



לרישוי מקוון

22/12/2024

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 0020-2024 מיום 18.12.2024

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 18.12.2024 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

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

כדי להיחנך מאי נשימות מוחלץ לודע באתר העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



לרישוי מקוון

**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה**  
**ישיבה 0020-2024 מיום 18.12.2024**

ישיבת המשך לרישוי בניה שנפתחה בשעה 10:15 בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק.

ישיבת ההמשך 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 הוועדה                        |
|                        | רועי אלקבץ, ד"ר        | חבר מועצה                                        |
|                        | מיטל להבי              | סגנית רה"ע                                       |
|                        | דייבי דיסטניק, ד"ר     | חבר מועצה                                        |
| לא נכחו:               | מאיה נורי שקד, עו"ד    | חברת מועצה                                       |
|                        | חן אריאלי              | סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה                      |
|                        | אורנה ברביבאי          | חברת מועצה                                       |
|                        | ראובן לדיאנסקי, עו"ד   | המשנה לראש העירייה                               |
|                        | אמיר בדראן, עו"ד       | חבר מועצה                                        |
|                        | חיים גורן              | סגן רה"ע                                         |
|                        | דודו לניאדו            | חבר מועצה                                        |
| נכחו ה"ה:              | אודי כרמלי             | מחנך העיר                                        |
|                        | הראלה אברהם-אוון, עו"ד | משנה ליועמ"ש דיני תכנון בניה                     |
|                        | פרדי בן צור, עו"ד      | מזכיר ועדת בניין עיר                             |
|                        | יובל רז, עו"ד          | עוזרת לממ"ס ראש העירייה                          |
|                        | יובל פלג               | ממ"ס מח"ר רישוי הנדסי לעסקים                     |
|                        | רעיה גוטלויבר          | מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים              |
|                        | אביגדור פרויד          | משקיף מטעם ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א והמרכז |
| נציגים בעלי דעה מיעוט: | מלי פולישוק, עו"ד      | נציגת שר הפנים                                   |
| מרכזת ועדה             | מירי אהרון             | מרכזת ועדות רע"ש לשח ופרגודים                    |
| עוזרת למרכזת ועדה      | דניאל שרון             | עוזרת למרכזת ועדה                                |

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה יתכנו  
שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה  
פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 18.12.2024.

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.

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

**רישוי עסקים**

**פרוטוקול מס' 0020-2024 ליום 18.12.2024**

| מס' | עמוד                                                  | תיק רישוי | מס' בקשה מקוונת | השימוש המבוקש                          | כתובת         | שם העסק      |
|-----|-------------------------------------------------------|-----------|-----------------|----------------------------------------|---------------|--------------|
| 1.  | אישור פרוטוקול מס' 0019-2024 מיום 04.12.2024 – מאושר. |           |                 |                                        |               |              |
| 2.  | 1                                                     | 71284     | 10000378715     | מתקני שעשועים (לרבות מתנפחים) בית אוכל | המרץ 4        | The Bloc     |
| 3.  | 4                                                     | 60519     | 10000397275     | בית אוכל                               | חומה ומגדל 16 | אגדה של קבב  |
| 4.  | 7                                                     | 20368     | 10000182613     | בית אוכל מאפייה                        | העמל 10       | פלאפל ג'ינה  |
| 5.  | 14                                                    | 61944     | 10000387170     | מסעדה                                  | דיזנגוף 112   | פיתה דיזנגוף |
| 6.  | 18                                                    | 15015     | 10000401107     | דיסקוטק פאב                            | אבן גבירול 30 | מרקיד        |

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0020-2024 סעיף 2

|                 |       |                  |             |             |            |
|-----------------|-------|------------------|-------------|-------------|------------|
| מספר תיק רישוי: | 71284 | מס' בקשה מקוונת: | 10000378715 | תאריך הגשה: | 06.06.2024 |
|-----------------|-------|------------------|-------------|-------------|------------|

|            |                                        |       |      |
|------------|----------------------------------------|-------|------|
| מהות העסק: | מתקני שעשועים (לרבות מתנפחים) בית אוכל | קומה: | קרקע |
|------------|----------------------------------------|-------|------|

|        |                            |                  |            |            |
|--------|----------------------------|------------------|------------|------------|
| כתובת: | שכונה                      | גוש/חלקה:        | תיק בניין: | שטח הבקשה: |
| המרץ 4 | גבעת הרצל, אזור המלאכה יפו | גוש 6971 חלקה 49 | 3788-004   | 500 מ"ר    |

|               |                                  |                     |
|---------------|----------------------------------|---------------------|
| בעל עניין:    | שם:                              | כתובת:              |
| שם העסק       | The Bloc                         | שביל המרץ 4 תל אביב |
| מבקש          | הבלוק- קירות טיפוס בע"מ איתי נוח | שביל המרץ 4 תל אביב |
| בעל זכות בנכס | סוטר בע"מ משה ישעיה              | קרליבך 1 תל אביב    |
| עורך בקשה     | מקס טומנסקי                      | השקמה 9א בת ים      |

### מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתוכנית ומתעשייה בהיתר למתקני שעשועים (לרבות מתנפחים), בית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום (ללא מטבח) לרבות משלוח מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע בשטח של 500 מ"ר.

### תיאור המבנה:

הבניין בן 4 קומות המיועד לתעשייה על פי היתר בניה מס' 257 מ-08/07/1970.

### הערות המהנדס:

עסק חדש, מתנהל במקום משנת-2023 (מועדון טיפוס).  
דרישת תקן: 3.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).  
המלצה: פתרון חלופי להסדר 3.8 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.  
חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 250 מ'.  
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 18,185 ש"ח.

### חוות דעת מידע תכנוני:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| מספר תב"ע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1071 א, 446 |
| חלקה 49 מחולקת למגרשי בניה בייעודים שונים.<br>בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה המבוקש נמצא בתחום מגרש בניה מס' 2170 בייעוד מלאכה, תעשייה זעירה עפ"י תוכנית 1071 א - "שינוי מס' ל-1980 לתוכנית 819 ו 1071".<br>תכליות מותרות עפ"י תוכנית 446 סעיף 11.<br>שימוש למתקני שעשועים (לרבות מתנפחים) בקומת קרקע אינו כלול ברשימת השימושים המותרים, מהווה שימוש חורג לתוכנית.<br>שימוש לבית אוכל בקומת קרקע תואם לרשימת השימושים המותרים ובהסכמה מיוחדת. |             |

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

|                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.<br>תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 15.10.2024.<br>מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**חוות דעת נותני אישור:**

|                             |                                                          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------|
| הרשות לאי"ס מיום 12.2.24:   | התקבל אישור לרישיון לבית אוכל.                           |
| פיקוח עירוני מיום 21.11.24: | לעסק היתר זמני.<br>ללא תלונות או מטרדים מהעסק.           |
| מוקד 106 מיום 23.11.24:     | לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה. |

**המלצת הוועדה המייעצת 0022-2024 מיום 04.12.2024:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p align="center">הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר למתקני שעשועים (לרבות מתנפחים), בית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום (ללא מטבח) לרבות משלוח מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע, עד ליום, 31.12.2034.</p> <p align="center">ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומתעשייה לפי היתר בניה למתקני שעשועים (לרבות מתנפחים), בית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום (ללא מטבח) לרבות משלוח מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע, עד ליום, 31.12.2034.</p> <p>2. דרישת תקן: 3.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).</p> <p align="center">המלצה: פתרון חלופי להסדר 3.8 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.</p> <p align="center">חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 250 מ'.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**תיאור הדיון:**

|                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>רעיה גוטלויבר- עסק חדש. נמצא בקריית המלאכה. שימוש חורג לתוכנית. מדובר במתקני שעשועים, בית אוכל. המלצה לאשר עד 31.12.2034.</p> <p align="right">ליאור שפירא- מה זה?</p> <p align="right">יובל פלג- קירות טיפוס, חוגים לילדים.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**תיאור הדיון:**

ליאור שפירא- עשינו אחד מאוד מצליח, ביצחק שדה לדעתו.

רעיה גוטלויבר- כן. המלצה לאשר ל-10 שנים.

ליאור שפירא- מאשרים עד 31.12.2034.

רעיה גוטלויבר- כולל תקן חניה.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0020-2024 מיום 18.12.24 סעיף 2:**

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר למתקני שעשועים (לרבות מתנפחים), בית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום (ללא מטבח) לרבות משלוח מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע, עד ליום, 31.12.2034.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3.8 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, רועי אלקבץ.

### ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0020-2024 סעיף 3

|                    |       |                     |             |                |            |
|--------------------|-------|---------------------|-------------|----------------|------------|
| מספר תיק<br>רישוי: | 60519 | מס' בקשה<br>מקוונת: | 10000397275 | תאריך<br>הגשה: | 08.07.2024 |
|--------------------|-------|---------------------|-------------|----------------|------------|

|            |          |       |      |
|------------|----------|-------|------|
| מחות העסק: | בית אוכל | קומה: | קרקע |
|------------|----------|-------|------|

|               |           |                 |            |               |
|---------------|-----------|-----------------|------------|---------------|
| כתובת:        | שכונה     | גוש/חלקה:       | תיק בניין: | שטח<br>הבקשה: |
| חומה ומגדל 16 | מונטפיורי | גוש 7067 חלקה 1 | 699-008    | 47.6 מ"ר      |

|               |                         |                       |
|---------------|-------------------------|-----------------------|
| בעל עניין :   | שם:                     | כתובת:                |
| שם העסק       | אגדה של קבב             | חומה ומגדל 16 תל אביב |
| מבקש          | רון גוהסי               | חומה ומגדל 16 תל אביב |
| בעל זכות בנכס | שלמה שמידט<br>חנן שמידט | חומה ומגדל 16 תל אביב |
| עורך בקשה     | יפעה לוי                | שד' סיני 21 חיפה      |

#### מחות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מבית מלאכה בהיתר לבית אוכל אחר להכנה והגשת שניצל בקומת קרקע בשטח של 47.6 מ"ר.

#### תיאור המבנה:

הבניין תעשייה בן 5 קומות מעל 2 מרתפים (מרתף עליון- מיועד לחנייה) על פי היתר בניה מס' 4/81 מ-03/09/89.

#### הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום הנ"ל משנת-2023.  
משנת-1999 במקום הנ"ל התנהלה מעדניה עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2000.  
משנת-2004- מזנון עם משקאות משכרים עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2021.  
בשנת 2023 בוצע החלפת בעלים וכעת מבקשים שימוש חורג.  
דרישת תקן - 0 מקומות חניה ( בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).  
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1,720 ש"ח.

## חוות דעת מידע תכנוני:

|                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>מספר תב"ע</b> 1205, 1043א                                                                                                                                                  |
| חלקה 1 בגוש 7067 מחולקת למגרשי בניה ביעודים שונים.                                                                                                                            |
| בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה העסק המבוקש כלול בתחום מגרש בניה 2165 ביעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תוכנית 1205.                                                                  |
| בנוסף החלקה כלולה בתוכנית 1043א - "שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב-יפו" ביעוד אזור תעסוקה א'.                                                                                  |
| עפ"י סעיף 8.3.4 מסחר קמעונאי:                                                                                                                                                 |
| יותר מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כגון: מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה וכדומה, מסעדות, שירותי אוכל וסניפי בנק מסחריים.                                                      |
| השימושים יותר בקומת הקרקע בלבד.                                                                                                                                               |
| שימוש חורג מבית מלאכה לבית אוכל בקומת הקרקע כלול ברשימת התכליות המותרות לפי תכנית 1043א.                                                                                      |
| <u>תוספת לחו"ד מידע תכנוני מיום 2.12.24:</u>                                                                                                                                  |
| לאחר דין ודברים בין השרות המשפטי למדור מידע תכנוני עולה כי השימושים המותרים ביעוד אזור לתכנון בעתיד (תוכניות 1200 ו- 1205) יהיו עפ"י תוכניות שקדמו לתוכנית 1205 ותוכנית 1200. |
| על כן השימושים המותרים בכתובת חומה ומגדל 16 יהיו עפ"י תוכנית 50 אשר קדמה לתוכנית 1205.                                                                                        |
| שימוש לבית אוכל כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 50, מהווה שימוש חורג להיתר.                                                                                          |

## פרסום עפ"י סעיף 149:

|                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.<br>תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 05.09.2024.<br>מבקשים היתר עד ליום 31.12.2031. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## חוות דעת נותני אישור:

|                                   |                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>הרשות לאי"ס מיום 1.10.24:</b>  | הבקשה אושרה.                                                                                                                                              |
| <b>פיקוח עירוני מיום 26.9.24:</b> | לעסק היתר זמני עד 31.12.24.<br>כנגד העסק הליך שיפוטי בגין ניהול עסק ללא רישיון.<br>דיון טעונים לעונש קבוע לתאריך 11.12.24.<br>ללא תלונות או מטרדים מהעסק. |
| <b>מוקד 106 מיום 30.9.24:</b>     | לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.                                                                                                  |

המלצת הוועדה המייעצת 0020-2024 מיום 10.10.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבית מלאכה בהיתר לבית אוכל  
אחר להכנה והגשת שניצל בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2031.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה  
דבוייריס.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מבית מלאכה בהיתר לבית אוכל אחר להכנה  
והגשת שניצל בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2031.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מהיתר. בית אוכל. המלצה לאשר עד 31.12.2031 לפי הפרסום.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2031, בהתאם לחו"ד הצוות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0020-2024 מיום 18.12.24 סעיף 3:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מבית מלאכה בהיתר לבית אוכל אחר להכנה והגשת  
שניצל בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2031.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, דייבי  
דישטניק, רועי אלקבץ.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0020-2024 סעיף 4**

|                    |       |                     |             |                |            |
|--------------------|-------|---------------------|-------------|----------------|------------|
| מספר תיק<br>רישוי: | 20368 | מס' בקשה<br>מקוננת: | 10000182613 | תאריך<br>הגשה: | 10.11.2022 |
|--------------------|-------|---------------------|-------------|----------------|------------|

|            |                    |       |      |
|------------|--------------------|-------|------|
| מהות העסק: | בית אוכל<br>מאפייה | קומה: | קרקע |
|------------|--------------------|-------|------|

|         |                               |                   |            |            |
|---------|-------------------------------|-------------------|------------|------------|
| כתובת:  | שכונה                         | גוש/חלקה:         | תיק בניין: | שטח הבקשה: |
| העמל 10 | גבעת הרצל, אזור<br>המלאכה-יפו | גוש 7061 חלקה 230 | 3539-010   | 105 מ"ר    |

|               |                                   |                     |
|---------------|-----------------------------------|---------------------|
| בעל עניין:    | שם:                               | כתובת:              |
| שם העסק       | פלאפל ג'ינה                       | העמל 10 תל אביב     |
| מבקש          | אורן אגמון<br>פלאפל ג'ינה חן בע"מ | עגנון ש"י 21 חולון  |
| בעל זכות בנכס | גינת סלומון<br>איריס סלומון       | בת חן 40 חיפה       |
| עורך בקשה     | ולנטינה סטולבון                   | הירשנברג 12 תל אביב |

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

**שימוש חורג מאולם תעשייה בהיתר לבית אוכל ומאפייה בקומת קרקע בשטח של 105 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף המכיל: במרתף מקלט, בקומת הקרקע אולם עבודה ויתר הקומות אולמות עפ"י היתר בניה מס' 182 מתאריך 18/06/75 והיתר מס' 3/158 מתאריך 20/12/85.

**הערות המהנדס:**

עסק מתנהל במקום משנת 1997 ברישיון בשימוש חורג עד 31/12/2021. כעת מבקשים שימוש חורג.

בשנת 2022 יצא סירוב לתחנת הנדסה.

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

סכום תשלום אגרת שימוש חורג 2,670 ש"ח.

**חוות דעת מידע תכנוני :**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>מספר תב"ע 446</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>החלקה ביעוד מלאכה- תעשייה זעירה עפ"י תכנית 446 - "אזור תעשייה צעירה - יפו".</p> <p>עפ"י תכנית 446 סעיף 11 - השימושים המותרים :</p> <p>באזור מלאכה ותעשייה זעירה - מעבדות, מוסכים, מסעדות (בהסכמה מיוחדת), בתי מרחץ ציבוריים, כורכי ספרים, מוצרי קש וקנה סוף, עשיית סלים, עשיית מברשות ומטאטאים, צורפי כסף וזהב, בתי חרושת לקרח, מחסני קירור, חיתוך יהלומים וליטושם, מאפיות (מונעות בחשמל בלבד), מחסנים, שרברבים, נגרים שאינם משתמשים במכונות משור, פחחים, מסגרים, עושי מזרונים, זגגים.</p> <p>הערה - לא יורשו מגורים כלשהם באזור מלאכה ותעשייה זעירה.</p> <p>לגבי שימוש שלא הוזכר ברשימת השימושים רשאית הועדה המקומית להחליט על פי דמיון לשימושים המותרים באזור.</p> <p>שימוש לבית אוכל בקומת הקרקע תואם לאמור בסעיף 11 (מסעדות - בהסכמה מיוחדת).</p> |

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

|                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.</p> <p>תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 20.12.2023.</p> <p>מבקשים היתר עד ליום 31.12.2027.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**חוות דעת נותני אישור:**

|                                 |                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הרשות לא"ס מיום 23.5.24:        | התקבל אישור לרישיון.                                                                                                                                                   |
| פיקוח עירוני מיום 14.10.24:     | לעסק רישיון זמני עד 17.12.24, היתר ש.כ עד 31.01.25.                                                                                                                    |
|                                 | יש מספר פניות כנגד העסק על מספר פרמטרים וללא ממצאים.                                                                                                                   |
| מוקד 106 מיום 17.10.24:         | לאחר בדיקה במערכת המוקד ברחוב העמל 10                                                                                                                                  |
|                                 | אותרה פניה אחת על "בית עסק - תלונה - לכלוך מדרכה בזמן אמת".                                                                                                            |
| אגף התברואה מיום 5.5.24:        | ניתן לאשר.                                                                                                                                                             |
| מהנדס קונסטרוקציה מיום 15.8.23: | התקבל אישור.                                                                                                                                                           |
| שמות המתנגדים:                  | רועי פביאן, תהל אזולאי, חברת חשמל- משה בן יוסף, רלי דנון בשם ניצה גפן וגדעון פבלוביץ'.                                                                                 |
| תקציר ההתנגדות:                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>נזילות מרצפת העסק למרתף גרמו להידרדרות קונסטרוקטיבית.</li> <li>מטרדי אשפה ופסולת.</li> </ul>                                    |
| חו"ד מהנדס להתנגדות:            | <ul style="list-style-type: none"> <li>עפ"י חו"ד אגף מבנים מסוכנים מיום 25.01.24, הבניין לא מוכרז כמבנה מסוכן.</li> <li>התקבלה חו"ד אגף תברואה מיום 5.5.24.</li> </ul> |

המלצת הועדה המייעצת 0010-2024 מיום 04.06.2024:

הועדה ממליצה להעביר להתנגדויות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן, יובל לפלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, שם משולם, דין עמר, לובה דבוייריס, מאור ורניק, עידית רז.

ועדת התנגדויות:

| פרטי המתנגדים:                        | כתובת                  | טלפון       |
|---------------------------------------|------------------------|-------------|
| רועי פביאן                            | ת.ד 8130 תל אביב       | 052-4341202 |
| תחל אזולאי                            |                        | 050-5397679 |
| חברת חשמל- משה בן יוסף                | אנילביץ 56 תל אביב     | 076-8640642 |
| רלי דנון בשם ניצה גפן וגדעון פבלוביץ' | שד' רוטשילד 30 תל אביב | 054-9090274 |

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: | גדי טפרסון, רלי דנון, תחל אזולאי, רועי פביאן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p>גדי טפרסון- בבניין הזה היו המון נזקים בגלל מים. השקענו הרבה כסף וסידרנו. הבעיה נפתרה חלקית. אמרו שזה בגלל המזגנים. יש לנו נכס בבניין. יש לי ניסיון בתחום הזה, חלק גדול מהמים נכנסים מהתקרה. מה שנמצא מעל התקרה זה המאפייה הזו. עד שלא יפתרו את הבעיה ויעשו איטום בחלק הזה של המסעדה והמאפייה, הבעיה לדעתי לא תיפתר. זה לא בניין חדש, כנראה שעובדים שם עם הרבה מים. אף אחד בבניין לא משתמש במים לצרכי עבודה, זה המקום היחיד שכן. אם לא יעשו עבודה כמו שצריך כולל פירוק רצפה ואיטום עם פיקוח, כמו שעשו את התיקון והחיזוק של הבניין. גם רטיבות היה צריך לעשות חיזוק של המרתף. הוא עלול להמשיך לגרום לנו נזקים, הבעיה לא נפתרה. יש שני מרתפים של אחסון ואחד של חברת חשמל. החלק של חברת חשמל שהוא מעל החניה אצלם עכשיו אין בעיה. אצל אחרים הבעיה עדיין קיימת. מבחינתי שיסדרו את הדברים ויבוא מומחה ויגיד שהכל נעשה כמו שצריך, זה לא מפריע לי אבל אנחנו סובלים מהדבר הזה.</p> <p>רלי דנון- אנחנו לא גרים בבניין. עד עכשיו זה טופל ע"י בעלי הנכס. במעט אינטראקציה שהייתה לנו עם השוכרים, הייתה בעיה עם המזגנים כולנו טיפלנו, עשינו צינורות כל הבניין ביחד. לאחר מהדיירים שלנו, לא אהבו את מסלול הצינור וקשרו לו את הצינור מס' פעמים. אמרו לי הדיירים שיודעים שזה נעשה דרכם. זה גרם להם לנזקים עצומים, כל המזגן עלה לנכס והציף. זה היה לפחות פעמיים או שלוש. זו לא התנהלות מקובלת.</p> <p>תחל אזולאי- אני גרה בבניין. אני 18 שנה שם. חבל שבעלי הנכס לא נמצאים פה. מלבד הבעיות רטיבות שגבי ציין, במסעדות אמורים להפריד שאריות שמן לבויב, יש סתימות חוזרות ונשנות, גם ע"י המגבונים שהדיירים זורקים וחרבה גם ממה שזורקים במסעדה לבויב. יש נזילות ועניינים שלא מצליחים</p> |

בהשתתפות:

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

להתגבר עליהם. ניסיתי להגיע עם אורן להבנות וכשזה לא עבד ניסיתי מול בעל הנכס. ריחות שעולים למעלה, כל בוקר אני פותחת עם ריח של פטרוזיליה ובצל לתוך הבית. החלונות שלי סגורים תמיד. כשכל היחסים עלו על שרטון, לא באמת היה עם מי לדבר, אפילו אויימתי על ידי אורן, קבענו פגישה עם בעלי הנכס שלו והוא התנצל בפני, היום אני מבינה שחבל שלא הלכתי משטרה. הוא אמר שהוא יחנוק אותי בתוך הבית שלי ויסובב את המנדף. אנחנו בסה"כ בני אדם, שכן מול שכן צריך להסתדר בצורה מסוימת, לא ביקשתי שנבנה ארמונות, אלא שלא יחנו בחניה המשותפת לכולם יותר מרכב אחד, כשאני מגיעה אני צריכה להסתובב באזור 45 דק, יש לי ילדה נכה. שאני לא אצטרך להרים את הזבל בעצמי או לשלוח תמונות של תרימו את הזבל. הדבר האחרון שרציתי לעשות זה לפגוע לבן אדם בפרנסה.

רועי פביאן- אפשר להוסיף גם את העניין של מאגר השמן המשומש. יש לי סטודיו של אומנות 60 מ' בקומה א'.

גדי טפרסון- אצלנו זה חנות של אופנועים – חלקים ותוספות וסטודיו של אומנות.

רועי פביאן- יש שם כמה סטודיו של אומנים, יש או היה אולפן הקלטות, למטה יש את מאפיית הפיתות והמסעדה, בזמנו היה מפעל פלסטיק.

תהל אזולאי- אני ועוד דייר אחד גרים.

רועי פביאן- אני יחסית צעיר בבניין, נכנסתי בערך ב-2014. תוך כמה שנים הבנתי שיש בעיה. הבניין לא נבנה בצורה מאוד איכותית, הוא גם ישן. יש פה מקור אחד חוזר לבעיה, צוינו כל התופעות של זה. הבעיה העיקרית היא בתקשורת עם בעל העסק, גם כשנעשים ניסיונות לגישור, פתרון ושיתוף, ההתנהגות היא מאוד בריונית. כשדיברנו בינו להגיש את ההתנגדות, דיברנו שמאוד לא נוח לנו שזה פגיעה בפרנסה לא רק של האדם הזה אלא גם של משפחות בעלי הנכס וכן הלאה. אנחנו לא עושים את זה מתוך נקמות או כעס אלא מתוך רצון שהבעיות תיפתרנה ואנחנו לא רואים איך הן יפתרו עם הדייר הנוכחי וזה נמשך שנים.

תהל אזולאי- הצינור פרוביזורי, יוצא למדרכה.

גדי טפרסון- בבניין הזה אין שום מוסך, מכרו שם אופנועים ואביזרים של אופנועים. אין שם מפעל של פלסטיק, הייתה חנות של ממכר ציוד של פלסטיק שכבר איננה. אין מפעל זכוכית. ממה שאני יודע אין שום דבר של ייצור בבניין, יש סטודיו של אומנות, אני יודע על לפחות 2. ישנו הרבה אחסון למטה. גם אם מסתכלים על הירוקת על הקיר, מים שתודרים מהמדרכה, מהמזגנים או מהגשם צריכים להיכנס מהקירות, המים באים מהתקרה גם וזה מתחת לאיפה שהוא נמצא. זה לא שהמים מהמזגנים נכנסים אליו לחנות ויורדים למטה. אני רואה בעין איפה המדרכה נמצאת ואיפה התקרה נמצאת. זה לא בא מהמזגנים.

תהל אזולאי- המומחה אמר שזה מהמזגנים, טיפלנו כולנו בכל המזגנים ואז ראינו שעדיין יש נזקים. הנזילות לא צמודות כמו שהוא מנסה להסביר אלא הן באמצע המרתף. אין דוח, אורן ובעל המרתף עמדו עם צינור והתוודעו במשך

**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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <p>חצי שעה איפה שהוא מראה שהצינורות עוברים והלכו לבדוק אם באמת זה מזה ולא ראו כלום והסיקו שזה מתוך הזה. אני יודעת שהוא עשה שם לאחרונה משהו שגרם לנזילות להיות פחות באמצע המרתף. לפני שלוש שנים עשינו שם עבודות והשקענו כמעט מיליון שקלים כל בעלי הנכסים. כרגע אני לא יודעת מה קורה שם, יכול להיות שבאמת קצת פסק כי עשה משהו. ברגע שתיקנו הבנו שזה לא מהמזגנים כי הנזילה עדיין הייתה קיימת.</p> <p>רועי פביאן- לגבי חו"ד של האיטום- דיברנו אז עם כמה אנשים שעסקו בנושא. היו כאלה שנתנו חו"ד, היו כאלה שאמרו אי אפשר לדעת מה המקור. בחו"ד שאתם מסתכלים עליה רשום שנבדק לחץ המים החיים בצנרת, שזה מים נקיים, לא מים ששוטפים איתם רצפה או כל דבר אחר, זה לא נבדק על ידו. ככה שחוות הדעת רלוונטית למה שהיא רלוונטית ולא נותנת את כל המענה. אחרי שעשינו עבודות בבניין ובמעטפת שלו כי אחת הטענות היו שזה בא מהמזגנים. שבדקו אורן והבעלים את הנזילה והשפריצו מים, ראו שלא חודר מים והבינו שכנראה קורה משהו באמצע של החלל. כנראה שסודר כי כשדיברתי עם אורי לפני שבאתי לפה הוא אמר שאין לו למה לבוא כי הבעיה שלו נפתרה. אבל במקלט, שזה נכס של כולם, שיושב בדיוק מתחת למטבח של אורן, עדיין יש נזילות של מים וכשפונים לבעל הנכס ומסבירים לו אז הם מוציאים כל מיני תירוצים כפי שאורן מסביר עכשיו בתירוצים למה הם בסדר וכולם אוהבים אותם. לגבי מסתור האשפה- אנחנו נדרשנו לפני כמה שנים לארגן מסתור אשפה וארגנו מסתור כפי שעיריית ת"א מחייבת.</p> <p>תהל אזולאי- אני מזמינה אותך ללכת לבדוק אם זה קיים, זה היה נעול שבוע אחד.</p> <p>רועי פביאן- לגבי אשפה- אנחנו הראנו תמונות במהלך של כמה שנים ולא רק ביום השביתה. לגבי השמן- יש איזשהו מיכל לאגירת שמן, מיכל פגום, זול, נוטף וחלוד. עומד כל הזמן מחוץ לחדר גם לפני שסודר וגם אחרי שהחדר סודר. כל ניסיון של הידברות מולו, אין פעם שהוא אומר אתם צודקים אני אסדר, תמיד התגובה היא כפי שנכתבם כרגע "כן אבל אתם...".</p> <p>תהל אזולאי- גם אם מסדרים דברים זה לשבוע וזה פג תוקף.</p> |                        |
| <p>אורן אגמון.</p> <p>אורן אגמון- אנחנו נמצאים שם 30 שנה. חיים בשלום, אהבה ושיתוף פעולה עם כל השכנים וכל השוכרים. במשך 30 שנה, מול הרשויות, אפשר לספור על כף יד אחת אם קיבלתי איזשהו דו"ח. כל הבעיה נוצרה מהרגע שתהל אזולאי הגיע לגור בבניין. אני לא יודע אם מותר לה או לא אם מותר לה לחלק את הדירה לכמה שוכרים, אבל היא גרה שם. היא מגדלת שם ילדים קטנים ואני מתאר לעצמי שקשה לה שיש שם מפעל של פלסטיק, מסעדת, מוסך של אופנועים, אני מבין. מאותו רגע היא התחילה להתנכל. יש לי תצלומים וסרטוני וידאו איך היא מרוקנת את הברכה שלה על העסק שלי באמצע היום כשאנשים באים לאכול. איך המזגנים שלה נוטפים וגורמים לי לקורוזיה וירקת בעסק. ביקשתי לסדר ולקחו חודשים שלמים, סידרו לפני חודש. הנה תמונה של השרשור של המזגן של רלי וגדי מחובר לצנרת שלי. חודשים שאני מבקש לסדר את זה. זה נכנס לצנרת שלי מהגלריה שלכם, אני לא חייב לקבל את זה. זה לא צנרת של הבניין זה צינור שלי. זה יוצא</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>המבקשים:</b></p> |

**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.**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <p>מהחנות שלי. לגבי הנוזילות- מצורף דוח של ועד הבית, איטום נזילות, שזה מתבצע מהמדרכה ומהמזגנים שיוורדים מלמעלה, של בעלי הנכסים מלמעלה. יש פה דוח של סוקר שוועד הבית הזמין. לגבי החניה- יש שם 10 חניות, מחנים אחד אחרי השני, 30 שנה מי שמגיע ונכנס ומחנה זה בסדר, אם במקרה מישהו מגיע ואין חניה יש טלפונים של כל האנשים, מבקשים ממנו לצאת והוא יוצא, ככה אנחנו מסתדרים 30 שנה. תהל אזולאי גרה שם, במהלך היום היא לא נמצאת אבל בלילה היא יכולה להחנות שם את שלושת הרכבים שלה, עם זה אין בעיה כי אין אף אחד. לגבי האשפה- הייתה דרישה לבניין מ-2017 להקים חדר אשפה. זה לקח בערך עד שנת 2022. בתקופה הזו הפחים היו מפוזרים בחניה, היו מגיעים הומלסים מחפשים לאכול ומוציאים זבל החוצה. זבל של כל הבניין, אני לא אוכל פיצה, אין לי מקדונלדס ואני לא אוכל בננות ולא חלב (מציג תמונות). בשנת 2022 הקימו חדר אשפה. תחנת שפירא של תברואה הביאו לי שרשרת, הפח שלי נעול זה מפתח מאסטר שיש לכולם. אני רואה תמונות שהם הציגו של אשפה מיום שהייתה בו שביטה ברשויות ולא פינו כמה ימים את הזבל, זה לחפש איפה שאין בעיות. לגבי השמן- זה אישור של מפריד שומן משנת 2015 ואישור על משיכות שמן. הם הזמינו מישהו שיפתח את הביוב, מצורפת תמונה וחוו"ד של האינסטלטור שמראה כי כל הביוב היה מלא מגבונים, אני לא משתמש במגבונים מי שיש לו ילדים משתמש. כולם זורקים שם זבל ועושים בלאגן, הכי נוח להתלבש על פלאפל גינה. יש תמונה של הקרטונים שהדייר שלכם זורק. הם טענו שיש עכברים בבניין- ועד הבית מעולם לא הזמין הדברה. הם טוענים שזה בגללי. יש פה מכתב שאני מטפל באופן קבוע 30 שנה ע"י חברת "ריטיינר"- פעם בחודש באים אלי ועושים טיפול, אחרת העסק לא היה מצליח להתקיים יום אחד.</p> |                                      |
| <p><b>לאחר שמיעת הצדדים ולאחר בחינת ההתנגדויות מול גורמי המקצוע הרלוונטיים, הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם תעשייה בהיתר לבית אוכל, מאפיית פיתות בייצור עצמי, בקומת קרקע עד ליום 31.12.2027.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>המלצת צוות ההתנגדויות:</b></p> |

**חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-**

|                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>לאחר דיון בוועדת התנגדויות, המלצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם תעשייה בהיתר לבית אוכל, מאפיית פיתות בייצור עצמי, בקומת קרקע עד ליום 31.12.2027.</b></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**תיאור הדיון:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>רעיה גוטלויבר- מאפיה. היה בדיון בוועדת התנגדויות. המלצה לאשר שימוש חורג מהיתר עד 31.12.2027, לפי תאריך הפרסומים.</p> <p>ליאור שפירא- סגנית ראש העיר, חן אריאלי, הייתה שם וביקרה? זה בסדר?</p> <p>יובל פלג- ביקרה ואישרה.</p> <p>ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2027. למה זה העמל? העמל פינת שוק?</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**תיאור הדיון:**

רעיה גוטלויבר- ע"פ מערכת זה העמל 10.  
יובל פלג- אנחנו מתייחסים לפי הארנונה.  
ליאור שפירא- אוקי, אז הכתובת זה העמל ולא שוקן.  
רועי אלקבץ- הם מבקשים עד 2027? זה ממש קצר בזמן. הם לא רצו 5 שנים? כדי לא לשלם?  
ליאור שפירא- זה מה שהם ביקשו. הם גם היו אצלו בהתנגדויות.  
רעיה גוטלויבר- הם פרסמו עד 2027.  
ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2027.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0020-2024 מיום 18.12.24 סעיף 4:**

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות, לאחר שמיעת הצדדים ולאחר בחינת ההתנגדויות מול גורמי המקצוע הרלוונטיים, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם תעשייה בהיתר לבית אוכל, מאפיית פיתות בייצור עצמי, בקומת קרקע עד ליום 31.12.2027.  
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, רועי אלקבץ.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0020-2024 סעיף 5

|                 |       |                  |             |             |            |
|-----------------|-------|------------------|-------------|-------------|------------|
| מספר תיק רישוי: | 61944 | מס' בקשה מקוונת: | 10000387170 | תאריך הגשה: | 27.07.2024 |
|-----------------|-------|------------------|-------------|-------------|------------|

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

|             |                         |                  |            |            |
|-------------|-------------------------|------------------|------------|------------|
| כתובת:      | שכונה                   | גוש/חלקה:        | תיק בניין: | שטח הבקשה: |
| דיזנגוף 112 | הצפון הישן- החלק הדרומי | גוש 7113 חלקה 95 | 01871120   | 56 מ"ר     |

|               |                        |                     |
|---------------|------------------------|---------------------|
| בעל עניין:    | שם:                    | כתובת:              |
| שם העסק       | פיתה דיזנגוף           | דיזנגוף 112 תל אביב |
| מבקש          | א.ד. אוהד פיתה בר בע"מ | האיילון 17 לוד      |
| בעל זכות בנכס | אורלי יעקב (שחרור)     | עדעד קדימה צורן     |
| עורך בקשה     | מיכל לוי               | משה רבינו 6 לוד     |

### מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתוכנית ממחסן מסחרי(מפלס 1.05-) במרתף בהיתר למטבח, בקומת קרקע-מסעדה, ובקומת גלריה-אחסנה ותא שירותים ובקשה להקלה מתב"ע 2052 א' למסעדה בשטח של 56 מ"ר במקום 90 מ"ר בקבוע בתכנית.

### תיאור המבנה:

קיים מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת מסחר עפ"י היתרי בנייה מס' 397 מ-29.3.36, מס' 41 מ-26.5.44 ומס' 15 מ-24.4.46 (היתר לחיבור המסחר והמרתף). לא נמצא היתר לגלריה. הבניין נבנה לפני כניסת תיקון לתקנות תכנון ובנייה בשנת 1992. לאחר מועד זה התחילו להגדיר בהיתר בנייה שטחי שירות ושטחים עיקריים.

### הערות המהנדס:

עסק קיים מ-2020.  
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).  
סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 2,036 ש"ח.

### חוות דעת מידע תכנוני:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| מספר תב"ע                                                                                                                                                                                                                                                                            | 58, 2052 א |
| החלקה כלולה בייעוד מסחרי 1 ע"פ תכנית 58 המאושרת.                                                                                                                                                                                                                                     |            |
| ע"פ תכנית 2052 א"בתי אוכל-קביעת קריטריונים, צפון מערב קטע 3:<br>סעיף 9.3.2 - שטח:<br>השטחים המינימליים הדרושים כתנאי להתרת בתי אוכל חדשים יהיו:<br>מסעדה: 90 מ"ר כולל שירותים, מתוך זה שטח מטבח 18 מ"ר לפחות, ושטח מחסן 14 מ"ר לפחות, שטח שירותים (כולל שירותים לנכים) 14 מ"ר לפחות. |            |
| בהתאם למסמכים המצורפים שטח העסק המבוקש הינו 60 מ"ר, והשטח המותר עפ"י תוכנית 2052 א סעיף 9.3.2 הינו 90 מ"ר.                                                                                                                                                                           |            |

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.  
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 25.09.2024.  
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2035.

**חוות דעת נותני אישור:**

| בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי ריח וזיהום אוויר מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 28.10.2024, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי ריח וזיהום אוויר.                                                                                                                               | הרשות לאי"ס מיום 29.10.24:  |         |       |        |                           |      |           |                           |      |           |                           |         |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------|-------|--------|---------------------------|------|-----------|---------------------------|------|-----------|---------------------------|---------|---------------------------|
| באפריל 24 הועברה למחלקה הפלילית המלצה לכתב אישום בגין ניהול עסק ללא רישיון.<br>בחצי השנה האחרונה התקבלו 4 פניות כנגד העסק.<br>בכל הפניות לא נמצא מפגע.                                                                                                                                                         | פיקוח עירוני מיום 26.11.24: |         |       |        |                           |      |           |                           |      |           |                           |         |                           |
| לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב דיזינגוף 112 במהלך החצי שנה האחרונה, אותרו 6 פניות:<br>2 פניות על "דרישה לביצוע או אכיפה - אגף פיקוח עירוני - פנייה" (מלינה על הרעש מהעסק ורוצה לדבר עם הפיקוח).<br>2 פניות על "מפגע רעש - מזגן או משאבה - בית עסק או בניין מגורים", ועוד 2 פניות על מפגע רעש אך לא ציינו שם עסק. | מוקד 106 מיום 14.11.24:     |         |       |        |                           |      |           |                           |      |           |                           |         |                           |
| לאשר בכפוף לתנאי שמסתור האשפה יהיה אנכי ולא מקביל לרחוב.                                                                                                                                                                                                                                                       | אגף התברואה מיום 25.11.24:  |         |       |        |                           |      |           |                           |      |           |                           |         |                           |
| 1. בתיק הבניין הסרוק אותרו היתרים שבחלקים אינם מלאים (ללא חתימה או סומן כ"לא שייך לבקשה") - הגלריה המסומנת בבקשה לחו"ד אינה בנויה בהיתר היות ולא אותרו מסמכים/היתרים כנדרש.<br>2. במערכת פיקוח על הבנייה לא אותרו תביעות ו/או צווי חריסה פעילים ביחס לנכס הנ"ל בלבד.                                           | פיקוח על הבניה מיום 4.8.24: |         |       |        |                           |      |           |                           |      |           |                           |         |                           |
| בכתובת דיזינגוף 112 לא נמצאו הליכים פעילים.                                                                                                                                                                                                                                                                    | המחלקה הפלילית מיום 8.8.24: |         |       |        |                           |      |           |                           |      |           |                           |         |                           |
| התקבל אישור בטיחות לגלריה ומדרגות.                                                                                                                                                                                                                                                                             | אישור בטיחות מיום 28.8.24:  |         |       |        |                           |      |           |                           |      |           |                           |         |                           |
| <table><tr><th>שנה</th><th>קומה</th><th>שימוש</th></tr><tr><td>8/1991</td><td>בארנונה המרתף מופיע כקרקע</td><td>מסחר</td></tr><tr><td>2009-2019</td><td>בארנונה המרתף מופיע כקרקע</td><td>מסחר</td></tr><tr><td>2019 היום</td><td>בארנונה המרתף מופיע כקרקע</td><td>בית קפה</td></tr></table>                  | שנה                         | קומה    | שימוש | 8/1991 | בארנונה המרתף מופיע כקרקע | מסחר | 2009-2019 | בארנונה המרתף מופיע כקרקע | מסחר | 2019 היום | בארנונה המרתף מופיע כקרקע | בית קפה | חו"ד ארנונה מיום 31.7.24: |
| שנה                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | קומה                        | שימוש   |       |        |                           |      |           |                           |      |           |                           |         |                           |
| 8/1991                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | בארנונה המרתף מופיע כקרקע   | מסחר    |       |        |                           |      |           |                           |      |           |                           |         |                           |
| 2009-2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | בארנונה המרתף מופיע כקרקע   | מסחר    |       |        |                           |      |           |                           |      |           |                           |         |                           |
| 2019 היום                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | בארנונה המרתף מופיע כקרקע   | בית קפה |       |        |                           |      |           |                           |      |           |                           |         |                           |
| כל השנים החל משנת 91 הנכס שימש לפי תעריף ארנונה לא למגורים –מסחר.                                                                                                                                                                                                                                              |                             |         |       |        |                           |      |           |                           |      |           |                           |         |                           |
| רן יגנס.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | שמות המתנגדים:              |         |       |        |                           |      |           |                           |      |           |                           |         |                           |
| <ul style="list-style-type: none"><li>התקבלה התנגדות מחשש למפגעי זיהום אוויר וריחות, ושפעילות מטבח במרתף תביא מזיקים (חולדות ועכברים) לבניין השכן.</li></ul>                                                                                                                                                   | תקציר ההתנגדות:             |         |       |        |                           |      |           |                           |      |           |                           |         |                           |
| <ul style="list-style-type: none"><li>התקבלה חו"ד איכות הסביבה מיום 29.10.24.</li><li>התקבלה חו"ד אף התברואה מיום 25.11.24.</li><li>העסק קיים משנת 2020.</li></ul>                                                                                                                                             | חו"ד מהנדס להתנגדות:        |         |       |        |                           |      |           |                           |      |           |                           |         |                           |

**המלצת הוועדה המייעצת 0021-2024 מיום 12.11.2024:**

**הועדה ממליצה להעביר את הבקשה לדיון בוועדת התנגדויות.**

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

**ועדת התנגדויות:**

| פרטי המתנגדים: | כתובת                    | טלפון       |
|----------------|--------------------------|-------------|
| רן יגנס        | מגדלי הים התיכון, נורדיה | 052-2503064 |

**דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 05.12.2024:**

**בהשתתפות:** ליאור שפירא, חן אריאלי, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, אילנה בורבן, מירי אהרון, דניאל שרון.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>המתנגדים:</b>              | <b>לא חופיע.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>המבקשים:</b>               | קובי גנס- בהתחלה ניסינו לעשות את הרישיון בצורה רגילה ואז גילינו שיש לנו בעיה עם הגודל של המקום. ניסינו למצוא פתרונות, חיפשנו מחסן, חשבנו להגדיל את העסק, הבנו שאין דרך אחרת. פתחנו בתקופת הקורונה זו לא הייתה תקופה קלה לפתוח. עד שעשינו את העסק, ניסנו, הגשנו את הכל, קיבלנו סירוב. עברנו את כל המחלקות וזה נפל בהנדסה. הבנו שמי שבדק לנו את כל נושא רישיון העסק לא בדק נכון והמטראז' לא נכון. נפלנו בין הכיסאות והתחלנו לחפש פתרונות. אנחנו מנסים לקבל הקלה שנוכל להפעיל את העסק ב-58 מ' ולא ב-80 מ' כמו שמבקשים. אנחנו עובדים עם הדברה קבועה. עובדים לפי כל התקנים מבחינת איכות הסביבה ומשרד הבריאות. אם זה מבחינת המנדף והניקיון. אנחנו עושים הכל כמו שצריך. לעניין כבאות, יש אצלם את הכל אני מחכה שהם יאשרו לי. |
| <b>המלצת צוות ההתנגדויות:</b> | <b>לאחר שהתנגדות אחת הוסרה ולאחר שהקראנו את ההתנגדות הנוספת ושמענו את תגובת המבקשים, הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממחסן מסחרי במרתף בהיתר למטבח, בקומת קרקע מסעדה ובקומת גלריה אחסנה ותא שירותים ובקשה להקלה מתב"ע 2052 א' למסעדה בשטח של 56 מ"ר במקום 90 מ"ר כקבוע בתכנית, עד ליום 31.12.2029, וכל זאת לאור חוות דעת גורמי המקצוע כפי שנסקרו במסגרת הבקשה.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-**

**לאחר דיון בוועדת התנגדויות, המלצה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממחסן מסחרי במרתף בהיתר למטבח, בקומת קרקע מסעדה ובקומת גלריה אחסנה ותא שירותים ובקשה להקלה מתב"ע 2052 א' למסעדה בשטח של 56 מ"ר במקום 90 מ"ר כקבוע בתכנית, עד ליום 31.12.2029.**

**תיאור הדין:**

רעיה גוטלויבר- עסק שהיה בדיון בוועדת התנגדויות. שימוש חורג לתוכנית ובקשה להקלה מתוכנית 2052 א' כיוון ששטח המסעדה אמור להיות 90 מ"ר וכאן יש 56 מ"ר.

ליאור שפירא- התנגדות אחת הוסרה ואחת הקראנו.

רעיה גוטלויבר- המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית והקלה עד 31.12.2029.

ליאור שפירא- מאשרים עד 31.12.2029.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0020-2024 מיום 18.12.24 סעיף 5:**

לאחר שהתנגדות אחת הוסרה ולאחר שצוות ההתנגדויות הקריא את ההתנגדות הנוספת ושמע את תגובת המבקשים, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממחסן מסחרי במרתף בהיתר למטבח, בקומת קרקע מסעדה ובקומת גלריה אחסנה ותא שירותים ובקשה להקלה מתב"ע 2052 א' למסעדה בשטח של 56 מ"ר במקום 90 מ"ר כקבוע בתכנית, עד ליום 31.12.2029, וכל זאת לאור חוות דעת גורמי המקצוע כפי שנסקרו במסגרת הבקשה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, רועי אלקבץ.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0020-2024 סעיף 6

|                 |       |                  |             |             |            |
|-----------------|-------|------------------|-------------|-------------|------------|
| מספר תיק רישוי: | 15015 | מס' בקשה מקוונת: | 10000401107 | תאריך הגשה: | 31.07.2024 |
|-----------------|-------|------------------|-------------|-------------|------------|

|            |             |       |      |
|------------|-------------|-------|------|
| מהות העסק: | דיסקוטק פאב | קומה: | קרקע |
|------------|-------------|-------|------|

|               |           |                   |            |            |
|---------------|-----------|-------------------|------------|------------|
| כתובת:        | שכונה     | גוש/חלקה:         | תיק בניין: | שטח הבקשה: |
| אבן גבירול 30 | גני שרונה | גוש 6111 חלקה 744 | 496-028    | 341 מ"ר    |

| בעל עניין:    | שם:                                   | כתובת:                |
|---------------|---------------------------------------|-----------------------|
| שם העסק       | מרקיד                                 | אבן גבירול 30 תל אביב |
| מבקש          | א.ד. חצור בע"מ<br>גל אלרם             | ירמיהו 5 תל אביב      |
| בעל זכות בנכס | רפיד להשקעות וניהול בע"מ<br>גיל פדרמן | אבן גבירול 30 תל אביב |
| עורך בקשה     | ולטינה סטולבון                        | ארלוזורוב 53 תל אביב  |

### מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג לתוכנית מחנויות לפאב, דיסקוטק בקומת קרקע במקום 3 חנויות בשטח 255 מ"ר, בגלריה אולם ישיבה בשטח 68 מ"ר ובמרתף עליון מחסן בשטח 18 מ"ר (אינו מהווה שימוש חורג).  
סך כל שטח העסק 341 מ"ר.

### תיאור המבנה:

בניין לונדון מיניסטר. בן 3 קומות מרתף, ק.קרקע מסחרית וקומות א', ב' - משרדים, ומגדל בן 15 קומות למגורים.  
המכיל בק.מרתף תחתון - מקלט וחניה, במרתף אמצעי - חניון, במרתף עליון במיפלס 4.77 - מועדון "צותא", קולנוע ומחסנים.  
בק.קרקע פסג' עם חנויות עפ"י היתר בניה מ"ס 985 מ-28.3.1973 היתר מ"ס 200 מ-1.6.1977, היתר 98 מ-6.5.1970, והיתר בניה מ"ס 276 מ-24.6.1969.

### הערות המהנדס:

העסק במקום משנת 2011 ועד לתאריך 31.12.2023 ברישיון שימוש חורג.  
תכנית סניטרית כולל גלריה ומדרגות תואמת לתכנית סניטרית מאושרת משנת 2011 ללא כל שינוי.  
דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).  
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 11,748 ש"ח.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0020-2024 סעיף 6

### חוות דעת מידע תכנוני:

|                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>מספר תב"ע</b> 2397, 906                                                                                                                                                                   |
| החלקה כלולה בייעוד מגרש מיוחד עפ"י תכניות 906 - " בניין נוה - לונדון מינסטור" ותוכנית 2397 - "מתחם דובנוב".                                                                                  |
| השימושים המותרים בקומת הקרקע בהתאם לתכנית 906 סעיף 6.6: מסחרית כולל סופרמרקט, חנות כל בו, בנק וקפיטריה.                                                                                      |
| שימוש לחורג מחנות לפאב ודיסקוטק בקומת הקרקע אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 906, מהווה שימוש חורג לתוכנית, יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית, כפוף לסעיף 149 לחוק. |

### פרסום עפ"י סעיף 149:

|                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.<br>תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 01.10.2024.<br>מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### חוות דעת נותני אישור:

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>הרשות לא"ס מיום</b> 19.11.24:     | בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי רעש מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 14.11.2024, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>פיקוח עירוני מיום</b> 27.11.24:   | לא התקבלו תלונות על העסק ולא ידוע על מטרדים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>מוקד 106 מיום</b> 11.11.24:       | לאחר בדיקה במערכת המוקד ברחוב אבן גבירול 30, אותרה פנייה אחת על "עישון - בית עסק - תלונה של לקוח".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>אגף הנכסים מיום</b> 27.5.24:      | חלקה 744 בגוש 6111 בבעלויות שונות.<br><br>להלן דרישות אגף הנכסים:<br>(1) יש להציג אישור נתי"ע כתנאי לפתיחת הבקשה.<br>(2) יש לתכנן את השינויים בתוך גבולות המגרש אין לחרוג לשטחים הציבוריים.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ח"ד נת"ע מיום</b> 14.7.24:        | 1. הבקשה שבנדון גובלת לתוואי רק"ל - הקו הירוק המאושר מתוקף תת"ל 71 / ב'.<br>2. יובהר כי ברחוב אבן-גבירול מתבצעות עבודות הרק"ל ועלולים להיות שינויים בהסדרי התנועה.<br>3. נבקש להבהיר במסגרת ההתייחסות לבקשה דנן, כי יבוצעו בסמוך למיקום הבקשה עבודות שונות להקמת הקו הירוק מכוח תת"ל 71 / ב' המאושרת, על כל המשתמע מכך. לא תהיה לנת"ע ו/או מי מטעמה כל אחריות ו/או חבות כלפיהם ו/או כלפי מי מטעמם בקשר עם מושא הבקשה.<br>בכפוף לאמור לעיל, אין לנת"ע התנגדות לבקשה. |
| <b>פיקוח על הבניה מיום</b> 19.5.11:  | נמצא היתר בניה מס' 985 מ-28.3.73, בתוכנית היתר הבניה הנ"ל נמצא כי במקום הנדון קיימות חנויות. בשטח נמצא בר. כמו כן לא נמצא כל היתר בניה עם גלריה שקיימת במקום.<br>אין התנגדות.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>המחלקה הפלילית מיום</b> 30.10.24: | לא קיימים הליכים פעילים בכתובת שבנדון.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>שמות המתנגדים:</b>                | יהודה פלי בשם ועד הבית שדי שאול המלך 4 ת"א.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0020-2024 סעיף 6

|                       |                                                                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| תקציר ההתנגדות:       | <ul style="list-style-type: none"> <li>מפגעי רעש, התקלות מבליים.</li> <li>עומס בחניון.</li> <li>ריבוי עסקי בלוי בבניין.</li> </ul> |
| חוו"ד מהנדס להתנגדות: | <ul style="list-style-type: none"> <li>התקבלה חוות דעת איכות הסביבה מיום 19.11.24.</li> </ul>                                      |

**המלצת הוועדה המייעצת 0021-2024 מיום 12.11.2024:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>הוועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, פאדי דאוד, מאור ורניק, דין עמר, דניאל שרון.</b></p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**ועדת התנגדויות:**

|                                            |                     |              |
|--------------------------------------------|---------------------|--------------|
| <b>פרטי המתנגדים:</b>                      | <b>כתובת</b>        | <b>טלפון</b> |
| יהודה פלי בשם ועד הבית שדי שאול המלך 4 ת"א | שאול המלך 4 תל אביב | 054-4826053  |

**דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 05.12.2024:**

**בהשתתפות:** ליאור שפירא, אלחנן זבולון, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, אילנה בורבן, מירי אהרון, דניאל שרון.

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>המתנגדים:</b> | <p>עיריית נאמן, מאיה קלדרון.</p> <p>עיריית נאמן- באופן אישי, אני בעד מועדונים, ברים ודיסקוטקים, אני חושבת שזה חשוב למרקם העירוני. לנו יש את הקשיים שלנו. אנחנו בניין מגורים שמתנוסס מעל הלונדון מיניסטור וממש משיק בקו מקביל מעל המועדון. הבאסים, הרעשים, הצעירים שיוצאים משם לקראת הבוקר, הצרחות שלהם, הלכלוך, הבלגן בחניון, כל הדברים הם קשים לנו. הם מתווספים לעוד 3 מועדונים למטה, מסעדות וחנויות. אנחנו יושבים על צומת שמובילה לאיכילוב אז יום ולילה האמבולנסים, המשטרה, שיירות משרד הביטחון וההפגנות הברוכות, כל הדברים האלה מתווספים, אז לפחות הכמה שעות בלילה שאנחנו יכולים להירגע, לנוח, לישון, לא מאפשרים לנו כי אז מתחילים חיי הלילה ועד הבוקר זה פשוט זוועת עולם. אני חושבת שב-2013, באחד הדיונים בהתנגדות שהבניין הזה הגיש לפני זמני שם, אני בוועד משנת 2022-2023, כבר אז הוציאו מכתב וסיכמו שם שמעבר לשלושה שבת-קרקע לא יתנו יותר. והנה אנחנו לא בתת קרקע שזה עוד פחות נורא מהקרקע. אני חושבת שכרגע יש 3 מועדונים למטה ו-3 אולמות של צוותא. ב-2019 אתם לא קיבלתם את ההתנגדות שלנו, חלקית. אנחנו סובלים סבל רב.</p> <p>מאיה קלדרון- "המרקיד" ספציפית שגם יוצא מחוץ לקו החנויות עם זכוכית שחורה, הוא הרבה יותר רועש. אני יורדת לפעמים באחת, שתיים לפנות בוקר, הבאסים שלו מרעידים את הבניין ואת חדרי השינה שלנו. יש לך 60 דיירים שהבניין שלהם רועד בגלל המועדון הספציפי הזה. אוכלוסיות פחד אלוהים. יש לי ילדה, יש ילדים קטנים בבניין, מפחד להסתובב שם. מגיעות</p> |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ליאור שפירא, אלחנן זבולון, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, אילנה בורבן,  
מירי אהרון, דניאל שרון.

מוניות שחורות ענקיות לאסוף אותם בחמש ובשש בבוקר. אי אפשר להסתובב בלילה בצורה בטוחה. אני והילדים שלי מפתחים. נכנסים מכל הכיוונים לבניין זה נורא. אחת וחצי בבוקר לשמוע את המיטה שלך רועדת מבאסים זה לא נעים בכלל. הכניסה לבניין שלנו היא צמודה לכניסה שהם נכנסים ממנה, כי הם נכנסים מתוך שאול המלך 4. הם מנסים להיכנס למבנה שלנו כי הם לא יודעים מאיפה נכנסים ל"מרקיד" ואני צריכה להזיז אותם. אתה יוצא מהכניסה לבית שלך ויש שם התקהלויות של תבורות. גם בשש בבוקר הם יוצאים. אני גם מתלוננת ב-106. בשנה שניים האחרונות התלוננתי, גם באחת וחצי בבוקר.

עיריית נאמן- חדר השינה שלי משקיף אל הכביש. אני לא פותחת קריאה ל-106 בלילות שבין חמישי לשישי או שישי לשבת עם הרעשים הנוראיים האלה, כיוון שאני מבינה דבר אחד, יבואו פקחים יתנו למועדון קנס ואני אמשיך לסבול מהרעש, כי למועדון הקנס הוא שולי, אני בחמש בבוקר מפסיקה לישון.

מאיה קלדרון- אתה מוזמן לבוא באמצע הלילה, בשתיים או ארבע בבוקר תסובב ותראה מה הולך שם. אני בקומה 13, הבומים מגיעים עד לשם. אני מתגוררת שם משנת 2021. אני רוצה למכור את הבית, המועדון הזה גומר לי את החיים.

עיריית נאמן- נתתם אישור לעוד אולם של צוותא, אישרתם עוד ועוד, כאילו 60 משפחות שגרות למעלה שקופות.

מאיה קלדרון- המועדון הספציפי הזה הוא ממש הארד קור. יש שומר בחוץ וזה הארד קור. תסתובב שם בלילה ובבוקר ותבין. זה לא כמו המועדונים למטה. הכל זורם אלינו לכניסה לבניין. אתה מקסים ואתם נראים נהדר אבל זה הארד קור המועדון הוא משפיע על הסביבת חיים שלנו. אני בטוחה שיש לך ילדים ואתה מבין מה זה אומר. ירדו למטה עם הכלב ויפגשו שם אנשים שיכורים שמסתובבים בחמולות, זה מפחיד. אני חיה ונושמת בת"א וחיייתי בברודוויי, אני מכירה את חיי הלילה גם בישראל וגם במדינות אחרות, זה ממש מפגע האירוע אצלך בקומת הקרקע וזה שימוש חורג. למה?

עיריית נאמן- עדיין קיימת תופעת "השתייה בבגאז'ים". מסיבות פרטיות אחרי שהם יוצאים מהמועדון.

מאיה קלדרון- ומשתינים גם.

עיריית נאמן- החברה האלה שיוצאים מהמועדון לקראת הבוקר, פשוט יוצאים וצורחים את נשמתם כאילו הם לבד. האוכלוסייה שלכם היא אוכלוסייה צעירה שלא יודעת לשתות ולשלוט בסאונדים שהיא מוציאה מהפה. הם מחכים למוניות ומכוניות וצפצופים באמצע הכביש.

מאיה קלדרון- זה בדיוק העניין, הם יוצאים מהמועדון שלך ומסתובבים גם בשש ושש וחצי מתחת לבניין, אני לא יודעת מה הם עושים שם. אולי קונים שתיה אולי משתינים. אבל אם אתה מגיע בשש וחצי לשאול המלך 4, זו אוכלוסייה שלך שנמצאת שם.

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אלחנן זבולון, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, אילנה בורבן, מירי אהרון, דניאל שרון.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <p>תורידו באסים פשוט. זה לא קשור לביקור אצלי בבית. תעמדו בלובי ותראו איך הבניין רועד.</p> <p>עירית נאמן- נניח ותקבלו את הרישיון, איזה כלים יש לכם למנוע את ההתגודדות בחזית הבניין שלנו ולהרחיק אותם משם?</p> <p>מאיה קלדרון- אנחנו ממש לא מנסים להטריד אף אחד, זה באמת פוגע לנו באיכות חיים, אני באמת שוקלת למכור את הבית, אי אפשר לישון. אין מרפסות אצלנו.</p> <p>זה לא המקדונלדס, מקדונלדס זה אירוע אחר.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |
| <p>ערן ברנר עו"ד, גל אלרם, שלומי דיין.</p> <p>שלומי דיין- אני שומע את זה וזה חורה לי ומבאס כי הדבר האחרון שאנחנו רוצים לעשות זה להוות מטרד, להפריע למנוחה או שלא תרגישו בטוחים באזור המגורים שלכם. היו שנים שהיינו בתקשורת ישירה, לפעמים קורה שהדלת נשארת פתוחה כי המחזיר שמן נהרס אז בורח יותר סאונד או שהיה די גיי שלמרות שיש לו לימיטר שמגביל את הסאונד ואנחנו עובדים על בסיס הדציבלים אז הוא קצת השתולל והרים את זה יותר מידי, אני חושב שהתקשורת ביננו היא קריטית כדי שזה יעבוד ומאוד הייתי שמח שנחליף טלפונים וכשיש משהו שמפריע לכם אני יכול להתחייב שנעשה הכל כדי למנוע. זה לא העסק היחיד שלנו בת"א, אנחנו מבינים שאנחנו נמצאים בסביבת מגורים ובכל העסקים אנחנו עושים את כל המאמצים כדי להימנע מסיטואציות כאלה. לשמוע שבחמש בבוקר אתם מתעוררים מבומים לא עושה לי טוב. אני לא בא להילחם, אני רוצה שנהיה בשכנות טובה ובתקשורת טובה. היתה שכנה שהיתה מתקשרת אלינו לגבי באסים שמועדון במינוס אחד. יש לנו 2 מועדונים בבניין, "המרקיד" ו"מורפיוס" שנמצא מול "הצוותא". אם אתם אומרים שהבאסים מגיעים אליכם עד לבניין זה נשמע לי הזוי לחלוטין, זה לא שאני לא מאמין אבל זה אומר שיש אצלנו בעיה במערכת ושנאנחנו צריכים לכויל אותה מחדש או לשים את הבאסים במקום אחר.</p> <p>יש לי שלושה ילדים ואני לא הייתי רוצה שהם יתעוררו מבומים בשלוש בבוקר. זה נראה לי קצת דיון פילוסופי של איפה אנחנו בוחרים לגור ולהבין שת"א זו עיר חיה ונושמת ושיש בה פעילות.</p> <p>קיים עד היום שומר פטרול שמסתובב. קיים בחניון גם בגלל תופעת המשקאות. לא נעים להגיד שיש לנו אינטרס כלכלי כי פעם היה את תופעת "שתייה בבגאז'ים".</p> <p>ערן ברנר עו"ד- את מתפרצת לדלת פתוחה כי זה משהו שצריך לערב את המשטרה.</p> <p>שלומי דיין- גם אז ביקשנו את זה. אנחנו עושים ונעשה את הכל כדי למנוע את זה.</p> <p>יש לי ברים בעוד הרבה רחובות בת"א, זה לא קשור לאוכלוסייה לצערי. ההתמודדות הזו היא גם עם אנשים בני 30-35 שיוצאים ויש יום הולדת והם כולם שמחים, שיכורים וצועקים. פעם היתה את הפעילות של המשטרה כשהמוניות היו עומדות שם הרבה. הפעילות שלנו ירדה משמעותית לצערי, המקום פעיל רק בימי חמישי ושישי ובשעה שלוש, שלוש וחצי המקום נסגר,</p> | <p><b>המבקשים:</b></p> |

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אלחנן זבולון, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, אילנה בורבן, מירי אהרון, דניאל שרון.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <p>השעה חמש לא מוכרת לנו שם. אנשים יוצאים מהמועדון, לוקחים מוניות ונוסעים הביתה.</p> <p>גל אלרם- זה תלוי בערב, אנחנו סוגרים בסביבות שלוש וחצי ארבע. אני רואה הרבה אנשים שהולכים לאכול במקדונלדס שם שפתוח עד הבוקר.</p> <p>שלומי דיין- אני לא יודע מה יהיו תוצאות הוועדה אבל בבקשה כל עוד אנחנו שם בואו נחליף טלפונים ונטפל בזה. אדם יוצא מהמועדון, הולך על אבן גבירול, אנחנו מעבירים את הפטרול גם לשם הרבה פעמים.</p> <p>ערן ברנר עו"ד- מדובר בחידוש שימוש חורג. בחמש שנים האחרונות היו למקום את כל האישורים, גם של משטרה, כיבוי ואיכות הסביבה. אני מופתע מהתלונות כיוון שבכל השנים האלה לא קיבלו דוח וזה אחרי שעשו שם ביקורות, גם משטרה וגם פקחים. יש אקוסטיקאי שמלווה את המקום בצורה סדירה, במסגרת החלפת טלפונים הוא יכול גם לבצע בדיקות מקצועיות אצלך בדירה אם תתני לו להיכנס, לפעמים באמצעים פשוטים.</p> <p>שלומי דיין- זה עושה פלאים. שכנים ששיתפו אתנו פעולה ונתנו לאנשי מקצוע שלנו להיכנס לבית ולשמוע את התדרים, הם מתקשרים תוך כדי למועדון ואומרים מה להוריד.</p> <p>ערן ברנר עו"ד- סדרן או מאבטח כדי למנוע את ההתגודדות. ראיתי את המכתב שצרפתם מ-2013, אז היה מדובר באמת במתחם עמוס של מועדונים, היום, לפחות מהבדיקה שלי, מדובר בשניים ושניהם בבעלות של המבקשים פה. אני יכול להגיד לזכותם שכל העסקים שהם מנהלים בעיר כולם עם רישיונות עסק ומסודרים. כשיש לכם דו שיח עם אנשים כאלה תאמצו אותם, ובאמצעות איש מקצוע אפשר לפתור את זה, אף אחד לא מזלזל כמובן בטענות שלכם.</p> <p>שלומי דיין- אני נתקלתי בסיטואציות שמייצרים טענות סרק, העירייה רוצה לראות מלא 106 אז כל יום מישחו אחר מחייג ל-106, אני מאוד אעריך את זה אם לא. אני חושב שהפתרון הוא השיח ביננו.</p> <p>ערן ברנר עו"ד- גל מעלה נקודה נוספת, חלק מההתקלות המאסיבית שיש שם היא בגלל המקדונלדס, גם לפעמים כשהמועדון סגור באמצע השבוע.</p> |                               |
| <p><b>אחרי ששמענו את המתנגדות ובעקבות הסיוורים שערכנו שם בעבר אנו ממליצים לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מחנויות לפאב, דיסקוטק בקומת קרקע, בגלריה אולם ישיבה, עד ליום 31.12.2026, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה לאישור הבקשה עד ליום 31.12.2029. הועדה מבקשת כי בנוסף להנחיה הקודמת בה נדרש כי תהיה אבטחה בחניה, מבקשים שבעת הפעלת המועדון יסתובב סייר בסמוך לכניסת הדיירים לבניין המגורים עד להרחקת המבלים במידה ויש. חלק משיקול הדעת נבע מכך שאין תלונות למוקד 106 למעט אחת שהוצגה בפנינו מינואר 2024.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p> |

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאחר דיון בוועדת התנגדויות, לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מחנויות לפאב, דיסקוטק בקומת קרקע, בגלריה אולם ישיבה, עד ליום 31.12.2026, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה לאישור הבקשה עד ליום 31.12.2029. הועדה מבקשת כי בנוסף להנחיה הקודמת בה נדרש כי תהיה אבטחה בחניה, מבקשים שבעת הפעלת המועדון יסתובב סייר בסמוך לכניסת הדיירים לבניין המגורים עד להרחקת המבלים במידה ויש. חלק משיקול הדעת נבע מכך שאין תלונות למוקד 106 למעט אחת שהוצגה בפנינו מינואר 2024.

#### תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- היה בדיון בוועדת התנגדויות. דיסקוטק, פאב. המלצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתוכנית, מחנויות לפאב/דיסקוטק עד ליום 31.12.2026 בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה לאישור הבקשה עד ליום 31.12.2029 ועמידה בתנאים הנדרשים.

ליאור שפירא- חברי הוועדה, זה לונדון מיניסטור. היינו בוועדה, זה דיון שחוזר אצלנו מהפעם הקודמת. אני רוצה להפנות את תשומת ליבכם להמלצה שלנו. בעל הבית יצר קשר עם המתנגדים לכל בעיה של רעש אבל גם חייבנו במסגרת ההיתר לשים שומר שיפטרל שם למטה בחניונים שימנע שיהיו שם אנשים ששותים ועושים מעשים אחרים על מנת לא להפריע. בנוסף, שיהיה מישהו שיסביר למבלים שיוצאים החוצה שיש כאן שכנים ושה בניין מגורים, שלא יפריעו. הם קיבלו את זה. אנחנו בוחנים איך זה יעבוד ולכן הגבלנו את ההיתר הפעם לתקופה קצת יותר קצרה על מנת שנוכל לבחון את העניין הזה. לא ראינו במוקד 106 תלונות.

רועי אלקבץ- זה נראה לי פתרון טוב למקומות שבהם אנשים סתם מתלוננים סדרתיים ואפשר להפעיל עסק מבלי שהוא גורם מטרד. אם זה יעמוד במבחן המציאות.

ליאור שפירא- כאן אני לא חושב שזה היה מתלונן סדרתי. הבעיה הגדולה ביותר היא החניון והבליינים או שמשחקים ועושים בלאגן או שעושים צרכים ועוד דברים שם.

מיטל להבי- מה מדיניות חיי הלילה שם?

יובל פלג- עד הבוקר.

ליאור שפירא- שניה, אני מסביר לרועי. לכן, על מנת להקטין את הסיכון, יש שומר מטעם העסק שמסתובב שם, למרות שזה חניון ציבורי, ומונע מאנשים שתיה, סקס וכל הדברים שהם עושים בחניון.

מלי פולישוק- הדיירים שגרים למעלה אני זוכרת התלוננו על רעשים.

ליאור שפירא- זה עבד, לא היו פניות ל-106 אבל על מנת לוודא והכל אז אנחנו עושים את זה עוד פעם. דיברנו גם עם מבקש הבקשה שיעלה למתלוננת הביתה לשמוע את הרעשים, אולי הוא יודע לעזור גם שם. לכן אנחנו מאשרים בהתאם לחו"ד הצוות ובהתאם לחו"ד צוות התנגדויות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0020-2024 מיום 18.12.24 סעיף 6:

אחרי שצוות ההתנגדויות שמע את המתנגדות ובעקבות הסיורים שנערכו שם בעבר הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מחנויות לפאב, דיסקוטק בקומת קרקע, בגלריה אולם ישיבה, עד ליום 31.12.2026, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה לאישור הבקשה עד ליום 31.12.2029, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים:

1. הצבת מאבטח שיסייר בחניון ובסביבתו בכל שעות הפעילות בכדי למנוע רעש ומטרדי שיכרות.

2. בעת הפעלת המועדון יסתובב סייר בסמוך לכניסת הדיירים לבניין המגורים עד להרחקת המבלים במידה ויש.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, רועי אלקבץ.