



05/12/2024

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 0019-2024 מיום 04.12.2024

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 04.12.2024 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

פניות בפתח	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service	03-7244600	www.tel-aviv.gov.il
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 מומלץ לוודא באתר העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 2024-0019 מיום 04.12.2024

ישיבת המשך לרישוי בניה שנפתחה בשעה 10:17 בהשתתפות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי ודייבי דישטניק.

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
לא נכחו:	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
	מיטל להבי	סגנית רה"ע
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	חן אריאלי	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
	חיים גורן	סגן רה"ע
	דודו לניאדו	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	מהנדס העיר
	הגר גנין, עו"ד	עוזרת ראשית ליועמ"ש
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	יובל רו, עו"ד	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
	יובל פלג	ממ מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות
	אביגדור פרויד	משקיף מטעם ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א והמרכז
	מלי פולישוק, עו"ד	נציגת שר הפנים
נציגים בעלי דעה מיעצת	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים
מרכזת וועדה	מהא מרגייה	עוזרת בכירה למרכזת וועדה
עוזרת בכירה למרכזת וועדה	דניאל שרון	עוזרת למרכזת וועדה

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

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



מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 04.12.2024.

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.

מחלקת המידע	מוקד טלפוני	מפגש בכתב
 www.tel-aviv.gov.il אתר האינטרנט העירוני	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	 www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il

לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני כדי להימנע מאי נעימות מומלץ לוודא באתר העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0019-2024 ליום 04.12.2024

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0018-2024 מיום 20.11.2024 – מאושר.					
2.	1	16397	10000101245-1	מסעדה	נחלת בנימין 29	ביצ'יקלטה
3.	12	63238	10000399572	פאב	אחד העם 64	בר 64
4.	15	66651	10000360656	מסעדה	ירושלים 77	דאבל אספרסו
5.	18	20231	10000372962	ייצור תכשיטים	אלנבי 81	אות סייג
6.	22	643	10000313008	מסעדה	ז'בוטינסקי 7	בנדיקט

מקור טלפוני	מקור טלפוני	מקור טלפוני
03-7244600	03-7240116	03-7240116
15:00-08:00	15:00-08:00	15:00-08:00
בימים א' - ה' בין השעות	בימים א' - ה' בין השעות	בימים א' - ה' בין השעות
לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0019-2024 סעיף 2

מספר תיק רישוי:	16397	מס' בקשה מקומות:	10000101245-1	תאריך הגשה:	14.11.2021
--------------------	-------	---------------------	---------------	----------------	------------

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

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
נחלת בנימין 29	לב תל אביב	גוש 7460 חלקה 9	3-029	60 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	ביציקלטה	נחלת בנימין 29 תל אביב
מבקש	א.א. כיף בע"מ אברהם שיר	נחלת בנימין 29 תל אביב
בעל זכות בנכס	ליאורה מיכקשווילי	יהודה הנשיא 36 תל אביב
עורך בקשה	גבריאל נבון	דיזנגוף 205 תל אביב

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה באם ניתן להאריך את תוקף השימוש החורג לתקופה נוספת.

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מחצר עורפית של המבנה למקומות ישיבה עבור מסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בשטח של 60 מ"ר.
--

תיאור המבנה:

בניין לשימור בן 2 קומות המכיל בק. קרקע חנויות ובקומה א' מגורים עפ"י היתר בניה מ"ס 186 מ-1.6.1926, והיתר בניה מ"ס 579 מ-10.4.1934.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל בקומת קרקע בחנות עם גלריה לפי היתר בניה בשטח 103 מ"ר שלא מהווה שימוש חורג. שימוש חורג מחצר בעורף המבנה עבור מקומות ישיבה של העסק בשטח 60 מ"ר. סה"כ שטח העסק 163 מ"ר. העסק במקום משנת 2010 ועד 31.12.2018 אושר ללא שימוש חורג. משנת 2018 ועד ל 31.12.2021 אושר בשימוש חורג בגין תוספת שטח של החצר למקומות ישיבה. מבקשים הארכת תוקף שימוש חורג. דרישת תקן – 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 2,002 שקלים.
--

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1200, 2650 ב'
החלטה ביועוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1200 .
שימוש למסעדה כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 44.
המבנה כלול ברשימת מבנים לשימור עפ"י תכנית השימור 2650, מסומן לשימור אקלקטי.
יש לתאם את הבקשה עם מח' השימור.
שימוש מחצר משותפת בעורף המבנה עבור מקומות ישיבה של העסק יבחן במסגרת רישוי עסקים.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 22.02.2022. מבקשים היתר ל-5 שנים.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 23.6.22:	הבקשה תאושר בתנאים הבאים: -ישיבת קהל בחצר תוגבל עד שעה 23:00 . -אין להציב רמקולים בשטח החצר. -במקום מותרת השמעת מוסיקת רקע בלבד בתוך העסק ובתנאי שלא תישמע כלל אל מחוץ לעסק. -תחזוקה נאותה של מתקני סינון הריחות . -דלת המטבח הפונה לחצר תהיה סגורה כל העת.
פיקוח עירוני מיום 8.6.22:	4 פניות בנושא רעש ע"פ דיווח של הצוותים שנכחו בזמן אמת: לא נמצא מפגע של מוסיקה, היה מקרה של דיבור של מבליים.
מוקד 106 מיום 7.6.22:	5 פניות על רעש מתחילת השנה מאותה פונה.
מחלקת שימור מיום 19.11.17:	התקבל אישור.
פיקוח על הבניה מיום 21.6.22:	אין חריגות בניה, צווי הריסה או הליך פלילי.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 15.3.17:	התקבל אישור לעסק ולגלריה.
שמות המתנגדים:	מעייין סגיב, יעקב שבתאי, אפרת אטון, מסרק אייזק, מעייין אביב, נדב קרופיק, ניקולס למפרט, עדו שטסל, פרנקלין אברהם, בנג'מין ארדוס, עמית שגב עו"ד ב"כ חברת הבית בסמטת בית השואבה 8.
תקציר ההתנגדות:	- הבקשה עומדת בניגוד לחוק עזר לתל אביב יפו (מניעת רעש)- רעש בלתי פוסק ובלתי נסבל- נקישות סכו"ם, דיבורים, צעקות, צחוק רם, שירי ימי הולדת וכדומה.. מיום ראשון ועד שבת, לאורך כל שעות הפעילות בשעות לילה מאוחרות. - המבקשים נוהגים בחוסר תום לב ומטעים במהותו של העסק- מבקשים מסעדה אך בפועל מדובר בבר לכל דבר ועניין. - מדובר בחצר משותפת הגובלת בקו בניין בה הציבו 20 שולחנות הממוקמים מתחת לדירות הדיירים-

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0019-2024 סעיף 2

מגביל את היכולת לעשות שימוש במרפסות ופתיחת דלתות וחלונות.	
• מטרדי לכלוך וריחות טיגון ובישול.	
• התקבלה חו"ד איכות הסביבה ביום 23.6.22.	חו"ד מהנדס להתנגדות:
• התקבלה חו"ד פיקוח על הבניה ביום 21.6.22.	

המלצת הועדה המייעצת 2022-0010 מיום 07.07.2022:

הוועדה ממליצה להעביר לדיון בהתנגדויות. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, שם משולם, ירין שריין, נטלי כהן, ריטה ויטקין, מיכל סלומון, אילנה בורבן, פאוזי אמסיס ומהא מרגייה.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
מעין סגיב	בית השואבה 8 תל אביב	052-4374677
יעקב שבתאי	בית השואבה 8 תל אביב	
אפרת אטון	גרוזנברג 24 תל אביב	050-9110544
מסרק אייזק	גרוזנברג 24 תל אביב	
מעין אביב	גרוזנברג 24 תל אביב	
נדב קרופיק	גרוזנברג 24 תל אביב	
ניקולס למפרט	גרוזנברג 24 תל אביב	
עדו שטסל	גרוזנברג 24 תל אביב	050-4444242
פרנקלין אברהם	גרוזנברג 24 תל אביב	
בנג'מין ארדוס	צדוק הכהן 7 תל אביב	054-9809270
עמית שגב עו"ד ב"כ חברת הבית בסמטת בית השואבה 8	מתחם גרנות, ד.נ חפר, 3881100	072-2744949

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 23.10.2022:

בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, פרדי בן צור, איילת וסרמן, חגר גנין, רעיה גוטלויבר, יובל פלג, ירין שריין, שרית סוזין, מירי אהרון ודניאל שרון.

עמית שגב עו"ד, מעין שגיב, גלעד כהן עו"ד, טל בן בסט עו"ד, עדו שטסל, אפרת אטון, ניקולס למפרט. עמית שגב עו"ד- ההיתר לשימוש חורג שניתן ב-2018 לא כולל שימוש בחצר המבנה עבור מסעדה, הוא כולל הפעלת מסעדה בתוך המבנה. לא ברור מה מבוקש פה. בפועל יש שימוש בחצר לצרכי הסעדה ויושבים שם אנשים וזה חורג מהשימוש החורג. בניגוד לתשובה להתנגדות, שם נטען שתוכנית 44 כוללת ייעוד של הפעלת מסעדה וזה לא נכון, בתוכנית 44 אין הפעלת מסעדה, יש שימוש למסחר. השימוש החורג הוגבל ל-5 שנים, זה הסתיים בסוף 2021, עכשיו אנחנו בתקופה שהיא מעבר לזה וכל האופי של הרחובות הסמוכים, בית השואבה 8 וגרוזנברג 24, השתנה לחלוטין. ב-2018 בבית השואבה היה בית אבות, עכשיו יש שם בניין חדש, 18 דירות, משפחות צעירות עם ילדים ותינוקות. להיכנס למסעדה מרחוב נחלת בנימין שהוא	המתנגדים:
---	-------------------------

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, פרדי בן צור, איילת וסרמן, הגר גנין,
רעיה גוטלויבר, יובל פלג, ירין שריין, שרית סוזין, מירי אהרון ודניאל
שרון.

בעל אופי מסחרי, זה דבר אחד, אבל זה שמפעילים את המסעדה בחצר
אחורית שפונה לאזור מגורים חדש ונוספה שם תמ"א, בערך 40 משפחות, יש
שם סבל מאוד גדול. השימוש החורג הוא מוגבל בזמן, זה כל העניין, זה לא
שהוציאו שם תב"ע נקודתית. כל הבעיה שם היא החצר האחורית. יש הפניה
בהתנגדות לחוק עזר שמירת הסדר והניקיון, בתוספת השלישית שמדברת על
העמדת כסאות ושולחנות- התוספת מדברת על העמדת שולחנות וכסאות על
המדרכה ולא בחצר האחורית. העמדת כסאות ושולחנות מצריך היתר ואין
לזה התייחסות בשימוש החורג. מה שלא הותר במפורש הוא אסור.

גלעד כהן עו"ד- אני לא ראיתי את התוכניות של ההיתר האחרון. להבנתי יש
שם שימוש בשטח גדול יותר ממה שבפועל ניתן. צריך לעשות איזון בין
האינטרס של המתנגד לבין האינטרס הציבורי. זה מתבטא בחופש העיסוק,
בזכות להפעיל את המקום איפה שהוא פעל מס' שנים עוד לפני שנבנה הבניין
בבית השואבת. נוצר מצב, בגלל המבנה החדש, שיש מקום להביא יועץ
אקוסטיקה, יש שם בעיה חמורה של רעש. יש שם אפקט של החזרת רעש
מהבניינים אל תוך הדירות של הדיירים ונוצר מצב שיש יותר רעש בדירות
מאשר בחצר האחורית. אי אפשר לומר שזה מקום של מסחר ומגורים
והולכים לפי תוכניות לפני עשרות שנים, דברים משתנים, העיריה צריכה
להבין שזה אזור משתנה שוקק, יש מקומות ישיבה בחוץ אבל יש הבדל בין
מקומות ישיבה בחוץ בנחלת בנימין באוויר הפתוח לבין בחלק האחורי
בחצר. לא משמיעים שם מוזיקה. קול של דיבורים, כלים ולפעמים גם שרים,
ימי הולדת. הרעש מטריד את מנוחת השכנים ומעבר לשעות הסבירות. אם
היה היתר אז מותר להם עד 01:00 בלילה, כרגע אין היתר, אנשים ישנים
במהלך השבוע בשעות האלו. זה בעייתי כל שכן שיש ילדים קטנים בבית.
מאידך זה מקום נחמד, הייתי שם אני מכיר את המקום. יש אפשרות אולי
לעשות שם קירוי קיץ, זה עולה אבל שווה, יוכלו להפעיל בהתאם לשעות
הפעילות, יעשו גם מקום לעישון, ככה כולם יכולים לישון בשקט. הבנתי
שגם ביום יש בעיה של רעש. אני מצטרפת לטענות של חברי בפר התכנוני
במיוחד בגלל שיש שינוי במתאר האזורי שיש לקחת אותו בחשבון. אני
מזמין את יו"ר הוועדה להגיע לדירות המתנגדים ולשמוע באוזניו.

טל בן בסט עו"ד- אני מצטרפת לטענות של חברי. מבקשים בקשה לשימוש
חורג בניגוד לתב"ע, תב"ע זה חוק. נותנים את השימוש החורג ל-5 שנים ואז
במשורה לעוד 5 שנים, לאחר מכן צריך תב"ע נקודתית. במשך חמשת השנים
שניתן השימוש החורג, מדוע לא נעשו פעולות לקבל היתר באופן מסודר?
בעבר היה שם בית אבות והיום בתי מגורים, מתקשים להתנהל במיוחד
בערב, שרים שירי יום הולדת מתחת לחלון. מעבר לרעש, יש מטרד ריח.
אנשים לא יכולים לפתוח חלון, לנצל את המרפסות שלהם. גם כשהחלונות
סגורים זה לא עוזר.

עדו שטסל- אני גרתי מאחורי ה"תדר" במשך חמש שנים ובתקופת עבודות
הרכבת הקלה ולא היו לנו תלונות, עם חלונות כפולים. עכשיו בלתי אפשרי
להיות אצלנו בדירה בשעות הלילה. אני שומע את חגיגות ימי ההולדת בתוך
הדירה שלנו כשהכל סגור. אנחנו הערנו מס' פעמים על הנושא הזה זה לא
משתנה. משלוש פעמים בעשר דק' זה ירד לפעם בעשר דק'. אנחנו מדברים
על חצר פנימית עורפית בין בניינים עורפיים, לא חצר בתזית. בנחלת בנימין
55 נהדר בחצר הפנימית שם, כמעט באף חצר פנימית אין את מה שיש

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, פרדי בן צור, איילת וסרמן, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, יובל פלג, ירין שריין, שרית סוזין, מירי אהרון ודניאל שרון.

אצלנו, בהר סיני החצר האחורית הפכה להיות חצר ציבורית, פה אנחנו לא מדברים על חצר ציבורית. חוץ מ"ביציקלטה" כל שאר החצרות הפנימיות הן של בתים פרטיים לא של עסקים. אין לנו בעיה אם יבנה פתרון אקוסטי ארוך טווח אבל לא יכול להיות שהדבר היחיד שאנחנו מקבלים מכל הסובבים זה תחיו ברעש.

אפרת אטון- אנחנו מאוד אוהבים את הפתרון שכולנו נוכל להיות ביחד. אנחנו אוהבים אותם. אבל פתרון שיאפשר לסגור את הרעש של הסכינים והמזלגות והימי הולדת אצלנו בתוך הבית.

ניקולס למפרט- סליחה על העברית שלי, אני מנסה לדבר הכי טוב שאני יכול. הבעיה בעיני זה שזה לא חד פעמי. אין לנו אפשרות לפתוח את החלון. עכשיו מתחיל החורף ולא חם, אני עדיין ישן עם מזגן כי אני לא יכול לפתוח חלון. יש לי ילד קטן בן שנה. כל לילה עד שעות מאוחרות. זה לא בקשה לסגור את העסק חס וחלילה אבל צריכים למצוא פתרון שאפשר לחיות בבית כמו בן אדם ולעסק להיות עסק. פתרון ששנינו יכולים להתקיים רגיל, לא עם טריפל גלאס ועוד וילון. הבתים שלנו לא צריכים להיות כמו אולפן כדי שהם יוכלו להתקיים. אולי בית העסק ימצא פתרון להשקיע בקיר או כל דבר.

גלעד כהן עו"ד- לא ברור מהבקשה שהם הגישו כמה מקומות ישיבה יש להם בחוץ.

עדו שטסל- גם במסדרון שמוביל לחצר יש מקומות ישיבה.

גלעד כהן עו"ד- אנחנו טוענים שיש שימוש מעבר ל-60 מטרים האלו. יש שימוש למעבר למה שהותר.

עדו שטסל- איפה שכתוב חצר משותפת יש מסדרון שלם שגם בו מושבים אנשים לא רק בחצר עצמה.

עמית שגב עו"ד- היתר הבניה בבית השואבה 8, מספרו 180047 ניתן ב 16.1.18, ז"א חודשיים לפני השימוש החורג, אז עניין הקדימות לא נכון, היתר בית השואבה ניתן לפני. בבית השואבה ניתן היתר להריסת בניין משרדים והקמת בניין מגורים, גם הוא שימוש מעורב, יש חזית מסחרית, אבל יש הבדל בין מספרה לבין מסעדה עם אוכל. כשהם באו להפעיל את המסעדה הם ידעו שיש היתר למגורים, ידעו שתהיה להם בעיה עם החצר האחורית. זה הוגבל ל-5 שנים ולא בכדי ואין שום מקום להאריך את זה. הוא הוגבל למקומות ישיבה ואח"כ הודה שהוא חורג מהשימוש החורג. מה שנטען פה ע"י מס' דיירים שגרים שם, שיש הושבה במסדרונות ומחוצ להיתר לשימוש חורג. לא ראיתי שום הקלה בקווי בניין צדיים בבית השואבה, לא יודע למה זה נטען. גם אם הייתה ניתנת הקלה מדובר ב 40 ס"מ, זה בטח לא משפיע בענייני אקוסטיקה. היה מצופה שיבואו עם פתרון אקוסטי איכותי ורציני, יש היום דברים כאלה בעולם. אי אפשר להיות שם, הקרבה הורגת את האנשים, אלה בתים חדשים, הם כלואים בדירות לא יכולים לצאת לחצרות.

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, פרדי בן צור, איילת וסרמן, הגר גנין,
רעיה גוטלויבר, יובל פלג, ירין שריין, שרית סוזין, מירי אהרון ודניאל
שרון.

מעייין שגיב- כמו עידו גם אני גרתי 6 שנים מעל ה"סרבסה" בדיונוגוף, פעם אחת לא הפריעו לי, לא בחגים, לא באירועים, לא בימי תמישי והייתי מעליהם וזה מקום רועש. גם אני ממש סובלת. אין לי רגע של שקט בבית. אני צריכה לקחת משהו לישון שיעזור לי להירדם. השקענו המון בדירה הזו. הדבר היחיד שמפריע לי זה החצר. לא שאני רוצה לפגוע להם בפרנסה. הבנתי שמשום מה זה לא על הפרק, אבל אם אפשר לנסות פתרון. גלעד כהן עו"ד- שמעתי את חברתי, שמעתי את הבעלים של המקום, אני חושב שמאוד קל לדבר על עניינים טכניים ותוכניות אבל בסופו של דבר מדובר פה באנשים. גם בעל העסק וגם המתנגדים. לא שמעתי טענה אחת לגבי הרעש ואיך פותרים אותו. בין אם ניתן לעשות קירוי או לא. משהו מודולרי.

עדו שטסל- הקיר האקוסטי שהיה לנו מעל החניה זה מה שמנע ב"תדר".

גלעד כהן עו"ד- אני לא מומחה אקוסטיקה אבל אני חושב שיש פה אלמנט כמו הדים שעולים למעלה, ככל שאתה עולה אתה שומע יותר את הרעש. אם פקח מגיע ואומר שאין רעש, זה לא אומר שאין רעש. צריך לעשות את הבחינה בתוך הדירות של המתנגדים. הטענה שהוא מפסיק לקחת הזמנות עד שמונה וחצי היא לא מדויקת בלשון המעטה לפי אינדיקציה שיש לנו. יש סרטון מיום החמישי האחרון במקום בשעה 23:30, סרטון מאוד רועש. הרבה מאוד אנשים במקום. לדעתי יש שם יותר מ-85 מקומות ישיבה. כשפקח מגיע אז שיגיע עם לייזר ויעשה מדידה ויראה שהם חורגים מההיתר שאין להם. העניין הוא למצוא פתרון שיהיה יעיל לכולם.

עמית שגב עו"ד- כל הפתרונות שעלו מצד המבקש הם פתרונות של רצון טוב אבל שום דבר הוא לא פתרון פרמננטי.

עדו שטסל- הייתה אמירה על עוד עסק דומה ברחוב, נכון, כשיש ימים שע"פ חוק אסור להם להיפתח כמו תשעה באב, אני לא יודע אם זה חברים או ממשכים אבל הניצול של החצר קרה. לדג' שבוע שעבר היה ערב חג, אומנם מותר לפתוח בערב חג, העסק לא פתח, אבל עדיין היה רעש מתוך הביציקלטה, אולי העובדים, אנשים, זכותם המלאה, אבל גם בערב תשעה באב האחרון, היו משם רעשים. האזור אכן היה אזור מסחרי בעבר, אבל הוא היה אזור של חנויות בדים. אנחנו עדיין רואים מעבר של רחוב נחלת בנימין מאזור מסחרי כאזור תעשייה של ת"א הישנה- תופרים ומעצבי שמלות ועד עכשיו שהוא הופך להיות אזור בילויים. יש הבדל מהותי בין התופר או המתפרה שנמצאת בקומה מעל לבין ה"ביציקלטה". וגם הסנדלר שנמצא באותו המתחם, אין לנו בעיה שישתמש בחצר כמה שהוא רוצה. הבעיה היא לא המוזיקה אלא עומס האנשים שנמצאים בחצר. אנשים הם מרעשים גם אם אין מוזיקה. נשברת כוס, נפילה של סכו"ם, ככל שזה יותר אנשים זה קורה יותר בסמיכות וזה בעצם מה שהופך את זה למפגע. שימוש יתר, חוסר יכולת של אגף הפיקוח לפקח על השימוש החורג הזה. ברור שהוא לא מקבל דוחות כי הפקח לא יודע מה החיתר שלו נותן, הם לא סופרים כמה אנשים יש. הייתה טענה שלא כל הדירות התנגדו, בהתנגדות שאנחנו הוצאנו בפברואר האחרון, על הדירות העורפיות בגרונברג 24 התנגדו בנוסף, ניקו, שהוא לא דירה עורפית אלא דירה פרונטלית לגרונברג, התנגד מתוקף היותו בפה, אנחנו פנינו רק לדירות האחוריות. מי שבעיקר התנגד

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, פרדי בן צור, איילת וסרמן, הגר גנין,
רעיה גוטלויבר, יובל פלג, ירין שריין, שרית סוזין, מירי אהרון ודניאל
שרון.

להתנגדות, זה אותו בעל דירה של 13 דירות במקום שרוב הדירות שלו פרונטליות לגרונברג. המפגע הוא בעורף לא בחזית. ניקולס למפרט- לפני שנה היה סגירת חורף, לפחות בשבילי ובשביל אשתי זה היה בסדר, הורידו את זה והיה יותר רעש.	
שימרת גולן עו"ד, אבי שיר. שימרת גולן עו"ד- גם בבקשה להיתר ב-2018, השימוש החורג נדרש לצורך הושבה בחצר. אין כאן משהו חדש אלא חידוש של אותה הבקשה. לגבי המצ"ב התכנוני- חלה תוכנית 44, האזור מסווג כאזור מסחרי, יש בו שימושים מעורבים למסחר ומגורים. ברשימת השימושים המותרים לפי תוכנית 44 מותר גם שימוש למסעדה. מאז ומתמיד בבניין הזה בקומת הקרקע היה שימוש מסחרי, תנויות ואח"כ מסעדות. זו לא חצר פנימית, זו חצר של הבניין, אחורית. כל הבניין בבעלות משפחה אחת ולא כבית משותף. החצר שייכת לבעלי הבניין. החצר הושכרה יחד עם החלק הזה של המסעדה לפי חוזה השכירות שצרפנו למבקשי ההיתר. זה חשוב כי כשיש בית משותף וחצר משותפת אז יש כללים שחלים מהמותר לעשות. האזור הוא איזור מסחרי. הנכס תמיד שימש למטרה מסחרית. הבניינים הסמוכים של המתנגדים הם בניינים שגם לפי היתר היה ניתן לאשר בהם יעוד מעורב, היזמים בחרו דירות מגורים. אופי הסביבה הוא לא מגורים בלבד. מי שמשנה את אופי הסביבה למגורים טהור הם ההיתרים של תמ"א 38. הם נכנסים לתוך סביבה מעורבת. האזור הוא רועש והיה תמיד רועש כי הוא איזור מסחרי, זה משהו שצריך לקחת בחשבון שקונים או שוכרים דירה באזור של המון מסעדות ומקומות בילוי. הבקשות להיתר לפי תמ"א 38/2 כוללות הקלות בקווי בניין וחריגות. מי שהתקרב למסעדה ויצר בעיה אקוסטית אלה בנייני המגורים שהתקרבו גם המטרים וגם בצורת הבניה. מי שצריך לדאוג לפתרונות האקוסטיים הוא לא בעל המסעדה אלא מי שמוכר דירות מגורים באיזור מסחרי. בנייני המגורים הם אלה נכנסו לסביבה רועשת והתקרבו למקור הרעש. אי אפשר להאשים רק את המסעדה. הבניה שיצרה מסדרון אקוסטי היא לא המסעדה. בהנחה שהבניינים שלהם היו מרוחקים כמה מטרים הם לא היו מקבלים הקלה אז גם הישיבה בחוף הייתה מפריעה להם פחות. לא היה כל בסיס להסתמכות על כך שהמסעדה לא תפעל. כשקנו את הדירות אי אפשר היה לסמוך על זה שלא תגמר הקורונה ומסעדות לא יפעלו, היה ידוע להם שיש מסעדה. לא שמעתי שום התייחסות למבחנים של מתן היתר לשימוש חורג. הפסיקה קבעה מבחני מתי כן יהיה נכון ומתי לא יהיה נכון לאשר שימוש חורג שהוא כלי תכנוני שמגשר על פערים. לדעתנו אפשר היה לתת שימוש חורג לצמיתות כי התוכנית מאפשרת. מבחני השימוש החורג: עצימות השימוש החורג, היקף השימוש החורג, מועד התוכנית הקיימת, עיקרון ההפיכות והפגיעה בצדדים שלישיים שכאן אנחנו פרטנו לגבי החוסר יכולת שלנו להסתמך- הפניתי למקרה שבו הוועדה הזו אישרה שימוש חורג למרות שהמסעדה פעלה ללא רישיון עסק וללא היתר. נידון בערר 5137/16 - ההחלטה של הוועדה המקומית אושרה בוועדת ערר. אופי הסביבה- איזור מסחרי עם מקומות בילוי. יש שם מדיניות לילה שמאפשרת לבתי אוכל לפעול עד השעה 01:00 בלילה. המסעדה לא פועלת עד 01:00 בלילה מתוך התחשבות בשכנים. למסעדה אין אפשרות להמשיך להתקיים אם לא יינתן השימוש החורג להושיבה בחצר מס' המקומות שניתן להושיב בפנים הוא 25, לא ניתן להמשיך מבחינה כלכלית. היום במסעדה- בעקבות הטענות והתחשבות בשכנים- חלו שינויים בפעילות כדי למזער את ההפרעה, אבי פרט. רוצה לציין שלא כל השכנים מגרונברג 24 ובית השואבה 8 מתנגדים והגישו התנגדות. חלקם תומכים. יש מכתב משכנה שתומכת במסעדה ובפעילות. מעיד שההפרעה היא עניין סובייקטיבי.	המבקשים:

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, פרדי בן צור, איילת וסרמן, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, יובל פלג, ירין שריין, שרית סוזין, מירי אהרון ודניאל שרון.

אבי שיר- המסעדה קיימת מ- 2013. מאז שחזרנו מהקורונה, חזרנו לפעילות פצועים. פתאום לידנו שני בניינים מאוכלסים. אני פניתי לעידו מיוזמתי לשאול מה מפריע ואיך אני יכול לשפר. עשינו המון שינויים בשנה האחרונה- אין מוזיקה בכלל בחצר, אנחנו לוקחים הזמנה אחרונה בשמונה וחצי בערב, לא לוקחים הזמנה מעל 8 אנשים- פעם היינו חיים מזה. אני מזמין אתכם להגיע לחצר- רבע ל 00:00 כולם חשבוניות ב 00:00 כולם מפונים לחלוטין, מכניסים לבפנים. שכנים התקשרו מס' פעמים להתלונן, גורמים הגיעו ואמרו אין פה רעש. לא קיבלנו דוחות. אני אשמח לעשות טיול רגלי מרוטשילד עד לנחלת בנימין שסגורה לרכבים ביום חמישי בעשר בלילה, שעת השיא, תלכו על כל הנחלה, תלכו על אלנבי מסביב צד שני ותכנסו ל"ביציקלטה", בשנה האחרונה זה המקום הכי שקט בכל האזור. גם מעל ה"שפגט" יש דיירים. האדם שהכי קרוב אלינו הוא בגרוזנברג 24 בקומת קרקע, הוא גר על החצר, לא התנגד. יזם הבניין בגרוזנברג 24, בעל 8 דירות בבניין, שני בני משפחה שלו גרים בבניין- ביטל את ההתנגדות כי הוא הבין שאנחנו עושים השתדלות. בחצר בערך 85 מקומות ישיבה. אני מוכן לעשות מה שנדרש כדי לשמור העסק שלי, הפרנסה שלי ולהתחשב בשכנים ולשפר להם את איכות החיים. שימרית גולן עו"ד- זה מחזק את הטענה שלנו שהעירייה החליטה על שימוש חורג כשהיא ידעה שיש שם מגורים. אבי שיר- בשנה האחרונה אופי העסק השתנה מקצה לקצה. שימרית גולן עו"ד- בגדול, הטענה היא אנחנו מבינים שלמרות כל הטענות המשפטיות ואנחנו יודעים שזה גורם פגיעה מסוימת וכן נכונים להתחשב. אין בעיה שיינתנו הנחיות רק שזה לא יהיה שחור לבן, לסגור את העסק או את החצר לגמרי. אנחנו מוכנים לעשות התאמות. שהעסק יוכל להמשיך לחיות.	
הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מחצר עורפית של המבנה למקומות ישיבה עבור המסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בשטח של 60 מ"ר עד ליום 31.12.2023, בכפוף לתנאים הבאים: הפעילות בחצר תהא עד שעה 23:00, תפוסת קהל בחצר תוגבל למקסימום 60 איש, ללא הצבת רמקולים מחוץ לבית העסק לרבות החצר, ינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אויר מחוץ לבית העסק, ללא השמעת מוזיקה מחוץ לבית העסק. בסוף התקופה תובא הבקשה לדיון בפני וועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה באם ניתן יהיה לאשר עד ליום 31.12.2027.	המלצת צוות ההתנגדויות:

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאשר הבקשה לשימוש חורג מחצר עורפית של המבנה למקומות ישיבה עבור המסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בשטח של 60 מ"ר עד ליום

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

31.12.2023, בכפוף לתנאים הבאים: הפעילות בחצר תהא עד שעה 23:00, תפוסת קהל בחצר תוגבל למקסימום 60 איש, ללא הצבת רמקולים מחוץ לבית העסק לרבות החצר, ינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אויר מחוץ לבית העסק, ללא השמעת מוזיקה מחוץ לבית העסק.

בסוף התקופה תובא הבקשה לדיון בפני וועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה באם ניתן יהיה לאשר עד ליום 31.12.2027.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מחצר עורפית של המבנה למקומות ישיבה עבור המסעדה. היה בדיון בוועדת התנגדויות.

ליאור שפירא- בתוך חצר, אזור מגורים, דעתי מאוד לא נוחה. היו כמה פעמים שדיברנו עם המבקשים ואמרנו להם שמפריע לנו העניין שבחצר אחורית שמוקפת בגיני מגורים יעשו עסק שיושבים בחצר. בעלי המקום אמרו שהם יעשו כל הנדרש על מנת להפחית כמעט לחלוטין. זה עסק של שנים, מוסד. עסק ממש יפה אבל בערב שצועקים יום הולדת ואתה בא להרדים תינוק או סתם לישון זה מטריף את הדעת. הם התחייבו. אני מודה שאחרי אלנבי 48 ההתחייבויות האלה פחות באים לי בטוב אבל הם באמת הראו סוג של התחייבות. לא התעצלתי ואתמול בערב הלכתי אליהם בפורים, בשיא, בהפתעה, הלכתי כמה פעמים ל"ביציקלטה", השיפור הוא מדהים. את כל המושבים שהיו בכניסה הם פינו, יש שם עציצים. לאורך כל המסעדה יש שלטים, צילמתי אותם, שאומרים "תעזרו לנו לשמור על השקט לשכנים", הם אוסרים לעשות ימי הולדת יותר, הייתה דממה. אני לא רוצה שאלנבי 48 יהרוס לי את האמון שיש לי בבני אדם ולכן אני מציע לכם לתת להם הזדמנות לשנה אחת, זה באמת נושא כבד, לאפשר להם ולהאמין. הם השקיעו כסף וזמן. אנחנו מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2024 בהתאם לתנאים של הצוות.

איילת וסרמן- בשורה שלישית כתוב שהשנה הראשונה מסתיימת ב- 31.12.2023, בסוף השנה נביא את זה לוועדה, נציג קריאות 106, אם היו מטרדים, אם תרגישו שיכולים לאשר עד סוף 2027.

ליאור שפירא- אני לא רוצה להגיד עד כמה בפעם השנייה.

אודי כרמלי- ההערה של ליאור חשובה, שכל הצדדים ידעו שזה נבדק ויבינו על מה הם עומדים.

ליאור שפירא- במקום עד 31.12.2023 אישרתי עד 31.12.2024 שהם יבואו ונראה מה יהיה.

איילת וסרמן- למה להגיש שוב בקשה?

ליאור שפירא- כי אני רוצה לראות אותם פה.

איילת וסרמן- אתה תראה. לא חבל על כל הניירות?

ליאור שפירא- איך אני אראה?

איילת וסרמן- אנחנו נביא אותם.

ליאור שפירא- אין בעיה אבל אז אני לא רוצה להתחייב כמה אני אתן להם. אוקי, אז מה שכתוב כאן, שיבואו ב 31.12.2023 ואז נבדוק אם אפשר לאשר לתקופה נוספת.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0004-2023 מיום 8.3.23 סעיף 11:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מחצר עורפית של המבנה למקומות ישיבה עבור המסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בשטח של 60 מ"ר עד ליום 31.12.2024, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים: הפעילות בחצר תהא עד שעה 23:00, תפוסת קהל בחצר תוגבל למקסימום 60 איש, ללא הצבת רמקולים מחוץ לבית העסק לרבות החצר, ינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אויר מחוץ לבית העסק, ללא השמעת מוזיקה מחוץ לבית העסק.

בסוף התקופה תובא הבקשה לדיון בפני ועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה באם ניתן יהיה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתקופה נוספת.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב.

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה באם ניתן להאריך את תוקף השימוש החורג לתקופה נוספת.

חוות דעת נותני אישור:

לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.	הרשות לאי"ס מיום 14.11.24:
מדובר בעסק עם רישיון עד סוף השנה. ללא סירובים או פניות או אכיפה כנגד העסק. נכון לרבעון אחרון.	פיקוח עירוני מיום 11.11.24:
לאחר בדיקה במערכת המוקד ברחוב נחלת בנימין 29, אותרו 2 פניות על "בית עסק – ציוד על המדרכה – תלונה".	מוקד 106 מיום 11.11.24:

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר) -

לאור הנימוקים וקבלת חו"ד גורמי המקצוע, לאשר הבקשה לשימוש חורג מחצר עורפית של המבנה למקומות ישיבה עבור המסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בשטח של 60 מ"ר עד ליום 31.12.2025, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים: הפעילות בחצר תהא עד שעה 23:00, תפוסת קהל בחצר תוגבל למקסימום 60 איש, ללא הצבת רמקולים מחוץ לבית העסק לרבות החצר, ינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אויר מחוץ לבית העסק, ללא השמעת מוזיקה מחוץ לבית העסק.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- עסק ותיק. קיים במקום משנת 2010. הוועדה המקומית מתאריך 8.3.23 החליטה לאשר לשנה בתנאים, שיתקבלו אישורי גורמי רישוי ובסוף התקופה להגיע לוועדה. מדובר בשימוש חורג מחצר. המלצה לאשר לעוד שנה עד 31.12.2025 לאחר בדיקת גורמי רישוי, קיימים אישורים של איכות הסיבה, פיקוח עירוני ומוקד 106.

ליאור שפירא- אנחנו מאוד מקפידים לא לאשר עסקי לילה בתוך חצרות פנימיות של בניינים שמוקפים במגורים. צצו לנו לפני שנה ברצף עסקים מהסוג הזה. היו עסקים שמאוד התאכזבו מהפעילות שלהם והם יצרו מטרד מאוד גדול לתושבים, לדוגמא אלנבי 48 ומנגד היו עסקים שאני ביקרתי לא פעם, ועשו שינוי מדהים לטובה. אני רוצה לציין לטובה את העסק הזה שנקרא

תיאור הדיון:

"ביציקלטה". אני ביקרתי שם מבלי להגיד להם מראש, לא פעם ולא פעמיים, על מנת לבחון כיצד הם נוהגים. הם צמצמו בצורה ניכרת את כל השולחנות והמושבים שהיו בכניסה, כל המקום משולט בצורה מאוד ברורה עם שלטים - "לא להרעיש", "לא לעשות ימי הולדת", "לא למוזיקה". המלצרים ניגשים לסועדים ואומרים להם לא פעם ולא פעמיים לשמור על השקט בגלל השכנים ובאמת רואים שאין תלונות. בהתאם למוקד 106 אין תלונות. אני חושב שצריך לבוא לקראת דבר מהסוג הזה על השיתוף פעולה שיש בעירוב שימושים קלאסי ונכון לאזור. בהתאם להמלצת הצוות, אני הייתי ממליץ לכם לאשר הארכה, כפי שגורמי המקצוע ממליצים, של עוד תקופה. לשנה ועוד שנה, אנחנו נבחן. ברירת המחדל היא לא לאשר.

ראובן לדיאנסקי- זה מידתי לתת לשנה ולבחון אם יתקבלו תלונות. בעוד שנה יצטרכו לחזור לפה?

ליאור שפירא- כן.

רעיה גוטלויבר- בעוד שנה, האם יצטרכו להגיש בקשה חדשה או בסוף התקופה, כמו עכשיו, להביא ישר לוועדה המקומית?

ליאור שפירא- אני חושב שכמו עכשיו, להביא לוועדה כי באמת מגיע להם ועשו התאמצות מאוד גדולה. אנחנו מאשרים את הבקשה פה אחד.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0019-2024 מיום 04.12.2024 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מחצר עורפית של המבנה למקומות ישיבה עבור המסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בשטח של 60 מ"ר עד ליום 31.12.2025, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים: הפעילות בחצר תהא עד שעה 23:00, תפוסת קהל בחצר תוגבל למקסימום 60 איש, ללא הצבת רמקולים מחוץ לבית העסק לרבות החצר, ינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אויר מחוץ לבית העסק, ללא השמעת מוזיקה מחוץ לבית העסק. בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן לאשר לתקופה נוספת ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, דייבי דישטניק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0019-2024 סעיף 3

מספר תיק רישוי:	63238	מס' בקשה מקוננת:	10000399572	תאריך הגשה:	15.07.2024
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	פאב	קומה:	קרקע
------------	-----	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אחד העם 64	לב תל אביב	גוש 7454 חלקה 14	11-064	101.13 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	בר 64	אחד העם 64 תל אביב
מבקש	64 הפקות אירועים בע"מ בנשרית מאור	מזא"ה 45 תל אביב
בעל זכות בנכס	מגדל חברה לביטוח בע"מ	אפעל 4 פתח תקווה
עורך בקשה	יפעה לוי	שד' סיני 21 חיפה

מהות הבקשה: (רעיה גוטליבר)

שימוש חורג לתוכנית מדינת מגורים בשלמותה לפאב בקומת קרקע בשטח של 101.13 מ"ר.

תיאור המבנה:

הכניסה לעסק מרח' אחד העם.
מבנה בן 3 קומות המיועד למגורים עפ"י היתרי בניה מס' 539 מ-16.6.1932, משנת 1938, 1947.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2007 ברישיון עד לתאריך 31.12.2013. משנת 2013 הוצאו לעסק סירובים.
לעסק אושר שימוש חורג עד ליום 31.12.2018.
בשנת 2022 הוחלפו בעלים.
כעת מבקשים שימוש חורג.

מדיניות פעילות לילה באזור זה עד השעה 00:01.

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

סכום אגרת שימוש חורג 3,754 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 4017
המגרש כלול ביעוד עירוני מעורב עם חזית מסחרית (תא שטח 901) - מסומן בתשריט מבנה A - אחד העם 64 ודרך מאושרת (תא שטח 705) ע"פ תכנית 4017 - "רוטשילד יבנה, אחד העם, בצלאל יפה, מתחם חברות הביטוח". סעיף 4.1.2 ב. הוראות בינוי 9. מבנה A (אחד העם 64) בתא שטח 901 ומבנה B (אחד העם 62) בתא שטח 801 תותר הריסה ובנייה חדשה/או תוספת בנייה על פי טבלה 5: גובה בניין בן 6.65 קומות, בכפוף לתנאים למתן היתר בסעיף 7.1 סעיף קטן 2, כולל הריסת מבנים וחלקי מבנה בתחום שטחים ציבוריים, ככל שיהיו, והתחייבות רישום זיקות הנאה למעבר רגלי, בתחום פיתוח הסביבה לכל מבנה. סעיף 4.1.1 - שימושים: א. מעל הקרקע: בכל תחום התוכנית: - תעסוקה, לרבות משרדים ומלונאות בכפוף לסעיף 6.2 (2), מסחר, מגורים, שירותים בעלי אופי ציבורי, שטחים לשימושים ציבוריים ושטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין. - שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים. - חובת מסחר בקומת הקרקע בכל המבנים, (כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי כחזית מסחרית), אשר יפנו לשטחים עם זיקת הנאה למעבר רגלי ולרחובות הגובלים. שימוש לפאב אינו תואם לשימושים המותרים, מהווה שימוש חורג לתוכנית.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 22.09.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2026.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 3.7.23:	התקבל אישור לרישיון.
פיקוח עירוני מיום 11.11.24:	בבדיקה שנערכה מול מערכת משל"ט ואכיפה כללית ויזומה כנגד העסק נמצא כי העסק נאכף פעם 1 בעקבות פניית משל"ט. הוגש במקום דוח סגירה - הבדיקה נכונה לרבעון אחרון. הוגשה תביעה, העסק נמצא בהליך שיפוטי.
מוקד 106 מיום 11.11.24:	לאחר בדיקה במערכת המוקד ברחוב אחד העם 64, אותרו 2 פניות על "מפגע רעש - בית עסק".

המלצת הוועדה המייעצת 0021-2024 מיום 12.11.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מדירת מגורים בשלמותה לפאב בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2026.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מדירת מגורים בשלמותה לפאב בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2026.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - שימוש חורג לתוכנית. עסק קיים משנת 2007, עד 2018 היה בשימוש חורג. בשנת 2022 בוצעה החלפת בעלים. כעת הבעלים החדשים מבקשים שימוש חורג. אין התנגדויות.

ליאור שפירא - מאשרים את הבקשה בהתאם לחו"ד הצוות ונותנים שימוש חורג עד ליום 31.12.2026.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0019-2024 מיום 04.12.2024 סעיף 3:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מדירת מגורים בשלמותה לפאב בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2026.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, דייבי דישטניק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0019-2024 סעיף 4

מספר תיק רישוי:	66651	מס' בקשה מקוונת:	10000360656	תאריך הגשה:	04.06.2024
--------------------	-------	---------------------	-------------	----------------	------------

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

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
ירושלים 77	מכללת יפו תל אביב ודקר	גוש 7024 חלקה 122	3001-077	58 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	דאבל אספרסו	שדרות ירושלים 77 תל אביב
מבקש	סמאח זיינב	שדרות ירושלים 70 תל אביב
בעל זכות בנכס	אחמד זיינב	שדרות ירושלים 70 תל אביב
עורך בקשה	אברהם אבו שחאדה	דרך בן צבי 2 תל אביב

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

בקשה לפרסום ע"פ הוראת תב"ע 2728 למסעדה לרבות משלוחי מזון, ללא הגשת משקאות משכרים לצריכה בקומת קרקע בשטח של 58 מ"ר.

תיאור המבנה:

בנין מגורים בן 3 קומות עם קומת קרקע מסחרית על פי תמונות GIS.
לא נמצא בתיק בנין בהיתר בניה מקורי למבנה, נמצא רק היתר בניה משנת-1954 לשינויים פנימיים באחת מדירות מגורים.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת-2024.
משנת-2015 במקום התנהל עסק של טיפול יופי וקוסמטיקה, מניקור ופדיקור עם רישיון בתוקף עד-31/12/2029.
כעת הוגשה בקשה להחלפת בעלים, שינוי מהות ותוספת שטח.
לא נדרשים מקומות חניה נוספים.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2728
החלקה ביעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית עפ"י תוכנית 2728 - "מתחם צרנר". סעיף 3.1.1 - התכליות המותרות: א. שימוש למגורים. במסגרת שימוש למגורים תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום על פי סעיף 149 לחוק, שימושי אכסון מלונאים וכן שירותים קהילתיים לאוכלוסיית הסביבה (כגון גני ילדים ומעונות, מועדוני יום לקשישים ושרותי בריאות ורווחה קהילתית). אם שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי השכונה ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופי השימוש ואופן פעילותו. ב. שימושי מסחר בקומת הקרקע בלבד, בקומות שצוינו בתשריט כחזית מסחרית עפ"י הוראות סעיף 3.4. סעיף 3.4.1 - התכליות המותרות (חזית מסחרית): א. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית ובאזורים אחרים המותרים למסחר עפ"י תכנית זו בקומת הקרקע בלבד, יותרו שימושי מסחר קמעונאי לצריכה ביתית, בתי אוכל ומסחר קמעונאי במוצרים המיוצרים בשטח העסק כמלאכה זעירה ומעשה אומנות, וכן שירותים אישיים וזאת אם הועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופן השימוש ואופן פעולתו. ב. הועדה המקומית רשאית להגביל מעת לעת את התכליות המפורטות בסעיף קטן א' דלעיל, אם לדעת מהנדס העיר יהיה באישור השימוש משום פגיעה באופי הסביבה ורווחת תושביה. שימוש למסעדה תואם לתכליות המותרות בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 22.09.2024. מבקשים שימוש עד ליום 31.12.2029.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 14.7.24:	התקבל אישור לרישיון.
פיקוח עירוני מיום 11.11.24:	לעסק יש רישיון זמני עד 17.03.25 והיתר ש.כ עד 31.03.25. נפתחו 2 קריאות מוקד מתחילת השנה בנושא הוצאת ציוד, נרשם דוח 1 ופעם נוספת התבקש להסדיר את החריגה.
מוקד 106 מיום 11.11.24:	לאחר בדיקה במערכת המוקד ברחוב שדרות ירושלים 77, לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.

המלצת הוועדה המייעצת 0021-2024 מיום 12.11.2024:

הוועדה ממליצה לאשר פרסום לפי הוראת תכנית 2728 בעבור מסעדה לרבות משלוחי מזון, ללא הגשת משקאות משכרים לצריכה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2029, מאחר והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר פרסום לפי הוראת תכנית 2728 בעבור מסעדה לרבות משלוחי מזון, ללא הגשת משקאות משכרים לצריכה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2029, מאחר והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בקשה לפרסום לפי הוראת תב"ע 2728.

ליאור שפירא- מאשרים את חוות דעת הצוות כפי שמופיעה בעמוד 16, לאור פרסום 2728, לאשר עד ליום 31.12.2029.

יובל פלג- גם המישלמה ליפו המליצה לאשר פה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0019-2024 מיום 04.12.2024 סעיף 4:

לאשר פרסום לפי הוראת תכנית 2728 בעבור מסעדה לרבות משלוחי מזון, ללא הגשת משקאות משכרים לצריכה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2029, מאחר והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0019-2024 סעיף 5

מספר תיק רישוי:	20231	מס' בקשה מקוונת:	10000372962	תאריך הגשה:	01.05.2024
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	ייצור תכשיטים	קומה:	קרקע
------------	---------------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אלנבי 81	לב תל אביב	גוש 6937 חלקה 5	4-081	146 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	אות סייג	אלנבי 81 תל אביב
מבקש	סייג תלמה	אלנבי 81 תל אביב
בעל זכות בנכס	סייג תלמה (דייר מוגן)	אלנבי 81 תל אביב
עורך בקשה	ארביב אילנית	סמטת תירוש 2א בני עזיש

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה לפי היתר בניה לייצור תכשיטים בקומת הקרקע בשטח של 146 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבניין בן 3 קומות המיועד למגורים לפי היתר בניה היתר בניה מספר 1388 מתאריך 17.08.1933 והיתר מספר 955 מתאריך 30.05.1933.

הערות המהנדס:

העסק קיים משנת 1980 עם היתר לשימוש חורג בתוקף עד 31.5.2024.

בחלקה נמצאים שני מבנים. העסק נמצא במבנה העורפי.
לעסק כניסה נפרדת.
כעת מבקשים שימוש חורג.

יש לציין שהוצאו היתרי בניה במערכת רו"פ מס' 24-1045, מס' 24-1046 שאושרו בתאריך 16.6.24 ונמצאים בשלב בקרת תכן, עבור תוספות ושינויים בשני הבניינים לשימוש הנמצאים על המגרש והפיכתם לבית מלון מכח תכנית מס' 4853.

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

סכום תשלום אגרת שימוש חורג 5,310 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 4853
החלטה כלולה ביעוד מלונאות (אכסון מלונאי), מבנים לשימור וחזית מסחרית לרחוב אלנבי ע"פ תכנית 4853 - "אלנבי 81" המאושרת משנת 2021.
על פי תכנית השימור 2650 ב' המאושרת הבניין הקדמי נכלל ברשימת המבנים לשימור מסומן לשימור אקלקטי עם הגבלות מחמירות.
תוכנית 4853 סעיף 4.1.1 - שימושים : על קרקעי קומת קרקע : מסחר, שימושי מלונאות. כגון : מסעדות, בתי קפה, חנויות ועוד. קומות 1-5 : מלונאות. גג עליון : שימושים טכניים, בריכת שחיה, בר והסעדה.
על המגרש נשוא התכנית בנויים שני מבנים אשר נבנו ב- 2 היתרים. מבנה קדמי - הפונה לרחוב אלנבי - מבנה אקלקטי בן 3 קומות (סומן בתכנית השימור 2650 כמבנה לשימור). מבנה עורפי - מבנה בסגנון בין-לאומי בן 3 קומות (לא סומן בתכנית השימור 2650 כמבנה לשימור).
בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה, המבוקש נמצא במבנה העורפי. מעיון בתיק הבניין נמצא היתר מס' 955 לבניין העורפי מתאריך 29/05/1933 ל- 3 קומות (ק.ק. מלאה) שימוש למגורים.
שימוש לחנות של ייצור תכשיטים תואם לשימושים המותרים (מסחר) עפ"י תוכנית 4853, השימוש מהווה שימוש חורג להיתר.
יש לתאם את הבקשה עם מחלקת השימור.
יש לציין כי בימים אלה מקודם הליך לחוצאת היתר בניה למימוש זכויות מתוקף תוכנית 4853.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 10.06.2024. מבקשים היתר לצמיתות.
--

חוות דעת נותני אישור :

הרשות לא"ס מיום 16.9.24:	אין מניעה לאשר שימוש חורג לעסק, במהלך הביקורת לא נימצא כי העסק גורם למפגעים סביבתיים של רעש וזיהום אויר. תנאים יינתנו בשלב הרישיון.
פיקוח עירוני מיום 31.7.24:	ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 31.7.24:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.
שמות המתנגדים:	רמי י. מנוח, עו"ד.
תקציר ההתנגדות:	• התנגדות קניינית ששייכת לקידום תכנית ותוספת קומות.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0019-2024 סעיף 5

ח"ד מהנדס להתנגדות:	הוצאו היתרי בניה במערכת רו"פ מס' 24-1045, מס' 24-1046 שאושרו בתאריך 16.6.24, עבור תוספות ושינויים בשני הבניינים שבשלב בקרת תכנ.
---------------------	---

המלצת הוועדה המייעצת 2024-0016 מיום 11.08.2024:

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

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
רמי י. מנח, עו"ד	ברקוביץ 4 תל אביב	03-6096511

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 14.11.2024:

בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל רז, עו"ד הגר גנין, יובל פלג, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, דניאל שרון.

המתנגדים:	רומי ברכה, שי רוזנר עו"ד, יעקב קוטלר. יעקב קוטלר- שני הבניינים הם לשימור מחמיר, זה נקבע ע"י הוועדה המחוזית. שי רוזנר עו"ד- יש היתר בניה ותוכניות ביצוע. בלתי אפשרי להישאר במקום. יעקב קוטלר- אי אפשר לעשות את העבודה מבלי ששני הבניינים יפוננו, זו סכנת נפשות. עולים לאוויר, זו עבודה הכי מסובכת שיש. שי רוזנר עו"ד- לא יהיו בבניין הזה פועלים זה בלתי אפשרי מבחינה בטיחותית. יעקב קוטלר- המטרה שלנו להגיע איתו להסדר שהוא יהיה מרוצה ואנחנו נוכל להתקדם. יש לנו מפעיל למלון. רשת ששייכת לאמריקאי, הוא נשאר וצריך להשקיע ים של כסף, אני מקווה שזה יעזור ונגיע להסדר.
המבקשים:	אבשלום סייג. אבשלום סייג- אנחנו רוצים את אותם הדברים שהיו קודם. אנחנו מדברים על דבר קנייני. אני רוצה להמשיך את אותו מצב. הבניין שהם הולכים לעשות זה בניין לשימור, אנחנו לא בניין לשימור ע"פ התוכנית. אני לא יודע איך אנחנו מפריעים להם לעשות את העבודות, במיוחד שהבנו שהתנועה על הכביש ועבודות על הדרך, הם לא יכולים להכניס ציוד כבד או בכלל לעשות שם עבודות. אז בזמנו היינו בערכאה משפטית ובשתי הערכאות הם לא ממש צלחו, זכינו בהם, אז חשבנו שעל אותו עניין, עד שלא נגיע לפתרון ביננו

בהשתתפות:

ליאור שפירא, חן אריאלי, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל רז, עו"ד הגר גנין, יובל פלג, מירי אהרון, לובה דביריס, שם משולם, דניאל שרון.

המצב לא ימנע מאתנו להמשיך להישאר שם. כשהם יצטרכו לעשות הם לא יתחילו במיד. אני חשבתי שבגלל שהיה רישיון לצמיתות לאבא, אם לא הייתה קורית הטרגדיה הזו והרישיון היה נשמר, לא היינו מגיעים למצב כזה של וועדה עכשיו. אני מפעיל את העסק, אמא נמצאת שם כגורם מרפא, היא אישה מבוגרת, ניצולת שואה, עיוורת, בשבילה להיות בעסק זה מפעל חיים זה מרים אותה ולא נותן לה לשקוע. שוחחנו אני והיזם ואנחנו חושבים על סוג של פתרון, אנחנו לא חושבים להגיע למלחמה אבל לפעמים לא הכל תלוי בנו.	
בהתאם להחלטת ועדת המשנה משנת 2019 הוקצב לעסק שימוש חורג עד 31.5.24 או עד לקבלת היתר, המוקדם מבין השניים. תוקף השימוש החורג פג והוצא היתר אשר נחתם לפני חודשיים. לאור החלטה קודמת הועדה ממליצה שלא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה לפי היתר בניה לייצור תכשיטים בקומת קרקע.	המלצת צוות ההתנגדויות:

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאחר דיון בוועדת התנגדויות ובהתאם להחלטת ועדת המשנה משנת 2019 הוקצב לעסק שימוש חורג עד 31.5.24 או עד לקבלת היתר, המוקדם מבין השניים. תוקף השימוש החורג פג והוצא היתר אשר נחתם לפני חודשיים. לאור ההחלטה הקודמת, המלצה שלא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה לפי היתר בניה לייצור תכשיטים בקומת קרקע.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- עסק שהיה בדיון בוועדת התנגדויות. היה פה גם בתקופה הקודמת. לאור החלטת הוועדה משנת 2019, לאשר עד להוצאת היתר בניה, כעת הוצאו היתרי בניה לבניינים לשימוש המלצת צוות התנגדויות לא לאשר את הבקשה להארכת השימוש החורג. ליאור שפירא- מאמצים את המלצת צוות התנגדויות ולא מאשרים את השימוש החורג.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0019-2024 מיום 04.12.2024 סעיף 5:

בהתאם להחלטת ועדת המשנה משנת 2019 הוקצב לעסק שימוש חורג עד 31.5.24 או עד לקבלת היתר, המוקדם מבין השניים. תוקף השימוש החורג פג והוצא היתר אשר נחתם לפני חודשיים. לאור החלטה קודמת הועדה מחליטה שלא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה לפי היתר בניה לייצור תכשיטים בקומת קרקע. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, דייבי דישטניק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0019-2024 סעיף 6

מספר תיק רישוי:	643	מס' בקשה מקוונת:	10000313008	תאריך הגשה:	28.08.2023
-----------------	-----	------------------	-------------	-------------	------------

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

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
ז'בוטינסקי 7	הצפון הישן- החלק הצפוני	גוש 6960 חלקה 52	25-171	48 מ"ר

בעל עניין :	שם :	כתובת :
שם העסק	בנדיקט	ז'בוטינסקי 7 תל אביב
מבקש	דניאל תגיר	בויאר אברהם 3 תל אביב
בעל זכות בנכס	סנדרה גור ובים אחזקות בע"מ	קוסובסקי 58 תל אביב
עורך בקשה	טינה גזנלי	האלוף יעקב פרי 13 רחובות

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מדירת מגורים (בשלמותה) בהיתר למסעדה בקומת קרקע בשטח של 48 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין בן 5 קומות מעל קומת הקרקע המכיל: בקומת הקרקע מסחר בחזית ודירת מגורים בחלק העורפי. ביתר הקומות מגורים עפ"י היתר בניה מס' 3 / 1 מתאריך 29.12.88.

הערות המהנדס:

עסק קיים, בשימוש חורג עד ליום 31/12/2023.
משנת 1997 התנהלו במקום בתי אוכל שונים.
יש לציין כי לעסק קיים שטח נוסף של 92 מ"ר שאינו מהווה שימוש חורג. סך כל שטח העסק 140 מ"ר.
מדיניות לילה באזור עד השעה 2:00 בלילה.
דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
אגרת תשלום שימוש חורג 1,688 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 3616 א', 58, 622, 2052 א'
החלקה ביעוד אזור מסחרי עפ"י תוכנית 3616 א' - "רובע 3, תוכנית 58 ובייעוד דרך מוצעת עפ"י תוכנית 622 - " הרחבת רחוב ז'בוטנסקי- בין סוקולוב לירקון 14מ".
כמו כן החלקה כלולה בתוכנית 2052 א' - "בתי אוכל - קביעת קריטריונים - צפון מערב העיר".
שימוש למסעדה כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 58.
השימוש המבוקש יבחן בהתאמה לתוכנית 2052 א', קטע 2 סעיף 9.1 - תחומי מגבלות וסעיף 9.2 - הוראות לבתי אוכל בתחום קטע 2.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 24.04.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 16.7.24:	בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי ריח ורעש מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 11.7.24, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי ריח ורעש.
פיקוח עירוני מיום 24.9.24:	מבחינת אגף הפיקוח אין כל מניעה. לא התקבלו פניות והעסק אינו מהווה מטרדים שהגיעו לפיקוח.
מוקד 106 מיום 25.9.24:	לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב ז'בוטנסקי 7 במהלך החצי שנה האחרונה, אותרו 2 פניות על אזעקה מהעסק. חלקה 52 בגוש 6960 בבעלות פרטית.
אגף הנכסים מיום 13.7.23:	בהתאם להוראות התב"ע 622 נדרש להפריש שטח להפקעה לצורכי ציבור משטח המקרקעין. יש לחתום על כתב התחייבות לאי התנגדות לפינוי ההפקעה. אישור אגף הנכסים.
חו"ד בוחן רישוי	בעל העסק חתם על כתב התחייבות ב 18/06/24. לאגף נכסים אין דרישות נוספות.
אגף התברואה מיום 30.10.24:	1. לעסק אין מקום מוסדר לפחי האשפה, ולקרטונים. 2. בכניסה לשביל מצד שמאל קיימת קונסטרוקציה מסוכנת ולא חוקית. ממליץ לא לאשר הבקשה עד להסדרת כל הליקויים.
צוות תכנון מיום 29.9.24:	מבחינת צוות התכנון אין מניעה לאפשר את הבקשה.
ביקורת עסקים מיום 31.10.24:	העסק מתנהל בהתאם לתכנית המאושרת מס. 2012-188 שאושרה על ידי מחלקת תכנון הנדסי. בחצר לא נמצאו חריגות מיוחדות שנגרמו ע"י עסק. (מצורפות תמונות בתיק הרישוי).
שמות המתנגדים:	ד"ר אלה גרשנזון גרינשפון, משה ועליזה גלזר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0019-2024 סעיף 6

• שימוש בחצר משותפת כמחסן. • המסעדה סגרה את דלת היציאה לחצר והפכה את החצר האחורית למחסן. • תלונות בדבר מטרד תברואתי ורעש.	תקציר ההתנגדות:
• החצר אינה מופיעה בבקשה לשימוש חורג. • בביקורת שנערכה ביום 31.07.24 ע"י ביקורת עסקים: "מעבר בחצר חסום ע"י פסולת וקרטונים". • התקבלה חו"ד אגף התברואה מיום 30.10.24.	חו"ד מהנדס להתנגדות:

המלצת הוועדה המייעצת 0019-2024 מיום 24.09.2024:

הוועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, מאור ורניק, פאדי דאוד, דין עמר, דניאל שרון.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
ד"ר אלה גרשנזון גרינשפון	עגנון ש"י 24 תל אביב	052-3261320
משה ועליזה גלזר	בארי 40 תל אביב	054-4531595

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 14.11.2024:

בהשתתפות: ליאור שמירא, חן אריאלי, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל רז, עו"ד הגר גנין, יובל פלג, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, דניאל שרון.

המתנגדים:	אלה גרשנזון גרינשפון, עליזה גלזר, משה גלזר. אלה גרשנזון גרינשפון- מסעדה בבניין זה לא כף, זה הטרדה. אני לא גרה בבניין, יש לי נכס ואני משכירה לדיירים. אני קומה ראשונה, יותר רגיש יותר ריחות הכל יותר. לפעמים אני מוזמנת פקחים כי הכל מטונף ואי אפשר לעבור. מה שהכי מפריע לי זה שבכניסה שלנו היו שתי דלתות, מהעורף ומקדימה. עכשיו בזמן מלחמה זה יותר קריטי שיהיו שתי יציאות. החברה, נחמדים אין מה להגיד, סגרו וגנבו חלק מחדר המדרגות. הם סגרו עם דלת את היציאה עם פלדלת ואין לנו יציאה. דיברנו, יוני הבטיח ואני אף פעם לא התנגדתי. אבל 10 שנים מבטיח ולא מקיים ועכשיו כשיש מלחמה, אם יקרה משהו היציאה היא די משמעותית. אי אפשר שהיא תהיה סגורה כי האדון צריך את השטח. יש שטח משותף והוא סגר את זה. למה האופניים שם? כי הדלת תמיד סגורה. לא פעם ולא פעמיים אני התקשרתי, הוא פותח את הדלת לחצי שעה וזה חוזר, כל הזמן זה סגור. זו ההתנגדות העיקרית. זה לא בסדר שלוקחים חלק משטח משותף ומשתמשים. אני לא נכנסת לשם אני לא יודעת מה יש שם. עליזה גלזר- זה משמש כחלק מהמסעדה.
------------------	--

בהשתתפות:

ליאור שפירא, חן אריאלי, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל רז, עו"ד הגר גנין, יובל פלג, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, דניאל שרון.

אלה גרשנזון גרינשפון- פעם היו שם מדפים וכל מיני מצרכים של המסעדה, אחסון. אני לא הייתי שם כבר כמה חודשים, אני לא יודעת מה נכון להיום יש. האופניים הם בצד השני מאחורי הדלת הסגורה. שיוצאים מהעורף בצד אחד יש מחסן ששייך למישהו ומפה יש מדרגות עם מזווה בשביל לצאת, וכל החלק בשביל לצאת הוא סגר בקיר ודלת פלדלת. עליזה גלזר- אנחנו לא גרים שם, יש לנו דיירים. עכשיו שמעתי שהם עובדים שם בתור מלצרים כנראה, שזה בסדר גמור אבל אלה לא תמיד אותם דיירים, הם מתחלפים. כל הזמן היינו שומעים תלונות. המסעדה קיימת הרבה זמן, אני לא אומרת שיסגרו את המסעדה, אבל תלונות על ריחות, גיוקים, עכשיו מבקשים עוד אישור להגדיל את זה. יש מסעדה, אני מתנגדת אבל זה לא יעזור לי, אבל להגדיל את השטח ולהשתמש במקום יותר גדול, יותר רעש, יותר לכלוך, יותר אנשים מסתובבים. משה גלזר- היא מתנגדת לשימוש חורג, לא לעצם קיומה של המסעדה. עליזה גלזר- אני יודעת שאין לי את הכוחות. בגלל דייר אחד אתם תסגרו את המסעדה? לא רוצה את זה על המצפון שלי. כל הזמן כשהיו לי דיירים היו מתלוננים על המסעדה הייתי מקבלת הודעות בלילות. כל הזמן גם תלונות על גיוקים ואני צריכה להזמין מדביר. אנחנו מעוניינים למשוך את ההתנגדות. משה גלזר- לפני המלחמה עבדתם עד 02:00 בלילה. אלה גרשנזון גרינשפון- 18 אש"ח מה ששילמת, אתה היית בחוב בוועד הקודם ועשינו לך גם הנחה, הסכום היה יותר גדול. אף פעם לא שילמת על השימוש. אני גם אמרתי בזמנו שאני לא רוצה תשלום אלא אני רוצה מעבר. אם קורית שריפה בבניין שיהיה לאנשים אפשרות לצאת. הוא צריך להסיר את הפלדלת. יש שם מחסן יש שם דירה איך אני יכולה להוריד את הדלת? אפשר לא להסיר אבל לא לסגור את הדלת.	
יוני תג'ר, טל גלנטי, אילן אנצ'יפולובסקי. יוני תג'ר- היא מדברת על הבניין העורפי, חדר המדרגות של הבניין העורפי. יש תמונה, צולמה היום, של השטח המשותף, של אופניים חשמליים שמטעינים שם באופן קבוע. טל גלנטי- שקשורים עם מנעול לקיר. יוני תג'ר- יש מעבר משותף שהוא חצי מטר על מטר עשרים. זה הכניסה לבניין, פה אופניים של שהכן שמטעין אותם וזאת הדלת שלטענתה נעולה והיא המפלט היחיד לשעת חרום. היא טוענת שבחצי שעה שהדלת פתוחה, פה יש מחסן ויש 3 מדרגות ליציאה לחצר המשותפת. יוני תג'ר- אנחנו הבעלים של המסעדה כמעט 10 שנים, המסעדה קיימת קרוב ל-17 שנים. לעניין המעבר המשותף- קיבלנו את זה בירושה. היה שם שימוש של הבעלים הקודמים בשטח המשותף, היו מדפים, אחסון, לא התייחסנו לזה. אחרי תקופה קיבלנו תביעה מהקודם של אלה, קראנו הבנו מה לא בסדר, ישבנו איתם והגענו למסקנות. שילמנו להם 18 אש"ח	המבקשים:

בהשתתפות:

ליאור שפירא, חן אריאלי, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל רז, עו"ד הגר גנין, יובל פלג, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, דניאל שרון.

רטוראקטיבית על השימוש בשטח המשותף וסוכם שמשלמים 300 ומשהו שקלים בחודש לוועד הבית על הדבר הזה וגם פינינו אותו, אין מדפים ואין כלום. אנחנו מכירים את השכנים בשמות, הם שותים אצלנו, גם בבניינים שליד. אנחנו מטפלים כמעט בכל תלונה שמגיעה מהשכנים בשיא האכפתיות. אתם יכולים לראות בוועדה הקודמת לפני 5 שנים הייתה שכנה שהתלוננה על רעש מפוח שמפריע לה, אמרנו לה שתשים חלון טריפל ואנחנו נשלם אותו. אחד התלונן שמפריע לו שמלצרים שמים מאחורה בקבוקים, הורדנו את הכלוב ועשינו נוהל שמעבירים רק בבוקר בקבוקים לאיזה פת שלא יפריע. להגיד שזה 100% נקי, מסודר, בית מרקחת, לא. גם אנחנו לפעמים לא בסדר. אבל אנחנו כן קשובים ומסדרים כל פעם ששכן או פקח מעירים לנו. אנחנו משתדלים לעשות הכל כדי שכולנו נחיה בשלום. יש לנו עסק שאנחנו מחזיקים כמעט 50 עובדים, משתדלים לתת פרנסה. אנחנו עוברים תקופות לא קלות מהקורונה ועכשיו מלחמה. מאז המלחמה היינו סגורים 4 חודשים ועכשיו עובדים עד ארבע, אז להגיד שאנחנו מפריעים למישהו בערב ועוד ברחוב של תחבורה ציבורית זה אבסורד. מנסים לחיות בשלום עם כולם, לתת פרנסה וליהנות. אם זה מה שאני חושב, זה כלוב שמוחזקים בו בלוני הגז של המסעדה וזו דרישה. נעשה את זה מולם, אמישראלגו מחייבים שיהיה שם כלוב. נעשה פגישה, אם צריך נזמין גם את אמישראלגו ונגיע להבנות. יטופל.	
אחרי ששמענו את המבקשים והמתנגדים, והסברנו למתנגדים את מהות הבקשה, בחר אחד משני המתנגדים להסיר את ההתנגדות. המתנגדת השנייה מתנגדת לשימוש ברכוש משותף, לא ע"י המבקשים, אשר נמצא מחוץ לתוכנית המסעדה ולכן גם כאן אין מדובר בעניין שבסמכות הוועדה. אשר על כן הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים (בשלמותה) בהיתר למסעדה בקומת קרקע בהתאם לפרסום עד 31.12.2034.	המלצת צוות ההתנגדויות:

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאחר דיון בוועדת התנגדויות, בחר אחד משני המתנגדים להסיר את ההתנגדות. המתנגדת השנייה מתנגדת לשימוש ברכוש משותף, לא ע"י המבקשים, אשר נמצא מחוץ לתוכנית המסעדה ולכן גם כאן אין מדובר בעניין שבסמכות הוועדה. המלצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים (בשלמותה) בהיתר למסעדה בקומת קרקע בהתאם לפרסום עד 31.12.2034.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- היה בדיון בוועדת התנגדויות. שימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה למסעדה. שטח השימוש החורג 48 מ'. המלצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג להיתר מדירת מגורים בשלמותה, עד 31.12.2034, לפי תאריך הפרסום. ליאור שפירא- מאשרים בהתאם להמלצת הצוות ומאשרים את השימוש החורג עד 31.12.2034.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0019-2024 מיום 04.12.2024 סעיף 6:

לאחר שצוות ההתנגדויות שמע את המבקשים והמתנגדים, ולאחר שהוסבר למתנגדים מהות הבקשה, בחר אחד משני המתנגדים להסיר את ההתנגדות. המתנגדת השנייה מתנגדת לשימוש ברכוש משותף, לא ע"י המבקשים, אשר נמצא מחוץ לתוכנית המסעדה ולכן גם כאן אין מדובר בעניין שבסמכות הוועדה. אשר על כן הועדה מחליטה לקבל את המלצת הצוות לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים (בשלמותה) בהיתר למסעדה בקומת קרקע בהתאם לפרסום עד 31.12.2034.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, דייבי דישטניק.