתי למתנגדים שהעסק הזה לא יעבוד לפנות בוקר, למה אני לא יכולה לשים את זה כתנאי?

אושרת שפי עו"ד- מדיניות הלילה באזור לדעתי מאפשרת עד 5:00. אם במסגרת רישיון העסק רוצים להגביל אותם, יכולים לעשות את זה, אין בעיה, התנאים יובטחו אבל במסגרת רישיון העסק. לא בוועדה המקומית שאומרת לרישיון העסק מה יהיה כתוב בו, אין לה סמכות.

חן אריאלי- אנחנו יכולים לעשות רק תנאים להיתר.

מיטל להבי- אז תרשום את התנאים בהיתר.

חן אריאלי- אני, כיו"ר הדיון הזה, כנבחרת ציבור וכתושבת העיר רוצה להגיד שמצוקה ככל שתהיה של בעלי עסקים לא מצדיקה שום אלימות כלפי אנשי צוות שעושים עבודתם נאמנה. אני ממש מבקשת שזה יאמר בצורה ברורה שאנחנו יוצאים נגד כל אלימות שהופעלה במקרה הזה.

אלחנן זבולון- ולהגיד להם שאפו גדול על כל העבודה.

חן אריאלי- שאפו על העבודה למרות כל הקשיים שעמדו בדרך, הייתם מקצועיים והבאתם חו"ד מקצועית וטיפלתם בבקשה הזו. זו היתה בקשה קשה מאוד קשה כולל מקרה אלימות שאנחנו לא נאפשר בעיר שלנו נגד צוות מקצועי. אלימות של מבקשי הבקשה כלפי הצוות המקצועי. למרות זאת ועל אף זאת הייתה הבנה למצוקתם והבקשה טופלה באופן המקצועי והמדוקדק ביותר. שאפו לצוות ואנחנו כתברי הוועדה וכנבחר ציבור צריכים להגיד- לא יהיה! לא תורם יד ולא תהיה שום אלימות כלפי צוות מקצועי בעיר הזו.

אודי כרמלי- תודה רבה, זה חשוב מאוד.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0014-2024 מיום 14.08.2024 סעיף 9:

לאחר שהמבקשים השלימו את דרישת גורמי המקצוע לעניין חתימת הבעלים ולאחר שוועדת התנגדויות שמעה את הצדדים בשתי ישיבות, סברנו כי יש לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג מאולמות תצוגה בהיתר ופרסום הקלה לתכנית 1043 א, לאולם שמחות, דיסקוטק ובית אוכל בקומת קרקע, עד לסיום תקופת החכירה, דהיינו עד ליום 30.11.2029, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי לקבלת אישור מינהל מקרקעי ישראל כקבוע בתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) תשע"ו-2016.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 10

10.07.2023	תאריך הגשה:	10000281325-3	מס' בקשה מקוונת:	54531	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	אחסנת מתכת, גרוטאות, מיונם וסחר בהם		מהות העסק:
------	-------	-------------------------------------	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
639 מ"ר	414-030	גוש 7052 חלקה 9	צפון יפו	שניצלר 15

בעל עניין :	שם :	כתובת :
שם העסק	הירשפלד מתכות	שניצלר 15 תל אביב
מבקש	הירשפלד מתכות	שניצלר 15 תל אביב
בעל זכות בנכס	אשר כגן	אחי דקר 35 רעננה
	חיה גרינברג	התקומה 13 רעננה
	ברכה זילברברג	החוחית 1 ג' הוד השרון
עורך בקשה	ז'אן קלוד מקס	מבצע משה 50 ראשון לציון

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג לתכנית מסככה עפ"י היתר בניה לבית מלאכה לאחסנת מתכת, גרוטאות, מיונם וסחר בהם בקומת קרקע בשטח 319 מ"ר, בקומת גלריה (אחסנת מתכת) בשטח 85 מ"ר (סך כל השטח המקורה 404 מ"ר) ובחצר פתוחה המשמשת לפריקה וטעינה בשטח 235 מ"ר. סך כל שטח העסק 639 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיימת סככה לבית מלאכה עפ"י היתר בניה מס' 307 מ-20.7.1966. כמון כן קיימת תוכנית סניטרית מאושרת מס' 528 מ-28.11.1990 למכירת מוצרי גומי ובנין המאשרת שבסככה היתה קיימת גלריה.

הערות המהנדס:

בעבר התנהל במקום מחסן למכירת מוצרי גומי וחומרי בניה עם רישיון בשימוש חורג משנת 1991 בתוקף עד שנת 2000. כעת מבקשים שינוי מהות + הגדלת שטח + החלפת בעלים.

יש לציין שהעסק מתנהל גם בחלקה הסמוכה ברח' שניצלר 17 בסך 497 מ"ר שאושר בוועדה מקומית בתאריך 1.5.24 עד ל 31.12.25 (ת.ר 50989) עם מעבר פתוח בין שתי הסככות ואותו המנהל.

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

גובה תשלום אגרת שימוש חורג בסך 23,240 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2649
<p>חלקה 9 בגוש 7052 מחולקת למגרשי בניה ביעודים שונים עפ"י תוכנית 2649 - "מתחם קיבוץ גלויות - שלמה".</p> <p>מגרש 2530 - תעשייה ומלאכה.</p> <p>מגרש 2534 - דרך מוצעת.</p> <p>מגרש 2538 - דרך קיימת.</p> <p>המבנים הבנויים בחלקה מסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>שימוש למחסן מתכות אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 2649, מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p> <p>מעיון בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה.</p> <p>שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מחסן מתכות יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.</p> <p>תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 03.01.2024.</p> <p>מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

<p>כנגד העסק צו סגירה שיפוטי בתוקף.</p> <p>העסק נמצא בהליך שיפוטי בגין אי קיום הצו.</p> <p>ללא תלונות או מטרדים.</p>	פיקוח עירוני מיום 4.8.24:
<p>לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.</p>	מוקד 106 מיום 12.3.24:
<p>לא ניתן לאשר את השימוש החורג המבוקש, חלק מהעסק בנוי על שטח שהופקע לצורך דרך.</p> <p>בכוונת העירייה לפתח את הדרך בקטע הנדון כחלק מפרויקט מבואות יפן.</p> <p>ניתן לאשר לתקופה מוגבלת עד תום תקופת השכירות של המבקשים (מרץ 2024).</p>	אגף הנכסים מיום 19.8.23:
<p>העסק בנוי בחלקו על שטח המיועד לדרך אשר הופקע לאחרונה ע"י העירייה.</p> <p>בכוונת העירייה לפתח את זכות הדרך בקטע הנדון ולכן ניתן לאשר את הבקשה לשנה אחת בלבד.</p> <p>אין מניעה מבחינה תנועתית.</p>	18.3.24:
<p>בבדיקה בתיק בנין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות נגד העסק הנ"ל. כ"כ אין תיקים בהכנה נגד העסק הנ"ל.</p>	אגף התנועה מיום 30.7.23:
<p>עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בשניצ'ר 15 ו-17.</p>	פיקוח על הבניה מיום 6.3.24:
<p>התקבל אישור.</p>	המחלקה הפלילית מיום 7.3.24:
<p>נערכה ביקורת בעסקים ברחוב שניצ'ר 15 ו 17 (ת.ר. 50989, 54531).</p> <p>העסקים תואמים לתוכניות שהוגשו לאגף רישוי עסקים והמקום מתנהל לפי הפריט המבוקש 10.14 ה (מתכת).</p>	מהנדס קונסטרוקציה מיום 6.6.23:
	ביקורת עסקים מיום 4.12.23:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2024 סעיף 10

מוצריה, מוצרים בעלי מרכיב מתכתי- אחסנת מתכת,
מיונם, סחר בהם.
המלצה לרישיון.

המלצת הוועדה המייעצת 2024-0006 מיום 26.03.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מסככה עפ"י היתר בניה לבית מלאכה לאחסנת מתכת, גרוטאות, מיונם וסחר בהם בקומת קרקע, בקומת גלריה ובחצר פתוחה המשמשת לפריקה וטעינה, עד ליום 31.12.2025.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מסככה עפ"י היתר בניה לבית מלאכה לאחסנת מתכת, גרוטאות, מיונם וסחר בהם בקומת קרקע, בקומת גלריה ובחצר פתוחה המשמשת לפריקה וטעינה, עד ליום 31.12.2025.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בקשה לאחסנת מתכת, גרוטאות. נמצא גם בשניצלר 17 ושניצלר 15, שתי בקשות. לפי אגף הנכסים, המלצה לאשר עד 31.12.2025, בהתאמה לעסק השני.

חן אריאלי- מאשרים את הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2024 מיום 14.08.2024 סעיף 10:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מסככה עפ"י היתר בניה לבית מלאכה לאחסנת מתכת, גרוטאות, מיונם וסחר בהם בקומת קרקע, בקומת גלריה ובחצר פתוחה המשמשת לפריקה וטעינה, עד ליום 31.12.2025.

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