



09/09/2024

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 0015-2024 מיום 04.09.2024

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 04.09.2024 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

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

כדי להימנע מאי געימות מומלץ לוודא באתר העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0015-2024 מיום 04.09.2024

ישיבת המשך לרישוי בניה שנפתחה בשעה 10:17 בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, דייבי דישטניק, דודו לניאדו, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי.

ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה
חברי הוועדה:	חן אריאלי	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
	מיטל להבי	סגנית רה"ע
	רועי אלקבץ, ד"ר	חבר מועצה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
לא נכחו:	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	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	עוזרת ראשית ליועמ"ש
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	יובל רו, עו"ד	עוזרת לממ"ס וסגן ראש העירייה
	יובל פלג	ממ"ס מנהל מח' רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	מאור ורניק	ממ"ס 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 מיעוט:	מלי פולישוק	נציגת שר הפנים

<p> www.tel-aviv.gov.il/service עזרת הציבור אזור המינהל העירוני < דף הבית > חשבנים < מנייה ליחידות השידור פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il </p>	<p> 03-7240116 ניסיון טלפוני בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00 </p>	<p> www.tel-aviv.gov.il עיריית תל-אביב-יפו לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני </p>
--	--	--

כדי להימנע מאי נעימות מומלץ לזרז את התהליך באמצעות העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 04.09.2024.

רשאים חברים בוועדה המקומית או הנציגים בעלי הדעה המייעצת (משקיפים) לדרוש שיתקיים דיון נוסף במליאת הועדה, באחד או יותר מהנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות.

מליאת הועדה תהא רשאית לקבל החלטות שונות מההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה.

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

כדי להימנע מאי נעימות מומלץ לוודא באזור העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0015-2024 ליום 04.09.2024

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
.1				אישור פרוטוקול מס' 0014-2024 מיום 14.08.2024 – מאושר.		
.2	1	50389	10000215458-1	מוסך לפחחות וצביעת רכב	וסרמן יעקב 7	מ.א. ליין (ש.א.) בע"מ
.3	6	70124	10000232471-1	בית אוכל פאב מקום לעריכת מופעים וירידים	רוטשילד 14	Rabit
.4	11	62445	10000392610-1	חנון	הברזל 1	מקאן מל תל אביב בע"מ
.5	14	71263	10000351952-2	בית אוכל	שלבים 22	קפה בקיבוץ
.6	16	11092	10000350380-2	מכון לבדיקת רכבים לשם קנייתם	חרוץ 1	מפעלי דינמומטר לבדיקת רכב

 פניות במכתב	 מוקד טלפוני	 אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240118 רוא"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 לוודא באתר העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2024 סעיף 2

06.11.2022	תאריך הגשה:	10000215458-1	מס' בקשה מקוונת:	50389	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	מוסד לפחחות וצביעת רכב	מהות העסק:
------	-------	------------------------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
250 מ"ר	3369-007	גוש 7016 חלקה 172	וסרמן יעקב 7

כתובת:	שם:	בעל עניין:
וסרמן יעקב 7 תל אביב	מ.א. ליין (ש.א.) בע"מ	שם העסק
וסרמן יעקב 7 תל אביב	מ.א. ליין (ש.א.) בע"מ	מבקש
אבן גבירול 69 תל אביב	עיריית ת"א	בעל זכות בנכס
העלייה 62 תל אביב	יפתח ריטוב	עורך בקשה

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

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסד לפחחות וצביעת רכב בשטח של 250 מ"ר.

תיאור המבנה:

העסק מתנהל בגוש 7051 חלקות 12, 13, 14 וגוש 7016 חלקה 172. מגרש מגודר המכיל מספר מבנים וסככות ושטח פתוח. בתיק בנין לא נמצאו היתרי בניה ותכניות מאושרות המתאימות לעסק. לא ידוע יעוד. מבדיקה במערכת רישוי בניה לא הוגשה בקשה להוצאת היתר בניה במקום.

הערות המהנדס:

העסק קיים משנת-2016 עם רישיון ושימוש חורג עד ליום 22.04.2022, לפי תאריך הסכם עם עת"א. סה"כ שטח העסק 846 מ"ר. כעת מבקשים שימוש חורג. דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 8,792 ש"ח.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2024 סעיף 2

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 3929
<p>בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה המבוקש נמצא בתחום גוש 7051 חלק מחלקות 14,13,12 וגוש 7016 חלק מחלקה 172.</p> <p>עפ"י תכנית 3929 - "מותחם וסרמן פוריה" - אושרה למתן תוקף בתאריך 22/12/2015:</p> <p>חלק מחלקה 14 - מגרש 2353 בייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>חלק מחלקה 13 - מגרש 2342 - בייעוד שטח פרטי פתוח.</p> <p>חלק מחלקה 12 - מגרש 2343-44 - בייעוד שטח פרטי פתוח.</p> <p>חלקה מחלקה 172 - מגרש 2354 - בייעוד שטח ציבורי פתוח.</p> <p>עפ"י תכנית 3929 החלקות מסומנות בתשריט: מבנים להריסה, מגרש מחולק לתאי שטח, שטח לאיחוד וחלוקה, זיקת הנאה למעבר ברכב, תזיית מסחרית.</p> <p>יש לציין כי אושרה תוכנית לאיחוד וחלוקה שמספרה 3929/1 בתאריך 05/02/2019.</p> <p>שימוש למוסך לפתחות ולצביעת רכב אינו תואם להוראות תוכנית 3929, מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p> <p>תוכנית 3929 סעיף 6.4.1 - שלביות כניסת שימושים חדשים ויציאת שימושים קיימים מטרדיים:</p> <p>שימושים שהיו מותרים לפי התכניות התקפות ערב כניסתה לתוקף של תכנית זו, יותרו לתקופה של 5 שנים נוספות מיום מתן תוקף לתכנית האיחוד והחלוקה שתיערך כאמור בסעיף 6.1 בתקנון. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הארכת תקופה זו לתקופה נוספת של עד 5 שנים ובלבד שהשתכנעה לאחר שהונחה בפניה חוות דעת של היחידה הסביבתית של העירייה, כי המשך השימושים לא יהווה מטרד לשימושים שבתכנית ולא מסכל את מימושה. בנוסף, ניתן יהיה להאריך שימושים חורגים שהיו קיימים כדן ערב כניסת התכנית לתקפה עד לתום התקופות האמורות לעיל.</p> <p>בתיק הבניין לא נמצאו התרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה.</p> <p>השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבניה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.</p> <p>תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 21.02.2023.</p> <p>מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 29.8.23:
לעסק היתר זמני עד 31.03.23 ללא סירובים וללא קריאות מוקד.	פיקוח עירוני מיום 8.6.23:
אין פניות.	מוקד 106 מיום 21.6.23:
כיום, חוזה השכירות מסתיים ביום 30/4/2024 ולכן לא ניתן להאריך מעבר לכך את התקופה.	אגף הנכסים מיום 30.8.23:
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 10.8.23:
עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 5.6.23:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 3.9.23:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2024 סעיף 2

<p>1. בהתאם להוראת סעיף 6.4.1 בתכנית 3929 "שימושים שהיו מותרים לפי התוכניות התקופות ערב כניסתה לתוקף של תכנית זו, יותרו לתקופה של 5 שנים נוספות מיום מתן תוקף לתכנית האיחוד והחלוקה שתיערך כאמור בסעיף 6.1. לעיל. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הארכת תקופה זו לתקופה נוספת של עד 5 שנים ובלבד שהשתכנעה לאחר שהונחה בפניה חו"ד של היחידה הסביבתית של העירייה, כי המשך השימושים לא יהווה מטרד לשימושים שבתכנית ולא מסכל את מימושה...".</p> <p>2. תכנית האיחוד והחלוקה פורסמה למתן תוקף ביום 5.2.2019.</p> <p>3. בהתאם להוראת סעיף 6.4.1 בתכנית 3929 השימוש עבור מוסך בחלקות 12, 13, 14 בגוש 7051 תואם את השימוש המותר בתכנית 397, שהייתה בתוקף ערב כניסתה לתוקף של תכנית 3929, ולכן הינו שימוש מותר וזאת לתקופה של עד 5 שנים מיום אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה, דהיינו עד ליום 5.2.2024.</p>	<p>חו"ד השירות המשפטי מיום 6.9.23:</p>
<p>הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה בחמש שנים נוספות, דהיינו עד ליום 5.2.2029 אם שוכנעה לאחר שהונחה בפניה חו"ד היחידה הסביבתית של העירייה כי המשך השימוש לא מהווה מטרד לשימושים שבתכנית ולא מסכל את מימושה.</p> <p>4. השימוש עבור מוסך בחלקה 172 בגוש 7016 הינו שימוש חורג מתכנית, שכן חלקה זו הייתה מיועדת לדרך בהתאם לתכנית 1397, שהייתה בתוקף ערב כניסתה לתוקף של תכנית 3929.</p>	

המלצת הועדה המייעצת 0023-2023 מיום 03.09.2023:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית בגוש 7016 חלקה 172, ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לפחחות וצביעת רכב, עד ליום 05.02.2024 ולאחר הארכת הסכם השכירות הבקשה תוחזר לוועדה המקומית להאריך את התקופה של 5 השנים, ביחס לשימוש בחלקות 12,13,14 בגוש 7016, בהתאם לחו"ד סביבתית וכן להאריך את תקופת השימוש בהתאם לפרסום שנעשה, ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית בגוש 7016 חלקה 172, ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לפחחות וצביעת רכב, עד ליום 05.02.2024 ולאחר הארכת הסכם השכירות הבקשה תוחזר לוועדה המקומית להאריך את התקופה של 5 השנים, ביחס לשימוש בחלקות 12,13,14 בגוש 7016, בהתאם לקבלת חו"ד סביבתית וכן להאריך את תקופת השימוש החורג מתכנית בגוש 7016 חלקה 172 בהתאם לפרסום שנעשה, ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- יש כאן חו"ד משפטית. שימוש חורג לתוכנית. ממליצים לאשר עד 5.2.24 לפי הוראת תב"ע 3929. קיים הסכם מול אגף הנכסים. בתנאי שיוארך החוזה מול אגף הנכסים יהיה ניתן להאריך את התוקף של החלטה.

מיטל להבי- אפשר לאור המצב לתת עוד זמן?

ליאור שפירא- לא. כמו ההסדר של החניונים.

רעיה גוטלויבר- ההערות הן לאשר עד 5.2.24 בתנאי הארכת תוקף ההסכם מול אגף הנכסים לאשר לפי פרסומים עד 31.12.28 ללא הגשת בקשה חדשה.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- העסק יושב על חלקות שלפי התב"ע אפשר להמשיך לעשות את השימוש הזה ולכן אם אחרי ה- 5.2.24 הם ירצו להמשיך לעשות את השימוש הזה ותהיה חו"ד סביבתית שזה אפשרי ומול אגף הנכסים, הם יוכלו לקבל את זה לעוד תקופה ללא הליך של שימוש חורג. השימוש החורג פה כרגע הוא מהחלקה של הדרך.

ליאור שפירא- מאשרים בהתאם לייעוץ המשפטי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0016-2023 מיום 25.10.2023 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית בגוש 7016 חלקה 172, ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לפחחות וצביעת רכב, עד ליום 05.02.2024. לאחר הארכת הסכם השכירות הבקשה תוחזר לוועדה המקומית להאריך את התקופה של 5 השנים, ביחס לשימוש בחלקות 12,13,14 בגוש 7016, בהתאם לחו"ד סביבתית, ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

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

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

חוות דעת נותני אישור:

ניתן לאשר עד ליום 30.4.2027 או עד שהמושכר יידרש לערייה לצורך ביצוע תוכנית 3929 במקרקעין בהודעה מראש של 5 חודשים.	אגף הנכסים מיום 27.8.24:
הבקשה אושרה.	הרשות לא"ס מיום 28.8.24:
מבדיקה במערכת רישוי בניה לא הוגשה בקשה להוצאת היתר בניה במקום.	בדיקת מהנדס מיום 12.8.24:

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף השימוש החורג מתכנית ביחס לחלקה 172 בגוש 7016 בהתאם להמלצת אגף הנכסים, ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לפחחות וצביעת רכב, עד ליום 30.4.2027 או עד שהמושכר יידרש לערייה לצורך ביצוע תוכנית 3929 במקרקעין בהודעה מראש של 5 חודשים, המוקדם מבניהם.

ביחס לשימוש בחלקות 12,13,14 בגוש 7016, בהתאם להוראת סעיף 6.4.1 בתכנית 3929 ובהתאם לחוות דעת הסביבתית לפיה המשך השימוש עבור מוסך

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לא מהווה מטרד לשימושים שבתכנית ולא מסכל את מימושה להאריך התקפה לשימוש עבור המוסך עד ליום 30.4.27.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- חידוש שימוש חורג. העסק במקום משנת 2016 עד 22.4.22 ברישיון לשימוש חורג. לפי הסכם מול אגף הנכסים מדובר בכמה חלקות, חלקה אחת בשימוש חורג לתוכנית. מדובר בהארכת תוקף עד 30.4.27 בהתאם להסכם מול אגף הנכסים, או עד שהמושכר יידרש לעירייה לצורך ביצוע תוכנית 3929 בהודעה מראש של 5 חודשים, המוקדם מבניהם.

ליאור שפירא- תסבירי יותר את העניין שיש כאן שתי חלקות שאחת עם.

רעיה גוטלויבר- יש כאן חלקה אחת, 172, שהיא שימוש חורג לתוכנית, החלקות האחרות תואמות לתוכנית.

ליאור שפירא- אנחנו מאשרים את חו"ד הצוות לשימוש חורג לאיפה שניתן, ובאיפה שלא, המשך.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0015-2024 מיום 04.09.2024 סעיף 2:

לאשר הבקשה להארכת תוקף השימוש החורג מתכנית ביחס לחלקה 172 בגוש 7016 בהתאם להמלצת אגף הנכסים וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לפחחות וצביעת רכב, עד ליום 30.04.2027 או עד שהמושכר יידרש לעירייה לצורך ביצוע תכנית 3929 במקרקעין בהודעה מראש של 5 חודשים, המוקדם מבניהם.

ביחס לשימוש בחלקות 12,13,14 בגוש 7016, בהתאם להוראת סעיף 6.4.1 בתכנית 3929 ובהתאם לחוות דעת הסביבתית לפיה המשך השימוש עבור מוסך לא מהווה מטרד לשימושים שבתכנית ולא מסכל את מימושה להאריך התקפה לשימוש עבור המוסך עד ליום 30.04.2027.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2024 סעיף 3

מספר תיק רישוי:	70124	מס' בקשה מקוונת:	10000232471-1	תאריך הגשה:	29.12.2022
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	בית אוכל פאב מקום לעריכת מופעים וירידים	קומה:	א'
------------	--	-------	----

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
רוטשילד 14	גוש 7245 חלקה 18	8-014	230 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	Rabit	רוטשילד 14 תל אביב
מבקש	א.ל ספקי תקשורת לישראל 2021 בע"מ	רוטשילד 14 תל אביב
בעל זכות בנכס	אביטל ארמונד	רומנילי 31 תל אביב
עורך בקשה	יפעה לוי	שד' סיני 21 חיפה

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת הדרישה בדבר תקן 0.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

מהות הבקשה: (עידית רז)

שימוש חורג מקומת מגורים בשלמותה בהיתר, לפאב, מופעים ובית אוכל בקומה א' בשטח של 214 מ"ר ומרפסות מקורות בשטח של 16 מ"ר. סה"כ שטח העסק 230 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין בן שתי קומות מעל קומת הקרקע המכיל: בקומת קרקע בנק ובקומות א'+ב' דירות מגורים עפ"י היתר תכנית מס' 1195 מתאריך 27/02/1963 והיתר מילולי מס' 1186 מתאריך 29/05/1991.

הערות המהנדס:

עסק מתנהל במקום משנת 2022. הכניסה לעסק היא דרך חדר מדרגות משותף של הבניין. לעסק שלוש מרפסות מקורות (עבור אזור עישון). יש לציין שבקומת הקרקע מתנהל מרכול ועפ"י שיחה עם בעל העסק מיום 22.06.23 אין מגורים בבניין.

דרישת תקן: 0.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 0.8 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 35 מ'. גובה אגרת שימוש חורג 8,089 ש"ח.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2024 סעיף 3

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1200
<p style="text-align: center;">החלקה כלולה ביעוד אזור לתכנון בעתיד ע"פ תוכנית 1200.</p> <p>שימוש לבית אוכל בקומת הקרקע תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 44 - אזור דירות 2 - מהווה שימוש חורג להיתר. שימוש לפאב אינו כלול ברשימת השימושים המותרים - מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p> <p style="text-align: right;"><u>תיקון לחו"ד מידע תכנוני מיום 25.6.23:</u></p> <p>שימוש לבית אוכל בקומה א' כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 44 - אזור דירות 2 - מסעדות ובתי אוכל.</p> <p>תוכנית 44 רשימת העסקים באזור דירות 2 – עסקים ומלאכות הנזכרים ברשימת השימושים האזורית תהייה לפי הסכמה מיוחדת ובמקומות שיקבעו על ידי ועדת בנין ערים. שימוש לפאב אינו כלול ברשימת השימושים המותרים - מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p style="text-align: right;">בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 08.03.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2027.</p>

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרת.	הרשות לאי"ס מיום 9.7.23:
העסק בהליך שיפוטי עקב סירוב. ביום 29.10.23 נקבע דיון הקראות. בבדיקה מול מערכת משל"ט ואכיפה יזומה כנגד העסק – לא נמצאו נתונים. הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.	פיקוח עירוני מיום 3.7.23:
אין פניות.	מוקד 106 מיום 6.8.23:
מדובר במבנה ישן בן 2 קומות מעל קומת קרקע. מבדיקה בתיק בניין סרוק, קיים היתר תוכנית לקומת הקרקע בלבד. מבדיקה במערכת, לא קיימים תביעות/צווים ביחס לעסק הנ"ל.	פיקוח על הבניה מיום 21.6.23:
עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 21.6.23:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 28.12.22:

המלצת הועדה המייעצת 0020-2023 מיום 06.08.2023:

<p style="text-align: right;">הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מקומת מגורים בשלמותה בהיתר לפאב מופעים ובית אוכל בקומה א' ומרפסות מקורות, עד ליום 31.12.2027.</p> <p style="text-align: right;">ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, מירי אהרון, שם משולם, עידית רז, מאור ורניק, דניאל שרון.</p>
--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2024 סעיף 3

חות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית מקומת מגורים בשלמותה בהיתר לפאב מופעים ובית אוכל בקומה א' ומרפסות מקורות, עד ליום 31.12.2027.

תיאור הדיון:

שם משולם- בית אוכל, פאב, מקום לעריכת מופעים וירידים. מדובר בשימוש חורג ממגורים. עסק קיים משנת 2022. לעסק לא התקבלו התנגדויות, המלצנו לאשר עד דצמבר 2027 לפי הפרסום. העסק נמצא בקומה א'. המבנה בנוי משלוש קומות- קרקע, א', ב'. בקומת הקרקע קיים מרכול בהליך של שימוש חורג.

ליאור שפירא- מה זו ההערה של הפיקוח מיום 3.7.23?

לירון כלימי- בגלל שאין לו רישיון הגשנו כתב אישום על ניהול עסק ללא רישיון.

ליאו שפירא- העסק נפתח ב- 2022. עוד באותה שנה, שזה נדיר לעסקים בת"א, הם הגישו בקשה בטח הוציאו תיק מידע והכל.

איילת וסרמן- אנחנו מטפלים ככה בעסקים שהם עתירי סיכון. עסק עתיר סיכון לפי הנוהל העירוני מהיום הראשון יש כתב אישום על ניהול עסק ללא רישיון אם הוא פתח. בגלל זה גם הם הזדרזו. הם העיניים בשטח.

ליאור שפירא- אז למה העיניים בשטח לא עושים את זה לעסקים שהם לא עתירי סיכון?

איילת וסרמן- רואים את זה בשטח כל הזמן, הקידום האינטנסיבי והמהיר לכתב אישום על עסק ללא רישיון זה לעסקים שיש בהם יותר מ-100 אנשים בו זמנית ויותר מ-100 מ"ר באותו שטח או לחילופין תחנות דלק, עסקים שיש בהם אמוניה. זה נוהל מאוד מפורט שנקבע יחד עם כיבוי אש ומשטרה. הם עושים הכל ומתעדפים מי קודם נמצא בראש הרשימה לקידום התהליך.

ליאור שפירא- עסקים שאנחנו סירבנו להם להיתר?

איילת וסרמן- במקום שיש סירוב שלנו, לא משנה, רישוי הנדסי, וועדה, כיבוי אש, משטרה, העסק כבר לא נחשב בהליך רישוי תקין ומקודם כתב אישום על ניהול עסק ללא רישיון. הזרז הראשון הוא עסק עתיר סיכון, השני זה סירוב והשלישי שהוא עבר כבר יותר מחצי שנה בעיר ללא רישיון לא משנה אם יש לו סירוב או לא.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2023 מיום 16.08.2023 סעיף 10:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מקומת מגורים בשלמותה בהיתר לפאב מופעים ובית אוכל בקומה א' ומרפסות מקורות, עד ליום 31.12.2027.

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

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת הדרישה בדבר תקן 0.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת הדרישה בדבר תקן 0.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש), שכן הוצג הסכם חניה בעבור מקום חניה עד לתאריך 31.12.27.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך הסרת הדרישה בדבר תקן מקומות חניה. היה בוועדה מקומית ואושר. היום הוא הציג הסכם חניה עבור מקום חניה, לאשר עד 31.12.27 לפי פרסומים.

מיטל להבי- בלי ה- 0.8 שהוא צריך לתת לכופר?

רעיה גוטלויבר- בלי.

מיטל להבי- אני רוצה להעיר לכם שכשמישהו מבקש שימוש חורג ל-5 שנים ואתם כותבים בתשובה שמתוכנן חניון בקו אווירי, עד שיבנו אותו העסק כבר... זו לא תשובה, עדיף באמת למצוא שכירות.

ראובן לדיאנסקי- מי ערב לנו שבעוד חודשיים הוא לא מבטל את הסכם החניה אחרי שהוא קיבל?

רעיה גוטלויבר- ההסכם בתוקף.

ראובן לדיאנסקי- עכשיו הוא בתוקף.

רעיה גוטלויבר- אנחנו בודקים עד מתי תוקף ההסכם.

ראובן לדיאנסקי- כל הסכם ניתן לבטל ע"פ סעיפי ההסכם.

ליאור שפירא- ואם הוא מתנתק מהכיבוי אש ומשנה הכל?

ראובן לדיאנסקי- אז אנחנו ככה חותמים?

ליאור שפירא- כן.

מיטל להבי- זה אזור שאנחנו בונים בו בלי חניה אז לאט לאט כשנגיד למישהו להשכיר מקום חניה זה כבר יעלה לו 2,000 ₪ בחודש ולא 1,000 ₪. אתם צריכים להבין, מצד אחד אנחנו מצמצמים את התקנים ברמה שאף אחד לא יוכל למצוא עוד מעט מקום להשכיר בו חניה גם אם יש לו כסף.

אודי כרמלי- את ממשיכה להגיד את זה לפרוטוקול והעובדות הן אחרות. העובדות הן שקצב הוספת מקומות החניה הפרטיים, לא הציבוריים, הפרטיים, נמצא בעליה אקספוננציאלית. הראינו לכם כאן את הגרפים.

מיטל להבי- בצפון העיר לא במרכז העיר.

אודי כרמלי- לא נכון. גם ה-0.8, זה 0.8 יותר מה-0 שהיה שם. בכל מקום שבו אנחנו מוסיפים חניות זה מקומות שבהם לא היה שם כלום. נכון שמוסיפים צפיפות, יחידות דיוור, עומס אבל לבוא ולהגיד שאנחנו מפחיתים מקומות חניה זה פשוט לא נכון. את יכולה להגיד שאנחנו לא מוסיפים מספיק לטענתך.

תיאור הדיון:

מיטל להבי- אני מתעקשת על זה שבמרכז העיר ודרום העיר אנחנו מצמצמים חניה כי אני עוקבת היתר אחרי היתר.

אודי כרמלי- לא נכון. את לא מצמצמת, את יכולה להגיד שאת מוסיפה פחות.

מיטל להבי- אני לא מוסיפה בכלל.

מלי פולישוק- מה שחשוב זה היחס בין מספר התושבים עם מכוניות לבין מקומות החניה.

אודי כרמלי- נכון. זה הדיון. אבל לא להגיד שאנחנו מצמצמים מקומות חניה. זה לא נכון.

מלי פולישוק- התוצאה היא שפר מכונית, יש פחות חניה, זו התוצאה.

אודי כרמלי- זה לא מדויק. פר בית אב תאורטית, אבל זה לא מדויק כי בכל מקום כזה שנכנס היה 0 במרכז העיר, לא הייתה חניה בכלל.

מלי פולישוק- זה נכון אבל אם אתה מוסיף 3 משפחות או 4 מכוניות, זה שהיה 0 זה לא משנה.

אודי כרמלי- גם כשאני מוסיף 0.8 למקום שלכאורה הכפלתי את יחידות הדיור, עדיין באופן יחסי הוספתי יותר מקומות חניה ממה שהיו שם לפני כן פר בתי אב. בטוח שבאופן נומינלי הוספתי הרבה מאוד מקומות חניה. קצב הוספת מקומות החניה הוא קצב מטורף.

מלי פולישוק- אני גם רוצה להגיד שקצב האנשים שמתמשים באוטובוס ומכונית אחת למשפחה, גם בצפון ת"א, לא רק בדרומה, הולך ועולה. אני שומעת את זה בכל מקום.

ליאור שפירא- מאשרים בהתאם לחו"ד הצוות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0015-2024 מיום 04.09.2024 סעיף 3:

לקבל המלצת הצוות המקצועי להסרת סעיף 2 מהחלטת ועדת המשנה מיום 16.08.2023 בעבור דרישה ל-0.8 מקומות חנייה, בעקבות הצגת הסכם לשימוש מקום חניה עד לסיום תקופת השימוש החורג.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2024 סעיף 4

20.06.2024	תאריך הגשה:	10000392610-1	מס' בקשה מקוונת:	62445	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	חניון	מהות העסק:
------	-------	-------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
854.26 מ"ר	902-001	גוש 6638 חלקה 633	עתידים	הברזל 1

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מקאן מל תל אביב בע"מ	הברזל 1 תל אביב
מבקש	מקאן תל אביב בע"מ אופיר לויתן	הברזל 1 תל אביב
בעל זכות בנכס	כלל חברה לביטוח בע"מ ניר דקל עופר בר	ולנברג ראול 36 תל אביב
עורך בקשה	גבריאל נבון	דיונגוף 205 תל אביב

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג לתוכנית מש.פ.פ. - זיקת הנאה למעבר על פי היתר בניה לחניון לא מקורה ל- 14 מקומות חניה (מתוכם אחד לנכה) בשטח של 854.26 מ"ר.

תיאור המבנה:

כניסה לעסק מרח' הברזל.
על המגרש קיימים 2 בנינים לתעשייה עתירת ידע על פי היתרי בניה מס' 2-230677 מ-28.10.2003 ומס' 2-230677 מ-28.10.2003.

הערות המהנדס:

משנת-2006 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2010. הרישיון יצא ל-7 כלי רכב. משנת-2013 לאחר הגשת בקשה להוספת מס' כלי רכב עד 14 - עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2024. כעת מבקשים הארכת תוקף של שימוש חורג.
על פי ההיתרים השטח בין הבניינים הוגזר כ-ש.פ.פ.- תוך שמירה על זיקת הנאה למעבר. הכניסה לחניון משמש גם ככניסה לחניון תת קרקעי לבניינים.
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 31,073 ש"ח.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2024 סעיף 4

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 3561
החלקה כלולה בייעוד תעסוקה לפי תכנית 3561 עם זיקת הנאה בתחומה. ע"פ סעיף 4.1.1 שימושים: כל השימושים המותרים ע"פ 1043א לאזור תעסוקה ב': השימוש לחניון לא מקורה אינו תואם לרשימת השימושים לפי תכנית 1043א. השימוש יובא לשיקול דעת הוועדה בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 11.07.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 4.9.24:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 31.7.24:	עסק ברישיון בתוקף עד 31.12.24. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 31.7.24:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.

המלצת הוועדה המייעצת 0016-2024 מיום 11.08.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית משפ"פ - זיקת הנאה למעבר על פי היתר בניה לחניון לא מקורה, עד ליום 31.12.2029. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, שם משולם, אילנה בורבן, לובה דבוייריס, דין עמר, מאור ורניק, פאדי דאוד, דניאל שרון.
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית משפ"פ - זיקת הנאה למעבר על פי היתר בניה לחניון לא מקורה, עד ליום 31.12.2029.
--

תיאור הדיון:

מיטל להבי- כשאנחנו נתנו היתרים לפיתוח אזור התעשייה ברמת החייל, הגישו לנו תוכנית מאוד יפה שהיו בה אצבעות ירוקות שמקשרות בין רחוב הברזל לבין הפארק. אם אתם תסיירו היום באצבעות הירוקות, שהן כולן שפ"פים, תגלו שהן הפכו להיות מקום העמדה של פחי אשפה, של רכבים, והן בכלל לא אצבעות ירוקות. אני חושבת שהגיע הזמן לעשות סדר ברמת החייל ולהחזיר

תיאור הדין:

את האצבעות הירוקות של התוכנית היפה שהוסיפה זכויות בניה אימתניות לאזור הזה כדי שיהיו את האצבעות הירוקות ותנה עוד אצבע ירוקה שרוצה להיגרע. אני נגד.

ליאור שפירא- נגד מה?

מיטל להבי- נגד הפיכת שפ"פ.

מלי פולישוק- מה זה שפ"פ?

רעיה גוטלויבר- שטח פרטי פתוח.

מיטל להבי- שפ"פ, עוד פעם זיקת הנאה לוקחים לנו.

ליאור שפירא- את מתנגדת ואנחנו מאשרים את הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0015-2024 מיום 04.09.2024 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית משפ"פ - זיקת הנאה למעבר על פי היתר בניה לחניון לא מקורה, עד ליום 31.12.2029.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2024 סעיף 5

17.03.2024	תאריך הגשה:	10000351952-2	מס' בקשה מקוונת:	71263	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
33.4 מ"ר	3311-021	גוש 7052 חלקה 26	גבעת הרצל אזור המלאכה- יפו	שלבים 22

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	קפה בקיבוץ	שלבים 22 תל אביב
מבקש	אלי בירנבוים	הקישון 61 תל אביב
בעל זכות בנכס	יעקב ישראל בנייה והשקעות בע"מ	דרך יפו 3 תל אביב
עורך בקשה	אלדר מוזס	יונתן רטוש 3 תל אביב

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתעשייה בהיתר לבית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום (ללא מטבח) בקומת קרקע בשטח של 33.4 מ"ר.

תיאור המבנה:

כניסה לעסק מרחי שלבים.
הבניין בן 4 קומות המיועד לתעשייה ומלאכה על פי היתרי בניה מס' 430 מ-31/10/1967 ומס' 13-1040 מ-06/03/2014.

הערות המהנדס:

מדובר בעסק חדש שמתנהל במקום משנת-2023.
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1,215 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2681
החלקה ביעוד תעשייה ומלאכה (מגרש 2258), דרך מוצעת (מגרש 2071), דרך קיימת (מגרש 2553) עפ"י תוכנית 2681 - "מתחם אלפסי".
סעיף 10.1 (א) תכליות מותרות: בקומת הקרקע: בנוסף על האמור יותרו גם אולמות תצוגה, מסחר, משרדים, שרותים אישיים, בתי אוכל וחניה לפריקה וטעינה.
בייעוד תעשייה ומלאכה שימוש לבית קפה בקומת הקרקע תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 2681.
יש לציין כי, בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה העסק לא נמצא בתחום דרך מוצעת ודרך קיימת.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2024 סעיף 5

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 03.07.2024.
מבקשים היתר עד ליום 14.09.2025.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 14.8.24:
לעסק יש רישיון זמני עד 27.01.25 ללא היתרים וללא קריאות מוקד.	פיקוח עירוני מיום 4.8.24:
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 31.7.24:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 2.4.24:

המלצת הוועדה המייעצת 0016-2024 מיום 11.08.2024:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר לבית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום, עד ליום 14.09.2025.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר לבית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום, עד ליום 14.09.2025.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג להיתר. עסק חדש. המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר מתעשייה בהיתר אוכל עד ליום 14.09.2025, לפי תאריך הפרסומים.
ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג בהתאם לחו"ד הצוות עד 14.09.2025.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0015-2024 מיום 04.09.2024 סעיף 5:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר לבית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום, עד ליום 14.09.2025.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2024 סעיף 6

24.01.2024	תאריך הגשה:	10000350380-2	מס' בקשה מקוונת:	11092	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	מכון לבדיקת רכבים לשם קנייתם	מהות העסק:
------	-------	-------------------------------------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
534 מ"ר	794-005	גוש 7108 חלקה 20	יד אליהו	חרוץ 1

כתובת:	שם:	בעל עניין:
חרוץ 1 תל אביב	מפעלי דינמומטר לבדיקת רכב	שם העסק
חרוץ 1 תל אביב שלווה 142 הרצליה גורדון 11 גבעתיים	מפעלי דינמומטר לבדיקת רכב (1965) בע"מ דניאל בר פישר מיכאל פישר	מבקש
חרוץ 1 תל אביב שלווה 142 הרצליה גורדון 11 גבעתיים	מפעלי דינמומטר לבדיקת רכב (1965) בע"מ דניאל בר פישר מיכאל פישר	בעל זכות בנכס
השקד 10 גבעת שמואל	אייל אינגבר	עורך בקשה

מהות הבקשה: (עידית רז)

שימוש חורג מאולם מלאכה בהיתר למכון לבדיקת רכבים לשם קנייתם בקומת הקרקע - בשטח מקורה של 292 מ"ר, ובחצר פתוחה בשטח של 242 מ"ר. סך כל שטח העסק 534 מ"ר.

תיאור המבנה:

בנין בן 2 קומות, קומת ביניים ומרתף המכיל: במרתף מקלט ומחסן, בקומת קרקע חדרי מלאכה, בקומת ביניים יציע ובקומה א' אולם למלאכה על פי היתר בניה מ"ס 456 מ-25.9.1951.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2003 ברישיון בשימוש חורג עד ליום 31.12.2023.
 כעת מבקשים שימוש חורג.
 דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
 סכום תשלום אגרת שימוש חורג 18,780 ש"ח.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0015-2024 סעיף 6

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2470
החלקה כלולה בייעוד תעשייה נקיה ועתירת ידע בקומות ומסחר בקומת הקרקע ע"פ תכנית 2470.
השימוש המבוקש מכון לבדיקת רכבים כלול בתכליות המותרות ע"פ תכנית 2470 סעיף 9 ב. מסחר בשטח של עד 20% מכלל זכויות הבניה (כמפורט בסעיפים 9 סעיף קטן א.2) ו- 9 סעיף קטן ד' כולל שימושים לשירות התכליות הנ"ל כגון מזנונים ושירותים אישיים. מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, שירותים אישיים, על פי תכנית 2470.
השימוש המבוקש מהווה שימוש חורג להיתר.
מעיון בתיק הבניין נמצא היתר בניה מס' 456 מתאריך 25.9.1951 לבנין בן 2 קומות קומת ביניים מעל מרתף המכיל מקלט ומחסן ובקומת קרקע חדרי מלאכה ובקומות ביניים ויציע וקומה א' אולמות למלאכה.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 27.06.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 12.8.24:
ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	פיקוח עירוני מיום 27.8.24:
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 31.7.24:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 16.1.24:

המלצת הוועדה המייעצת 0017-2024 מיום 14.08.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם מלאכה בהיתר למכון לבדיקת רכבים לשם קנייתם בקומת הקרקע ובחצר פתוח, עד ליום 31.12.2029.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, שם משולם, דין עמר, מאור ורניק, פאדי דאוד.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם מלאכה בהיתר למכון לבדיקת רכבים לשם קנייתם בקומת הקרקע ובחצר פתוח, עד ליום 31.12.2029.
--

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- חידוש שימוש חורג להיתר מאולם מלאכה למכון לבדיקת רכבים. העסק מ- 2003 עד 2023 היה ברישיון כשימוש חורג. המלצה לאשר עד 31.12.2029, לפי תאריך הפרסומים.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- מאשרים את הבקשה בהתאם לחו"ד הצוות עד 31.12.2029.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0015-2024 מיום 04.09.2024 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם מלאכה בהיתר למכון לבדיקת רכבים לשם קנייתם בקומת הקרקע ובחצר פתוח, עד ליום 31.12.2029.

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