



18/09/2024

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 0016-2024 מיום 18.09.2024

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 18.09.2024 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

מפגשים בכתב	מזכר פלפון	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 הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במקד הפלפוני	

כדי להימנע מאי נגימות מומלץ לזרוא באתר העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 2024-0016 מיום 18.09.2024

ישיבת המשך לרישוי בניה שנפתחה בשעה 10:45 בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דישטניק, גל שרעבי.

ישיבת ההמשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה	ליאור שפירא, עו"ד	השתתפו ה"ה:
סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה	חן אריאלי	חברי הוועדה:
חברת מועצה	מאיה נורי שקד, עו"ד	
סגנית רה"ע (השתתפה בסעיף 9)	מיטל לחבי	
חבר מועצה	דודו לניאדו	
חבר מועצה	דייבי דישטניק, ד"ר	
המשנה לראש העירייה	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	לא נכחו:
סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה	אלחנן זבולון	
חברת מועצה	אורנה ברביבאי	
חבר מועצה	אמיר בדראן, עו"ד	
סגן רה"ע	חיים גורן	
משנה ליועם דיני תכנון בניה	הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	נכחו ה"ה:
סגן מנהל אגף לרישוי בניה	מאיר אלואיל	
מוזכר ועדת בניין עיר	פרדי בן צור, עו"ד	
עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	יובל רוז, עו"ד	
ממ מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים	יובל פלג	
בוחר תוכניות בכיר לרישוי עסקים	שם משולם	
ממונה אכיפה רישוי ותביעות	לירון כלימי	
נציגת שר הפנים	מלי פולישוק	נציגים בעלי דעה מייצגת
מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים	מירי אהרון	מרכזת ועדה
עוזרת למרכזת וועדה	דניאל שרון	עוזרת למרכזת וועדה



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 18.09.2024.

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.

 מוקד טלפוני	 מוקד טלפוני	 אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידת 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

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



בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0016-2024 ליום 18.09.2024

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0015-2024 מיום 04.09.2024 – מאושר.					
2.	1	52022	1859772144	מוסך למכונאות פחחות וצבע	פראנצויז 13	נסיכי אודי
3.	5	64599	10000155900-2	מסעדה	יגאל אלון 120	פילדלפיה
4.	8	65995	10000034255-2	דיסקוטק, פאב, בית אוכל, הופעת אומן	מקווה ישראל 10	כולי עלמה
5.	12	62921	10000389966	מסעדה	יקותיאלי יוסף 3	רשל
6.	15	61773	10000369165	מסעדה	תרמ"ב 37	דואה
7.	19	71449	10000228981-4	מרכול	גרינבוים 37	סיטי מרקט
8.	26	61721	10000344464-2	מסעדה	טשרניחובסקי 59	SHAKE SHACK ISRAEL
9.	31	67291	10000331387-3	אטליז סופרמרקט מזון לבעלי חיים - אחסונו, אריזתו, הובלתו ומכירתו	ארלוזורוב 149	טיב טעם

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 2

22/06/2020	תאריך הגשה:	1859772144	מס' בקשה מקוונת:	52022	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	מוסד למכונאות פחות וצבע	מהות העסק:
------	-------	-------------------------	------------

שטח העסק:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
861 מ"ר	3307-013/0	גוש 7051 חלקה 59,60	צפון יפו	פראנצויז 13

כתובת:	שם:	בעל עניין:
פראנצויז 13 תל אביב	נסיכי אודי	שם העסק
חסידי האומות 8 תל אביב	עדן-י.ל.מ מרכז הרכב בע"מ	מבקש
	רשות הפיתוח	בעל זכות בנכס
יפת 19 תל אביב	גי'אק סחליח	עורך בקשה

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה באם ניתן להאריך את השימוש החורג בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים.

מהות הבקשה: (דיון עמר)

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסד למכונאות רכב כללית + פחות וצבע ששטחו 861 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה חד קומתי וסככות אשר לא נמצא לגביו היתר בניה ולא ידוע ייעודו.

הערות המהנדס:

העסק הני"ל מתנהל במקום משנת 87 ובעל רישיון עסק לצמיתות משנת 89.

משנת 2015 העסק פועל עם רישיון בשימוש חורג עד 31/12/2019 כעת מבקשים הארכת תוקף לשימוש חורג.

סכום אגרת שימוש חורג 28,395 ₪

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 2

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2496
<p>חלקות 59+60 בגוש 7051 בייעוד תעשיה מלאכה עתירה ידע עפ"י תכנית 2496 - "מכבי צריפין".</p> <p>בחלקה 59 נדרשת הפקעה להרחבת הדרך ודרך קיימת כמסומן בתשריט התכנית.</p> <p>המבנים הבנויים על החלקה מיועדים להריסה.</p> <p>שימוש למוסך למכונאות רכב אינו תואם להוראות תכנית 2496.</p> <p>בתיק הבניין לא נמצאו התרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה.</p> <p>השימוש המבוקש יהיה בהתאם לתנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבניה.</p> <p>במידה והשימוש יאושר נדרש הליך של הקלה לאי הריסת המבנה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא נמצאו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 25.05.2020 פרסום שימוש חורג עד ליום 31.12.2030</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום :17.09.2020
אין אכיפה.	פיקוח עירוני מיום :17.09.2020
עפ"י המידע הקיים במערכות שלנו אין ולא ננקטו הליכים בכתובת הנ"ל.	המחלקה הפלילית מיום :16.09.2020
<p>- לא נמצאו תביעות בגין המבנים של העסק.</p> <p>- אין הליכים בהכנה.</p> <p>המלצות פיקוח על הבניה:</p> <p>בבדיקה במערכת GIS נמצא כי המבנים קיימים ללא שינוי בגודל משנת 1987.</p> <p>ב2017 ניתן אישור לשימוש חורג.</p> <p>אין התנגדות בכפוף:</p> <p>- אישור קונסטרוקטור.</p> <p>- אישור יועץ בטיחות + אישורים הנוספים בהתאם לסווג העסק.</p>	פיקוח על הבניה מיום :08.09.2020
<p>חלקות 59,60 בבעלות פרטית.</p> <p>חלק מהחלקה מיועדת להפקעה בייעוד דרך בהתאם לתב"ע 2496.</p> <p>אין מניעה לאשר את הבקשה ל 3 שנים.</p>	אגף הנכסים מיום :03.11.2019
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה:

המלצת הוועדה המייעצת 0017-2020 מיום 24.9.2020:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב כללית + פחחות וצבע, עד ליום 31.12.2023, במידה ובסוף התקופה תתקבל חוות דעת חיובית מאגף הנכסים ניתן יהיה לאשר הבקשה לתקופה נוספת, בהתאם להמלצת אגף הנכסים, ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

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

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאור הנימוקים לאשר הבקשה לארכת תוקף שימוש חורג לתכנית ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב כללית + פחחות וצבע, עד ליום 31.12.2023, במידה ובסוף התקופה תתקבל חוות דעת חיובית מאגף הנכסים ניתן יהיה לאשר הבקשה לתקופה נוספת, בהתאם להמלצת אגף הנכסים, ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

תיאור דיון-

מלי פולישוק - איך יצא כאן רישיון עסק לצמיתות?

איילת וסרמן - בצו רישוי עסקים יש כ-200 פריטים שונים, ישנם פריטים לתקופות של 15, 10, 5, 2 ושנה. צו רישוי עסקים מפורסם בגוגל, פתוח לעיני הציבור. ככלל תוקף השימוש חורג ברגע שהעסק נמצא בנכס הוא שקובע.

מלי פולישוק - איך נותנים למוסך לצמיתות? לא צריך לפקח במהלך התקופה?

איילת וסרמן - צמיתות ניתן עפ"י הצו, רישיון זה דבר דינמי, אם ניתן אישור למתן הרישיון ומגיעים לשטח בביקורת יזומה ונמצא שלא עומד בתנאי הרישיון, יש את הזכות לבטל את הרישיון תוך 30 יום, זה מה שהחוק אומר. אם היה לו רישיון סימן שעמד בתנאים.

אופירה יוחנן וולק - לקבל המלצת הצוות המקצועי לאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0015-2020 מיום 14.10.2020 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב כללית + פחחות וצבע, עד ליום 31.12.2023, במידה ובסוף התקופה תתקבל חוות דעת חיובית מאגף הנכסים ניתן יהיה לאשר הבקשה לתקופה נוספת עד 31.12.2030, בהתאם להמלצת אגף הנכסים, ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 2

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

חוות דעת נותני אישור:

בתיאום עם אגף הנכסים ממליצים לאשר שימוש חורג לשלוש שנים (+ תוספת הארכה עתידית).	צוות תכנון דרום מיום 11.9.24:
מאשר ומצטרף להמלצת צוות יפו למתן שימוש חורג ל-3 שנים + בחינה עתידית להארכה.	אגף הנכסים מיום 11.9.24:
ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	פיקוח עירוני מיום 3.9.24:

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

מובא לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף השימוש החורג בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים וצוות תכנון דרום, לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב כללית + פחחות וצבע, עד ליום 31.12.2027. בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון לצורך בחינה באם ניתן להאריך את השימוש החורג עד ליום 31.12.2030, ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

תיאור הדיון:

שם משולם- מובא לדיון חוזר. המלצתנו לאשר את הבקשה בהתאם לחו"ד אגף הנכסים וצוות תכנון דרום. הם המליצו על 3 שנים פלוס בחינה עתידית, זה בעצם יוצא 3+3 לפי הפרסום עד 31.12.2030.

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

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0016-2024 מיום 18.09.2024 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב כללית + פחחות וצבע, עד ליום 31.12.2027. בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון לצורך בחינה באם ניתן להאריך את השימוש החורג עד ליום 31.12.2030, ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דישטניק, דודו לניאדו, מאיה נורי שקד.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 3

25.05.2022	תאריך הגשה:	10000155900-2	מס' בקשה מקוונת:	64599	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
106.5 מ"ר	644-120	גוש 7094 חלקה 6	נחלת יצחק	יגאל אלון 120

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

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 24.5.23.

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מאולם תעשייה למסעדה בקומת קרקע בשטח של 106.5 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף המכיל: במרתף התחתון-חניון ו-2 מקלטים, במרתף העליון- חניון ומחסנים ובקומות העליונות- אולמי תעשייה על פי היתר בניה מס' 6/80 מ-14/05/91 ומס' 6/940380 מ-04.05.94.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת 2010, בשימוש חורג עד 31.12.2021. כעת מבקשים הארכת תוקף שימוש חורג.

לעסק קיים מחסן במרתף בשטח של 16.5 מ"ר (לא מהווה שימוש חורג). סך כל שטח העסק 123 מ"ר.

דרישת תקן: 1 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 1 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 100 מ'.

גובה תשלום אגרת שימוש חורג 3,746 ₪.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 3

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1043 א', 2657
החלקה בייעוד אזור תעסוקה עפ"י תוכנית 1043 א' - שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב-יפו ודרך מוצעת עפ"י תוכנית 2657 - " הרחבת יגאל אלון".
תוכנית 1043 א' סעיף 8.3.4 מסחר קמעונאי: יותרו מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כגון - מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה וכדומה, מסעדות, שירותי אוכל וסניפי בנק מסחריים. השימושים הנ"ל יותרו בקומת הקרקע בלבד.
שימוש חורג למסעדה תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 1043 א'. שימוש למחסן בקומת המרתף תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית "ע1".

פרסום עפ"י סעיף 149:

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

חוות דעת נותני אישור:

נשלחו לעסק דרישות לביצוע מיום 4.5.23.	הרשות לאי"ס מיום 7.5.23:
לעסק אין סירובים בנוסף. כנגד העסק לא התקבלו תלונות ולא מייצר מטרדים. אין התנגדות מצד הפיקוח.	פיקוח עירוני מיום 18.4.23:
אין פניות.	מוקד 106 מיום 23.4.23:
השימוש תואם תב"ע, התקבל אישור.	אגף הנכסים מיום 29.3.23:

המלצת הוועדה המייעצת 0010-2023 מיום 09.05.2023:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם תעשייה למסעדה, עד ליום 31.12.2028.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם תעשייה למסעדה, עד ליום 31.12.2028.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

תיאור הדיון:

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

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2028.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0008-2023 מיום 24.05.2023 סעיף 2:

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

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 24.5.23.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 24.5.23. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 1 חניות מתאריך 14.8.24 שתוקפו עד ליום 31.12.28.

תיאור הדיון:

שם משולם- מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2. החלטה מיום 24.5.23. לאור הסכם שכירות שהתקבל אגו ממליצים להסיר את הסעיף.

ליאור שפירא- מאשרים את תו"ד הצוות ומסירים את הסעיף של קרן החניה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0016-2024 מיום 18.09.2024 סעיף 3:

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 24.5.23. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 1 חניות מתאריך 14.8.24 שתוקפו עד ליום 31.12.28.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דישטניק, דודו לניאדו, מאיה נורי שקד.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 4

19.09.2021	תאריך הגשה:	10000034255-2	מס' בקשה מקוונת:	65995	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע 1, 2, -	קומה:	דיסקוטק, פאב, בית אוכל, הופעת אומן			מהות העסק:
--------------	-------	------------------------------------	--	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
540 מ"ר	48-002	גוש 7442 חלקה 21	נחלת יצחק	מקווה ישראל 10

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	כולי עלמה	מקווה ישראל 10 תל אביב
מבקש	מקווה 3000 בע"מ אבירם כרמלי	לילנבלום 12 תל אביב
בעל זכות בנכס	א.י.נ ארנון יעוץ וניהול בע"מ דב ארנון אביקור מאיר לוי ליאל	פרוג 24 תל אביב ברזילי 2 תל אביב
עורך בקשה	סמואל טומבק	בלפור 84 בת ים

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 21.6.23.

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג ממחסנים בהיתר בקומת מרתף -1 לדיסקוטק, פאב, בית אוכל, הופעת אומן בשטח של 397 מ"ר, ממקלט בקומת מרתף -2 לשירותים בשטח של 29 מ"ר, וכן ממעבר לא מקורה בחצר הבניין לאזור עמידה וכניסה לעסק בשטח של 85 מ"ר. סה"כ שטח מקורה 455 מ"ר, סה"כ שטח הבקשה 540 מ"ר.

תיאור המבנה:

בנין משרדים וחנויות בן 5 קומות מעל 2 מרתפים המכיל: במרתף תחתון- מקלט, במרתף עליון- מחסנים, בקומת קרקע - חנויות ובקומות עליוניות משרדים ע"פ היתרי בניה מס' 548 מ-14/09/1953 ומס' 603 מ-17.12.56.

הערות המהנדס:

יש לציין שמשנת-2016 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד- 31/12/2018.
(כולל שימוש של שירותים במקלט במרתף -2 אחרי קבלת אישור הג"א לשימוש דו תכליתי).
על פי מערכת רישוי עסקים משנת-1978 בחלק מקומת מרתף 1- התנהל בית דפוס עם רישיון לצמיתות (15593).
קיימת תכנית סניטרית מאושרת מס' 27 מ-22/05/1978.
התקבלה הסכמת בעלי הנכס לשטח המעבר המשותף.
יש להציג אישור הג"א לפטור/או שימוש דו תכליתי במקלט.
דרישת תקן: 7 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 189 מ'.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 4

הערות המהנדס:

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד לשעה 1:00 בלילה.
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 16,000 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 44, ע1
החלקה בייעוד אזור מסחרי עפ"י תוכנית 44.
על קומת המרתף חלה תוכנית "ע1" - מרתפים, מטרת התוכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם.
עפ"י סעיף 9. (ו) - טבלת תכליות והוראות: בבנייני מסחר יותרו שטחי שרות כלליים ושטחים נלווים למסחר ותעסוקה.
שימוש לדיסקוטק, פאב, בית אוכל בקומת המרתף אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית "ע1" - מרתפים, השימוש מהווה שימוש חורג לתוכנית.
המבוקש יבחן בהתאם לחו"ד יועמ"ש בנושא עסקים חדשים הממוקמים במרתפים שאושרו כשטחי שרות ובפועל משמשים לשטח עיקרי.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 22.08.2021.
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2031.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 5.6.23:
העסק בהליך שיפוטי, ביום 08.06.23 נקבע דיון הקראות. בבדיקה בנושא אכיפה יזומה במקום – 1 דו"ח אי מניעת עישון בפברואר 23. ברבעון אחרון – ללא פניות כנגד. העסק.	פיקוח עירוני מיום 31.5.23:
בשנת 2023 התקבלה פניה אחת על עישון.	מוקד 106 מיום 31.5.23:
לא יותר כל בינוי זמני או קבוע ולא תותר כל עבודה בתחום הקו האדום אלא בתאום ואישור נת"ע.	חו"ד נת"ע מיום 19.5.22:
בהתאם לכך אין לנת"ע התנגדות לבקשה.	
ישנם שימושים מסחריים בקומת המרתף החל משנות ה-70 ועד היום.	חו"ד ארנונה משנת 2015:

המלצת הועדה המייעצת 0013-2023 מיום 30.05.2023:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסנים בהיתר בקומת מרתף 1- לדיסקוטק, פאב, בית אוכל, הופעת אומן, ממקלט בקומת מרתף 2- לשירותים, וכן ממעבר לא מקורה בחצר הבניין לאזור עמידה וכניסה לעסק, עד ליום 31.12.2031, בכפוף לאישור הג"א לשימוש דו תכליתי במקלט.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, אילנה בורבן, לובה דבוייריס, מירי אהרון, עידית רז וירין שריין.

חוות דעת מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר):

1. לאשר הבקשה להארכת תוקף שימוש חורג לתכנית ממחסנים בהיתר בקומת מרתף 1- לדיסקוטק, פאב, בית אוכל, הופעת אומן, ממקלט בקומת מרתף 2- לשירותים, וכן ממעבר לא מקורה בחצר הבניין לאזור עמידה וכניסה לעסק, עד ליום 31.12.2031, בכפוף לאישור הג"א לשימוש דו תכליתי במקלט.

2. דרישת תקן: 7 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

המלצה: פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.

חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 189 מ'.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- חידוש שימוש חורג לתוכנית. המלצה לאשר עד 31.12.2031 בכפוף לאישור הג"א לשימוש דו תכליתי במקלט.

ליאור שפירא- מאשרים עד 31.12.2031.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0009-2023 מיום 21.06.2023 סעיף 9:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממחסנים בהיתר בקומת מרתף 1- לדיסקוטק, פאב, בית אוכל, הופעת אומן, ממקלט בקומת מרתף 2- לשירותים, וכן ממעבר לא מקורה בחצר הבניין לאזור עמידה וכניסה לעסק, עד ליום 31.12.2031, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי לקבלת אישור הג"א לשימוש דו תכליתי במקלט.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, ענת בן-לוי יליזרוב, חן אריאלי.

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 21.6.23.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 21.6.23. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 7 חניות מתאריך 28.7.24 שתוקפו עד ליום 31.12.31.

תיאור הדיון:

שם משולם- הסרת סעיף 2 לאור הסכם שכירות שהוצג. מאשרים עד 31.12.2031 ללא סעיף 2. ליאור שפירא- מאשרים את תו"ד הצוות ומאשרים שימוש חורג ללא קרן חניה כפי שהיה מקודם עד 31.12.2031.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0016-2024 מיום 18.09.2024 סעיף 4:

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 21.6.23. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 7 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 7 חניות מתאריך 28.7.24 שתוקפו עד ליום 31.12.31.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דיסטניק, דודו לניאדו, מאיה נורי שקד.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 5

10.06.2024	תאריך הגשה:	10000389966	מס' בקשה מקוונת:	62921	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	-------------	---------------------	-------	--------------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
204 מ"ר	2203-003	גוש 6965 חלקה 1	נמל תל אביב	יקותיאלי יוסף 3

כתובת:	שם:	בעל עניין:
יקותיאלי יוסף 3 תל אביב	רשל	שם העסק
יקותיאלי יוסף 3 תל אביב	ס.א. רשל בנמל בע"מ	מבקש
הארבעה 21 תל אביב	אתרים בחוף תל אביב חברה לפיתוח אתר תיירות בת"א-יפו בע"מ	בעל זכות בנכס
שד' סיני 21 חיפה	יפעה לוי	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

**שימוש חורג ממחסנים בהיתר למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים
לצריכה במקום בשטח של 204 מ"ר.**

תיאור המבנה:

בניין מס' 3 בשפך הירקון.
הבניין בן קומה אחת עם גלריה המיועד למחסן על פי היתר ביה מס' 151 מ-31/07/1949.
בתיק בנין קיימים היתרי בניה מס' 1-240116 מ-26/06/2003 לשיפוץ וחיזוק הבנין ומס' 1-240466 מ-25/04/2004 לשימוש חורג (למעט שימושים של אולמות ארועים) ממחסנים לבתי אוכל, מסחר קמעונאי בחנויות עד שטח 200 מ"ר כולל מזון ומשקאות, סטודיו וגלריות לאומנות, עינוג ציבורי, משרדים כשימוש נלווה לאסקים ומחסנים לתקופה של 5 שנים מאיכלוס המבנה תוך ביצוע שיפוצים תוך 18 חודשים מהוצאת היתר. תוקף היתר זה פג ב-30/05/2011.
בשנת-2006 יצא היתר בניה מס' 06-0422 לשינויים במבנה (היתר אינו מקנה אישור כל שהוא לשימושים המוצעים בבנין הנדון).

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת 2023.
משנת 2006 התנהלה במקום מסעדה עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2017.
בשנת-2023 הוגשה בקשה להחלפת בעלים ונדרש הליך של שימוש חורג.
על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד שעה 5:00 בבוקר.
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 7,405 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 3208
<p>חלקה 1 בגוש 6965 מחולקת למגרשי בניה ביעודים שונים. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה, המבוקש נמצא בתחום מגרש 2011 ביעוד מסחרי מיוחד עפ"י תוכנית 3208 - "נמל תל-אביב ואולמות שפך הירקון הסדרת מצב קיים".</p> <p>סעיף 11.1.1 - תכליות מותרות: בתי אוכל, מסחר קמעונאי בחנויות עד 200 מ"ר שטח עיקרי למעט חנויות לממכר מזון ששטחן לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי, סטודיו וגלריות לאומנות, מתקני שעשועים, מועדוני צלילה וספורט ימי, בתי מלאכה לכלי שייט (המשמשים לספורט ימי), עינוג ציבורי (תאטרון, קולנוע, אולמות קונצרט, אולמות אירועים, דיסקוטקים, אולמות ריקודים וכד') - בתוך המבנים בלבד. משרדים, מחסנים ושימושים נילווים אחרים וזאת רק כנדרש לעסקים הפועלים במקום. כמו כן יותרו התכליות המותרות ביעוד אזור טיילת כאמור להלן אשר ניתן לבצע בתוך המבנים הקיימים.</p> <p>שימוש לבית אוכל לרבות משקאות משכרים תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 3208.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 03.07.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

אשר.	הרשות לאי"ס מיום 16.2.23:
ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	פיקוח עירוני מיום 13.8.24:
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 13.8.24:
חלקה 1 בגוש 6965 בבעלות מדינת ישראל ובחכירת עיריית ת"א-יפו.	אגף הנכסים מיום 31.7.23:
ביום 13.03.2022 נחתם הסכם רשות שימוש בין עיריית ת"א-יפו לבין אתרים בחוף ת"א תברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א יפו בע"מ ואוצר מפעלי ים בע"מ להפעלת נכסים בשטח נמל ת"א.	
אין מניעה לאשר את הבקשה.	
התקבל אישור.	חברת אתרים מיום 5.5.24:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 6.6.24:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 5

המלצת הוועדה המייעצת 0018-2024 מיום 04.09.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסנים בהיתר למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2034.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר וממחסנים לפי היתר בניה למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2034.

תיאור הדיון:

שם משולם- שימוש חורג ממחסנים בהיתר למסעדה בנמל ת"א, לשעבר מקס ברנר.

ליאור שפירא- אתרים הם המבקשים?

שם משולם- כן בעל הזכות בנכס הוא אתרים.

ליאור שפירא- בזמנו אמרתם לי שאתרים מבקשים את השימוש החורג.

יובל פלג- במקומות מסוימים כמו מתחם התחנה הם לוקחים את השימוש החורג עליהם.

ליאור שפירא- ובנמל לא?

יובל פלג- לא.

ליאור שפירא- מאשרים את השימוש החורג עד 31.12.2034.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0016-2024 מיום 18.09.2024 סעיף 5:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסנים בהיתר למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2034.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דישטניק, דודו לניאדו, מאיה נורי שקד.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 6

28.03.2024	תאריך הגשה:	10000369165	מס' בקשה מקוונת:	61773	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	-------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
93 מ"ר	00090090	גוש 7001 חלקות 121,137	כרם התימנים	תרמ"ב 37

כתובת:	שם:	בעל עניין:
תרמ"ב 37 תל אביב	דואה	שם העסק
תרמ"ב 37 תל אביב	דואה מסעדות בע"מ	מבקש
תרמ"ב 37 תל אביב	שאול בלבול (דייר מוגן)	בעל זכות בנכס
ביאליק 49 רמת גן	גריק אזורב	עורך בקשה

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת קרקע בשטח של 58 מ"ר, מטבח בגלריה בשטח של 16 מ"ר ומדורי עבודה במרתף בשטח של 19 מ"ר. סך כל שטח של 93 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה חד קומתי עם גלריה ומרתף שלא נמצא לגביו היתר בנייה בתיק בניין.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2020.
יש לציין כי משנת 2002 עד 2020 התנהלו במקום עסקים, חלקם בשימוש חורג.
ב-2020 הוחלפה המהות למסעדה.
המרתף שבשימוש העסק ממוקם בחלקה 121 בלבד.
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (השוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 3,380 ש"ח.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 6

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 3888
<p>בהתאם לתוכנית העסק המצורפת לבקשה, המבוקש נמצא בתחום חלקה 121 ו-137 בגוש 7001. חלקה 121 בייעוד מגורים, מסחר ותיירות עם חזית מסחרית, זיקת הנאה (מסומן בתשריט תא שטח 556), עפ"י תוכנית 3888 - "שוק הכרמל". שימוש למסעדה בקומת קרקע וגלריה אינו תואם לשימושים כמפורט בסעיף 4.2.1 בתוכנית 3888, מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p> <p>חלק מחלקה 137 (מגרש מס' 2164) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (מסומן בתשריט תא שטח 609) עפ"י תוכנית 3888 - "שוק הכרמל". שימוש למסעדה בקומת קרקע וגלריה תואם לשימושים עפ"י סעיף 4.1.1 - שימושי "שוק". יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים.</p> <p>המבוקש בקומת המרתף אינו תואם להוראות ולתכליות תוכנית ע1 - "מרתפים", מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p> <p>מעיון בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה.</p> <p>השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 10.07.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

<p>בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 8.7.24, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש.</p>	הרשות לאי"ס מיום 9.7.24:
<p>ביקורת צו שיפוטי מתוכננת ליום 06.06.25. בעבר היה עסק שגרם למטרדים רבים, נאכף באופן תמידי. מיום 01.01.24 ללא פניות או אכיפה מכל סוג שהוא כנגד העסק.</p>	פיקוח עירוני מיום 21.7.24:
<p>לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך התצי שנה האחרונה.</p>	מוקד 106 מיום 23.7.24:
<p>בהמשך לבקשה לחו"ד לשימוש חורג לרישיון עסק שהתקבלה ביחס לכתובת שבנדון אבקש לעדכן כי היום התקיימה ביקורת במקום והיה ניתן להבחין כי התוכניות שהוגשו תואמות למציאות בשלמותן. אציין כי חזית העסק - חלקו הקדמי מצוי בתחום חלקה (גוש 7001 חלקה 137) שהינה כביש/רחוב. 1. בתיק בנין סרוק לא אותר כל היתר המתייחס לנכס נשוא הבקשה - קיימים 5 היתרים, אך אף לא אחד מתייחס לעסק זה. 2. מבדיקה במערכת פיקוח על הבניה לא אותרו תביעות משפטיות ביחס לנכס הנ"ל.</p>	פיקוח על הבניה מיום 9.5.21:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 6

תיק 01/15/0003257 עיכוב/ביטול צו הריסה מנהלי-2015-0218. מהות הבניה החריגה- מבנה חדש מקונסטרוקציה 13 מ"ר. מבקש- משען נעים מיכאל. בתאריך 22.09.16 התיק הסתיים וצו ההריסה אושר לביצוע החל מ- 2.10.16. לא נמצאו הליכים נוספים/פעילים.				המחלקה הפלילית מיום 18.7.24:												
התקבל אישור על המבנה כולל הגלריה. לאגף הנכסים אין התנגדות לבקשה. נחתם כתב התחייבות והמבקש פועל בתאום עם מנהלת מתחם הכרמל באגף הנכסים.				מהנדס קונסטרוקציה מיום 6.6.24: אגף הנכסים מיום 3.3.24:												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>שנה</th> <th>שימוש</th> <th>קומה</th> <th>הערות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>עד 1.3.1992</td> <td>חנות</td> <td>מרתף</td> <td>לא מפורט בתיקי בית איזו חנות כנראה שימושה חנו לעופות וירקות</td> </tr> <tr> <td>-1.3.1992 היום</td> <td>חנות דגים</td> <td>מרתף</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				שנה	שימוש	קומה	הערות	עד 1.3.1992	חנות	מרתף	לא מפורט בתיקי בית איזו חנות כנראה שימושה חנו לעופות וירקות	-1.3.1992 היום	חנות דגים	מרתף		חו"ד ארנונה מיום 31.1.23:
שנה	שימוש	קומה	הערות													
עד 1.3.1992	חנות	מרתף	לא מפורט בתיקי בית איזו חנות כנראה שימושה חנו לעופות וירקות													
-1.3.1992 היום	חנות דגים	מרתף														

המלצת הוועדה המייעצת 0018-2024 מיום 04.09.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2029, בסוף התקופה הבקשה תוחזר לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן יהיה לאשר עד ליום 31.12.2034 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה.

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

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2029, בסוף התקופה הבקשה תוחזר לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן יהיה לאשר עד ליום 31.12.2034 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה.

תיאור הדיון:

שם משולם- שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר למסעדה בקומת הקרקע, יש לה שימוש בגלריה ובמרתף. עסק קיים מ- 2020, נמצא בכרם התימנים.

ליאור שפירא- עסק ותיק.

שם משולם- המלצתנו לאשר עד ליום 31.12.2029, בסוף התקופה הבקשה תוחזר לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן יהיה לאשר עד ליום 31.12.2034 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- אני לא רוצה להגיד את האמירה הנוספת, אנחנו רק מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2029.

מלי פולישוק- אם זה יבוא עוד פעם לדיון אחרי 5 שנים הם צריכים לשלם שוב אגרה?

ליאור שפירא- כן. אגרה, השבחה, הכל.

מלי פולישוק- אז למה לא לתת להם יותר קצת?

ליאור שפירא- כי אנחנו רוצים לבחון את האזור.

מלי פולישוק- אין תלונות על המקום.

ליאור שפירא- יש תוכניות לעיר, בגלל זה זה שימוש חורג. אנחנו מאשרים עד 31.12.2029.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0016-2024 מיום 18.09.2024 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2029.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דישטניק, דודו לניאדו, מאיה נורי שקד.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 7

18.12.2022	תאריך הגשה:	10000228981-4	מס' בקשה מקוונת:	71449	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
404 מ"ר	3709-025	גוש 6993 חלקה 67	גרינבוים 37

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	סיטי מרקט	גרינבוים 37 תל אביב
מבקש	יוסי שוורץ אורן גל	זמנהוף 8/2 חולון ויצמן 12 חולון
בעל זכות בנכס	נכסי רב 2009 בע"מ באבאדזנוב יוסף	גרינבוים 41 תל אביב
עורך בקשה	כהן עובד ליאת	מח"ל 38 תל אביב

מובא לדיון חוזר לאחר החלטת וועדת ערר מיום 27.8.24 ותיקון תוכנית הבקשה.

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מבנק בבניין ב' במרכז מסחרי על פי היתר בניה למרכול בקומות מרתף - משרד וחדר דואר בשטח של 44.67 מ"ר, בקרקע - אולם מכירה בשטח של 241.15 מ"ר ובקומה גלריה- מחסנים, שירותים ומשרד בשטח של 118 מ"ר. סה"כ שטח העסק 404 מ"ר.

תיאור המבנה:

על המגרש קיים מרכז מסחרי המכיל שני בניינים למסחר בני 3 קומות מעל מרתף על פי היתרי בניה מס' 651 מ-09/11/77 ומס' 210342-5 מ-03/05/01. כל אחד מהבניינים מכיל: בנין א'- בקומת קרקע- סופרמרקט, מחסנים וחדר מקורה, בקומה א'- אולם, מטבח, מחסן ומלתחה ובקומה ב' - מסחר. בנין ב'- במרתף- מקלט, ארכיב, כספות, בקומת קרקע-בנק, סניף דאר, מטבחון, חדר אשפה; בקומה א'- משרדים ובקומה ב'- מסחר. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה לגלריה.

הערות המהנדס:

עסק חדש מתנהל במקום משנת-2022. דרישת תקן - 0 מקומות חניה (השוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 14,209 ש"ח.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 7

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 432, 720, 1134, 1990, 2603
<p>החלטה בייעוד אזור מסחרי עפ"י תוכניות : 2603 - "הרחבות דיור - נוה עופר", 1990 - "שינוי יעודים - בן צבי - הלוחמים/דרך אשדוד-כביש חולון", 1134 - "חלק מתוכנית מתאר 432", 720 - "תיקון לתוכנית מתאר 432", 432 - "תוכנית מתאר יפו".</p> <p>עפ"י תוכנית 432 סעיף 7, השימושים המותרים יהיו עפ"י תוכנית "ל".</p> <p>שימוש למרכול בקומת הקרקע תואם לשימושים המותרים בייעוד אזור מסחרי עפ"י תוכנית "ל".</p> <p>השימוש המבוקש מהווה שימוש חורג להיתר.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 29.03.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2027.</p>

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 27.6.23:
העסק המצא בהליך שיפוטי (חוסר רישיון) מס' המלצה 1028930/22. ללא היתרים וללא קריאות מוקד.	פיקוח עירוני מיום 9.5.23:
לא נמצאו פניות.	מוקד 106 מיום 7.5.23:
בביקורת במקום נמצא שתכנית העסק לא מתאימה למציאות, לא סומנה סגירת השטח לכיוון רחוב גרוסמן. בגין הבניה הנ"ל החל הליך הגשת תביעה משפטית בגין בנייה אסורה.	פיקוח על הבניה מיום 6.6.23:
בביקורת שנערכה בתאריך 19.7.23, נמצא כי כל חריגות הבניה שנבנו ע"י העסק, נהרסו ע"י הבעלים, המקום צולם.	19.7.23:
בנושא של גלריה בעסק הנ"ל- לא ידוע לנו מועד בנייתה, מדובר בבנייה בתוך העסק ואין אפשרות לבדוק בתצלומי אוויר. אין הליכים משפטיים בגין בניית גלריה.	8.8.23:
עפ"י המידע שבידנו לא קיימים הליכים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 3.5.23:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 15.12.21:
התקבל אישור.	ביקורת עסקים מיום 10.7.23:
לא ניתן לאשר את השימוש החורג המבוקש, שכן שטח של כ- 46% מהעסק מבוקש בגלריה שנבנתה ללא היתר בניה, והגם שלא ננקטו כנגד בנייתה הליכים פליליים, הינה לא חוקית.	השירות המשפטי מיום 22.10.23:
הבקשה להיתר מתייחסת לבניין ב, בו בנויות בהיתר 3 קומות מעל קומת מרתף.	

<p>ההיתר שניתן לבניין ב הרלוונטי לענייננו הינו היתר מס' 5-210342 מיום 5.4.2000, להוספת קומה ג למסחר (רצ"ב) כעולה מפרוטוקול בקשה להיתר מס' 99-1726, להוספת קומה ג עבור מסחר לכל אחד מהבניינים הקיימים במגש ובהם הבניין הנדון, אין בבניין קומת גלריה (בשונה ממבנה הסופר בו קיימת קומת גלריה). (רצ"ב)</p> <p>כך גם במפרט ההיתר שניתן לתוספת קומה ג לא מוצגת קומת גלריה בבניין ב, בשונה מקומת הגלריה שמוצגת בבניין א בו מצוי הסופרמרקט לה ניתן היתר בשנת 1982.</p> <p>(במאמר מוסגר אציין שמעיון במפרטי היתרי הבניה הסרוקים עולה כי יש אי התאמה בין מספר ההיתר המצוין במפרט לתיאור בהיתר המילולי. מה שקלוט כמפרט היתר 5-210342 מתאר הקמת מעלית ללא תוספת שטח, בעוד שמה שקלוט כמפרט היתר 10-0046 מיום 7.2.2010 מתאר את תוספת קומה ג לכל המבנים (במגרש) לתוספת הבניה של קומה ג ושל המעלית ניתנה בשנת 2014 תעודת גמר. (רצ"ב)</p> <p>לכן, הגלריה הקיימת היום בבניין ב הינה גלריה שנבנית לאחר שנת 2000, וככל הנראה אחרי 2014 מועד מתן תעודת הגמר.</p> <p>דהיינו מדובר בבניה בת 9 שנים ולכל היותר בת 23 שנים.</p> <p>לפיכך, גלריה זו בנויה שלא כדין ולא מדובר במקרה בו " לא נמצא בתיק בנין היתר בניה לגלריה" !</p> <p>מאחר ושטח הגלריה הינו 188 מ"ר, כאשר העסק המבוקש הינו בשטח 404 מ"ר, לא מדובר בחריגת בניה מינורית "הנבלעת" בשטח העסק החוקי אלא בשימוש בשטח הבנוי שלא כדין.</p> <p>לפיכך, עסק זה לא עומד בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה משנת 2003 לעניין מתן רישיון עסק לעסקים שלא עומדים בדיני תכנון ובניה.</p> <p>לכן לעמדתי לא ניתן לאשר את הבקשה לשימוש תורג עבור העסק המבוקש.</p>	
---	--

המלצת הוועדה המייעצת 0019-2023 מיום 01.08.2023:

<p>הוועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק בבניין ב' על פי היתר בניה למרכול בקומות מרתף - משרד וחדר דואר, בקרקע - אולם מכירה ובקומה גלריה - מחסנים, שירותים ומשרד, שכן על סמך חו"ד השירות המשפטי, העסק לא עומד בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה משנת 2003 לעניין מתן רישיון עסק לעסקים שלא עומדים בדיני תכנון ובניה.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, שם משולם, עידית רז, מאור ורניק, אילנה בורבן, יהונתן ברהום.</p>

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

<p>העסק לא עומד בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה משנת 2003 לעניין מתן רישיון עסק לעסקים שלא עומדים בדיני תכנון ובניה.</p> <p>לכן ההמלצה היא שלא ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג עבור העסק המבוקש.</p>

תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מבנק בבניין במרכז מסחרי. קיימת גלריה לשימוש העסק. העסק לא עומד בהנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

ליאור שפירא- הבעיה כאן שיש גלריה ללא היתר בגודל כל הקומה. לא בגלל שזה בנק.

מלי פולישוק- הגלריה לא חוקית?

ליאור שפירא- לא.

מלי פולישוק- אז בל מקרה הם צריכים להרוס אותה?

ליאור שפירא- כאן עמדת היועץ המשפטי היא שהגלריה בגודל כל כך גדול, בערך בקונטור העסק, אם הייתה גלריה בגודל של 10 מ' אני מניח שהיינו מאשרים אבל כאן זה עוד קומה.

מלי פולישוק- למעשה כל שימוש בנכס הזה יהיה באותה קטגוריה שלא ניתן לאשר?

ליאור שפירא- כן.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- הם באו לבקש שימוש חורג. יכול להיעשות שם שימוש בלי שנדע. הם בנו אותה בלי היתר.

רעיה גוטלויבר- הם יכולים לבקש היתר בניה לגלריה.

ליאור שפירא- האם יש איזושהי ישיבה שאתה עושה כדי לדעת איך מתקדמת אכיפה משפטית, הסטטוס של איפה שהדברים האלה עומדים?

אודי כרמלי- יש חלוקת עבודה מאוד ברורה בעיריית ת"א לעניין אכיפה. אנחנו ממונים על פיקוח על הבניה. פיקוח על הבניה תפקידם להתריע, להרים דגל, להוציא צו. ברגע שיצא צו, כל המעקב והניהול עובר למחלקה הפלילית. המחלקה הפלילית שבשירות המשפטי היא זו שמנהלת את המעקב. אנחנו בסוף כפופים לדברים האלה בד"כ כביקורת לדברים שאנשים רואים בעין עבירת בניה שכבר הוצא עליה צו אבל בוצע בפועל כי זה בהליכים משפטיים שיכולים לקחת שנים.

ליאור שפירא- מי הגוף שמבקר שאכן עושים את הפעילות המשפטית ואוכפים אותה?

מלי פולישוק- יש לזה פתרון בחוק. הוועדה הזו מחויבת לקבל דיווח רבע שנתי או חצי שנתי, מידי פעם, על אכיפה. זה קיים במקומות אחרים.

אודי כרמלי- יוצא דוח מסודר.

מלי פולישוק- זה צריך להיות מוצג לוועדה ואז יש לך את הקונקשיון.

אודי כרמלי- יוצא דוח מסודר גם לחברי המועצה. דוח אכיפה שנתי.

ליאור שפירא- אני עוד מעט מסיים את הקדנציה השנייה שלי, לא זוכר פעם.

אודי כרמלי- דוח אכיפה שנתי יוצא גם למדינת ישראל כל חצי שנה יוצא דוח מסודר.

מלי פולישוק- ככל שידוע לי זה היה אמור להופיע גם כאן. בוועדות אחרות זה מופיע.

אודי כרמלי- לדעתי הוא גם מופיע ברשת. אפשר לוודא תקבלו אותו זה לא חסוי.

ליאור שפירא- אנחנו רוצים לפגוש אותו פה.

תיאור הדיון:

מלי פולישוק- אני נציגה בעוד מקום או שניים ובמפורש מביאים את הדוח הזה לוועדה. נאמר שזה חובה להביא את הדוח הזה.

אודי כרמלי- להביא את הדוח זה אני. אני אחראי על האכיפה ועל הוצאת הצווים. ניהול התיק המשפטי וההליכים המשפטיים, זה נעשה במסגרת המחלקה המשפטית.

ליאור שפירא- בהתאם לחו"ד אנחנו לא מאשרים את השימוש החורג.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0017-2023 מיום 06.12.2023 סעיף 11:

לא לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק בבניין ב' על פי היתר בניה למרכול בקומות מרתף - משרד וחדר דואר, בקרקע - אולם מכירה ובקומה גלריה- מחסנים, שירותים ומשרד, שכן על סמך חו"ד השירות המשפטי, העסק לא עומד בהנחיית היועץ המשפטי לממשלה משנת 2003 לעניין מתן רישיון עסק לעסקים שלא עומדים בדיני תכנון ובניה.

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

מובא לדיון חוזר לאחר החלטת ועדת ערר מיום 27.8.24 ותיקון תוכנית הבקשה.

חוות דעת נותני אישור:

<p>"אנו מורים כי בתום 45 ימים מהיום יגישו העוררים בקשה מתוקנת להיתר אשר לא תכלול שימוש בשטח הגלריה ובמידת הצורך, תסומן חסימה של הגישה למפלס זה.</p> <p>לאחר הגשת הבקשה המתוקנת תיבחן הבקשה על ידי הוועדה המקומית ויערך דיון נוסף בעניינה בכל מקרה ההחלטה בבקשה המתוקנת להיתר נתונה לשיקול דעתה המקצועי של הוועדה המקומית.</p> <p>במקביל יקדמו העוררים בקשה חדשה להיתר להסדרת קומת הגלריה.</p> <p>נוכח האמור לעיל ובהסכמת העוררים הערר יימחק."</p>	<p align="center">וועדת ערר מיום 27.8.24:</p>
<p>בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 27.8.24 בערר תא/1033/0124 נקבע כי תוגש בקשה מתוקנת להיתר לשימוש חורג אשר לא תכלול שימוש בשטח הגלריה הלא-חוקית וכאשר בבקשה תסומן חסימה של הגישה לגלריה.</p> <p>כמו כן, קבעה הוועדה כי על מבקשי ההיתר להגיש בקשה חדשה להיתר להסדרת קומת הגלריה. בהמשך להחלטה זו, ולאחר בחינתה עם הגורמים המקצועיים, הוגשה בשנית הבקשה להיתר לשימוש חורג עם תכנית עסק מתוקנת אשר בה הופחת שטח העסק באופן שאינו כולל את שטח הגלריה וזאת באמצעות בניית קיר אטום המונע גישה לגלריה. כך ששטח העסק בתכנית העסק המתוקנת עומד על 285 מ"ר, מתוכם 240 מ"ר מהווים שימוש חורג ו-45 מ"ר עבור שימוש למחסנים בקומת המרתף אינו</p>	<p align="center">השירות המשפטי מיום 5.9.24:</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 7

<p>מהווה שימוש חורג שכן נמצאים בארכיון הבנק בהיתר. יש להכניס כתנאי למתן היתר דרישה להגשת בקשה להסדרת קומת הגלריה. כמו כן, יש להכניס תנאי בהיתר עצמו לפיו לא יותר שימוש בשטח הגלריה האטומה.</p>	
<p>לאחר קבלת החלטת ועדת ערר מיום 27.8.24 הוגשה בקשה לרישיון עסק להפחתת שטח העסק עם תכנית מעודכנת.</p> <p>בתכנית החדשה הגלריה לא בשימוש והגישה אליה אטומה ע"י קיר בקומת קרקע. מחסנים בשטח של 45 מ"ר ממוקמים בקומת מרתף בארכיון של בנק בהיתר- שטח זה אינו מהווה שימוש חורג.</p> <p>סך כל שטח העסק 285 מ"ר.</p> <p>סך כל שטח השימוש החורג 240 מ"ר.</p> <p>סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 8,729 ש"ח.</p>	<p align="center">חו"ד בוחן רישוי:</p>

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאור הנימוקים ולאחר מילוי דרישות ועדת ערר מיום 27.8.2024, להגשת בקשה מתוקנת אשר לא כוללת את שטח הגלריה, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר ומבנק לפי היתר בניה למרכול בקומת קרקע בשטח של 240 מ"ר עד ליום 31.12.2027, ובתנאים הבאים:

1. הגשת בקשה להסדרת קומת הגלריה.
2. אי שימוש בשטח הגלריה האטומה עד להסדרת ההיתר.

תיאור הדין:

שם משולם- שימוש חורג מבנק למרכול. מדובר בעסק בקומת הקרקע, מרתף וגלריה. מובא לדיון חוזר בהמשך להחלטת וועדת ערר ולאור מילוי דרישות בנוגע לאי הכללת הגלריה לשימוש בה והגשת בקשה להיתר בניה עבורה, המלצתנו לאשר את העסק עד ל 31.12.2027 בתנאים של הסדרת הגלריה בהיתר בניה ואי שימוש בה.

ליאור שפירא- אנחנו מאשרים. לירון תרשום לעצמך שאנחנו רוצים שתעשו שם סיור לראות שבאמת הגלריה אטומה ולא בשימוש. זה תנאי?

שם משולם- כן.

ליאור שפירא- אז בוא נקבל חו"ד כבר עכשיו לראות שבאמת הגלריה לא בשימוש. תנאי מקדמי וועדת ערר החליטה שהוא צריך להוציא היתר להשתמש בגלריה, כנראה שהיא ללא היתר. לאפשר לו. במקום לבצע הריסה, מה שלדעתי היתה דרך המלך, הם אמרו תאטום ואז תוכל להוציא אישור לשימוש חורג ובמקביל תבקש אישור לגלריה. יש שם מחסנים, הגלריה בגודל של העסק. אם זו היתה גלריה קטנה, זה לא היה אירוע.

מלי פולישוק- היא עומדת בתנאים לקבלת היתר בניה?

ליאור שפירא- אנחנו לא יודעים. הוא לא הגיש.

יובל פלג- אנחנו מבקשים אישורי קונסטרוקטור ויועץ בטיחות תמיד ללא קשר.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- אנתנו מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2027.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0016-2024 מיום 18.09.2024 סעיף 7:

לאחר מילוי דרישות ועדת ערר מיום 27.8.2024, להגשת בקשה מתוקנת אשר לא כוללת את שטח הגלריה, הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר ומבנק לפי היתר בניה למרכול בקומת קרקע בשטח של 240 מ"ר עד ליום 31.12.2027, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

1. הגשת בקשה להסדרת קומת הגלריה.

2. אי שימוש בשטח הגלריה האטומה עד להסדרת ההיתר ובדיקת פיקוח עירוני כי אכן הגלריה נאטמה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דיסטניק, דודו לניאדו, מאיה נורי שקד.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 8

25.12.2023	תאריך הגשה:	10000344464-2	מס' בקשה מקוונת:	61721	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	---------------	---------------------	-------	--------------------

מרתף 1-	קומה:	מסעדה	מהות העסק:
---------	-------	-------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
46 מ"ר	783-059	גוש 7092 חלקה 173	הצפון הישן- החלק הדרומי	טשרניחובסקי 59

כתובת:	שם:	בעל עניין:
טשרניחובסקי 59 תל אביב	SHAKE SHACK ISRAEL	שם העסק
יגאל אלון 82 תל אביב דקר 20 בית ינאי יצחק רבין 62 קריית אונו	ויזל ירון השקעות בע"מ יובל סלע דוד ירחמיאל שיף	מבקש
מנדלי 2 תל אביב	עו"ד מיכאל טננבאום	בעל זכות בנכס
משה לוי 11 ראשון לציון	כראל אירמה	עורך בקשה

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג ממחסנים דירתיים בהיתר למחסנים בעבור מסעדה, חדרי קירור וחדר טכני בקומת מרתף 1- בשטח של 46 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתפים המכיל: במרתף תחתון חניות, במרתף עליון חניות, 4 מחסנים המיועדים לחנויות ו 16 מחסנים דירתיים.

בקומת הקרקע 4 חנויות וביתר הקומות מגורים עפ"י היתר בניה מספר 3-980607 מתאריך 30/06/1998.

הערות המהנדס:

יש לציין שבמקום הנ"ל היה עסק של מזון משנת 2005 והתנהלו במקום בתי אוכל שונים.

המסעדה בקומת קרקע בשטח של 86 מ"ר אינו מהווה שימוש חורג. חלק ממחסן בקומת מרתף 1- של 50 מ"ר שאינו מהווה שימוש חורג. סך כל שטח העסק 182 מ"ר.

מדובר ב- 8 מחסנים דירתיים (מתוך 16 בהיתר) שעבורם מבוקש השימוש החורג.

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

סכום תשלום אגרת שימוש חורג 1,617 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 3616 א', 58
<p>החלקה בייעוד אזור מסחרי עפ"י תוכנית 3616 א' - "רובע 3" ותוכנית 58.</p> <p>על קומת המרתף חלות הוראות תוכנית ע1 - "מרתפים".</p> <p>סעיף 1.9 טבלת תכליות והוראות: (6) שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים לבנייני מגורים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה. הוראות נוספות - השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו על יחידות המסחר שמעליהן, יצוינו כך בהיתר וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.</p> <p>שינוי שימוש ממחסנים דירתיים בהיתר למחסנים לעסק, חדר קירור וחדר טכני בקומת מרתף 1- יהיה בהתאם לאמור בסעיף 1.9 (6) כמפורט מעלה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 25.03.2024. מבקשים היתר לצמיתות.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

<p>בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי ריח מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 8.4.24, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי ריח.</p>	<p>הרשות לא"ס מיום 18.4.24:</p>
<p>בבדיקה שנערכה במערכת משל"ט נמצא כי כנגד העסק 6 פניות בנושא שימוש בשטח הרחוב.</p> <p>פניה 1 נמצאה מוצדקת והוגש דוח, בשאר הפניות בהתאם להיתרים.</p> <p>פניה נוספת לכלוך שטח הרחוב - הוגש דוח.</p> <p>סה"כ אכיפה כנגד העסק - 2 דוחות - הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.</p>	<p>פיקוח עירוני מיום 8.4.24:</p>
<p>אותרו 23 פניות במהלך החצי שנה אחרונה:</p> <p>8 פניות על מכשול או חסימה - גורם פרטי- אכיפה. 2 פניות על בית עסק - ריהוט חורג מסימון מדרכה או אין סימון. פנייה אחת על פיקוח על הבניה - בקשה. פנייה אחת על בית עסק לא חוקי או חורג מתנאי רישיון. 4 פניות על בית עסק - הוצאת ציוד - תלונה על מטרד. 3 פניות על בית עסק - ציוד על מדרכה. 2 פניות על דרישה לביצוע או אכיפה - אגף פיקוח עירוני. (בקשה לדבר עם הפיקוח בעקבות חסימת מדרכה). פנייה אחת על לכלוך מדרכה באופן קבוע.</p>	<p>מוקד 106 מיום 8.4.24:</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 8

פנייה אחת על לכלוך מדרכה בזמן אמת.	
תוקנו הליקויים בביתן האשפה, ניתן לאשר.	אגף התברואה מיום 2.7.24:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 10.1.24:
קרן זקסנהוז.	שמות המתנגדים:
• חשש למטרד תברואתי וריחות מהמרתף.	תקציר ההתנגדות:
• התקבלה חו"ד איכות הסביבה מיום 18.4.24.	חו"ד מהנדס להתנגדות:
• התקבלה חו"ד אגף התברואה מיום 1.5.24.	
• מבדיקה מול בעל העסק ביום 27.6.24 נמסר כי תוקנו הליקויים.	

המלצת הועדה המייעצת 2024-0008 מיום 02.05.2024:

הועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת 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
קרן זקסנהוז	אביגור 3 תל אביב	054-2277490

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 02.07.2024:

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

המתנגדים:	לא הגיעה.
המבקשים:	אמיליה קסלמן כץ עו"ד, דוד שיף, אירמה כראל.
	אמיליה קסלמן כץ עו"ד- לא מדובר בטענות תכנוניות לגופו של עניין. אנחנו ביקשנו מחסן בשימוש X למחסן בשימוש Y. אין פה עניין של שטחים ציבוריים בבקשה שלנו. אין לנו איך לענות להתנגדות, אין לזה קשר.
	אירמה כראל- יש לנו אישור. זה רק חלק מהמחסנים. יש לנו מחסנים מסחריים.
	אמיליה קסלמן כץ עו"ד- אנחנו עושים את זה כדי שיהיה מסודר. מדובר במחסן בשטח 46 מ"ר. אני לא צריכה היתר נפרד למחסן. רוצים שיהיה קשור לעסק כמו שצריך.
	אירמה כראל- היא מתכוונת שכעיקרון מחסן מזון לא טעון רישוי עסק עד 200 מ"ר אבל כיוון שמשויך לבית אוכל, מחובר למסעדה, אז אנחנו כאן. זו דרישה שהיתה לבעלים הקודמים ואנחנו לקחנו את העסק בידעיה שאנחנו מטפלים בזה ומסדירים את הנושא. כל מה שאנחנו עושים בעסק לא נעשה בלי אישורים. אנחנו מסדירים כרגע את תיקון הפרגוד, העברנו את התוכנית כבר במרץ לכל מי שהיה בסיוור.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 8

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

בהשתתפות:

<p>דוד שיף- חסרים עובדים כמו אצל כולם. אני מעסיק בתקן מלא באזור 60-70 עובדים, חסרים לי כמעט מחצית כדי לתת שירות מלא כמו שהייתי רוצה.</p> <p>אירמה כראל- יומיים אחרי שמאיר ראובן התקשר אלי הודעתי לו שטופל. זה אחד העסקים שהגשתי הכי מהר, עוד לפני שהוקם. היו לנו אישורים עוד לפני שהעסק נפתח, חסר לנו רק שימוש חורג.</p>	
<p align="center">המבקשים התייצבו אך המתנגדת הודיעה מראש שאין באפשרותה להתייצב.</p> <p align="center">אחרי שהקראנו בפני המבקשים את ההתנגדות, וקיבלנו את תגובתם שאכן ההתנגדות אינה מתייחסת לבקשה עצמה, אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש ממחסנים דירתיים בהיתר למחסנים בעבור מסעדה, חדרי קירור וחדר טכני, עד ליום 31.12.2034.</p>	<p align="center">המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

חוות דעת נותני אישור:

<p>בהתאם לבחינת השירות המשפטי שנעשתה לאור פניית אגף רישוי עסקים, הרי שעסקינן במרתף קיים בעת אישור תכנית ע"1 "מרתפים". משכך בחינת הבקשה להיתר נעשית בהתאם להוראות סעיף 10 לתקנון תכנית ע"1. בהתאם להוראות סעיף זה תכנית ע"1 לא באה לפגוע במרתפים קיימים כדין עובר לאישורה. המרתף נשוא הבקשה להיתר הוקם על פי היתר בנייה מיום 30.6.1998.</p> <p>על פי היתר הבנייה הבקשה להיתר לשימוש חורג מבקשת לעשות שימוש ב8 מחסנים דירתיים בגודל 6 מ"ר (סה"כ 46 מ"ר) למחסן למסחר. מאחר ותכנית ע"1 איפשרה הקמת מחסנים, וכעת מבוקש מחסן למסחר, המותר אף הוא מכוח תכנית ע"1, לתקופה מוגבלת – הרי שנדרש היתר לשימוש חורג מהיתר וזאת בכפוף לרישום מכוח תקנה 27 לפיו השטח המבוקש מיועד לשימוש בלעדי למסחר בקומת הקרקע נשוא הבקשה להיתר.</p>	<p align="center">השירות המשפטי מיום 5.9.24:</p>
--	---

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאחר דיון בוועדת התנגדויות התברר שההתנגדות אינה מתייחסת לבקשה עצמה, לכן המלצה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש ממחסנים דירתיים בהיתר למחסנים בעבור מסעדה, חדרי קירור וחדר טכני, עד ליום 31.12.2034.

תיאור הדיון:

שם משולם- שימוש חורג ממחסנים דירתיים בהיתר למחסנים בעבור מסעדה בקומה 1- העסק קיים משנת 2023. היו כאן התנגדויות.

תיאור הדיון:

יובל פלג- SHAKE SHACK, זה עסק חדש.
שם משולם- השתמשו בו מלכתחילה אבל עכשיו מסדירים את זה.
מאשרים שימוש חורג בהתאם לחו"ד הצוות עד 31.12.2024.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0016-2024 מיום 18.09.2024 סעיף 8:

לאחר שוועדת התנגדויות הקריאה בפני המבקשים את ההתנגדות וקיבלה את תגובתם שאכן ההתנגדות אינה מתייחסת לבקשה עצמה, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש ממחסנים דירתיים בהיתר למחסנים בעבור מסעדה, חדרי קירור וחדר טכני, עד ליום 31.12.2034.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דיסטניק, דודו לניאדו, מאיה נורי שקד.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 9

18.12.2023	תאריך הגשה:	10000331387-3	מס' בקשה מקוונת:	67291	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	---------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	אטליז סופרמרקט	מהות העסק:
		מזון לבעלי חיים - אחסונו, אריזתו, הובלתו ומכירתו	

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
147 מ"ר	193-149	גוש 6108 חלקה 274	הצפון החדש- סביבת כיכר המדינה	ארלוזורוב 149

כתובת:	שם:	בעל עניין:
ארלוזורוב 149 תל אביב	טיב טעם	שם העסק
ארלוזורוב 149 תל אביב	טיב טעם רשתות בע"מ	מבקש
ארלוזורוב 24 חוד השרון	אונרו השקעות שותפות מוגבלת	בעל זכות בנכס
פארן 4 יבנה	זיוון קוגון	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מבנק בהיתר לסופרמרקט, מעדניה, אטליז בקומת קרקע בשטח של 147 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע ומרתף המכיל: בקומת קרקע בחזית הרחוב- בנק, בחזית העורפית- מגורים ובקומות העליונות- מגורים על פי היתר בניה מס' 737 מ- 28/02/1961.

הערות המהנדס:

משנת-2019 העסק מתנהל במקום הני"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2023. כעת מבקשים הארכת תוקף שימוש החורג. דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). סכום חיוב אגרת היתר שימוש 5,346 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 3729 א', 50, C-D
החלקה בייעוד מגורים ג' עפ"י תוכנית 3729 א - רובע 4 ותכניות C-D, 50.
עפ"י תוכנית 569 - "חזיתות מסחריות בשטח תב"ע C-D" קיים סימון לחנות בודדת. שימוש מבנק לסופרמרקט תואם לתכליות המותרות עפ"י התוכניות המאושרות. יש לציין כי קיימת תוכנית בתכנון אשר מספרה 4474 - "תוכנית לפיתוח והתחדשות לרח' ארלוזורוב", התוכנית נמצאת בהפקדה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 9

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 12.03.2024.
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 9.4.24:
מבחינת אגף הפיקוח אין מניעה. אין מדובר בעסק אשר גורם למטרדים. לא מתקבלות פניות כנגד העסק.	פיקוח עירוני מיום 7.4.24:
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 8.4.24:
אין התנגדות אגף התנועה לקביעת מקום לפריקה וטעינה ברחוב פיבל. ברחוב ארלוזורוב פריקה וטעינה לא מאושרת.	אגף התנועה מיום 3.9.19:
תכנית רחוב ארלוזורוב (4474) נכנסה לתוקף ב31/12/2023. השימוש אינו סותר את השימושים המותרים בתכנית ארלוזורוב להיפך, התכנית מחייבת מסחר. אפנה לסעיפים 4.1.1 שימושים, ו4.12.1.ב, יש להקפיד כי הבקשה לא חורגת מהעומק המינימאלי המוגדר בתכנית ארלוזורוב.	צוות תכנון מיום 16.7.24:
אלירן לנדסמן עו"ד.	שמות המתנגדים:
<ul style="list-style-type: none"> • אישור של שימוש חורג לתקופה נוספת יכול לפגוע בהתקדמות פרויקט התחדשות עירונית שנמצא בשלב משא ומתן מתקדם מול היזם. 	תקציר ההתנגדות:
<ul style="list-style-type: none"> • ההתנגדות קניינית. בבדיקה במערכת רישוי בניה לא נמצאת בקשה חדשה להיתר בניה בכתובת הנ"ל אך בתאריך 13/06/2024 יצא תיק מידע להריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות והקמת בניין מגורים חדש בן 10 קומות עם קומת קרקע מסחרית. 	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
אלירן לנדסמן עו"ד	תובל 5 תל אביב	03-6236036

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:	אלירן לנדסמן עו"ד, ליאור גולדברג עו"ד, יצחק יונגר.
<p>ליאור גולדברג עו"ד- השימוש החורג הותר כבר לפני 5 שנים. הנכס הזה לא מתאים לסופרמרקט, השימוש שעושה בו טיב טעם. השימוש המקורי הוא בנק וכך גם בנויות המערכות של הבניין, פינוי אשפה ומיזוג אוויר, כל התשתיות לא מתאימות לסופר והדיירים סובלים מהשימוש הזה. העיריה אישרה את תוכנית ארלוזורוב, תוכנית התחדשות עירונית שהולכת שם שינוי משמעותי ברחוב הזה. ברגע שמאשרים את השימוש החורג הספציפי הזה, מסכלים את ההזדמנות להתחדשות העירונית. ברגע שהנכס משמש את טיב טעם לסופר, הערך שלו שווה עשרות מונים יותר מאשר הוא מושכר לבנק ולכן הדרישות של הבעלים והשוכר הן הרבה יותר גבוהות. אנחנו כבר שנתיים מנסים להביא אותו לשולחן ולא מצליחים, כל הדיירים חתומים. 14 דיירים למעט 3 יחידות מסחר, הם היחידה הגדולה, יש עוד שתיים קטנות, הן יחתמו. איתם לא מצליחים להגיע להבנה כי המחיר שלהם אסטרונומי, הדרישות בשמיים, אנחנו לא מצליחים להגיע איתם להסכמות. בדיון הקודם לא היתה את תוכנית ארלוזורוב ואז זה היה היפותטי על הנייר, עכשיו תוכנית, יש לנו תיק מידע, אנחנו רוצים להוציא היתר ולהתקדם. ברגע שמאפשרים להם לעשות שימוש חורג, מסכלים את הפרויקט, הסחטנות יותר גדולה, המחיר יותר גדול, הדיירים יקבלו פחות. זה לא קנייני, זה תכנוני, להביא פה התחדשות עירונית. אנחנו מבקשים למנוע את השימוש החורג. אין לנו בעיה אם בעתיד יהיה שם סופר וההיתר יאשר את זה והמערכות יאפשרו את זה, אנחנו מבינים שיש שם מסחר.</p>	<p>יצחק יונגר- אני ישבתי פה לפני 5 שנים והתרעתי על מה שעלול לקרות. בדיוק העליתי את הנקודה והוועדה הבינה ולכן התנו את זה בזמנו. הם קודם כל פועלים ואז באים לבקש את הבקשה. הם מסכלים לנו את הפרויקט. דמי השכירות שלהם בחודש אם אני זוכר נכון הם כמו 5-6 דירות והם אומרים לזים זה מה שאנחנו רוצים. אם בהתאם להסכם כתוב שהיחידות המסחריות יקבלו תוספת של 20%, שזה הרבה מעבר למה שמקבלים הדיירים, אז הם אומרים אנחנו לא רוצים 20%, אנחנו רוצים 40%, כי אני בריון. הם משחקים את המשחק בין הבעלים לשוכר, הם שוכחים להזכיר שהבעלים הם שניים, בשרשור, אחת זו הבת של בעל השליטה בטיב טעם ואחד זה החתן לשעבר שהיה מנכ"ל טיב טעם ועכשיו הם משחקים בין הדברים. אומר הבעלים, יש לי בעיה שהשוכר לא מוכן לפנות. אני שנה ומשהו יושב במשאים ומתנים עם הבעלים כדי לנסות להגיע להסכמה. אם לא היינו בהתנגדות הזו הם לא היו סופרים אותנו בכלל. אני מבקש, אם עיריית ת"א רוצה התחדשות עירונית, אל תאפשרו להם. אני מבטיח שביום שלא תאפשרו להם, דקה אחרי הם יחתמו על ההסכם. זה שיקול תכנוני, אין שאלה קניינית. ההחלטה הקודמת מאפשרת להם להמשיך להתנהל ולא לחתום על ההסכם. אני לא רוצה להגיע למצב שבסוף, אחרי שהכל מוכן, צריך להגיש תלונה על דייר סרבן והם יביאו את טיב טעם ויגידו איזה נזק נגרם להם, אני רוצה לחסוך את כל זה. אנחנו מוכנים להיות מאוד הגונים וחרבה מעבר לזה. כדי לעשות פרויקט צריך 100%, או בטוב או שיכפו עליהם. יש להם זכות קניינית אני לא יכול להרוס להם את היחידה. אני מקווה שפחות משנתיים יקח לי לקבל היתר, זה האדריכלים אומרים, יש פה תביעה חדשה, לא ביקשנו הקלות, התוכנית הולכת בדיוק בהתאם</p>

בהשתתפות:

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

<p>לתביע. זה לא רק 149, הפרויקט זה 149, 151, 153, כולם ביחד חתומים עם אותו יזם, 3 בניינים. אם הייתה להם זכות מוקנית, אני מבין, אין להם זכות. אני רוצה להראות לכם מכתב שטיב טעם הוציאה לבעלי הנכס ואמרה שהיא דורשת פיצוי של כמעט 5 מיליון שקלים במקרה של פינוי. אני אלך למפקחת ויגיד בעל הנכס למפקחת שהוא נורא רוצה לעזור ולחתום אבל צפוי לתביעה של 5 מיליון ₪. שיקול הדעת שלכם הוא של עניינים תכנוניים, השאלה אם יהיה שם סופרמרקט או לא היא הרבה יותר קטנה מהשאלה של התחדשות עירונית. אני מוכן שהם יתחייבו לפנות. בגלל הדיון של היום הם הבינו שיש להם סיכון ולכן כמעט הגענו להסכם. הם מקבלים יותר ממה שבחשכם, עיננו לא צרה. אבל אם אתם תגידו להם שהם צריכים להתחייב לפנות, אין בעיה.</p> <p>ליאור גולדברג עו"ד- אנחנו לא רוצים ללכת להליך של בית משפט ביום שיש לנו היתר. אנחנו מעריכים שאנחנו צריכים 30 ימים לדבר.</p>	
<p>ירון זפרני, עדי גרפי, בתיה בראף עו"ד.</p> <p>בתיה בראף עו"ד- כל ההתייחסות שניתנה ע"י יצחק, התייחסות על אישיות משפטית שונה לחלוטין ממה שאנחנו באים. אנחנו שוכר בנכס, טיב טעם. הסכסוך ששמעתם עליו כאן הוא עם אישיות משפטית אחרת. אתם וועדה מקומית ואתם לא אמורים להתעסק ברכילות כי הרכילות הזו גם פועלת כחרב פיפיות נגדנו אם אתם יודעים אותה. לגופו של עניין, מונחת בפניכם בקשה להאריך את השימוש החורג מהיתר ולא מתוכנית. לכן כל הדברים שנאמרו כאן לגבי זכויות מוקנות או מותנות הם אינם רלוונטיים לסיג ולשיח שאנו מצויים בפניו. גם תוכנית ת"א 50 וגם התוכנית החדשה של רחוב ארלוזורוב, כל התוכניות לאורך השנים מאפשרות במקום הזה להפעיל עסק מהסוג שאנחנו רוצים להפעיל. נוצר פלונוטר שאנחנו בני ארובה בין תבעלים של החנות לבין שאר בעלי הקניין. אנחנו רוצים להמשיך להפעיל את העסק הזה וכאן יש סכסוך שקרוב לוודאי יש בו טעם מסיבות שאינן תכנוניות. אם מדובר על שימוש חורג מהיתר ולא מתוכנית אז אנחנו לא מדברים על שיקולים תכנוניים כבדי משקל אלא על מבחן ההתאמה הפיזי. המחלוקת שעומדת כאן היא איננה עומדת לפתחכם. למחלוקות מן הסוג הזה הוקמו במדינת ישראל בתי משפט מיוחדים. צרפנו לכם את כל האישורים הרלוונטיים, נעשו ביקורות גם של עיריית ת"א במהלך החודשים האחרונים. אישורים וטרינריים, אישורים של משרד הבריאות, של איכות הסביבה. יש לנו אישור זמני עד סוף חודש דצמבר. נטענות כל מיני טענות בעלמא כדי להשחיר אותנו ולתת לכם רושם שאנחנו נמצאים כאן כנטע זר. אנחנו ממשיכים את השימוש החורג שניתן מלכתחילה ושמטאים לתביע. אנחנו לא מבקשים שינוי חזיתות, לא שום דבר שמצריך היתר בניה. אנחנו מבקשים להיות שם עד שיינתן היתר בניה לבניין לתוכנית הזו של ההתחדשות העירונית. אנחנו לא יודעים איך יתנהל היזם, האדריכל או מתי יינתן ההיתר אבל בשרשור הקודם אתם קיבלתם החלטה מושכלת שתאריכו לתקופה נוספת או עד מתי שיינתן היתר הבניה, המוקדם מבניהם ואנחנו שם. מה הם רוצים שהנכס יעמוד שם נטוש? שלא יינתן שירות לאזרח כשהתביע מאפשרת חזית מסחרית? אני חושבת שמכל השיקולים התכנוניים שעומדים לנגד עיניכם, הפתרון הוא באמת פתרון מושכל שפועל לכל הצדדים. אם ימשיך הסכסוך ולא יפתרו הדברים יש את הפורום המשפטי המתאים.</p>	<p>המבקשים:</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2024 סעיף 9

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

כל הדברים שנאמרו כאן גם לא נאמרו בהתנגדות, יש הרחבת חזית.	
לאחר ששמענו את הצדדים ואת הטענות המשפטיות, לאור בקשת הצדדים כי נמצאים בהליכי פשרה מתקדמים מאפשרים בהתאם לבקשתם לדחות את מתן ההמלצה עד ליום 1.9.24 על מנת לאפשר למיצוי הליכי הפשרה בין הצדדים.	המלצת צוות ההתנגדויות:

חוות דעת נותני אישור:

ב"תאריך 28.8.24 התקבלה הודעה כי הצדדים הגיעו להסכמות באופן שבו אין למבקשים התנגדות לפיה תאשר הועדה שימוש חורג לצורך מרכול וזאת עד ובהתאם למועד מתן הודעת הפינוי, מטעם יום פרויקט ההתחדשות העירונית, לבעלי הזכויות בבניין, שאז יפקע ההיתר.	חו"ד בוחן רישוי
---	------------------------

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאור הגעת הצדדים להסכמות, ממליצים לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק בהיתר לסופרמרקט, מעדנה, אטליז, עד ליום 31.12.2028 או עד למימוש הפרויקט להתחדשות עירונית, המוקדם מבניהם.
--

תיאור הדין:

שם משולם- נידון בהתנגדויות. טיב טעם. ליאור שפירא- אנחנו נתנו תנאי שהם יכולים להשתמש במקום עד לקבלת ההיתר. מירי אהרון- כן. הם גם הגיעו להסכמות. ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד ליום 31.12.2028 או עד למימוש הפרויקט להתחדשות עירונית, המוקדם מבניהם.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0016-2024 מיום 18.09.2024 סעיף 9:

לאור הגעת הצדדים להסכמות, הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק בהיתר לסופרמרקט, מעדניה, אטליז, עד ליום 31.12.2028 או עד למימוש הפרויקט להתחדשות עירונית, המוקדם מבניהם.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, דייבי דיסטניק, דודו לניאדו, מאיה נורי שקד, מיטל להבי.