



13/10/2024

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 0017-2024 מיום 09.10.2024

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 09.10.2024 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

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

כדי להימנע מאי נעימות הומלץ לוודא באתר העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה**  
**ישיבה 0017-2024 מיום 09.10.2024**

ישיבת המשך לרישוי בניה שנפתחה בשעה 10:26 בהשתתפות: אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו, גל שרעבי.

ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:		ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
חברי הועדה:	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הועדה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	דודו לניאדו	חבר מועצה (השתתף מסעיף 5)	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה (השתתף בסעיף 6)	
	דייבי דיסטניק, ד"ר	חבר מועצה (השתתף בסעיף 6)	
לא נכחו:	מיטל להבי	סגנית רה"ע	
	חן אריאלי	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הועדה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	
נכחו ה"ה:	חיים גורן	סגן רה"ע	
	הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	משנה ליועמש דיני תכנון בניה	
	הגר גנין	עוזרת ראשית ליועמש	
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר	
	יובל רוז, עו"ד	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים	
	יובל פלג	ממ מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים	
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים	
	פאדי דאוד	ממ בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות	
	שרית סוזין בר-עז	מנהלת קשרי קהילת העסקים	
נציגים בעלי דעה מיעצת	מלי פולישוק, עו"ד	נציגת שר הפנים	
מרכזת וועדה	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים	



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 09.10.2024.

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.

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

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



**בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –**

**רישוי עסקים**

**פרוטוקול מס' 0017-2024 ליום 09.10.2024**

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0016-2024 מיום 18.09.2024 – מאושר.					
2.	1	71228	10000396201	מסעדה	דניאל 25	שווארמה הכרמל
3.	5	70190	10000218003	מזנון, בית אוכל	המלך חירס 15	קולנוע יפו
4.	12	27354	10000262278	מסעדה	אברבנאל 56	פלורנטינה
5.	15	60480	10000382487	מטבח מרכזי	בן יאיר פנתס 8	ד"ר שקשוקה
6.	20	65479	10000397263	בית אוכל	סנה משה 21	בבקה קפה
7.		63641	10000182532	פאב בית אוכל מתקני שעשועים משחקים	קרליבך 23	אקס אנד קו
<p><b><u>הוצא מסדר היום</u></b></p> <p><b><u>לבקשת יו"ר</u></b></p> <p><b><u>הועדה לצורך</u></b></p> <p><b><u>סיור במקום.</u></b></p>						

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2024 סעיף 2**

07.07.2024	תאריך הגשה:	10000396201	מס' בקשה מקוונת:	71228	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	-------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
7.8 מ"ר	118-025	גוש 7002 חלקה 63	דניאל 25

כתובת:	שם:	בעל עניין:
דניאל 25 תל אביב	שווארמה הכרמל	שם העסק
חש"ך 18 תל אביב	אמיר בזזינסקי	מבקש
אבן גבירול 69 תל אביב	עיריית תל אביב	בעל זכות בנקס
ארלוזורוב 2 לוד	נחמן כהן	עורך בקשה

**מהות הבקשה: (אילנה בורבן)**

**שימוש חורג מתוכנית ומתחום דרך למסעדה והגשת משקאות משכרים במקום בשטח של 7.8 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

מבנה בן קומה אחת חלקו העורפי עם גג בטון, ובחלקו הקדמי סככה. אין בתיק בנין היתר בניה לסככה הנ"ל. החזית של המבנה עפ"י מפת מדידה שהוגשה פולש לתחום דרך הנמצא בגוש 7002 חלקה 19.

**הערות המהנדס:**

עסק חדש.  
שטח המסעדה הכולל 35.21 מ"ר, חלק משטח המסעדה פולש לתחום דרך בשטח 7.8 מ"ר ורק החלק הפולש לתחום דרך מהווה שימוש חורג לתוכנית.  
לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד השעה 01:00 בלילה.  
דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).  
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 284 ₪.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2024 סעיף 2**

**חוות דעת מידע תכנוני :**

<b>מספר תב"ע 3888</b>
<p>החלקה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עפ"י תוכנית 3888 - "שוק הכרמל". שימוש לעסק של מסעדה תואם לתכליות המותרות.</p> <p>חלק מהמבנה בנוי בתחום דרך מאושרת (מגרש מס' 2171 - ח.מחלקה 19) ו- דרך מוצעת ( מגרש מס' 2145 - ח. מחלקה 58), עפ"י תוכנית 3888 - מגרשים 105,205 כמסומן בתשריט. שימוש לעסק של מסעדה אינו תואם בתחום הדרך, מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p>

**בקשה לפטור מפרסום מיום 09.07.2024 עפ"י סעיף 149:**

<p>אני בעל העסק שווארמת הכרמל ברחוב דניאל 25 תל אביב. פתחתי את העסק ולא ידעתי שאכנס לכל כך הרבה הוצאות של הקמת העסק, רישוי ועכשיו שימוש חורג ובמיוחד בשנה האחרונה בעקבות המלחמה ירדו מאד מאד ההכנסות. אני מבקש בכל לשון של בקשה לפטור אותי מהפרסומים.</p>
---

**חוות דעת נותני אישור:**

הבקשה אושרה.	<b>הרשות לא"ס מיום 21.7.24:</b>
בבדיקה שנערכה הן במערכת משל"ט והן במערכת לולטק – ללא פניות/אכיפה/מפגעים מהעסק. הבדיקה מתייחסת לרבעון אחרון.	<b>פיקוח עירוני מיום 17.7.24:</b>
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	<b>מוקד 106 מיום 16.7.24:</b>
התקבל אישור אגף הנכסים כבעל הנכס לבקשה מ-30.6.24 לתקופה של 5 שנים.	<b>אגף הנכסים מיום 7.7.24:</b>
מבדיקה במערכת העירונית עולה: 1)בתיק הבניין חסרוק לא אותרו היתרי בניה. 2) מבדיקה במערכת הממוחשבת של מח' פקוח על הבניה לא אותרו תביעות ו/או צווי הריסה פעילים בכתובת הנ"ל.	<b>פיקוח על הבניה מיום 14.7.24:</b>
בכתובת דניאל 25 נמצאו ההליכים הבאים:	<b>המחלקה הפלילית מיום 18.7.24:</b>
1. תיק 01/03/0009366 עבודה אסורה ללא היתר. אישום- בניית מבנה 18 מ"ר. נאשמים- חונן אריה יהודה. בתאריך 14.7.24 התיק בוטל.	
2. תיק 01/05/0006442 הריסה ללא חליך פלילי (212). נאשם- חונן אריה יהודה. בתאריך 24.6.07 התיק הסתיים והצו אושר לביצוע החל מ-24.12.07.	
3. תיק 01/12/0002865 עיכוב/ביטול צו הריסה מנהלי-2012-0148. מבקש- טויטו שמעון. התיק הסתיים בתאריך 16.5.12 והצו אושר לביצוע החל מ-16.5.12.	
4. תיק 01/12/0003048 עיכוב/ביטול צו הריסה מנהלי-2012-0192. מבקש- טויטו שמעון.	

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2024 סעיף 2**

בתאריך 16.5.12 התיק הסתיים והצו ההריסה אושר לביצוע החל מ 16.5.12.	
5. תיק 01/20/0002711 עיכוב/ ביטול צו הריסה מנהלי-2020-1205. עבודה אסורה בקונסטרוקציה 7.5 מ"ר. מבקש- חוסין אמיר. בתאריך 3.3.21 התיק הסתיים וצו ההריסה אושר לביצוע עד 2.5.21.	
לא נמצאו הליכים נוספים/ הליכים פעילים.	
אין צווי הריסה פעילים, ע"פ בדיקה הצוים שאושרו לביצוע כבר בוצעו. גם הצו שאושר משנת 2021.	חו"ד מיום 30.9.24:

**המלצת הוועדה המייעצת 0014-2024 מיום 16.07.2024:**

הוועדה ממליצה על פטור מלא מפרסום בחלקות הגובלות, בחלקה עצמה ומפרסום בעיתון.  
כ"כ הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומתחום דרך למסעדה והגשת משקאות משכרים במקום, עד ליום 30.6.2029.  
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, מאור ורניק, שם משולם, עידית רז, דניאל שרון, דין עמר.

חו"ד יו"ר הוועדה מיום 29.07.2024:

מומלץ לאשר פטור מפרסום.

החלטת הוועדה המחוזית מיום 05.09.2024:

1. לפטור מחובת פרסום בעיתון.
2. לא לפטור מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה.
3. לא לפטור מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניינים גובלים.

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 03.09.2024.  
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029.

חות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומתחום דרך למסעדה והגשת משקאות משכרים במקום, עד ליום 30.6.2029.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2024 סעיף 2

### תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- עסק חדש. שימוש חורג מתוכנית. התקבלה חו"ד אגף הנכסים כיוון שמדובר בתחום דרך. המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 30.06.2029. פטור מפרסום ל-5 שנים.

ליאור שפירא- לאשר עד 31.12.2029. עד יוני? הפרסום נעשה עד 31.12.2029. נאשר בהתאם לחו"ד אגף הנכסים עד 30.06.2029.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0017-2024 מיום 09.10.2024 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומתחום דרך למסעדה והגשת משקאות משכרים במקום, עד ליום 30.06.2029.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2024 סעיף 3**

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

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

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

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

**מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת השימוש החורג עד ליום 30.12.2026 בהתאם לבקשת המבקשים.**

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

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

**תיאור המבנה:**

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

**הערות המהנדס:**

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

**חוות דעת מידע תכנוני :**

<b>מספר תב"ע 2572</b>
<p>בהתאם לתוכנית העסק המצורפת לבקשה המבוקש נמצא בתחום חלק מחלקות 82,84,104.</p> <p>חלקות 82,84,104 בייעוד מגרש מיוחד (מגרש ב) עם מבנה לשימור עפ"י תוכנית 2572 - "מתחם כיכר השעון"</p> <p>סעיף 16 - במגרש מיוחד יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי למטרות חינוך, רווחה, בריאות ודת, וכן מוסדות קהילתיים ותרבותיים וסדנאות לאומנות.</p> <p>שימוש לבית אוכל אינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 2572, מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p> <p>יש לתאם את הבקשה עם מחלקת השימור.</p> <p>מעיון בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה.</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.</p> <p>תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 22.06.2023.</p> <p>מבקשים היתר לצמינות.</p>
---

**חוות דעת נותני אישור:**

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

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

**המלצת הועדה המייעצת 2023-0019 מיום 01.08.2023:**

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת הקרקע, מחצר פתוחה למקומות ישיבה ומגלריה לאחסנה שירותים וישיבה (ללא הגשת מזון), עד ליום 31.12.2028. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, שם משולם, עידית רז, מאור ורניק, אילנה בורבן, יהונתן ברהום.</p>
--

חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלויבר) –

<p>1. לאור הנימוקים לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת הקרקע, מחצר פתוחה למקומות ישיבה ומגלריה לאחסנה שירותים וישיבה (ללא הגשת מזון), עד ליום 31.12.2028. 2. דרישת תקן: 1.04 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.04 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 200 מ'.</p>
---

**תיאור הדיון:**

<p>שם משולם- שימוש חורג מתוכנית לבית אוכל ולישיבה בגלריה ללא הגשת מזון. קיימת המלצה של צוות תכנון דרום לאשר ל-5 שנים, מחלקת שימור גם כן. העסק קיים משנת 2021. המלצתנו לאשר לפי צוות תכנון ושימור עד דצמבר 2028. ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2028 בהתאם להמלצת הצוות.</p>
--

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2024 סעיף 3

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

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

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.04 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו.

### מובא לדיון חוזר לצורך תיקון חישוב תקן חניה.

חוות דעת נותני אישור:

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

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

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

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

תיאור הדיון:

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

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

מלי פולישוק- ותקן חניה 1.04?

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

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

רעיה גוטלויבר- אז אפשר עד 2029.

ליאור שפירא- מאשרים עד 31.12.2029.

### ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2024 סעיף 3

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

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

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

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

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

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

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

תיאור הדיון:

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

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

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

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

מיטל להבי- כמה מתוך זה זה של העסקים?

איילת וסרמן- אני לא יודעת להגיד לך.

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

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

תיאור הדיון:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

איילת וסרמן- לא הרבה.

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

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

חן אריאלי- מאשרים את הקיצור.

### ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2024 סעיף 3

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

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

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

**מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת השימוש החורג עד ליום 30.12.2026 בהתאם לבקשת המבקשים.**

מבקש לקצר את תקופת השימוש חורג עד ליום 30.12.2026 מאחר וחווה השכירות שלי יפוג ביום 30.12.2026.	המבקשים מיום 29.8.24:
--	-----------------------

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג עד ליום 30.12.2026 בהתאם לבקשת המבקשים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופה. מבקשים קיצור תקופה בפעם השלישית, כעת עד 30.12.2026.

ליאור שפירא- הם כבר פעמיים היו כאן בדיונים לקיצור תקופה.

מלי פולישוק- בהתחלה כשמבקשים תאריך מסוים אז משלמים היטלים. אז הם מקבלים עכשיו חזרה? זה רק לעניין היטל השבחה? לא רישיון?

רעיה גוטלויבר- כן. זה רק לעניין היטל השבחה. החוזה שכירות שלהם מסתיים בסוף 30.12.2026, לכן מבוקש קיצור התקופה.

ליאור שפירא- לאשר בהתאם להמלצת הצוות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0017-2024 מיום 09.10.2024 סעיף 3:

לאשר הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים בקומת הקרקע, מחצר פתוחה למקומות ישיבה ומגלריה לאחסנה שירותים וישיבה (ללא הגשת מזון) עד ליום 31.12.2026, בהתאם לבקשת המבקשים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2024 סעיף 4**

31.05.2023	תאריך הגשה:	10000262278	מס' בקשה מקוונת:	27354	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	-------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
228 מ"ר	33640160	גוש 7051 חלקה 90	פלורנטיין	אברבנאל 56

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	פלורנטינה	אברבנאל 56 תל אביב
מבקש	אביב טרב ה.א פלורנטינה בע"מ	פינסקר 14 חולון
בעל זכות בנכס	חנו דויד	יוסף ספיר 6 חולון
עורך בקשה	שני אדרעי	שוהם 5 רמת גן

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למסעדה והגשת משקאות משכרים בקומת קרקע בשטח של 109 מ"ר, ובחצר - אזור ישיבה בשטח של 44 מ"ר ושטח עזר בשטח של 75 מ"ר. סה"כ שטח של 228 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

קיים מבנה חד קומתי עפ"י רישומים ומפות GIS. למבנה לא נמצא היתר בנייה בתיק הבניין.

**הערות המהנדס:**

משנת 2014 התנהל במקום בית אוכל בשטח של 50.8 מ"ר ופעל בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.21. ב-2016 הוחלפו בעלים. ב-2023 העסק עבר שיפוץ וכעת מבקשים שינוי מהות למסעדה, הגדלת שטח (228 מ"ר) והיתר לשימוש חורג.  
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).  
סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 8,292 ש"ח.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2024 סעיף 4**

**חוות דעת מידע תכנוני:**

<b>מספר תב"ע</b> 1367, 397
<p>חלקה 90 בגוש 7051 מחולקת למגרשי בניה בייעודים שונים. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה העסק נמצא בתחום מגרש 2013 בייעוד דרך קיימת עפ"י תוכנית 1367 - "שינוי של תוכניות מפורטות - 397, 250, 483" ותוכנית 397 - "שכונת מכבי הישנה - יפו". המבנה מסומן להריסה.</p> <p>שימוש לבית אוכל אינו תואם לתכליות המותרות ולהוראות תוכנית 1367 ותוכנית 397, המבוקש מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p> <p>בתיק הבניין לא נמצאו היתרי 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 והבנייה.</p> <p>יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים.</p>

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 03.09.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034.</p>
--

**חוות דעת נותני אישור:**

אשר.	<b>הרשות לאי"ס מיום 5.6.23:</b>
לעסק רישיון זמני עד 07.03.25 ללא היתרים וללא קריאות מוקד מתחילת השנה.	<b>פיקוח עירוני מיום 15.9.24:</b>
מתחילת השנה אין תלונות במוקד.	<b>מוקד 106 מיום 10.9.24:</b>
אין מניעה לאישור הבקשה לתקופה מוגבלת. העסק בנוי על שטח בייעוד דרך והעירייה ברת זכות להפקיע את השטח ולפתחו בהתאם לייעודו.	<b>אגף הנכסים מיום 24.9.24:</b>
בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות נגד עסק הנ"ל. כמו כן אין תיקים בהכנה נגד העסק הנ"ל (הוגש צו הריסה מנהלי מספר 1255-2023 בגין בניית שירותים לעסק הנ"ל וצו בוטל על ידי בית המשפט).	<b>פיקוח על הבניה מיום 5.9.24:</b>
לא נמצאו הליכים נוספים/ הליכים פעילים.	<b>המחלקה הפלילית מיום 8.9.24:</b>
התקבל אישור.	<b>מהנדס קונסטרוקציה מיום 14.9.23:</b>

**המלצת הוועדה המייעצת 0019-2024 מיום 24.09.2024:**

<p>הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה והגשת משקאות משכרים בקומת קרקע ובחצר - אזור ישיבה, עד ליום 31.12.2029, או עד למימוש ההפקעה, המוקדם מבניהם.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, מאור ורניק, פאדי דאוד, דין עמר, דניאל שרון.</p>
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה והגשת משקאות משכרים בקומת קרקע ובחצר - אזור ישיבה, עד ליום 31.12.2029, או עד למימוש ההפקעה, המוקדם מבניהם.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- העסק נמצא במקום משנת 2014. מבקשים שימוש חורג עד 31.12.2034, אנחנו המלצנו ל-5 שנים. לשיקול דעת הוועדה.

ליאור שפירא- למה ל-5 שנים?

רעיה גוטלויבר- בגלל ההפקעה.

איילת וסרמן- תמיד זה עד למימוש ההפקעה המוקדם מבין השניים.

ליאור שפירא- עד מתי ההמלצה של ההפקעה?

רעיה גוטלויבר- אין צפי.

ליאור שפירא- אז אין בעיה. ניתן היתר לשימוש חורג עד 31.12.2029.

מלי פולישוק- 2034.

ליאור שפירא- עד 2034 או עד למימוש ההפקעה. המוקדם מבניהם.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0017-2024 מיום 09.10.2024 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה והגשת משקאות משכרים בקומת קרקע ובחצר - אזור ישיבה, עד ליום 31.12.2034, או עד למימוש ההפקעה, המוקדם מבניהם.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2024 סעיף 5**

15.05.2024	תאריך הגשה:	10000382487	מס' בקשה מקוונת:	60480	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	-------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	מטבח מרכזי		מהות העסק:
------	-------	------------	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
78.13 מ"ר	3339-004	גוש 7071 חלקה 1	צפון יפו	בן יאיר פנחס 8

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	ד"ר שקשוקה	בן יאיר פנחס 8 תל אביב
מבקש	פורטובה גבסו	בזל 8 בת ים
בעל זכות בנכס	פורטובה גבסו	בזל 8 בת ים
עורך בקשה	גריק אזרוב	ביאליק 49 רמת גן

**מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)**

שימוש חורג מחנות עם גלריה חלקית בהיתר למטבח מרכזי (שייך למסעדת ד"ר שקשוקה-תיק רישוי 60481) בקומת קרקע בשטח של 39.7 מ"ר ובגלריה בשטח של 38.43 מ"ר. סך כל שטח העסק 78.13 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

בניין בן קומה אחת המכיל חנות עם גלריה על פי היתר בניה מס' 3/57 מ-03/02/1986 ליציקת גג בטון מעל החנות ואישור ליציע. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה מקורי.

**הערות המהנדס:**

העסק מתנהל במקום משנת-1998, משנת-2006 עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2017.

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

סכום תשלום אגרת שימוש חורג בסך 2,842 ₪.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2024 סעיף 5

### חוות דעת מידע תכנוני:

<b>מספר תב"ע 4914</b>
<p>החלקה בייעוד מגורים ומסחר עפ"י תוכנית 4914 - "השוק היווני".  המבנה הבנוי מסומן קומת קרקע לשימור (מס' 10 בתשריט התוכנית).  יש לתאם את הבקשה עם מחלקת השימור.</p> <p>סעיף 4.3.1 - שימושים:  ב. קומת הקרקע: מסחר, ושטחי שירות ואחסנה למסחר, שימושים לרווחת הדיירים, חדרים טכניים, מגורים ומבואות כניסה.</p> <p>שימוש חורג למטבת בקומת קרקע ומחסן בגלריה (שייד למסעדת ד"ר שקשוקה), תואם לאמור בסעיף 4.3.1.</p> <p style="text-align: right;">תוספת לחו"ד מידע תכנוני מיום 12.9.24:</p> <p style="text-align: right;">יש לציין כי תוכנית 4914 – השוק היווני אושרה למתן תוקף בתאריך 10/06/2021.</p>

### פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.  תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 07.07.2024.  מבקשים היתר לצמיתות.</p>
---

### חוות דעת נותני אישור:

נשלחו לעסק דרישות לביצוע מיום 14.8.24.	<b>הרשות לא"ס מיום 24.9.24:</b>
כנגד העסק צו סגירה שיפוטי בתוקף. העסק נמצא בהליך שיפוטי בגין אי קיום הצו. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	<b>פיקוח עירוני מיום 13.8.24:</b>
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	<b>מוקד 106 מיום 13.8.24:</b>
אין מניעה לאשר את המבוקש. שיפוץ חזיתות בית העסק יחויב לכשתוגש בקשה להיתר בניה על המבנה.	<b>מחלקת שימור מיום 23.9.24:</b>
אין תביעות משפטיות או תיקים בטיפול בעסק הני"ל.	<b>פיקוח על הבניה מיום 15.8.24:</b>
לא נמצאו הליכים פעילים.	<b>המחקה הפלילית מיום 16.9.24:</b>
ממליצים לאשר.	<b>המישלמה ליפו מיום 26.9.24:</b>

### המלצת הוועדה המייעצת 0019-2024 מיום 24.09.2024:

<p>הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מחנות עם גלריה חלקית בהיתר למטבת מרכזי בקומת קרקע ובגלריה, לצמיתות.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מיירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, מאור ורניק, פאדי דאוד, דין עמר, דניאל שרון.</p>
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר ומחנות עם גלריה לפי היתר בניה למטבח מרכזי בקומת קרקע ובגלריה, לצמיתות.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- את זה לא הוצאתי?

שרית סוזין- ד"ר שקשוקה זה שוק הפשפשים, השוק היווני.

ליאור שפירא- מכירים. מה דעתך בעניין?

שרית סוזין- אנחנו המלצנו לאשר לו.

ליאור שפירא- איך אתם עם המכסה?

שרית סוזין- המכסה בסדר. אפילו חלק מהעסקים לצערי הרב נסגרו אז אנחנו לא חורגים מהמכסה עד כמה שאני יודעת.

ליאור שפירא- אנחנו הגבלנו את כמות המסעדות בשוק הפשפשים על מנת שזה יישאר שוק הפשפשים ולא שוק המסעדות ואז עשינו מכסה. שרית, תשלחי לי בבקשה דו"ח שלכם, אני דווקא בדעה שונה. לא רק שאנחנו לא שם, לדעתי אנחנו חורגים בכמה עסקים.

מלי פולישוק- אני הייתי בשוק הפשפשים, חיפשתי מסעדה יום לפני הרצח ולא מצאתי כ"כ הרבה.

ליאור שפירא- פאב? את יושבת בפאבים גם?

מלי פולישוק- לא פאב, מסעדה.

ליאור שפירא- את היית בשוק הפשפשים ולא מצאת מסעדה.

מלי פולישוק- מצאתי מסעדות אבל לא מבחר כמו שאתה מתאר.

ליאור שפירא- אני לא יודע איפה את היית, יש שם כמויות של מסעדות.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- אני מבינה שיש את המדיניות של שוק הפשפשים ובמקטע הזה יש תוכנית שאושרה. אם התוכנית שאושרה מתירה את השימוש הזה אז אנחנו לא יכולים לקבוע מדיניות לגבי משחו שהוא לא בשיקול דעת. איפה שיש לנו מדיניות זה איפה שהתוכנית אומרת, רשאית הוועדה המקומית לאשר ואז רשאית זה לשיקול דעת, יש מדיניות מפורסמת ואנחנו אומרים לציבור הרחב איך אנחנו מתכוונים להפעיל את שיקול הדעת. פה אני מבינה שזה תואם תוכנית, אני לא יכולה איפה שזה תואם תוכנית לייצר לי מדיניות. לגבי המקרה הספציפי הזה אין לי יכולת להגיד להם לא אם התביעה מתירה להם.

אורנה ברביבאי- לכן סביר שנאשר.

רעיה גוטלויבר- זה עסק ותיק מאוד.

ליאור שפירא- מאשרים בהתאם לחו"ד הצוות לצמיתות. אני לא הייתי כאן באותו דיון אבל אנחנו אישרנו את תוכנית השוק היווני.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- הוועדה המחוזית אישרה את התוכנית הזו.

ליאור שפירא- הם קיבלו חלק מהדברים ובסופו של דבר אישרו את התוכנית.

**תיאור הדיון:**

יש תוכנית מאוד רחבה שהעירייה מתכננת לעשות ואישרה את המחוזית, עשו תיקונים לעניין הפנטהאוזים ולכן יש שם אירוע די ענק בקנה מידה של העיר ת"א-יפו. לכן אני חוזר לשאלה מה סוג העסקים שאנחנו רוצים לראות שם? הם מבקשים את האישור שלנו ויש לנו שיקול דעת. הראלה אברהם אוזן עו"ד- יש תוכניות שנותנות לוועדה המקומית שיקול דעת באישור שימושים כאלה ואחרים כי זה מה שכתוב בהוראות התוכנית, כתוב: "הוועדה המקומית רשאית לאשר" ואז יש לך שיקול דעת. ברגע שיש לך שיקול דעת זה מאוד לגיטימי ורצוי שתקבע מדיניות איך אתה עומד להפעיל את שיקול הדעת וזה מה שאנחנו עושים באזורים שונים בעיר, איפה שיש לנו יכולת לקבוע מדיניות. איפה שהתוכנית נותנת לך שימוש והפררוגטיבה היא שלך ולא של הוועדה המקומית, הוועדה המקומית לא יכולה להגביל אותך במדיניות שלה כי זו זכות קניינית שלך, אתה רכשת את הנכס.

ליאור שפירא- אז מה שיקול הדעת שלי?

הראלה אברהם אוזן עו"ד- בשימוש חורג מתוכנית יש לוועדה שיקול דעת גדול. בשימוש חורג מהיתר, איפה שיש כבר מבנה קיים, כמו במקרה הזה, ורוצים להפוך את זה לשימוש אחר, שיקול הדעת של הוועדה הוא מאוד מצומצם. איפה אפשר להביא אותו לידי ביטוי? לדוגמה אם השימוש שרוצים כרגע הוא שימוש שמצריך פריקה וטעינה, למשל איפה שהיה רצף של מרכולים והוועדה רצתה להגביל אותם, למשל ברחוב בוגרשוב, למרכול יש עוד צרכים בשביל לתפקד, פריקה וטעינה, בעיות של פינוי אשפה. ברחוב אלנבי למשל אפשר לעשות בכל הבניין את כל השימושים, אפשר לעשות מסחר גם בקומה הרביעית, אבל אם יש בהיתר בניה מסחר בקומת הקרקע ו-3 קומות מגורים ומישתו רוצה לעשות מסחר בקומה השלישית, זה נכון שאפשר לפי התביעה אבל אתה בתוך בניין מגורים, זה לא מתאים, לא יכול להיות שכל האנשים שרוצים להגיע למסחר יעברו דרך בניין מגורים, זה נימוק תכנוני שאפשר להסביר אותו ולעמוד מאחוריו. אם במקרה הספציפי הזה יהיו לכם נימוקים תכנוניים למדוע המבנה שרוצים לעשות בו את השימוש לא מתאים או שיש איתו בעיות זה כבר אירוע אחר, נביא את הנימוקים ונתייחס אליהם. אבל לבוא ולהגיד שהסיבה שלא מאשרים את זה זו הגבלה של מסעדות מעבר למכסה, אם התוכנית מאפשרת פה מסעדה, יש בעיה עם זה.

מלי פולישוק- זה שימוש חורג. כן יש סמכות בשימוש חורג.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- השאלה אם השימוש החורג הוא מתוכנית או מהיתר.

ליאור שפירא- הוא מהיתר.

איילת וסרמן- הראלה, בעניין עצמו זה פשוט לא רלוונטי כי לא מדובר בשלושת הרחובות שיש בהם מכסה. שלושת הרחובות אלה בית אשל, עולי ציון ויפת, חלק קטן מאוד ממנו. והעובדה היא שבאמת הוועדה התליטה בשניים שלושה עסקים כן לאשר למרות שזה היה יותר מהמכסה כי תכנונית חשבנו שזה נכון. אני מסכימה איתך על החבחה כשזה שימוש חורג מהיתר, אני מוסיפה על זה גם שהרבה פעמים הפחד שלנו זה הסיפור של הקונסטרוקציה, של שיטת הבנייה. כלומר, אנחנו לא נכניס בקומה השנייה, במקום שהיה אמור להיות משרד שאמורים להיכנס בו 20-10 אנשים באון אנד אוף, פתאום 200 איש, יש בזה השפעה על המבנה, זה השיקול דעת שלנו בד"כ.

ליאור שפירא- לגלריה יש היתר?

רעיה גוטלויבר- כן.

ליאור שפירא- אישרנו את זה כפי שדיברנו.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2024 סעיף 5**

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0017-2024 מיום 09.10.2024 סעיף 5:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מהיתר ומחנות עם גלריה לפי היתר בניה למטבח מרכזי בקומת קרקע ובגלריה, לצמיתות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2024 סעיף 6**

08.07.2024	תאריך הגשה:	10000397263	מס' בקשה מקוונת:	65479	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	-------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	<b>בית אוכל</b>		מהות העסק:
------	-------	-----------------	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
80 מ"ר	2218-021	גוש 6624 חלקה 885	נאות אפקה ב'	<b>סנה משה 21</b>

כתובת:	שם:	בעל עניין:
סנה משה 21 תל אביב	<b>בבקה קפה</b>	שם העסק
הברזל 3 תל אביב	בבקה קפה בע"מ קורל גורן שי גורן	מבקש
ז'בוטינסקי 7 תל אביב	פ.ט.ל בלגיה ישראל נדלין והשקעות בע"מ גיל לחמנוביץ	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 205 ת"א	נבון גבריאל	עורך בקשה

**מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)**

**שימוש חורג לתוכנית וממשרדים בהיתר לאפייה, בית קפה ולמכירת עוגות ועוגיות בקומת הקרקע בשטח של 80 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

מבנה בן 3 קומות מעל קומת הקרקע, מיועד למשרדים לפי היתרי בניה מספר 20140378 מתאריך 12.11.2013.

**הערות המהנדס:**

העסק במקום הנ"ל משנת 2013 ועד לתאריך 31.12.2024 ברישיון לשימוש חורג. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

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

סכום חיוב אגרת שימוש חורג הינו 2,894 ₪.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2024 סעיף 6

### חוות דעת מידע תכנוני:

<b>מספר תב"ע</b> 1516, 1516 א'
החלקה בייעוד מגרש מיוחד עפ"י תכנית 1516 ו- 1516א.
ע"פ תכנית 1516: סעיף 6 מטרת התכנית: לשנות אזור דירות 2, למגרש מיוחד להקמת מבני משרד התקשורת. ולשנות הוראות תכנית ב.ע. מפורטת מס 232/אר על שינויה (להלן - התכנית הראשית) אשר הודעה בדבר מתן תקפה פורסמה בילקוט הפירסומים מס 30 מיום 17.8.49.
סעיף 7ב: (ב) הוספת סעיף בתקנותיה כדלקמן - למרות כל האמור לעיל יהיו היעוד, השימושים ותקנות הבניה בשטח התכנית מס 1516 כמפורט בה.
שימוש לבית אוכל אינו תואם להוראות תכנית 1516.
השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתב"ע כפוף לסעיף 149 לחוק.

### פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 14.08.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034.
---

### חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לא"ס מיום 17.9.24:
עסק עם רישיון בתוקף. ללא פניות מוקד או דוחות לעסק בשנה האחרונה.	פיקוח עירוני מיום 17.9.24:
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 7.9.24:

### המלצת הוועדה המייעצת 0019-2024 מיום 24.09.2024:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממשרדים בהיתר לאפייה, בית קפה ולמכירת עוגות ועוגיות בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2029.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מיירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, מאור ורניק, פאדי דאוד, דין עמר, דניאל שרון.

### חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממשרדים בהיתר לאפייה, בית קפה ולמכירת עוגות ועוגיות בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2029.
---

תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר- חידוש שימוש חורג. העסק נמצא במקום משנת 2013, עד 2024 ברישיון לשימוש חורג. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג לתוכנית. המלצה לאשר עד 31.12.2029. את הפרסום עשו עד 2034, לשיקול דעת הוועדה.

ליאור שפירא- אלה הבניינים של בזק נכון?

רעיה גוטלויבר- משרדי בזק היו, כן.

ליאור שפירא- המרכזייה לדעתי, לא משרדים.

רעיה גוטלויבר- העסק קיים כבר 10 שנים, מבקשים עוד 10 שנים.

איילת וסרמן- הם יצטרכו להגיש הכל מחדש, זה כסף, בין 100-200 אש"ח.

אורנה ברביבאי- מה הסבירות שבעוד 5 שנים לא נאשר להם את אותו הדבר?

איילת וסרמן- אתה תרגיש יותר טוב עם חלופה של 5 ועוד 5?

ליאור שפירא- כן.

איילת וסרמן- בסדר בואו נעשה את זה אבל אנחנו לא מגיעים לפה.

אורנה ברביבאי- זה לא מצריך אותם בעוד 5 שנים להגיש שוב?

איילת וסרמן- לא.

אורנה ברביבאי- אז נלך על זה.

איילת וסרמן- אנחנו עושים את זה בשבילם ללא הוצאות כספיות.

אורנה ברביבאי- אוקי אז נלך על זה, נשמע יותר סביר.

ליאור שפירא- מישהו בדעה אחרת?

ראובן לדיאנסקי- ההיתר הוא אישי. אם מחר הם סוגרים את העסק מישהו אתר שנכנס בנעליהם צריך לבקש מחדש היתר.

איילת וסרמן- רישיון כן. לא ההיתר לשימוש חורג.

ראובן לדיאנסקי- ז"א ההיתר לשימוש חורג הוא מתגלגל?

איילת וסרמן- כן.

ראובן לדיאנסקי- אבל לאותו סוג של עסק?

איילת וסרמן- סוג אחר לגמרי ברור שהוא יצטרך להגיש היתר לשימוש חורג. אם זה אותו סוג אין בעיה.

ראובן לדיאנסקי- נראה לי סביר 5 פלוס 5, הם לא צריכים לחזור לפה ולשלם יותר.

איילת וסרמן- אנחנו מביאים אותם לפה אבל בלי שהם יצטרכו להגיש את הבקשה מחדש.

ראובן לדיאנסקי- זה כביכול הארכת תוקף מועד ההיתר לשימוש חורג.

איילת וסרמן- ואז אם יש מטרדים או משהו שונה.

**תיאור הדיון:**

ראובן לדיאנסקי- שיחזיקו מעמד 5 שנים. אתמול עברתי שם בערב היה סגור. מי סוגר בית קפה בערב?

ליאור שפירא- זה בבוקר מאוד מצלית. הייתי שם במשא ומתן מאוד מתקדם לקנות את המרכזייה ולעשות שם גן ורועי קריב.

ראובן לדיאנסקי- אני רוצה שירשם לפרוטוקול למען הסר ספק שאין שום ניגוד עניינים עכשיו בינד לבין המקום.

ליאור שפירא- זה כבר נמכר לאחרים ממוזמן, לבוק.

ראובן לדיאנסקי- ואין בליבך עליהם שום דבר?

ליאור שפירא- לא אין לי. מאשרים 5 פלוס 5.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0017-2024 מיום 09.10.2024 סעיף 6:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומשרדים בהיתר לאפייה, בית קפה ולמכירת עוגות ועוגיות בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2029, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינה באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2034.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק, דודו לניאדו.