



לרישוי מקוון

23/12/2025

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 0018-2025 מיום 17.12.2025

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 17.12.2025 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	בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	
פקס' 03-7240116 דוא"ל	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במקד הטלפוני	

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



פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0018-2025 מיום 17.12.2025

הישיבה ועדת בניין עיר נפתחה בשעה 10:21 בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר.

ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד - השתתף עד סעיף מס' 3	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה
חברי הוועדה:	חן אריאלי - שמשה כיו"ר החל מסעיף מס' 3	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	מיטל להבי	סגנית רה"ע
לא נכחו:	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	חיים גורן	סגן רה"ע
	דודו לניאדו	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	מהנדס העיר
	הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	משנה ליועמש דיני תכנון בניה
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	יובל פלג	ממ מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	שם משולם	בוחן תוכניות בכיר רישוי עסקים
	שרית סוזין בר-עז	מנהלת קשרי קהילת העסקים
מרכזת ועדה	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים
עוזרת למרכזת ועדה	דניאל שרון	עוזרת למרכזת ועדה



עיריית תל-אביב-יפו



מינהל הנדסה
האגף לרישוי עסקים

לרישוי מקוון

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 17.12.2025.

רשאים חברים בוועדה המקומית או הנציגים בעלי הדעה המיעצת (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.

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

כדי להיחנך מאי נטייתו מומלץ לזרוא באתר העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות

בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0018-2025 ליום 17.12.2025

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0017-2025 מיום 03.12.2025 – מאושר.					
2.	1	16397	10000101245-1	מסעדה	נחלת בנימין 29	ביצ'יקלטה
3.	14	67717	7798944663-1	בית אוכל	אלנבי 57 ת"א	איי – סנדוויץ
4.	19	70063	10000122547-1	מרכול	הא באייר 50	סיטי מרקט
5.	30	28452	10000134821-4	חניון	החשמל 19	חניון חשמל 2
6.	34	28519	10000325868	חניון	אלחנן יצחק 7	חניון אלחנן יצחק 7
7.	40	60668	3337783881-3	בית אוכל	אחד העם 60	אוקטובר האדום בע"מ
8.	44	74813	10000309095	חניון	מוצקין 8	חניון דיזנגוף
9.	48	70208	10000203044-4	מזנון בית אוכל	נווה שאנן 16 א	Mrt Asian bar
10.	52	21467-01,03	10000366766	דיסקוטק, פאב, בר, מסבאה	רוטשילד 6	Schalter
11.	58	54656	3066255608	מכלת	מיצקוביץ אדם 6	מכלת חיים
12.		62667	35204	חניון	קפלן אליעזר 15	חניון הסוכנות

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 2

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

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

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

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	ביציקלטה	נחלת בנימין 29 תל אביב
מבקש	א.א. כ"ף בע"מ אברהם שיר	נחלת בנימין 29 תל אביב
בעל זכות בנכס	ליאורה מיבקשוילי	יהודה הנשיא 36 תל אביב
עורך בקשה	גבריאאל נבון	דיונגוף 205 תל אביב

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

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

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

תיאור המבנה:

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

הערות המהנדס:

העסק מתנהל בקומת קרקע בחנות עם גלריה לפי היתר בניה בשטח 103 מ"ר שלא מהווה שימוש חורג.
שימוש חורג מחצר בעורף המבנה עבור מקומות ישיבה של העסק בשטח 60 מ"ר.
סה"כ שטח העסק 163 מ"ר.

העסק במקום משנת 2010 ועד 31.12.2018 אושר ללא שימוש חורג.
משנת 2018 ועד ל 31.12.2021 אושר בשימוש חורג בגין תוספת שטח של החצר למקומות ישיבה. מבקשים הארכת תוקף שימוש חורג.

דרישת תקן – 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 2,002 שקלים.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 2

חוות דעת מידע תכנוני:

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

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p align="right">בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 22.02.2022. מבקשים היתר ל-5 שנים.</p>

חוות דעת נותני אישור:

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 2

מגביל את היכולת לעשות שימוש במרפסות ופתיחת דלתות וחלונות. מטרדי לכלוך וריחות טיגון ובישול.	
<ul style="list-style-type: none"> • התקבלה חו"ד איכות חסביבה ביום 23.6.22. • התקבלה חו"ד פיקוח על הבניה ביום 21.6.22. 	חו"ד מהנדס להתנגדות:

המלצת הועדה המייעצת 2022-0010 מיום 07.07.2022:

הוועדה ממליצה להעביר לדיון בהתנגדויות.

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

ועדת התנגדויות:

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

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 23.10.2022:

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

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

בהשתתפות:

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

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

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

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

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

בהשתתפות:

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

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

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

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

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

עדו שטסל- גם במסדרון שמוביל לחצר יש מקומות ישיבה.

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

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

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

בהשתתפות:

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

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

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

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

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

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 2

בהשתתפות:

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

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 2

בהשתתפות:

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

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

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

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

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

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

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

תיאור הדיון:

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

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

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

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

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

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

איילת וסרמן- למה להגיש שוב בקשה?

ליאור שפירא- כי אני רוצה לראות אותם פה.

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

ליאור שפירא- איך אני אראה?

איילת וסרמן- אנחנו נביא אותם.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 2

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

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

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

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

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

חוות דעת נותני אישור:

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

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר) -

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

תיאור הדיון:

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

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

תיאור הדיון:

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

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

ליאור שפירא- כן.

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

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

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

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

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

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

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 11.11.25:	לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.
פיקוח עירוני מיום 26.10.25:	בבדיקה שנערכה מול מערכת משל"ט ואכיפה – ללא ממצאים/פניות כנגד העסק. הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.
מוקד 106 מיום 6.11.25:	לאחר בבדיקה במערכת מוקד ברחוב נחלת בנימין 29 אותרו 12 פניות: פניה אחת- בית עסק ציוד על המדרכה 2 פניות- ריהוט חורג מסימון מדרכה 9 פניות- מפגע רעש

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר) -

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג לתקופה נוספת לפי החלטת ועדה מקומית מס' 0019-2024 מ-4.12.2024. לאחר בחינת הבקשה, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מחצר עורפית של המבנה למקומות ישיבה עבור המסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בשטח של 60 מ"ר עד ליום 31.12.2027, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים: הפעילות בחצר תהא עד שעה 23:00, תפוסת קהל בחצר תוגבל למקסימום 60 איש, ללא הצבת רמקולים מחוץ לבית העסק לרבות החצר, ינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אויר מחוץ לבית העסק, ללא השמעת מוזיקה מחוץ לבית העסק.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג לתקופה נוספת. היה בוועדה בשנת 2024, אושר עד סוף 2025 בתנאים ובסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן לאשר לתקופה נוספת ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג. המלצה לאשר את הבקשה עד ליום 31.12.2027 לפי הפרסומים ובתנאים.

מיטל להבי- נחלת בנימין, לא "ביציקלטה" אישית, כמו שהיה במאמר בדה מרקר, יש שלב של "נקודת מהפך". מה שקורה בנחלת בנימין הופך להיות מטרדי למי שחיים שם ועם כל הכבוד לקומת הקרקע, יש 4-5 קומות מעליה. אנשים מתלוננים על שקיות אשפה בכניסות לבתים שלהם, מתלוננים על פיפי בחצרות שלהם וחנה שימוש בחצר משותפת כחצר הזאת. אני רואה פה גם התנגדויות. מישוהו התנגד פעם ומביאים את זה אחרי שנה בלי פרסום חוזר להתנגדויות, צריך לשאול את האנשים. משמיעים או לא משמיעים מוזיקה? אפשר או אי אפשר לחיות שם? אחלה עסק, חמוד מאוד אבל יש גם חיים בעיר הזאת. אתה היית בעד שנבטל את שביל האופניים לטובת זה שאי אפשר יהיה לעבור שם יותר.

ליאור שפירא- הבעיה עם "ביציקלטה" ממש לא קשורה לנחלת בנימין, אי אפשר לדעת שהם נמצאים בנחלת בנימין, הם מאחורה. זו חצר אחורית. העסק היה קיים משנת 2010, עסק חמוד וטוב. התחילו להיבנות בתים מסביב לחצר וכתוצאה מכך הרעש שיצר המקום גרם למטרד מאוד גדול למגורים החדשים שבאו אחריו. הוועדה ככלל לא חסידה של לאשר מקומות בילוי בחצרות אחוריות של בתים כי יש מגורים, הד ועוד דברים שזה לא המקום לעשות זאת ולכן אנו נוטים לא לאשר. העיר הזאת, שיודעת לעשות עירוב שימושים ויודעת לחיות בין עסקים ובין מגורים ותושבים, לפעמים צריך למצוא את האיזונים ולפעמים פשוט להגיד לא. אנחנו עשינו שם סיור ראשוני כאשר התקבלו ההתנגדויות ודנו בהם, באמת המקום היה רועש, בעיקר קבוצות גדולות שעושות ימי הולדת ושרות, עישון, כל שביל המעבר היה עם כסאות ושולחנות קטנים עד שמגיעים. המקום היה מקום בילוי מאוד מבוקש בעיר ולכן היו הרבה מקומות ישיבה וכמות גדולה של אנשים עוד הרבה לפני שנחלת בנימין נהייתה מה שהיא. מאז, אנחנו במסגרת ההתנגדויות, דיברנו עם בעלי המקום ואמרנו שניתן להם הזדמנות במשך שנה ועוד שנה ונבחן אם מתקבלות התנגדויות וכיצד הם מטפלים בעניין, כטסט קיים שישפיע גם על מקומות אחרים בעיר. אמרתי להם איך אנחנו מצפים לראות עסק שחי בחצר האחורית, מתנהג מול תושבים. כפי שאמרת, זה מקום מאוד חמוד אז ניצלתי את ההזדמנות וביקרתי לא מעט פעמים. אני רוצה להגיד שאחרי לא מעט ביקורים, אני חושב שזו דוגמא לאיך עסק צריך להתנהל בעיר ת"א-יפו בעירוב שימושים, הם מצטיינים. הם הורידו את כל הכיסאות והמושבים במעבר, בכל המקום יש שלטים שאומרים- "יש כאן שכנים אנחנו מבקשים להתחשב", אין ישיבה בקבוצות גדולות ואין אפשרות לעשות ימי הולדת, הבעלים ממש נמצאים שם ואומרים לאנשים שיש שכנים ומבקשים לשמור על השקט, זה הפך להיות מקום מדהים. לצערי הם פרסמו רק עד שנת 2027, אם הם היו מפרסמים לתקופה ארוכה יותר אני הייתי מאשר. זו דוגמא לאיך אני חושב שעסקי לילה, תושבים ומגורים צריכים להתנהל בעיר.

מיטל להבי- אני רק אציין שבמוקד 106 יש 9 תלונות על רעש, 2 פניות על ריהוט חורג מסימון ופניה אחת על בית עסק ציוד על המדרכה.

תיאור הדיון:

איילת וסרמן- לא על העסק הזה, זה לפי כתובת, יש עוד עסקים.
ליאור שפירא- עליהם, בדקתי.

מיטל להבי- הרשות לאיכות הסביבה אומרת שאין לה מד רעש. דייבי כבר הבין שאין מד רעש לרשות לאיכות הסביבה והיא לא מודדת רעש. אין ניטור רעש בעיר. דייבי יעשה הצעה לקנות מדי רעש בעיר. איכות הסביבה לא באה לתלונות על רעש, אני יכולה להביא את דייבי שיגיד את זה מעל הוועדה. הוא פנה למנכ"ל בעניין. אין לנו מדי ניטור רעש, לא קנו בעיר. שאלנו את המנכ"ל איך בודקים רעש? הוא אמר הפקח שומע.

איילת וסרמן- בד"כ זה לרעת העסק.

ליאור שפירא- אם את מסתכלת השוואתית על חוות דעת גורמי מקצוע גם ב-2024 וגם ב-2025, הן מאוד דומות ומעידות שהעסק הוא לא בעייתי.

מיטל להבי- גם אז וגם עכשיו הם אמרו את אותה חוות דעת. לרשות הסביבה אין התנגדות. זה עסק חמוד גם אני יושבת שם אבל אני רוצה להיות אובייקטיבית ולכן אני אומרת שכן היינו צריכים לפרסם ולשאול.

ליאור שפירא- אבל זה לפרסום שעבר, ב-2027 זה מסתיים, יש עוד שנה. יש גם עלויות.

מיטל להבי- לא עולה הרבה לפרסם.

ליאור שפירא- לא, כל ההליך.

איילת וסרמן- אנחנו חייבים לזכור שבסוף הפלטפורמה של רישיון עסק היא הרבה יותר חזקה מכן או לא היתר לשימוש חורג. אם אחרי שאישרנו את השימוש החורג ויצא רישיון, מתקבלים מטורדים שלא היו בעבר, אנחנו גם יודעים לבטל את הרישיון ולהתחיל באכיפה.

ליאור שפירא- היה לנו את זה.

איילת וסרמן- אין סיבה לא לאשר.

ליאור שפירא- ברחוב אלנבי היה לנו עסק שאישרנו לו לעשות מלון עם חצר אחורית בקומת קרקע והוא הפר כל הסכמה אתנו, זימנו אותו, זה ממש פגע וביטלנו לו את ההיתר. אנחנו מקבלים את חוות דעת הצוות ומאשרים שימוש חורג עד 31.12.2027 באותם התנאים. אני אשמח אם דבריי יועברו ל"ביציקלטה".

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2025 מיום 17.12.2025 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מחצר עורפית של המבנה למקומות ישיבה עבור המסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בשטח של 60 מ"ר עד ליום 31.12.2027, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

1. הפעילות בחצר תהא עד שעה 23:00.
2. תפוסת קהל בחצר תוגבל למקסימום 60 איש.
3. ללא הצבת רמקולים מחוץ לבית העסק לרבות החצר.
4. ינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אויר מחוץ לבית העסק.
5. ללא השמעת מוזיקה מחוץ לבית העסק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אמיר ברדאן, חן אריאלי, נוי אלרואי שניצר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 3

10/03/2020	תאריך הגשה:	7798944663-1	מס' בקשה מקוונת:	67717	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	בית אוכל			מהות העסק:

שטח העסק:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
29 מ"ר	4-057	גוש 6933 חלקה 87	אלנבי 57 ת"א

כתובת:	שם:	בעל עניין:
אלנבי 57 ת"א	"איי – סנדוויץ"	שם העסק
	לורן דוד פואזה	מבקש
המסגר 59 ת"א	מהללה שמעון יוסף ע"י ב"כ אילן בר חנין	בעל זכות בנכס
רחוב דיזנגוף 200 ת"א	גבריאל נבון	עורך בקשה

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה נוספת.

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מחלק מזירת מגורים בהיתר בקומת קרקע בחזית של רח' ברנר לבית אוכל להכנה ומכירת כריכים בשטח של 29 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבניין בן 3 קומות המכיל: בקומת קרקע-חנויות בחזית רח' אלנבי ובחלק מחזית רח' ברנר ומגורים בחלק מחזית רח' ברנר ובקומות העליונות- מגורים על פי היתרי בניה מס' 1793 מ-19/11/1934 ומס' 255 מ-16/02/1934.

הערות המהנדס:

על פי בדיקה עם בעל הנכס:
1. בחלקים מחוץ לעסק המדובר ברנר 2 פינת אלנבי 57, כל שהשנים שניהלנו את הבניין (כ-30 שנה) העסקים היו למטרות מסחר.

2. שטח העסק הממוקם בברנר 2 פינת אלנבי 57 היום נוצל בעבר (בערך כ 50 שנה) למטרת משרד נסיעות "סיתור" וכשנתיים אח"כ כ"משרד תיווך".

בנוסף אציין כי כל קומת הקרקע ברח' אלנבי 57 פינת ברנר 2 מנוצלת בהווה ובעבר לטובת מסחר.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד חצות.
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 956 ש"ח.

חו"ד מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2650
<p>על פי תכנית 2650 ב' המאושרת הבניין הוא מבנה לשימור בינלאומי. לא תותר הריסתו, כל תוספת ושיפוץ המבנה מחייב תיאום תכנון עם צוות מבנים לשימור. במבנה לשימור לא תותר כל הריסה למעט מקרים מיוחדים באישור מח' שימור לאחר בחינת מסמכי תיק התיעוד ובכל מקרה לא יעלה על 1/3 מנפח הבניין.</p> <p>החלקה כלולה ביעוד אזור מסחרי בו ניתן שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומגורים בקומות העליונות.</p> <p>לעניין המבוקש- שימוש חורג ממגורים לבית אוכל להכנה והגשת כריכים בקומת הקרקע (כניסה לעסק מרחוב ברנר)-</p> <p>עפ"י נספח ד', סעיף 10 בתוכנית 2650, הועדה המקומית רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה לשימור בתנאים הבאים:</p> <p>השימוש כאמור יותר בתנאי שיותאם לאופי המבנה ולמטרות התכנית, על פי שיקול דעת היחידה לשימור ובהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.</p> <p>השימוש המבוקש יותר -</p> <p>א. באי פגיעה בחזיתות המבנה והחזרתן למצבן המקורי.</p> <p>ב. לא תותר חלוקת מרפסות.</p> <p>ג. לא תותר אטימת פתחים קיימים או חלוקתם.</p> <p>ד. שיפוץ ושיקום המבנה עפ"י מצבו המקורי, בתיאום עם צוות שימור.</p> <p>ה. הצנעת צנרת ומזגנים.</p> <p>ו. יש להגיש תכנית לתיאום תכנון עם צוות שימור בלויי תיק תיעוד של המבנה.</p> <p>שימוש של מסחר בקומת הקרקע יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג להיתר, כפוף לסעיף 149 לחוק ויונתנה באי פגיעה בערכי המבנה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות. תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 8.3.20. מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.30.</p>

חות דעת נותני אישור:

התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 10.10.19:
חלקה 87 בגוש 6933 בבעלות פרטית. נדרש תאום עם נת"ע לפי תתל/70א, כתנאי לפתיחת הבקשה יש לקבל את אישור נת"ע לשימוש חורג.	אגף הנכסים מיום :18.5.2020
1. המגרש שבנדון גובל בתוואי רק"ל - הקו הסגול, בהתאם לתת"ל 70 א'. 2. הבקשה הנה לשימוש חורג ממגורים בחיתר בקומת קרקע בחזית של רח' ברנר לבית אוכל להכנה ומכירת כריכים בשטח של 29 מ"ר. 3. להלן מיקום הבקשה על גבי נספח המסילה של תת"ל 70 א'. 4. יש לציין בחיתר את התנאים הבאים: א. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת המתע"ן אלא בתאום עם נת"ע. ב. גישה למבנה תתבצע דרך רחוב ברנר בלבד. 5. בכפוף לזאת, אין לנת"ע התנגדות לבקשה לשימוש חורג.	חברת נת"ע מיום :5.5.20
הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום :19.6.18

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 3

פיקוח עירוני מיום 7.5.2020	אין התנגדות, תנאי שמירת הסדר והניקיון העסק אושר ע"י כל גורמי הרישוי למעט הנדסה לעסקים היתר זמני 30/09/20 .
מהנדס קונסטרוקציה מיום 14.1.20:	התקבל אישור.
מבנים לשימור מיום 8.5.18:	הבקשה אושרה.
מוקד 106 מיום 10.5.2020:	לא התקבלו תלונות בשנה אחרונה.

המלצת הוועדה המייעצת 0006-2020 מיום 06.05.2020 סעיף 2:

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים לבית אוכל עד ליום 31.12.30, בהתאם לפרסום.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, אילנה בורבן, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג להיתר ממגורים לבית אוכל עד ליום 31.12.2030 לפי תאריך הפרסומים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בשימוש חורג מדירת מגורים המבנה לשימור נעשו כל הבדיקות
ממליצים לאשר עד 31.12.2030.

אסף הראל - הייתי במקום ובחנתי אותו.

ליאור שפירא - מפצלים דירה, מה בחלק השני של הפיצול?

אביטל יעקב - בחלק השני מדובר בעסק שלא טעון ברישיון.

אסף הראל - זה עסק של טלפונים, מדובר בעסקים קטנים בפינה. רגיל לראות שם שנים.

ליאור שפירא - לא יודע אם נכון לאשר עד 31.12.2030.

רעיה גוטלויבר - זה שימוש חורג מהיתר לא מתב"ע.

ליאור שפירא - זה בנין לשימור.

איילת וסרמן - ניתן לאשר לזמן קצר ונציין שאם הוועדה תאשר ניתן המשך הארכת שימוש חורג
נוכח הפרסומים שבוצעו.

ליאור שפירא - ננסה במקומות דומים לתת החלטות מסוג זה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 3

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0006-2020 מיום 20.05.2020 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים לבית אוכל למכירת כריכים עד ליום 31.12.2025, בתום המועד הבקשה תובא לדיון בוועדה ללא צורך בהגשת בקשה לשימוש חורג לצורך בחינה באם ניתן להאריך את השימוש החורג עד ליום 31.12.2030 בהתאם לפרסום, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אסף אריאל, חן אריאלי.

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה נוספת.

חוות דעת נותני אישור:

לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.	הרשות לאי"ס מיום 30.10.25:
בבדיקה שערכתי – ללא פניות/אכיפה כנגד העסק. הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.	פיקוח עירוני מיום 27.10.25:
לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב אלנבי 57 בטווח התאריכים 1.1.25 עד 27.10.25 לא אותרו הודעות מוקד בנושא.	מוקד 106 מיום 27.10.25:
דרישות תקן – 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). נבדקה התאמה לתוכנית מופקדת.	חוו"ד בוחן רישוי:

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג לתקופה נוספת לפי החלטת ועדה מקומית מס' 0006-2020 מ-20.5.2020. לאחר בחינת הבקשה, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2030 בהתאם לפרסום, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג לתקופה נוספת. הוועדה המקומית משנת 2020 אישרה את הבקשה עד 31.12.2025, בסוף התקופה הובא לדיון ללא צורך בהגשת בקשה חדשה. המלצה לאשר עד 31.12.2030, לפי תאריך הפרסום. נבדקה התאמה לתוכניות המופקדות באזור זה.

ליאור שפירא- אני רואה בפרוטוקול, לא שמתי לב, אסף אומר מדובר בעסק של טלפונים ואני רואה שקוראים לזה סנדוויץ'. זה עסק של טלפונים, מדובר בעסקים קטנים בפינה שאתה רגיל לראות שם שנים.

רעיה גוטלויבר- מדובר בבית אוכל.

אודי כרמלי- מירי אמרה שמדובר בדירה שמפוצלת לשני עסקים, פה מדובר על הסנדוויציים, הוא מכיר את הטלפונים שנמצא ליד.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- אם מפצלים דירה ממגורים או שני החלקים של הדירה הם עסקים, זה לא בא לידי ביטוי כאן.

רעיה גוטלויבר- בגלל זה יש הסבר שאם כל הדירה בשימוש לעסקים אז אפשר לאשר. אם חלק מהדירה היה למגורים וחלק לעסקים זו הייתה בעיה. כאן כל הדירה בשימוש לעסקים.

ליאור שפירא- ואם יש דירה שחצי ממנה למגורים וחצי לעסקים, אי אפשר?

רעיה גוטלויבר- אי אפשר, יש צורך בהוצאת היתר לפיצול דירה.

ליאור שפירא- אז איך עשינו את זה בדזינגוף? יש את המספרה הזו שהטרידה אותי. אם הוא גר אז אפשר ואם הוא לא גר? ז"א מישהו יכול לישון בלילה בדירה ובבוקר לעבור לחדר השני למכור ארטיקים?

רעיה גוטלויבר- לא ארטיקים אבל מספרה כן.

מיטל להבי- אפשר לשנות ייעוד בבניין לשימור נכון?

ליאור שפירא- בדזינגוף היה לנו פיצול דירה. אישרנו כי בתוכנית הם חרגו הם לא ציינו כמו שצריך.

מיטל להבי- זה כמו בבניין לשימור של האגודה. מותר בבניין לשימור לעשות מכון כושר.

ליאור שפירא- דעתי האישית, אני לא חסיד גדול של לתת לדירות מגורים לפצל ולעשות עסקים. אנחנו מאשרים את זה.

אלחנן זבולון- למה לא אגב?

ליאור שפירא- אתה גר בבניין מגורים, מפצלים לך את הדירה למטה.

מיטל להבי- תן להם לחיות. 29 מטר של סנדוויציים.

ליאור שפירא- וה- 29 זה גם משהו אחר, טלפונים לפי מה שאסף אומר, תקראי את הפרוטוקול עמוד 15.

מיטל להבי- אתה מדבר על מישהו שהיה פה לפני 5 שנים.

ליאור שפירא- זו דירת מגורים.

מיטל להבי- אם לא היה מסחר היו לוקחים לו שימוש תורג.

חן אריאלי- לקבל את המלצת הצוות ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2025 מיום 17.12.2025 סעיף 3:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים לבית אוכל למכירת כריכים עד ליום 31.12.2030 בהתאם לפרסום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אמיר ברדאן, חן אריאלי, נוי אלרואי שניצר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 4

10.03.2022	תאריך הגשה:	10000122547-1	מס' בקשה מקוונת:	70063	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
223 מ"ר	567-050	גוש 6213 חלקה 1362	הא באייר 50

כתובת:	שם:	בעל עניין:
הא באייר 50 תל אביב	סיטי מרקט	שם העסק
פרנקל ידידיה 6 תל אביב קציר אפרים 8 הוד השרון	סיטי צפריד בע"מ שלומי צפריד	מבקש
הגדרות 43 סביון	אינגה השקעות בע"מ נשיא דוד	בעל זכות בנכס
מח"ל 38 תל אביב	כהן עובד ליאת	עורך בקשה

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה נוספת.

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מבנק לפי היתר בניה למרכול בקומת קרקע בשטח של 85 מ"ר, ובגלריה-מבנק לאולם מכירה, שירותים ואחסנה בשטח כ- 58 מ"ר. בקומות מרתף-ממחסן וכספת של בנק לאחסנה בשטח כ- 80 מ"ר, סך שטח העסק 223 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 5 קומות מעל קומת קרקע, ביניים ומרתף המכיל: במרתף- מחסן, כספת, מקלט, קומת קרקע וביניים בעבור בנק וקומות מעל בשימוש מגורים ע"פ היתרי בניה מס' 46 מ-12.04.1976 ומס' 39 מ-26.04.1976.

הערות המהנדס:

עסק המתנהל במקום מ-02.2021.
מבקשים החלפת בעלים ושימוש חורג.
דרישת תקן: 0.37 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 0.37 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווריי במרחק של 150 מ'.
גובה תשלום אגרת שימוש חורג בסך 7,441.51 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 1815,600 ב'
<p>החלקה ביעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית עפ"י תוכנית 600 - "תב"ע למעגל החיצון בככר המדינה" ותוכנית 1815 ב - "רח' הא באייר".</p> <p>תוכנית 600 סעיף 10. ה התכליות המותרות :</p> <p>1) בקומות העליונות מגורים בלבד. בקומת הקרקע חנויות בלבד כמפורט ברשימת התכליות של חזית החנויות (סעיף 10 ה בתקנון) :</p> <p>סעיף 10. ה - התכליות המותרות בחזית החנויות הנמצאות בקומת הקרקע הם :</p> <p>חנויות קמעוניות לצרכי מזון ומשק בית כולל קבלת כביסה. חנויות לכלי בית. חייטים, תופרות, סנדלרים, כובענים, שענים, שרברבים, מסגרים וכדומה.</p> <p>מספרות, מכוני יופי. דקורטורים, קשוט פנימי וכד'. חנויות למלאכת מחשבת, עתיקות שטיחים. חנויות למכשירי ספורט, צעצועים, חנויות למכשירי כתיבה, סיגריות, עיתונים, ספרים, פרחים, מתנות וכד.</p> <p>בתי מרקחת, תמרוקים וכד'. חנויות רהיטים. חנויות גלנטריה. חנויות לממכר בדים, וילונות. סניפי בנקים, סוכני נסיעות. חנויות לדברי חשמל, גז. שמושים דומים כפי שיוחלט ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תוכנית 1815 ב' - סעיף 8 -</p> <p>ג. שימוש בשטחים במרתף כשטח עיקרי בהתאם לשימושים המותרים בקומת הקרקע ובקומות הביניים והכוללים מסחר, משרדים ויעודים בעל אופי ציבורי כגון מכון התעמלות, בייס לבלט וכו' בתנאי שהשטחים האמורים הם בבעלות פרטית ובתנאי שאם השטחים האמורים מהווים חלק מרכוש הבית המשותף, הם לא בשימוש הבית המשותף, שרותי הבנין ודייריו לא יפגעו וניתן יהיה להשכירם בלבד.</p> <p>ד. סה"כ השטחים העיקריים במרתף ו/או בקומת הביניים לא יעלה על 30% לקומה משטח החלקה. סה"כ שטחי השירות בקומות אלו לא יעלה על 10% לקומה משטח החלקה.</p> <p>ה. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר כניסות פנימיות מגרם המדרגות הראשי, כמתבקש מהשימוש המוצע בקומת הביניים.</p> <p>לא תותרנה כניסות מתדר המדרגות הראשי למרתפים וליציעים. הגישה לקומת המרתף וליצע תהיה דרך השטחים המסחריים, וכן יותרו כניסות חיצוניות לקומת המרתף.</p> <p>סעיף 9 - תנייה - א. החנייה, הפריקה והטעינה יוסדרו בתאום עם אגף התנועה ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>שימוש למרכול תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 600.</p> <p>יש לעמוד בתנאים המפורטים בסעיפים לעי"ל.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149 :

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 25.05.2022. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2027.</p>

חוות דעת נותני אישור :

<p>הרשות לאי"ס מיום 3.7.24 : נשלחו לעסק דרישות לביצוע מיום 1.7.24.</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 4

<p>פיקוח עירוני מיום 17.7.23:</p> <p>העסק שבנדון עובד ללא רישיון כשנתיים וחצי. העסק נמצא בהליך שיפוטי ועתיד להתקיים דיון נוסף בנובמבר 2023. מתנהל הליך שיפוטי נוסף בגין עבירה על הפעלת עסק בשבת ללא היתר.</p> <p>בתאריך 8.2.24 נכנס צו סגירה שיפוטי לתוקף (הצו יצא בעקבות הליך שיפוטי כנגד הבעלים הקודמים). בתאריך 12.2.24 גלגלנו את הצו על הבעלים החדשים והודענו להם על הצו. בתאריך 10.5.24 הגשנו להם התראה על הפרת הצו ואנו נגיש המלצה לכתב אישום בקרוב.</p>	<p>מוקד 106 מיום 10.7.24:</p> <p>אין פניות בשנת 2024 על בית העסק.</p>
<p>העסק ביצע דרישת אגף התברואה לסילוק מכבש הקרטונים מחזית הרחוב.</p>	<p>אגף התברואה מיום 7.7.24:</p>
<p>פריקה וטעינה לכל בתי העסק בכיכר המדינה מתבצעת בפועל בכביש השרות האחורי, זו האפשרות למרכול המבוקש.</p>	<p>אגף התנועה מיום 19.3.23:</p>
<p>יצחק מירון עו"ד ומלכית מירון עו"ד, יואב נרי עו"ד בשם תלמה נרי גייכמן.</p>	<p>שמות המתנגדים:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • פריקה וטעינה של סחורה החוסמת את הכביש ושביל גישה סמוך. • מגביר מצוקת חניה. • מטרדי רעש. • מפגעים תברואתיים - פסולת רבה המושכת מזיקים שונים וכי מתקני האשפה אינם מספיקים. • פלישה למרחב ציבורי ע"י הצבת ציוד על המדרכה. • שעות פעילות של המרכול - 24/7 ובשבת ללא היתר. 	<p>תקציר ההתנגדות:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • בנוגע לחניה - דרישת תקן: 0.37 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). • התקבלה חו"ד איכות הסביבה ב- 3.7.24. • התקבלה חו"ד אגף התברואה ב- 7.7.24. • התקבלה חו"ד אגף התנועה מיום 19.3.23. • אין היתר שבת לעסק- התקבלה חו"ד פיקוח עירוני בתאריך 2.1.23. 	<p>חו"ד מהנדס להתנגדות:</p>

המלצת הועדה המייעצת 2023-0002 מיום 26.01.2023:

להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, אילנה בורבן, מהא מרגייה, דניאל שרון, ירין שריין, פאוזי אמסיס, שם משולם.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
יצחק מירון עו"ד ומלכית מירון עו"ד	מונטיפיורי 33 תל אביב	03-7114000

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 30.04.2023:

בהשתתפות: משתתפים: ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון ודניאל שרון.

<p>המתנגדים:</p> <p>מלכית מרון עו"ד גם בשם יואב נרי עו"ד- כיכר המדינה ייעוד לא לעסקי מזון. לפי האתר שלהם כולל משלוחים, בשר, מעדניה, מצריך אישור משרד הבריאות שהבנתי שאין. כל הסיפור נעשה שלא בתום לב, העסק קיים שנתיים ללא היתר. משאיות נכנסות ויוצאות. היום צלצלנו לעירייה נאמר שאין רישיון עסק. אין רישיון לפתיחה ביום שבת, אתמול היו פתוחים. איך עסק שאין לו רישיון יש לו רישיון לילה? חיו פרסומים בינואר 2021 בכל העיתונים. חוטא לא יכול לצאת נשכר, קובע עובדות בשטח. הייתי שולחת פקח וסוגרת את העסק עד שיהיה רישיון. אני שמחה לשמוע שיש הליך שיפוטי. סעיף ג- לפני שנתיים כשפנו שכנים לעירייה, הם נענו שיש סדר עדיפויות ובעוד חצי שנה יגיע פקח. במקום שעובד מר אגמון, שהוא זכין, היה קודם בנק. כל התביעה הייתה מבוססת על עסקים שלא גורמים לכלוך: תכשיטים, אופנה, בנקים, אין מה להשוות לעסק מזון ולא לעסק גדול ברמה של סיטי מרקט. באזור כיכר המדינה יש 6-8 מרכולים גדולים מאוד. צריך סיבה מאוד טובה כדי לאפשר לעוד עסק של מזון שימוש חורג. יש יותר מדי מקומות של מזון אין צורך בעוד אחד. שלחתי תמונות, צילמתי גם היום בבוקר- בחזית, מחכה בתחנת האוטובוס שנמצאת ממול העסק, עומדת שם משאית, אם אין לה ברירה עומדת בדאבל פארקינג. יש שם עוד הרבה משאיות כי בונים שם. הוספת העסק והתחבורה מקשה מאוד על המעבר. את האוטובוסים לא פעם פספסנו בגלל זה. כשהיה בנק הרחוב היה סגור יפה, כל המדרכה הייתה ריקה. עושים שימוש במדרכה הציבורית. היום בשש וחצי בבוקר צילמתי, זה יחסית מסודר, מפריע למדרכה, בשמונה כשיצאתי לעבודה עדיין היה שם. עוד תמונה- בעורף- האשפה נמצאת בערימות מאחורי הבית שלנו, מאז השנתיים האחרונות כמות המזיקים גדלה לאין שיעור. כשיש אשפה היא מזמינה אליה עוד אשפה. היום צילמתי באופן אקראי, יש ימים שהמצב גרוע יותר. המקום שם צר מאוד, לחסום את הנסיעה סביב הכיכר זה בעייתי. הכל חוזר ומדגיש מדוע המקום לא מיועד לעסק מסוג זה. בתוך הכיכר התושבים באו בטענות שיש יותר מידי מסחר ופחות מגורים. זה מנוגד למדיניות של העירייה לצמצם את המסחר.</p>	
<p>המבקשים:</p> <p>טל אגמון- אני נמצא בעסק למעלה משנתיים. אנחנו מגישים את כל האישורים הנדרשים. השגתי אישורים מביקורת עסקים, כבאות, איכות הסביבה, תכנון הנדסי ונגישות, נותר לי רק לקבל היתר לשימוש חורג. מתקופתי שאני נמצא שם באזור אנחנו מאוד משתדלים לשמור על איכות הסביבה, על הסדר והניקיון, התושבים שמגיעים מאוד מרוצים מהפעילות שלנו. אני שומע את הטענת של הגברת, אני לא יכול להתייחס להכל כי זה פעם ראשונה שאני שומע אותן. בהיתר זמני יש לי אפשרות להשתמש עד 3-4 מטרים להציב כסאות ושולחנות, מופיע בהיתר הלילה. לגבי הסחורה- זה קרה דקה לפני שפרקנו את הסחורה בתוך החנות. אני פותח את העסק בשש וחצי רבע לשבע ותוך שעה פרקנו את הסחורה. המדרכה מאוד מאוד רחבה. למקום הזה ספציפי אין אזור פריקה וטעינה. אנחנו מכניסים לתוך העסק. חלק מהדברים שמגיעים, לדוגמה מתברת "סנו", מגיעים ב- 4-5 לפנות בוקר ומניחים על המדרכה אני צריך להגיע ולפרוק בעצמי ולהכניס לתוך הסופר. לא מדובר במדרכה צרה מדובר במדרכה של 8-10 מטר רוח, יש מקום לעבור. אני יודע לפרוק סחורה בתוך העסק. מבחינה עסקית לעסק אין זכות</p>	

בהשתתפות: ליאור שפירא, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון ודניאל שרון.

<p>קיום אם הוא לא פתוח שישי ושבתי. אם אני אצטרך לסגור בשישי ושבתי כנראה שאצטרך לסגור את העסק. אני פועל על מנת שאני אוכל להוציא היתר שבת. אני אעביר לעו"ד שיעבור על כתב ההתנגדות, פעם ראשונה שאני רואה אותו. מתי ההגדרה הבאה? הייתי בעסק אבל לא יכולתי להגיש בקשה. במרץ 2022 רק אז קיבלתי את האישורים מכיבוי אש. אני פניתי לגורמים מקצועיים שהיו אמורים להכיר הכל. אני לא מכיר עסקים שפותחים עסק ומקבלים רישיון לפני. מהיום הראשון ביקשנו מרישוי עסקים אבל קיבלנו סירובים.</p>	
<p>לשוב ולדון לאחר שבעלי העסק יישקלו לקחת ייצוג משפטי תוך התייחסות למכתבי ההתנגדויות.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 18.09.2023:

בהשתתפות: ליאור שפירא, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

<p>לא הגיעו.</p>	<p>המתנגדים:</p>
<p>טל אגמון, איילת נבו עו"ד, קורל דוידוב.</p>	<p>המבקשים:</p>
<p>איילת נבו עו"ד- כטענה מקדמית, לפי סעיף 145 ה' לחוק התכנון והבניה, אני מבקשת לראות את הבקשה כבקשה לשינוי שימוש. ברגע שעוברים לשינוי שימוש, כל הסטנדינג של המתנגדים מוטל בספק כי הם לא דיירים בגוש חלקה, לא בעלי זכויות במקרקעין שעליו אנחנו דנים. צריך לפסול את ההתנגדות על הסף. החוק נכנס לתוקף ב- 2017, עברו 6 שנים. לא יכול להיות שהעירייה מחליטה שאין תקנות אז לא פועלים לפי החוק. אני מפנה לדברי ההסבר לתקנות 4 ו-5 שנדרשת הסכמה של בעלי הזכויות בבית המשותף ולא שכנים, מפנה סעיף 36 ו' 3 לתקנות התכנון והבניה תשע"ו-2016. מפנה לפרוטוקול וועדת משנה לבניה ולתקנות של מנהל התכנון, ישיבה מס' 254/23 מיום 2.3.23 וגם למאמר של מר אלחנן משי באתר רישוי עסקים מיום 30.1.21 שאומר שזה שלא התקינו תקנות לא נותן לעירייה סמכות להתעלם מהחוק, עכשיו הוא כותב את זה כמאמר דעה. היתר שבת ניתן לקבל אחרי שיש רישיון עסק. כרגע הוא לא יכול לקבל היתר שבת כי הייתה בעיה עם כיבוי אש, עניין של לחצי מים ודברים שלא עבדו. אחרי שהתקבל אישור ככיבוי אש בפברואר השנה והתחלנו הליך של שימוש חורג כדי לקבל רישיון עסק וכדי לקבל היתר שבת, הגיעו התנגדויות. הנושא של פתיחה בשבת הוא קיים, יכול להיכנס להגדרה. יש פה מצב אמיתי שהוא צריך להתפרנס. אי אפשר לפתוח עסק ומהיום הראשון לקבל רישיון. צריך שמשרד הבריאות יגיע לבדוק מקררים וצריך שאיכות הסביבה יגיעו, אם העירייה תקשה באופן כזה שגם שהאדם פועל בכיוון אז אנחנו בבעיה. אין לו היתר לעבוד בשבת כי הוא לא היה יכול להיכנס להגדרה. לך כעירייה יש את כל הכלים לפעול כנגד מי שפתוח בשבת בלי היתר. אם הוא לא ישיג את ההיתר הוא לא ישיג את ההיתר. בתחילת 2024 יש הגרלה. באזור כיכר המדינה שיש מיליון שכנים, יש שני מתלוננים שלא מהבניין עצמו. במקד 106 לא התקבלו תלונות רלוונטיות.</p>	
<p>טל אגמון- ברוב הפעמים אני פתוח בשבת בליט ברירה. הוצאות התפעול מאוד גבוהות. ככל שאני מתקדם אני מצליח להגיע למצב שהפדיון גדל אז אני יכול לסגור אותו בשבת, אני בהחלט ישקול את זה. אני אדם שפועל לפי חוק. מהיום הראשון פעלתי לקדם רישיון ואת מה שמוטל עלי. הצמידו אותי לקיר, אני לא מוצא פתרון אחר. אני אפשוט רגל.</p>	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 4

בהשתתפות:

ליאור שפירא, איילת וסרמן, פרדי בן צור, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

<p>איילת נבו עו"ד- לעריית ת"א יש מה לעשות אם מישהו לא פועל כדין. מהותית, ברגע שהשימוש תואם תוכנית, יש קשר בין הנושא האם הוא יעמוד במרוץ ויצליח להשיג את היתר השבת או לא. ההגדרה עוד שלושה חודשים. סטטוס רישיון העסק- הכל אושר, זה רק העניין ההנדסי, היה פה בנק ועכשיו מרכול. אני רוצה להסב את תשומת ליבכם לביקורת שנערכה ע"י איכות הסביבה ביום 19.7.23 - "בהתייחס להתנגדויות בעניין רעש וריח מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 19.7.23, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש וריח."</p>	
<p>לשוב ולדון לאחר זימון מחדש של הצדדים, יש לקבל חוות דעת עדכנית מתברואה.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 02.07.2024:

בהשתתפות:

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

<p>חגי פרדס עו"ד.</p> <p>חגי פרדס עו"ד- תמונת המסגרת היא של עסק שפועל קרוב לארבע שנים בתחלופת בעלים כזו או אחרת. בלי היתר כדין. אין אכיפה בכלל. אין היתר שבת. עושים דין לעצמם. הכל בניגוד לחוק. תב"ע 600 שחלה על הכיכר לא מאפשרת בכלל סופרמרקט. המתנגדים גרים בבניין הסמוך, שרת 62. הכיכר ענקית, באמצע הכיכר עוד בונים מגדלים ואנחנו הבניין היחיד גב אל גב לסופרמרקט. יש פריקה וטעינה, לכלוך, אשפה 24/7. נמצא ממש בעורף שלנו. בבקשת ההיתר המבקשים צרפו תשריט מסודר איך הולך להיות התפעול, הפריקה וכו'. גם הם מודים שיצטרכו לעבור בסמוך לבניין שלנו לזרוק אשפה, לטעון ולפרוק משאיות. זה פוגע באופן מהותי בנכס של המתנגדים. בכיכר אין כמעט עסקי מזון, רק בית קפה אחד. יש לי תמונה שצולמה השבוע שלא מראה מדרכה נקייה. ברור שהתמונה שלהם לא משקפת את המציאות. לגבי התמונה שהיא הראתה, אנשים נוטים לסדר את הדברים שזה יראה טוב בפני הוועדה, בעוד חודש אף אחד לא מתחייב שדברים יראו כמו בעסק הקודם. נאמר שעיריות אחרות לא אוכפות, בסוף יש תב"ע שלא מאפשרת לפתוח סופרמרקט בדבר הזה לכן חייבים בקשה לשימוש חורג, אין איך לכבס את זה. אותו דבר לגבי השבת- עיריית ת"א מחייבת, הם לא מופיעים בטבלה של היתרי השבת ולכן כל העניין של מה הפרקטיקה נוהגת בפועל כשהיא לא תואמת את החוק היא קצת דיון מיותר. מדובר באזור אקסקלוסיבי, שקט, אנשים הסתמכו על כך כשקנו את הנכס בלא מעט כסף. זו פגיעה קניינית. ברדיוס של חצי ק"מ אווירי יש אולי חמישה סופרמרקטים גדולים. בתכליות שבסעיף 10. ה כתוב חנויות קמעוניות לצרכי מזון ומשק בית... מעניין שאם תלכי לסעיף 10. ג. מתקן התב"ע ידע לכתוב סופרמרקט בזו הלשון. אנחנו מודעים לכך שיש עוד הרבה מתנגדים. ההתנגדות שלי היא לא רק על איך יראה הרחוב אלא על זכות קניינית שנפגעת ואין על כך חולק. המתנגדים עשויים לקבל משאיות לתוך החלון שלהם.</p>	<p>המתנגדים:</p>
<p>איילת נבו עו"ד, מיטל גולן מתמחה, שלומי צפריר, גיורא צפריר.</p>	<p>המבקשים:</p>

בהשתתפות:

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

איילת נבו עו"ד- מדובר בעסק שהחליף בעלים. האדונים שיושבים כאן השקיעו כסף רב ורוצים לפתוח דרך חדשה ככל שהייתה פגיעה ע"י הניהול הקודם שלהם הם לא אחראיים. שנת 2024 זה התאריך בו הם נכנסו לעסק. זה עדיין מרכול אבל יש משמעות לניהול. הייתה טענה לגבי החצר האחורית שיש מעבר צר. מאחורי כיכר המדינה קיימים החניונים והבתים האחרים. הטענה הייתה שהעסק מפנה לשם אשפה. אני רוצה להראות לכם צילום, הם לא מעבירים לשם בכלל אשפה, היא לא שלהם. ביחס לקדמת העסק אני מראה תמונה עדכנית שאין בה משהו חריג. מבחינת איכות הסביבה, העסק עבר ביקורת, כל תחנות הרישוי עברו את הביקורת, הבעיה היא תחנת הנדסה, שבאיזשהו מקום בשנת 1975 שניתן היתר לבניין זה היה היתר לבנק. יש עיריות שרואות את כל המסחר כדבר אחד ובכלל לא דורשות שימוש חורג במצב כזה, לדגי עיריית הוד השרון. יש אנשים שיש להם זכות להתנגד לשימוש החורג ואלה מי שגרים בבית המשותף ולא כאלה שגרים בסמיכות. אני מפנה לסעיף 36(ו)(3) לתקנות התכנון והבניה- רישוי בניה תשע"ו 2016 למשמעות של בעלי זכויות במקרקעין שיכולים להתנגד. זה ידוע שהעסק יכול להיכנס לקבלת היתר שבת אם יש לו רישיון עסק. עכשיו אנחנו במעגל, אין לנו רישיון עסק רק בגלל העניין ההנדסי של השימוש החורג המבוקש. אנחנו לא יכולים להיכנס להגרלה. כל העסקים במדינת ישראל מפעילים את העסק בטרם מקבלים רישיון העסק כי כיבוי אש, משרד הבריאות, איכות הסביבה רוצים לראות עסק מתפעל והם לא יתנו אישור אם אין עסק מתפעל ועיריות מתאימות עצמן למציאות הזו.

גיורא צפרייר- בסמיכות לעסק שלנו יש עסק שפועל בשבת. בהיתר.

איילת נבו עו"ד- צריך להתקדם מהנקודה בה אנו נמצאים.
האם יש בעיות ענייניות בעסק שעדיין ההתנגדות הזו עומדת עליהן?

שלומי צפרייר- כל הכיכר מקבלת סחורה באופן יומיומי אני יכול לצלם את זה. 90% מהעסקים הסחורה מגיעה במשטחים ועומדת בחוץ עד שמפנים. אני לא העסק היחיד שמשאיר את הדברים שלו כמה דק' בחוץ עד שמפנים. אנחנו רוצים מפה להתקדם, מה שהיה בשנת 2021-2022 לא מעניין.

איילת נבו עו"ד- מתוך הנחה שאנחנו רוצים להגיע להרמוניה היית מוכן בתנאים מסוימים להסיר את ההתנגדות שלך?

גיורא צפרייר- לא לפתוח בשבת זה לא כלכלי וזוהי יהיה סמוך לפשיטת רגל. אני אפטר את כל הנשואים שעובדים אצלי ואשלח אותם הביתה. מצד שני, אנחנו אנשים שומרי חוק ואם אני אצטרך לספוג כמה חודשים של הפסדים גדולים מאוד, אנחנו עושים בשבת כמעט כפול מיום רגיל, זה מה שמחזיק אותנו מעל המים, אבל אנחנו אנשים שומרי חוק ואם אני אדע שבזמן של חודשים ספורים או חצי שנה אנחנו לא נהיה ילדים חורגים ונקבל אישור אחרי שנעמוד בכל התנאים שהעירייה תציב כולל אישור לעבוד בשבת, אני אחיה מוכן לספוג את ההפסדים האלו, וזה מאות אלפי שקלים.

איילת נבו עו"ד- ברור לי שיש קרטונים ודברים לא נעימים ליד העסק אבל לגבי הדברים האלה יש לעירייה את היכולת שלה לאכוף.

בהשתתפות:

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

<p>לאחר ששמענו את הצדדים עם הבעלים החדשים, ובחנו את הטענות שהועלו בהתנגדות, הועדה השתכנעה לאפשר מתן היתר לשימוש חורג מבנק עפ"י היתר הבניה למרכול, עד ליום 31.12.2025.</p> <p>לאור הצהרות המבקש בוועדה נשוב ונבחן בתום תקופה זו את עמידת העסק בתנאים שנדרשו ממנו. בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אי השארת סחורה מחוץ לעסק. 2. מכבש הקרטונים יועבר מחזית העסק. 3. שמירה על הסדר והניקיון ברחבה שבחזית העסק. 4. עמידה בדרישות אגף התברואה. 	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

ח"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר) -

<p>1. לאחר שמיעת הצדדים עם הבעלים החדשים, ובחינת הטענות שהועלו בהתנגדות, הועדה השתכנעה לאפשר מתן היתר לשימוש חורג מבנק עפ"י היתר הבניה למרכול, עד ליום 31.12.2025.</p> <p>לאור הצהרות המבקש בוועדה נשוב ונבחן בתום תקופה זו את עמידת העסק בתנאים שנדרשו ממנו. בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. אי השארת סחורה מחוץ לעסק. ב. מכבש הקרטונים יועבר מחזית העסק. ג. שמירה על הסדר והניקיון ברחבה שבחזית העסק. ד. עמידה בדרישות אגף התברואה. <p>2. דרישת תקן: 0.37 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).</p> <p>המלצה: פתרון חלופי להסדר 0.37 מקומות חניה למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.</p> <p align="center">חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 150 מ'.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

תיאור הדיון:

<p>רעיה גוטלויבר- עסק שהיה כמה פעמים בוועדת התנגדויות. וועדת התנגדויות תחילה המליצה לא לאשר, לאחר מכן הייתה החלפת בעלים. בדיון הנוסף בוועדת התנגדויות עם הבעלים החדשים, הוחלט לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג, לבעלות החדשה, עד 31.12.2025 ובסוף התקופה להגיע לוועדה ללא הגשת בקשה חדשה. מדובר בשימוש חורג להיתר אבל נתנו עמידה בתנאי תברואה.</p>

תיאור הדיון:

ראובן לדיאנסקי- אני רוצה משהו כללי, לא לעניין הזה, אנחנו רואים שהרבה מאוד מקומות בעיר הופכים להיות סופרים / מרכולים, אנחנו חייבים לשלוט בזה.

אלחנן זבולון- אתה צודק, חן דיברה על זה. ביקשנו על זה דיון עקרוני. ראובן לדיאנסקי- עכשיו אתה נותן היתר ובפעם הבאה שההיתר הזה יפתח זה כבר להוציא אותו משם, צריך נסיבות מיוחדות למה לא לתת לו היתר. כל העיר מתמלאת סופרים. למה באזור של רדיוס של 300-500 מ' מבניין העירייה צריך 8 סופרים? ויש עוד פיצוציות. זו הסתכלות אורבנית.

אלחנן זבולון- חן לקחה את זה כפרויקט.

רעיה גוטלויבר- מדובר בשימוש חורג להיתר ז"א זה תואם לתוכנית ונותנים לתקופה קצרה מאוד עד 2025.

ראובן לדיאנסקי- הם יבואו ב- 2025 ויגידו השקענו, איזו סיבה תהיה לך לא לתת להם אישור להיתר לשימוש חורג? ברגע שנכנסו קשה להוציא.

יובל פלג- לגופו של עניין, בדקנו את זה בהקשר הזה באזור כיכר המדינה, עם כל הבניה המסיבית שהולכת להיות שם, הסתכלנו על הסופרים בסביבה ומצאנו לנכון שהשימוש הזה הוא הכרחי במקום הזה.

אלחנן זבולון- מאשרים בהתאם לחוות הדעת.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-2024 מיום 17.07.2024 סעיף 10:

1. לאחר שצוות ההתנגדויות שמע את הצדדים עם הבעלים החדשים, ובחן את הטענות שהועלו בהתנגדות, הועדה השתכנעה לאפשר מתן היתר לשימוש חורג מבנק עפ"י היתר הבניה למרכול, עד ליום 31.12.2025.

בתום תקופה זו הוועדה המקומית תבחן את עמידת העסק בתנאים שנדרשו ותובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים:

- א. אי השארת סחורה מחוץ לעסק.
- ב. מכבש הקרטונים יועבר מחזית העסק.
- ג. שמירה על הסדר והניקיון ברחבה שבחזית העסק.
- ד. עמידה בדרישות אגף התברואה.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.37 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי.

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה נוספת.

חוות דעת נותני אישור:

לרשות לאיכה"ס מיום 7.12.25:	לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.
פיקוח עירוני מיום 26.10.25:	ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 4

הייתה תלונה אחת שבוטלה על ידי הפונה.	
לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב הא באייר 50 בטווח התאריכים 1.1.25 עד 27.10.25, אותרו 6 הודעות – בית עסק אזעקה.	מוקד 106 מיום 27.10.25:
העסק הסדיר מיקום פחי האשפה בהתאם לדרישתנו.	אגף התברואה מיום 8.12.25:

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר) -

1. מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג לתקופה נוספת לפי החלטת ועדה מקומית מס' 0011-2024 מ-17.7.2024. לאחר בחינת הבקשה, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2027 בהתאם לתאריך הפרסום ובכפוף לדרישות מהנדס העיר.
2. דרישת תקן: 0.37 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 0.37 מקומות חניה למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה נוספת. אושר בוועדה בשנת 2024, לאחר בחינת הבקשה, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2027 בהתאם לתאריך הפרסום ובכפוף לדרישות מהנדס העיר.

חן אריאלי - מרכול, סיטי מרקט, הא באייר 50. אנחנו צריכים להחליט על מדיניות אחרת, העיר הזו מפוצצת בסופרים.

מיטל להבי - העיר הזו מפוצצת בשטחים מסחריים.

חן אריאלי - לקבל את המלצת הצוות ולאשר.

מיטל להבי - יותר מידי שטחי מסחר, עוד לא הבאת לי את הפדיון למטר מרובע. תעקבו אחרי החלטות הוועדה.

חן אריאלי - זה יהיה על סדר היום ממש דיון. זה חשוב גם לנו.

מיטל להבי - אני גם הייתי שמחה שאיילת תהיה פה ותגיד לנו כמה עסקים סגורים היא מכירה בעיר.

חן אריאלי - אפשר לזמן את איילת לדיון הזה, אנחנו על זה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2025 מיום 17.12.2025 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק עפ"י היתר הבניה למרכול, עד ליום 31.12.2027, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים:

- א. אי השארת סחורה מחוץ לעסק.
- ב. מכבש הקרטונים יועבר מחזית העסק.
- ג. שמירה על הסדר והניקיון ברחבה שבחזית העסק.
- ד. עמידה בדרישות אגף התברואה.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.37 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אמיר ברדאן, נוי אלרואי שניצר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 5

02.01.2023	תאריך הגשה:	10000134821-4	מס' בקשה מקוונת:	28452	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
602 מ"ר	44-019	גוש 7445 חלקה 12,20	החשמל 19

כתובת:	שם:	בעל עניין:
החשמל 19 תל אביב	חניון חשמל 2	שם העסק
סירקין 35 תל אביב	סלוצקי דורון	מבקש
אנה פרנק 2 רמת גן	יעקב בוגן	בעל זכות בנכס
דרך רמתיים 96 הוד השרון	אלטנוילנד א.י.ח אירופה ישראל בע"מ	עורך בקשה
חיים חביב 14 ירושלים	אסתר אבלט	

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש חורג לתקופה נוספת.

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג לתוכנית ממגרש ריק לחניון במגרש ששטחו 602 מ"ר ל-32 כלי רכב (מהם 3 לנכים).

תיאור המבנה:

מגרש ריק.

הערות המהנדס:

עסק קיים.

משנת-2020 העסק התנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד- 31/12/2022.

משנת-1996 ועד 2007 במקום הנ"ל התנהל חניון בשטח של 350 מ"ר עם רישיון ללא שימוש חורג.

משנת-2007 - בשטח של 620 מ"ר עם רישיון ללא שימוש חורג.

אחרי ביצוע סקר של חניונים בשנת-2016 נשלחה דרישה לשימוש חורג.

בתאריך-15/01/2024 במערכת רישוי בניה הוגשה בקשה חדשה להקמת בנין מגורים עם חניון תת קרקעי.

הבקשה נמצאת בשלב הכנת מסמכי הבקשה.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 21,895 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2444
<p>בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה המבוקש - תניון - כלול בתחום גוש 7445 חלקה 20 - בייעוד אזור מסחרי וחלקה 12 - בייעוד אזור מסחרי עפ"י תוכנית 2444 - "שינוי יעוד מדרך - רח' חשמל-מקווה ישראל- ברזיל".</p> <p align="center">שימוש לתניון אינו תואם להוראות התוכניות החלות על החלקות.</p> <p>צוות התכנון ממליץ לא לאשר שימוש חורג לתניונים במגרשים ביעודים סחירים (שאינם ציבוריים) בהם יש זכויות בניה למסחר ומשרדים על פי תכניות תקפות וזאת על מנת לעודד פיתוח ובינוי של מגרשים בעיר ולהגביל כניסת רכב פרטי למרכז העיר.</p> <p>בנוסף, בימים אלה מקודמת בעירייה מדיניות לתניונים בעיר תל-אביב-יפו, ניתן להמליץ על שימוש חורג לתניון לתקופה של שנה בלבד, בתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה וישרתו גם את התושבים.</p> <p>השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית מוגבל בזמן לשנה אחת בלבד, כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 25.02.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028.</p>

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 1.5.24:
אין כל פעילות אכיפה כנגד העסק או פניות הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.	פיקוח עירוני מיום 26.3.24:
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 27.3.24:
בשנת-2019 התקבל אישור אגף התנועה. אין שינוי בתכנית הבקשה.	אגף התנועה
אין התנגדות.	צוות תכנון מיום 1.5.24:

המלצת הועדה המייעצת 0008-2024 מיום 05.05.2024:

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ממגרש ריק לתניון, עד ליום 31.12.2025 בסוף התקופה הבקשה תוחזר לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן יהיה להאריך את השימוש החורג עד ליום 31.12.2026 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג, או עד למימוש ההיתר, המוקדם מבניהם.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, אילנה בורבן, לובה דבוייריס, שם משולם, דין עמר, דניאל שרון.</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 5

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ממגרש ריק לחניון, עד ליום 31.12.2025 בסוף התקופה הבקשה תוחזר לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן יהיה להאריך את השימוש החורג עד ליום 31.12.2026 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג, או עד למימוש ההיתר, המוקדם מבניהם.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- חניון שקיים משנת 1996 ועד 31.12.2022 היה בשימוש חורג. קיימת חו"ד צוות תכנון. המלצה לאשר עד 2025 או להאריך עד 2026 או עד למימוש ההיתר, המוקדם מבניהם.

ליאור שפירא- מאשרים בהתאם לחו"ד הצוות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0007-2024 מיום 15.05.2024 סעיף 9:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ממגרש ריק לחניון, עד ליום 31.12.2025 בסוף התקופה הבקשה תוחזר לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן יהיה להאריך את השימוש החורג עד ליום 31.12.2026 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג, או עד למימוש ההיתר, המוקדם מבניהם.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד.

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש חורג לתקופה נוספת.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 11.11.25:	לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.
פיקוח עירוני מיום 27.10.25:	בבדיקה שערכתי ללא פניות או אכיפה כנגד העסק. הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.
מוקד 106 מיום 27.10.25:	לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב החשמל 19 בטווח התאריכים 1.1.25 עד 27.10.25 אותרה פניה אחת בנושא ציוד על המדרכת.
צוות תכנון מיום 11.11.25:	אין התנגדות עקרונית להארכת שימוש חורג לחניה.
חו"ד בוחן רישוי:	לפי בדיקת מערכת רישוי בניה קיימת בקשה לבניית בניין חדש למגורים בתאריך 13.1.2025.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג לתקופה נוספת לפי החלטת ועדה מקומית מס' 0007-2024 מ-15.5.2024. לאחר בחינת הבקשה, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2026.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג לתקופה נוספת. אושר בוועדה בשנת 2024, לאחר בחינת הבקשה, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2026.

חן אריאלי- לקבל את המלצת הצוות ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2025 מיום 17.12.2025 סעיף 5:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממגרש ריק לחניון, עד ליום 31.12.2026, או עד למימוש ההיתר, המוקדם מבניהם.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אמיר ברדאן, נוי אלרואי שניצר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 6

18.01.2024	תאריך הגשה:	10000325868	מס' בקשה מקוונת:	28519	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	-------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
921 מ"ר	01340070	גוש 7227 חלקות: 85, 84, 83, 82	אלחנן יצחק 7

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	חניון אלחנן יצחק 7	אלחנן יצחק 7 תל אביב
מבקש	סנטרל פארק בע"מ	מזא"ה 39 תל אביב
בעל זכות בנכס	צ.מ.ח המרמן בע"מ	התעשייה 47 נשר
עורך בקשה	אוריאן ברדה	שחם 32 פתח תקווה

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש חורג לתקופה נוספת.

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית וממגרש פתוח לחניון עבור 25 כלי רכב בשטח של 921 מ"ר.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 1996 ופעל בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.22.
 כעת מבוקש שימוש חורג.
 עפ"י מערכת רישוי בנייה לא מקודמת בקשה להיתר בנייה במגרש.
 סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 33,496.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1200
 המבוקש חניון ציבורי כלול בחלקות 82, 83, 84, 85 ביעוד אזור לתכנון בעתיד ודרך מוצעת עפ"י תכנית 1200.
 שימוש לחניון ציבורי אינו תואם להוראות תכנית 1200.
 השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית מוגבל בזמן, כפוף לסעיף 149 לחוק.
 בימים אלה מקודמת בעירייה מדיניות לחניונים בעיר תל-אביב-יפו, ניתן להמליץ על שימוש חורג לחניון לתקופה מוגבלת בזמן עד שלוש שנים.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
 תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 13.05.2024.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 6

מבקשים היתר עד ליום 31.12.2035.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 4.6.24:
בבדיקה שנערכה מול מערכת משל"ט ומערכת אכיפה – ללא פעילות/פניות כנגד העסק. הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.	פיקוח עירוני מיום 30.5.24:
לא אותרו פניות הנוגעות לחניון במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 2.6.24:
התקבל אישור.	אגף התנועה מיום 11.6.19:
אין שינוי בכניסה ויציאה מהחניון בהגשה הנוכחית.	בדיקת מהנדס:
אין מניעה לאשר.	צוות תכנון מיום 20.3.24:
חלקות 82,83,84,85 בגוש 7227 בבעלות פרטית.	אגף הנכסים מיום 3.7.23:
בחלק מהחניון קיים חלקות 84,85 בגוש 7227 שטח המיועד לדרך מוצעת עפ"י תכנית 1200. השטח לא הופקע. ניתן לאשר שימוש חורג לשנה.	

המלצת הוועדה המייעצת 0010-2024 מיום 04.06.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממגרש פתוח לחניון עבור 25 כלי רכב, עד ליום 31.12.2025, בסוף התקופה הבקשה תוחזר לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה מול אגף הנכסים באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2026.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממגרש פתוח לחניון עבור 25 כלי רכב, עד ליום 31.12.25, בסוף התקופה הבקשה תוחזר לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה מול אגף הנכסים באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2026.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתוכנית. עסק קיים משנת 1996 ופעל בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.22. כעת מבקשים שימוש חורג ממגרש פתוח. המלצה לאשר עד 31.12.2025 לשנה פלוס שנה ובסוף התקופה להגיש לוועדה ללא הגשת בקשה חדשה.

אלחנן זבולון- יש לנו סוג של מדיניות חניונים עוד מקופת אסף הראל על מנת לעודד מגרשים לא לעמוד ריקים ולהמשיך לבנות ולא לתת לטווח ארוך אלא לשנה פלוס שנה.

מיטל להבי- אני חושבת שהחניון קיים 5-7 שנים ומספק מענה לשוק הכרמל כשהוא עמוס.

תיאור הדיון:

אלחנן זבולון- יש לנו מדיניות רוחבית לכל החניונים.

מלי פולישוק- זה לא מדויק. כשאסף הציע את זה נאמר שבינתיים זו תהיה המדיניות אבל נקיים דיון. אני מציעה להפסיק לדקלם שזו המדיניות ולקיים דיון. העסק הזה הוא משנת 1996. באגרה כתוב 33 אש"ח, הם ביקשו עד שנת 2035, האם האגרה עד 2035 או רק לשנה?

רעיה גוטלויבר- עד סוף תקופת השימוש החורג.

מלי פולישוק- כשנקבעה האגרה זה לפי ה-10 שנים או לפי השנה שביקשתם? היא לא מוגזמת? אני לא יודעת איך קובעים את התעריף.

רעיה גוטלויבר- במידה ונאשר עד 2026 זו תהיה אותה תקופה.

אונה ברביבאי- למה מראש את לא מורידה לו באופן יחסי? זה סכום מכובד.

רעיה גוטלויבר- אני רוצה לציין שיש כאן חו"ד אגף הנכסים לאשר לשנה בלבד.

אורנה ברביבאי- אם האגרה בכל מקרה תהיה עד המועד המאוחר למה מלכתחילה לא מקזזת לו כדי להתחשב בסכום כזה של אגרה לתקופה קצרה?

מלי פולישוק- כמה לשנה הוא צריך לשלם?

אלחנן זבולון- את לא מאשרת את הסכום, הסכום נקבע כחוק.

מיטל להבי- תסבירו לנו את החוק. שאתה נותן אישור לשנה או לעשר שנים זה אותו סכום?

רעיה גוטלויבר- כן.

מיטל להבי- אז זה לא בסדר. זה לא מידתי.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- האגרות בתוספת השלישית לתקנות, יש הוראות של המחוקק איך גובים אגרות בניה. אנחנו עובדים לפי החוק. לא מדובר פה בהיטל השבחה. זה שני אירועים שונים. הרשות מקבלת אגרות בגלל שהיא עושה עבודה ויש טיפול בבקשה.

ראובן לדיאנסקי- בסופו של דבר המשוכה פה היא אגף הנכסים. בסופו של דבר הוא ישלם את האגרה הזו גם אם נאשר לשנה או עשר שנים.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- אתה צודק. זה הולך לפי שטח העסק.

ראובן לדיאנסקי- אם המחסום זה אגף הנכסים אולי אפשר לדון איתם. לשאול אם יש תב"ע שהולכת להיות בשנה שנתיים הקרובות או איזושהי בעיתיות נכסית ואם אין אז אולי 3 שנים זה מידתי.

הראלה אברהם אוזן עו"ד- מדובר על חניון מ 1996. אנחנו בשימוש חורג מתב"ע עוד מעט 30 שנה. זה חריג של החריג. יש פה יעוד קרקע של דרך מוצעת באזור לתכנון בעתיד. מה שאומר אגף הנכסים לגבי מועד מימוש הדרך הוא אקוטי. לא יודעים מה הלוח זמנים של העירייה לפתח את הרחוב.

מיטל להבי- צריך לחכות למגדלים ליד כלבו שלום ואז יהיה פינוי של הרחבת הדרך כמו במגדל של יצחק אלחנן, המגדל הלבן, ואז יהיה אפשר להמשיך את הדרך ולעשות מה שרוצים כשדרה. זה יקח הרבה זמן.

ראובן לדיאנסקי- אני רוצה להציע הצעה. יש פה מגבלה שניתן יהיה להאריך עד 31.12.2026, תורידו את המגבלה. שיישאר רק ע"פ חו"ד של אגף הנכסים ואז יכול להיות שאם לא יהיה תכנון/ביצוע של הדרך, אפשר בהחלטה של ועדת המשנה בעוד שנה להחליט על זמן ארוך יותר מאשר 2026.

תיאור הדיון:

אלחנן זבולון- אנחנו נוהגים בשנתיים שלוש האחרונות שנה+שנה. אודי כרמלי- ההחלטה שלכם בעניין חניונים הייתה מנומקת והגיונית שאמרה- אנחנו לא רוצים לתת לחניונים רשות לפעול ללא הגבלה במקומות שבתם מיועדת בניה. במקום הזה יש תוכנית שמתקדמת חלק מזה הפקעה.

מיטל להבי- זה למטה ליד פינת הכרמל, ייקח שנים.

מלי פולישוק- אפשר לעשות המוקדם מבניהם, אם תהיה הפקעה.

אלחנן זבולון- אתם צודקים כולם אבל אתם מבקשים עכשיו לשנות מדיניות עקרונית. את יודעת שההחלטה נעשית פה לאורך הרבה שנים. אני מציע להוציא את זה מסדר היום, שיגיע לליאור ונראה מה עושים.

מיטל להבי- יש לי שאלה למירי, האם יכול להיות שאני זוכרת בטעות שלפעמים אנחנו נותנים ליותר משנה? חמש שנים אולי?

מירי אהרון- כן.

מיטל להבי- אז איפה המדיניות קיימת ואיפה לא? האם המדיניות קיימת רק איפה שיש תכנון? הרי בכל חניון יש תכנון.

אודי כרמלי- לא קרה כאן בשנים האחרונות.

מירי אהרון- היו מקרים בודדים.

אלחנן זבולון- אני לא זוכר בחמש שנים האחרונות.

מלי פולישוק- תמיד הלכנו לפי אסף. האם המדיניות הזו עודדה בניה?

אודי כרמלי- בוודאי שכן. השימוש בחניונים במקומות בהם אנחנו רוצים לבנות זה השימוש הקל. באים בעלי קרקע ולא רוצים כאבי ראש של יזמויות, אומרים שעדיף להם לשבת על הקרקע ולא לעשות כלום מאשר ליזום תכנון. אני חושב שזו לא העמדה שאנחנו רוצים לייצג. אנחנו רוצים לייצג ולייצר לחץ על בעלי קרקעות לפתח אותם. לא רוצים לראות קרקעות עומדות פנויות ואז בונים חניונים, כאלה שנראים טוב וכאלה שהרבה פחות. כתפיסת עולם, חניונים על קרקעות במקום בניה, צריך להיות שימוש מהודק, זה לא השימוש המיטבי על הקרקע.

מיטל להבי- אני מסכימה איתך בכל מילה, למיטב זכרוני אנחנו מאשרים לפעמים גם ל-5 שנים במקום הזה אמור לקום מגדל, לא בניין מגורים, מהרגע שמדברים על מגדל עד הרגע שמקימים אותו צריכים לקום עוד שלושה בניינים אז אני מניחה שיש פה יזם רציני שיש לו מוטיבציה לקדם מגדל כדי לבנות. זה לא הפרנסה שלהם מחניונים.

אודי כרמלי- תופתעי לגלות אחרת. מגיעים אלינו בעלי קרקע. לא כל בעלי הקרקע בתי"א הם כרישי נדל"ן שיוצעים לעשות עסקאות. הרבה משפחות שחיות על הרנטה החודשית מהמקום הזה וכך הם חיו 20 שנה וכך הם רגילים ורוצים שיעזבו אותם בשקט. אנחנו נתקלים בזה המון. אנחנו לא נתחיל לתפור לכל אחד בדיוק מה יהיו השיקולים שלו והאם התוכנית שלו היא מחר או מחרתיים, אחרת לא נצא מזה.

מיטל להבי- אפשר להגיד אם יש תוכנית בהכנה או אין.

אודי כרמלי- אני חושב שזו הייתה אמירה חד משמעית שלכם. יש כאן חברי מועצה שלא היו שותפים לזה. אם אתם רוצים לשנות את האמירה הזו, תעזרו לנו, תכנונית אין לי בעיה. אני חושב שהאמירה כאן הייתה נכונה, ערכית, אורבנית, נכונה.

תיאור הדיון:

ראובן לדיאנסקי- למה אתה רוצה להוציא את זה מסדר היום? אם יש נוהל ברור. ההצעה שלי הייתה רק לא לייצר את מתחם הזמנים של הפעימה השנייה ולהשאיר את זה פתוח. אני לא רואה טעם להוציא את זה מסדר היום.
אלחנן זבולון- בחמש שנים האחרונות זה מה שעשינו, שנה+שנה.
ראובן לדיאנסקי- ועמדתם בזה? לא היו מקרים חריגים?
אודי כרמלי- יכול להיות. אני לא זוכר.
אלחנן זבולון- אני לא זוכר.
מלי פולישוק- אני זוכרת שלא. זו חריגה מהמדיניות.
ראובן לדיאנסקי- אני לא מוצא טעם להסיר את זה מסדר היום.
אלחנן זבולון- זה מה שאנחנו נוהגים. אם אנחנו מקבלים החלטה בהתאם למדיניות זה בסדר. אם אנחנו רוצים לשנות, יש יו"ר וצריך לשבת על זה.
ראובן לדיאנסקי- גם אם מה שהצעתי לא יתקבל ונגיע למועד של דצמבר 2026 ונטען נימוקים מיוחדים, אני מניח שהיועצת המשפטית תאשר את הנימוקים המיוחדים ואז נוכל להאריך לדצמבר 2027 והתשלום לאגרה יחושב בהתאם.
אלחנן זבולון- בואו נצביע בהתאם למדיניות וככל שיהיו שיניים נראה הלאה. מאשרים את חו"ד הצוות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0009-2024 מיום 19.06.2024 סעיף 3:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממגרש פתוח לחניון עבור 25 כלי רכב, עד ליום 31.12.2025, בסוף התקופה הבקשה תוחזר לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה מול אגף הנכסים באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2026.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, מאיה נורי שקד, דייבי דיסטניק.

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש חורג לתקופה

נוספת.

חוות דעת נותני אישור:

לרשות לאיכ"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.	הרשות לאי"ס מיום 11.11.25:
ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	פיקוח עירוני מיום 27.10.25:
לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב יצחק אלחנן 7 בטווח התאריכים 1.1.25 עד 27.10.25, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.	מוקד 106 מיום 27.10.25:
לצוות התכנון אין התנגדות לבקשה זו.	צוות תכנון מיום 28.10.25:
אין מניעה לאישור לשנתיים נוספות עד סוף 2027.	אגף הנכסים מיום 7.12.25:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 6

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג לתקופה נוספת לפי החלטת ועדה מקומית מס' 0009-2024 מ-19.6.2024. לאחר בחינת הבקשה מול אגף הנכסים, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג 31.12.2027.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג לתקופה נוספת. אושר בוועדה בשנת 2024, לאחר בחינת הבקשה מול אגף הנכסים, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג 31.12.2027.

חן אריאלי- לקבל את המלצת הצוות ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0018-2025 מיום 17.12.2025 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממגרש פתוח לחניון עבור 25 כלי רכב, עד ליום 31.12.27.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אמיר ברדאן, נוי אלרואי שניצר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 7

מספר תיק רישוי:	60668	מס' בקשה מקוונת:	3337783881-3	תאריך הגשה:	10/06/2020
-----------------	-------	------------------	--------------	-------------	------------

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

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח:
אחד העם 60	גוש 7454 חלקה 10	11-060	73 מ"ר

שם העסק	שם:	כתובת:
בעל עניין:	אוקטובר האדום בע"מ	אחד העם 60 תל אביב
מבקש	אמיר פוגלמן	ורבורג 5 תל אביב
בעל זכות בנכס	אלון ברונשטיין	אבן גבירול 121 תל אביב
עורך בקשה	ולנטינה סטולובון	הירשנברג 12 תל אביב

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש חורג לתקופה נוספת.

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מדירת מגורים שלמה בחזית הבניין בקומת קרקע לבית אוכל להכנה והגשת כריכים סלטים והגשת דברי מאפה מוכנים משקאות משכרים- הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה, בשטח של 67 מ"ר ובמרפסת לא מקורה בשטח של 6.4 מ"ר (סה"כ שטח העסק- 73 מ"ר).

תיאור המבנה:

הבניין בן 3 קומות מיועד למגורים על פי היתר בניה מס' 973 מ-5.11.31.

הערות המהנדס:

העסק קיים משנת 2015 ברישיון עם שימוש חורג עד ליום 31.12.2019. כעת מבקשים הארכת התוקף השימוש החורג.
אגרת הבקשה לשימוש חורג סה"כ-2410 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1881
<p>החלקה כלולה ביעוד מגרש מיוחד עפ"י תוכנית 1881 - "פרויקט משרדים בין שד' רוטשילד - אחד העם-אלנבי-ב.יפה". השימוש המבוקש מתייחס לאחד העם 60 גוש 7454 חלקה 10.</p> <p>חלקות 10,11,12,13,14,15,19 נכללות בתחום תכנית 1881 המאושרת, ומהוות מגרש אחד ביעוד מגרש מיוחד וכן יעוד דרכים (הפקעה).</p> <p>המבנים מיועדים להריסת. במידה ויאושר שימוש חורג יש לנקוט בהליך של הקלה לאי הריסת המבנה.</p> <p>המבנה ברחוב רוטשילד 49 (חלקה 11) נכלל ברשימת המבנים לשימור בתכנית ב/2650 המאושרת, המבנה מיועד לשימור אקלקטי עם הגבלות מחמירות וחוראות מיוחדות.</p> <p>שימוש חורג לבית אוכל בקומת קרקע אינו תואם להוראות תכנית 1881, המבנים מיועדים להריסה.</p> <p>יש לציין כי קיימת תכנית בתכנון שמספרה 4017 - "רוטשילד, יבנה, אחד העם, ב.יפה - מתחם חברות הביטוח". התכנית אושרה להפקדה בתנאים ע"י הועדה המקומית בתאריך 11/09/2019.</p> <p>השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית, מוגבל בזמן, כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות. תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14.05.2020 פרסום שימוש חורג עד ליום: 31.12.2030</p>

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לא"ס מיום :03.09.2020	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום :31.08.2020	בבדיקה מול מערכת משל"ט מיום 01.05.20 ועד בכלל – ללא פניות כנגד העסק.
אגף הנכסים מיום :27.08.2020	מתנהל ללא רישיון מיום 31.12.18 – המרחב יטפל בנושא. חלקה 10 בגוש 7454 בבעלות פרטית. חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך בהתאם לתב"ע 1881. אין מניעה לאשר את הבקשה ל- 5 שנים.
מוקד 106 מיום :15.9.2020	לא נמצאו תלונות בשנה האחרונה.

המלצת הועדה המייעצת 0016-2020 מיום 14.9.2020:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים שלמה בחזית לבית אוכל וצריכת משקאות משכרים עד ליום 31.12.2025, במידה ובסוף התקופה תתקבל חוות דעת חיובית מאגף הנכסים ניתן יהיה לאשר הבקשה עד ליום 31.12.2030 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים שלמה בחזית לבית אוכל וצריכת משקאות משכרים עד ליום 31.12.2025, במידה ובסוף התקופה תתקבל חוות דעת חיובית מאגף הנכסים ניתן יהיה לאשר הבקשה עד ליום 31.12.2030 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - מדובר בשימוש חורג מדירת מגורים שלמה לבית אוכל, המלצתנו לאשר עד 2025. אגף הנכסים אישר ל-5 שנים. במידה ואגף הנכסים לא יתנגד בסוף התקופה ניתן יהיה להאריך לתקופה נוספת ללא הגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

אסף הראל - היה פעם במקום חנות כריכים.

מלי פולישוק - מדובר במקום נחמד ובנין יפה.

אביטל יעקב – כל קומת הקרקע משמשת למסחר העסק הסמוך הוא גלריה לאומנות אשר לא טעון ברישיון עסק.

ליאור שפירא - לאשר בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2020 מיום 23.09.2020 סעיף 7:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים שלמה בחזית לבית אוכל וצריכת משקאות משכרים עד ליום 31.12.2025, במידה ובסוף התקופה תתקבל חוות דעת חיובית מאגף הנכסים ניתן יהיה לאשר הבקשה עד ליום 31.12.2030 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל.

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש חורג לתקופה נוספת.

חוות דעת נותני אישור:

לרשות לאי"ס מיום 3.11.25:	לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.
פיקוח עירוני מיום 28.10.25:	בבדיקה שנערכה במערכת משלט – פניה אחת כנגד העסק בנושא רעש – נמצא מלל של מבליס. במערכת אכיפה נמצא כי העסק נאכף פעמיים: הן בנושא העישון ובנושא סגירה. הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.
מוקד 106 מיום 27.10.25:	לאחר בדיקה ברחוב אחד העם 60 בטווח התאריכים 1.1.25 עד 27.10.25, אותרה פניה אחת בנושא רעש.
אגף הנכסים מיום 7.8.25:	אין מניעה לאשר.
חוו"ד בוחן רישוי:	דרישות תקן – 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטליבר) –

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג לתקופה נוספת לפי החלטת ועדה מקומית מס' 0014-2020 מ-23.9.2020. לאחר בחינת הבקשה מול אגף הנכסים, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2030.

תיאור הדיון:

רעיה גוטליבר- מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג לתקופה נוספת. אושר בוועדה בשנת 2020, לאחר בחינת הבקשה מול אגף הנכסים, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2030.

חן אריאלי- לקבל את המלצת הצוות ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0018-2025 מיום 17.12.2025 סעיף 7:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים שלמה בחזית לבית אוכל וצריכת משקאות משכרים עד ליום 31.12.2030.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אמיר ברדאן, נוי אלרואי שניצר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 8

11.09.2023	תאריך הגשה:	10000309095	מס' בקשה מקוונת:	74813	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	-------------	------------------	-------	-----------------

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

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
1,333 מ"ר	02400080	גוש 6960 חלקה 119	הצפון הישן- החלק הצפוני	מוצקין 8

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	חניון דיזנגוף	שדרות מוצקין 8 תל אביב
מבקש	סנטרל פארק בע"מ	מזא"ה 39 תל אביב
בעל זכות בנכס	ישראל לוי נדל"ן בע"מ	השדות 51 עדנים
עורך בקשה	דניאל לוי	קארו יוסף 19 תל אביב

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את הבקשה לשימוש חורג לתקופה נוספת.

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מתכנית ומגרש פתוח לחניון עבור 51 כלי רכב בשטח של 1,333 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיים מגרש פתוח. בתיק הבניין קיים היתר בנייה מס' 20240644 מיום 17.4.24 לחפירה ודיפון בתחום שטח המגרש, כשלב מקדים להקמת בית מלון, בן 8 קומות מעל 4 קומות מרתף.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2023. מבקשים שימוש חורג. סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 48,472 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 3964
<p>החלקה כלולה בייעוד אזור מגורים, מסחר ותיירות בהתאם לתכנית 3964 המאושרת.</p> <p>השימוש המבוקש במגרש לחניון אינו תואם לתכליות המותרות בהתאם לתכנית 3964.</p> <p>יצוין כי מחלקת תכנון מרכז לא ממליצה לאשר שימוש חורג לחניונים במגרשים ביעודים סחירים (שאינם ציבוריים) בהם יש זכויות בניה למסחר ומשרדים על פי תכניות תקפות וזאת על מנת לעודד פיתוח ובינוי של מגרשים בעיר ולהגביל כניסת רכב פרטי למרכז העיר.</p> <p>עם זאת, בימים אלה מקודמת בעירייה מדיניות לחניונים בעיר תל-אביב-יפו, לפיה ניתן להמליץ על שימוש חורג לחניונים לתקופה של שנה בלבד, בתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה וישרתו גם את התושבים.</p> <p>לפיכך, השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית המוגבל בזמן לשנה אחת, בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.</p> <p>תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 05.05.2024</p> <p>מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029.</p>

חוות דעת נותני אישור :

<p>מבחינת אגף הפיקוח. אין כל מניעה. לא התקבלו פניות בגין מטרדים.</p>	<p>פיקוח עירוני מיום 6.10.24 :</p>
<p>לא אותרו פניות הנוגעות לחניון במהלך החצי שנה האחרונה.</p>	<p>מוקד 106 מיום 7.10.24 :</p>
<p>התקבל אישור.</p>	<p>אגף התנועה מיום 17.7.24 :</p>
<p>אנו ממליצים לאשר שימוש חורג עבור חניה לתקופה של שנה או עד להוצאת ההיתר – לתקופת הזמן הקצרה מבניהם וזאת בתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה וישרתו גם את התושבים.</p>	<p>צוות תכנון מיום 30.10.24 :</p>

המלצת הוועדה המייעצת 0020-2024 מיום 10.10.2024 :

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומגרש פתוח לחניון עד ליום 31.12.2025, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2026, או עד להוצאת היתר הבניה, המוקדם מבניהם ובתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס.</p>

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומגרש פתוח לחניון עד ליום 31.12.2025, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2026, או עד להוצאת היתר הבניה, המוקדם מבניהם ובתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בקשה לחניון. המלצה לאשר לשנה+שנה כמו שאנחנו עושים עם כל החניונים. הוצא היתר בניה בשנת 2024 לחפירה, כרגע אין היתר אחר. מקדמים היתר בניה לבית מלון אבל אין צפי מתי יהיה מוכן. המלצה לאשר עד 31.12.2025 ובמידה ולא יהיה מוכן, עוד שנה.

ליאור שפירא- אנחנו מפעילים את אותו הסדר, בהתאם לחו"ד צוות מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2025 עם אופציה של שנת 2026.

מיטל להבי- זה לא נתנו שנה, נתנו שנה עם הארכה אוטומטית.

ליאור שפירא- לא אוטומטית אבל חוסך.

איילת וסרמן- בלי להגיש בקשה מחדש.

ליאור שפירא- אני מחכה שנקבל את החלטת המדיניות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0018-2024 מיום 20.11.2024 סעיף 7:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומגרש פתוח לחניון עד ליום 31.12.2025, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2026, או עד להוצאת היתר הבניה, המוקדם מבניהם בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את הבקשה לשימוש חורג לתקופה נוספת.

חוות דעת נותני אישור:

לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.	הרשות לאיכות הסביבה מיום 6.11.25:
ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	פיקוח עירוני מיום 27.10.25:
לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב מוצקין 8 בטווח התאריכים 1.1.25 עד 27.10.25, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.	מוקד 106 מיום 27.10.25:
ניתן לקבל אישור להקמת חניון זמני לתקופה של שנה.	צוות תכנון מיום 18.9.25:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 8

בכפוף לעמידה בכך שלא תתאפשר כניסה או יציאה של רכבים לחניון וממנו, מרחוב דיזינגוף. ניתן לאשר בהתאם לתכנית.	אגף התנועה מיום 12.8.25:
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג לתקופה נוספת לפי החלטת ועדה מקומית מס' 0018-2024 מ-20.11.2024. לאחר בחינת הבקשה, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2026, או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מביניהם.

תיאור הדיון:

חן אריאלי- זה ההוא שעשה לנו בעיות בחניון. למה אנחנו מאשרים לו? זה חניון שפתח פתח בניגוד להנחיות. למה אנחנו נותנים לו מתנה וממשיכים לאשר? הוא פתח כניסה לחניון על דעת עצמו גם מרחוב דיזינגוף. הוא סגר כי שלחנו פיקוח.

מיטל להבי- מאיפה את רוצה שיכנסו? מדיזינגוף או ממוצקין?

חן אריאלי- ממוצקין. מדיזינגוף אסור להיכנס.

מיטל להבי- כשאני קניתי בגד לחתונה של הבן שלי, אם הייתי צריכה לעשות סיבוב להיכנס למוצקין, אין כזה דבר.

חן אריאלי- אבל יש לנו החלטה שאנחנו לא מאשרים כניסה לחניון מרחוב דיזינגוף. זו החלטה שהתקבלה עקרונית.

מיטל להבי- כל פעם שאנחנו עושים רחוב מרכזי פסטורלי עם ציוץ של ציפורים, אנחנו הופכים את הרחובות השכונתיים לרחובות מעבר לרכבים.

חן אריאלי- דיזינגוף הוא בקושי ציוץ ציפורים, אני לא שמעתי ציפור בדזינגוף.

מיטל להבי- כמו שדי' ירושלים, אלנבי ובן יהודה, יש ציוץ ציפורים כי אין רכבים.

יובל פלג- יש שתי בקשות לחניון הזה. זה החלק הקטן. נכון הוא בעבר פתח אבל הוא התיישר לתוכנית וסגר, הפיקוח אישר. כבר שנה שלמה בחנו אותו, הוא עומד לפי הכללים, אין תלונות. פיקוח אישר, אגף התנועה אישר את החניון הזה לכן אנחנו לא רואים מניעה לאשר לשנה נוספת.

רעיה גוטלויבר- צוות תכנון נתן עד 31.12.2026 או עד הוצאת היתר למקום.

חן אריאלי- לקבל את המלצת הצוות ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0018-2025 מיום 17.12.2025 סעיף 8:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממגרש פתוח לחניון עד ליום 31.12.2026, או עד להוצאת היתר הבניה, המוקדם מביניהם.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אמיר ברדאן, נוי אלרואי שניצר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 9

מספר תיק רישוי:	70208	מס' בקשה מקוונת:	10000203044-4	תאריך הגשה:	27.10.2022
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	מזנון, בית אוכל משקאות משכרים	קומה:	מרתף 1-
------------	--------------------------------------	-------	---------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
נווה שאנן 16א	גוש 6946 חלקה 8	38-016	190 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	MRT Asian bar	נווה שאנן 16 תל אביב
מבקש	מריאן רמוס	אל על 3 הרצליה
בעל זכות בנכס	רבקה קרמרמן אברהם אשכנזי יהושע אשכנזי	אורי צבי גרינברג 4 תל אביב שתולים 24 תל אביב שתולים 24 תל אביב תשרי 54 תל אביב
עורך בקשה	סניורה אוגיני אשכנזי יפעה לוי	שדי סיני 21 חיפה

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 2.4 מקומות חניה.

מהות הבקשה: (רעיה גוטלוייבר)

שימוש חורג ממחסנים בהיתר, לפאב ומזנון בקומת מרתף 1- בשטח של 190 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף המכיל: במרתף מחסנים ושטח לחניה, בקומת קרקע מסחר ותעשייה עפ"י היתר בניה מספר 361 מתאריך 31/07/1966. בתכנית ההיתר מסומנת מעלית למכוניות. בפועל, נראה כי מעלית לא קיימת ואין אפשרות לכניסת מכוניות לקומת המרתף.

הערות המהנדס:

עסק מתנהל במקום משנת 2021. יש לציין שההיתר למרתף משנת 1966, לפני כניסת התקנות בשנת 1992 אשר מגדירות שטחי שירות ושטחים עיקריים. קיימת תכנית סניטרית מאושרת משנת 1982 לעסק של משחקי ביליארד וכדורגל. דרישת תקן: 2.4 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 2.4 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 260 מ'. אגרת שימוש חורג בסך 6,682 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע F,1595
<p>החלקה ביעוד אזור מסחרי, מדרכה ודרך מוצעת עפ"י תוכנית 1595 - "בינוי - רח' הגדוד העברי" ותוכנית "F" - "תוכנית ראשית לאזור לב תל-אביב".</p> <p>שימוש חורג למזנון (שטח עיקרי), בקומת המרתף, אינו תואם לתכליות המותרות ולהוראות תוכנית "ע1" - "מרתפים" אשר מאפשרת שטחי שרות בלבד. מהווה שימוש חורג לתוכנית. השימוש המבוקש יבחן בהתאם לחו"ד יועמ"ש בנושא עסקים בקומת המרתף.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 23.03.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2027.</p>

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 21.11.23:
העסק בהליך שיפוטי, בגין ניהול עסק ללא רישיון. מתחילת השנה התקבלו 2 תלונות על רעש מהעסק.	פיקוח עירוני מיום 1.11.23:
מתחילת השנה התקבלו 2 תלונות על רעש מהעסק.	מוקד 106 מיום 1.11.23:
חלקה 8 בגוש 6946 בבעלות פרטית. לעיריית ת"א יפו קיימת הזכות להירשם כבעלים על חלק החלקה מתוקף הפקעה לפי סעיף 5,7 ביעוד דרך בהתאם לתב"ע 1595.	אגף הנכסים מיום 16.2.22:
מאחר והמבוקש במרתף אין מניעה לאשר את הבקשה.	
מעיון בתיק הבית עד שנת 92 נמצא כי השימוש בארנונה בקומת המרתף הייתה - חנות נעליים (מסחר).	מחלקת ארנונה מיום 18.12.23:
1. בתיק בניין סרוק היתר בניה מס' 361 מתאריך 31/07/1966. 2. כתובת העסק המבוקש היא ברחוב נווה שאנן 16א. 3. הבניין נמצא באזור התחנה המרכזית. 4. לא נמצאו צווי הריסה ותביעות לחלק הדרומי המבוקש של העסק בקומת מרתף. 5. בבדיקה במערכת הממוחשבת בכתובת נווה שאנן 16א לא נמצאו צווי הריסה מנהליים או תביעות משפטיות פעילות. 6. אין כוונה לאכיפה בגין המעלית.	פיקוח על הבניה מיום 23.6.21:
עפ"י המידע שבידנו אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 31.10.23:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 18.9.22:

המלצת הועדה המייעצת 0031-2023 מיום 21.12.2023:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסנים בהיתר לפאב ומזנון בקומת מרתף 1-, עד ליום 31.12.2027.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, מאור ורניק.

חוות דעת מהנדסת הועדה (רעיה גוטלוייבר):

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית וממחסנים בהיתר לפאב ומזנון בקומת מרתף 1-, עד ליום 31.12.2027.

2. דרישת תקן: 2.4 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

המלצה: פתרון חלופי להסדר 2.4 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.

חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 260 מ'.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלוייבר- שימוש חורג ממחסן לפי היתר בניה לפאב, מזנון. במקום יש היתר בניה משנת 1966, גם המרתף בשימוש לעסקים משנת 1966. המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 31.12.2027.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2027.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0004-2024 מיום 14.02.2024 סעיף 2:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית וממחסנים בהיתר לפאב ומזנון בקומת מרתף 1-, עד ליום 31.12.2027.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2.4 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאל.

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 2.4 מקומות חניה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 14.2.24. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 2.8 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 4 חניות מתאריך 6.6.25 שתוקפו עד ליום 1.1.28.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- דיון חוזר לצורך הסרת דרישה לתקן חניה. קיים הסדר חניה עד ליום 1.1.28, המלצה לאשר עד ליום 31.12.2027.

חן אריאלי- לקבל את המלצת הצוות ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2025 מיום 17.12.2025 סעיף 9:

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 14.2.24. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 2.8 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 4 חניות מתאריך 6.6.25 שתוקפו עד ליום 1.1.28.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אמיר ברדאן, נוי אלרואי שניצר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 10

מספר תיק רישוי:	21467-01-03	מס' בקשה מקוונת:	10000366766	תאריך הגשה:	21.03.2024
-----------------	-------------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	משקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה דיסקוטק		קומה:	מרתף
------------	-----------------------------------------------	--	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
רוטשילד 6	גבעת הרצל, אזור המלאכה- יפו	גוש 7422 חלקה 69	8-006	162 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	Schalter	שד' רוטשילד 6 תל אביב
מבקש	ברוס ובלה בע"מ חיות אייל	שד' רוטשילד 6 תל אביב עוזיאל 14 גבעת שמואל
בעל זכות בנכס	פרנקל ליאורה שרון רחל לבל לנדה	פתחיה מרגנשבורג 37 תל אביב הדרור 15 רמת השרון
עורך בקשה	שני אדרעי	שוהם 5 רמת גן

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 1.66 מקומות חניה.

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתוכנית ממחסנים בהיתר לדיסקוטק, משקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה בקומת מרתף בהיתר בשטח של 162 מ"ר.

תיאור המבנה:

מדרגות הכניסה למועדון משד' רוטשילד. הבניין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף- מחסנים ובקומות העליונות- משרדים על פי תכניות להיתר בניה משנת-1951 והיתר בניה מס' 576 מ-16/10/1952. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה מילולי. הבניין נבנה עפ"י היתרי בניה משנות-1951, 1952 לפני כניסת תיקון לתקנות תכנון ובניה בשנת-1992. לאחר מועד זה התחילו להגדיר בהיתרי בניה שטחי שרות ושטחים עיקריים.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת-2023. משנת-2005 במקום הנ"ל התנהל פאב- צריכת משקאות משכרים במקום, משנת-2009 עם היתר לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2019. על פי מערכת רישוי עסקים משנת-1975 במקום הנ"ל התנהל עסק של אחסנת רהיטים עם רישיון לצמיתות. על פי מדיניות שימושים בשד' רוטשילד אזור א' מותרים כל השימושים למעט דיסקוטקים ודאנס קלאב. יש לציין שסמוך לעסק הנ"ל בקומת מרתף מתנהל עסק של פאב בשם "קלאביס" (רש' 70388) שבתאריך- 25/10/2023 אושר ע"י ועדת המשנה לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2028. שני העסקים שייכים לאותם בעלי העסק. דרישת תקן: 1.66 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 10

הערות המהנדס:

המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.66 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 127 מ'.
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 5,890 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1200
<p>החלקה ביעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תוכנית 1200.</p> <p>על קומת המרתף חלות הוראות תוכנית "ע1" - "מרתפים".</p> <p>שימוש לעסק של פאב, מקום לעריכת מופעים וירידים בקומת מרתף אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית ע1.</p> <p>השימוש המבוקש יבחן בהתאם לסיכום פגישה שהתקיימה אצל היועמ"ש בתאריך 27/07/2009 בנושא עסקים חדשים הממוקמים במרתפים שאושרו כשטחי שירות ובפועל משמשים לשטח עיקרי ויובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית, כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.
 תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 25.04.2024.
 מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034.

חוות דעת נותני אישור:

<p>בהתייחס להתנגדויות בעניין רעש מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 18.6.24, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש. התקבל אישור איכות הסביבה לרישיון.</p>	הרשות לאי"ס מיום 23.6.24:
<p>העסק נמצא בהליך שיפוטי, ללא סירובים וללא היתרים.</p> <p>אותרו 4 פניות בנושא רעש, בפנייה 287488 מדובר ברעש של בליינים ברחוב, בפנייה 146133 העסק סגור, בפנייה 303914 הרעש פחת משמעותית בשיחה ראשונית עם הפונה ופנייה 172769 המקום שקט.</p> <p>לגבי פנייה 187635 לא נראה זבל ברחוב בהגעת הפקח. יתרה מכך, אין כל שיוך לבית העסק במהות הפנייה. לגבי פנייה 615849 אין לנו פרטים ככל הנראה התקבלה באגף אחר.</p>	פיקוח עירוני מיום 24.9.24:
<p>לאחר בדיקה במערכת המוקד ברחוב רוטשילד 6 בחצי שנה האחרונה: אותרו 3 פניות על "מפגע רעש – בית עסק" (2024-303914, 2024-287488, 2024-172769). אותרה גם פניית שוטר על בקשה לאתר בעלים בעקבות עובד שהיה חשוד בעברה (2024-587877).</p>	מוקד 106 מיום 23.9.24:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 10

פניה על " בית עסק - השלכת אשפה למיכל של בניין מגורים - תלונה" (אך לא מצוין שם העסק) (2024-615849).	
פניה על "בית עסק - תלונה - לכלוך מדרכה באופן קבוע" (אך לא מצוין שם העסק) (2024-187635).	
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 17.12.23:
רמי קמחי, רמי שבירו, סנדרה גור, שרי תהל סובול.	שמות המתנגדים:
רעש חזק ורעידות בבניין מפעילות המועדון ורעש מהתנהגות הלקוחות.	תקציר ההתנגדות:
<ul style="list-style-type: none"> התקבלה חו"ד איכות הסביבה מיום 23.6.24. התקבלה חו"ד משטרה מיום 25.6.24- ניתן היתר זמני עד ליום 31.12.2024. 	חו"ד מהנדס להתנגדות:

המלצת הוועדה המייעצת 2024-0014 מיום 16.07.2024:

הוועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, מאור ורניק, שם משולם, עידית רז, דניאל שרון, דין עמר.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
אלישבע קופרמן	לילינבלום 19 תל אביב	054-6320505
לימור עזורי	פרלוק משה 9 תל אביב	052-5777118
יצחק צחייק	שטינמן אליעזר 20 תל אביב	052-2492318
רמי קמחי	לילינבלום 19 תל אביב	050-6767710
רמי שבירו	הבשור 3 הרצליה	052-8357249
סנדרה גור	קוסובסקי 58 תל אביב	052-6650906
שרי תהל סובול	לילינבלום 19 תל אביב	051-5369928

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 06.10.2024:

בהשתתפות: ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, איילת וסרמן, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, יובל רז, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

מתנגדים: עזרא גור, יצחק צחייק, רמי שבירו.	המתנגדים:
<p>רמי שבירו- אנחנו מתייחסים לנכס שהיה בזמנו מועדון ה"ברקפסט". מה"ברקפסט" סבלנו, דיירים שלי לאחר תקופה של שבועיים שלושה עזבו. לאחר הקורונה כל העסק נעלם ולא היו תלונות. אנחנו לא באים להתנגד על סמך השערות אלא על ניסיון עבר שלא היה מוצלח אני מניח שלכל הדיירים שרובם שוכרים באותו בניין. אנחנו מדברים על אנשים שהיו יוצאים עם שתי החוצה, מדברים בקולי קולות. על סמך מה שקורה היום אין לי מושג, אני חושש ממה שיהיה מחר. משקאות משכרים, פאב, בר, מסבאה, כל זה מתכון לצרות עבורנו. כרגע לא שמעתי תלונה אבל אני לא יודע אם אני לא אשמע מחר כשיהיה אישור.</p>	

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, איילת וסרמן, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, יובל רז, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, שם משולם, מיירי אהרון, דניאל שרון.

<p>יצחק צחייק- הדיירים שלי סבלו סבל גדול מה"ברקפסט" מרעשים ולאחר מכן ממלון תאודור שפתח שם חצר. מדובר בחצר אחורית של בניין מגורים שכולו מוקף בחצרות. המטרה של השוכרים ששכרו את הדירה היא לגור בדירה עורפית שקטה. החשש שלי הוא שברגע שיינתן אישור לא תהיה דרך חזרה. ההתקלויות של האנשים שמגיעים ועושים צרכים בסביבה. אני יליד ת"א ורוצה שהעיר תפרח. אני לא מתגורר שם. העירייה צריכה לשקול לגבי החצר האחורית של הבניין.</p> <p>רמי שבירו- אני הייתי היזם שהסב את הנכס מנכס מסחרי, זה היה בניין משרדים, לבניין מגורים, לפי בקשת העירייה. אמרו לנו שכונת מגורים לתפארת העיר ת"א. אם ישימו שם מועדון, אנשים יוצאים החוצה, מתקהלים, מדברים בקבוצות. הטונים עולים. זה מה שאני צופה על סמך מה שהיה בעבר.</p> <p>עזרא גור- ברגע שמדובר במשקאות משכרים, על סמך עסקים שהיו בעבר, זה מועד לפורענות וברגע שיש אישור לרישיון כבר אי אפשר לקחת צעד אחורה. אין מישהו שלא נפגע בבניין הזה.</p> <p>יצחק צחייק- מאחר שפננו לשלום ושכנות טובה, השאלה האם העירייה יכולה להבטיח לנו שלא תהיה ירידה באיכות החיים, רמת הרעש וההפרעות? מבקשים: ערן ברנר עו"ד, אייל חיות, מיכאל אברהם.</p>	<p>המבקשים:</p>
<p>לא נדרשו להגיב.</p>	
<p>לאחר ששמענו את המתנגדים שהתנגדו על עסק שנסגר לפני שנה וחצי ולאחר שנשאלו פעם אחר פעם לעניין המצב כיום לאור העובדה שהעסק עובד כבר שנה וחצי לא מצאו שיש כל הפרעה ומייחלים כי המצב יישאר כפי שהוא כיום, לא מצאנו לנכון כלל לשמוע את המבקשים ואנחנו ממליצים לוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממחסנים בהיתר לדיסקוטק, משקאות משכרים - פאב, בר מסבאה בקומת מרתף, עד 31.12.2028. על אף שמדובר בסטייה מהמדיניות, הועדה רואה בעסק, אשר נמצא במיקום זה במתכונת דומה משנת 2005, כחיוני לעיר ומעין "מוסד" בילוי המהווה אבן שואבת לחיות עירונית המייצר ברחוב רוטשילד ציר בילוי בנקודה מרכזית.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-

1. לאחר ששמענו את המתנגדים שהתנגדו על עסק שנסגר לפני שנה וחצי ולאחר שנשאלו פעם אחר פעם לעניין המצב כיום לאור העובדה שהעסק עובד כבר שנה וחצי לא מצאו שיש כל הפרעה ומייחלים כי המצב יישאר כפי שהוא כיום, לא מצאנו לנכון כלל לשמוע את המבקשים ואנחנו ממליצים לוועדה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממחסנים בהיתר לדיסקוטק, משקאות משכרים - פאב, בר מסבאה בקומת מרתף, עד 31.12.2028. על אף שמדובר בסטייה מהמדיניות, הועדה רואה בעסק, אשר נמצא במיקום זה במתכונת דומה משנת 2005, כחיוני לעיר ומעין "מוסד" בילוי המהווה אבן שואבת לחיות עירונית המייצר ברחוב רוטשילד ציר בילוי בנקודה מרכזית.

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-

2. דרישת תקן 1.66 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.66 מקומות חניה למילוי דרישת התקן השתתפות בקרן חניה.
חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 127 מ'.

תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר- היה בדיון בוועדת התנגדויות. לפי ההמלצה, לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 31.12.2028, בכפוף להסדר קרן חניה.
ליאור שפירא- מקבלים את המלצת צוות התנגדויות ומאשרים שימוש חורג עד ליום 31.12.2028, בהתאם לחו"ד הצוות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0018-2024 מיום 20.11.2024 סעיף 4:

1. לאחר שצוות ההתנגדויות שמע את המתנגדים שהתנגדו על עסק שנסגר לפני שנה וחצי ולאחר שנשאלו פעם אחר פעם לעניין המצב כיום, לאור העובדה שהעסק עובד כבר שנה וחצי, לא מצאו שיש כל הפרעה ומייחלים כי המצב יישאר כפי שהוא כיום, לא מצא הצוות לנכון כלל לשמוע את המבקשים, על כן הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממחסנים בהיתר לדיסקוטק, משקאות משכרים - פאב, בר מסבאה בקומת מרתף, עד 31.12.2028, על אף שמדובר בסטייה מהמדיניות, הועדה רואה בעסק, אשר נמצא במיקום זה במתכונת דומה משנת 2005, כחיוני לעיר ומעין "מוסד" בילוי המהווה אבן שואבת לחיות עירונית המייצר ברחוב רוטשילד ציר בילוי בנקודה מרכזית.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.66 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, חן אריאלי.

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 1.66 מקומות חניה.

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 20.11.24 לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 1.66 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 3 חניות מתאריך 1.11.25 שתוקפו עד ליום 1.11.2030.

תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 20.11.24 לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 1.66 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן

תיאור הדין:

מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 3 חניות מתאריך 1.11.25 שתוקפו עד ליום 1.11.2030.

מיטל להבי- אני לא מתייחסת להתנגדויות אלא להגדרת העסק. אני חושבת שלטובת כולנו צריך לקרוא לו דאנס בר ולא דיסקוטק. ב- 162 מ"ר עושים דיסקוטק? שירותים, קבלה, בר, אין מקום לרקוד. זה פחות מהדירה שלי. תקראו לזה דאנס בר. הוא גם כותב דאנס בר. חן אריאלי- זה גם היה להתנגדויות.

אלחנן זבולון- זה מופיע בחוק.

מיטל להבי- החוק שונה.

חן אריאלי- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0018-2025 מיום 17.12.2025 סעיף 10:

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 20.11.24 לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 1.66 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 3 חניות מתאריך 1.11.25 שתוקפו עד ליום 1.11.2030.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אמיר ברדאן, נוי אלרואי שניצר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 11

23.09.2019	תאריך הגשה:	3066255608	מס' בקשה מקוננת:	54656	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	מכולת		מהות העסק:
------	-------	-------	--	------------

שטח העסק:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
73 מ"ר	3217-009/0	גוש 7046 חלקה 12	מיצקוביץ אדם 6

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מכולת חיים	מיצקוביץ אדם 6
מבקש	חיים צוקרון	מיצקוביץ אדם 6
בעל זכות בנכס	עמידר+רמ"י	
עורך בקשה	סמואל טומבק	

מובא לדיון חוזר לבקשת בעלי העסק לצורך קיצור תקופת שימוש החורג עקב סגירת העסק.

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג ממגורים למכולת, בקומת קרקע בשטח של 73 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיים מבנה ישן בן שתי קומות. על פי היתר בניה מ-19.2.1947.

הערות המהנדס:

העסק קיים במקום עם רישיון בשימוש חורג משנת 1990 בתוקף עד 31.12.2017. כעת מבקשים הארכת תוקף שימוש חורג. גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 2362 שקלים.

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע: 2728

החלקה ביעוד אזור מגורים ג', עפ"י תכנית 2728 המאושרת – "מתחם צרניר".

שימוש של מכולת אינו כלול ברשימת השימושים המותרים באזור זה עפ"י תוכניות תקפות על כן, השימוש של המבנה לצורך זה יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 10.3.19.
מבקשים שימוש חורג עד ליום 30.1.2029.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 11

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום :7.5.20
תבוצע אכיפה בתחילת חודש הבא (1.6.20) עם החזרה לעבודה שוטפת.	פיקוח עירוני מיום 3.5.20:
<ul style="list-style-type: none"> - לא נמצאו הליכים למבנה: - אין תיקים בחכנה. <p align="center">המלצות פיקוח על הבניה:</p> <p>מדובר במבנה מתקופת המנדט . בתיק נמצאו מסמכים המעידים על אישורים למבנה. אין התנגדות בכפוף:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אישור קונסטרוקטור. - אישור יועץ בטיחות. - אישורים נוספים בהתאם לסווג העסק. 	פיקוח על הבניה מיום :31.3.20
לא התקבלו תלונות בשנה אחרונה.	מוקד 106 מיום 10.5.2020:

המלצת הוועדה המייעצת 0006-2020 מיום 6.5.2020 סעיף 7:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים למכולת, עד ליום
31.12.2028.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, אילנה בורבן,
מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

המליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממגורים למכולת עד ליום
31.12.2028. (הפרסומים עד ליום 30.1.2029).

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - שימוש חורג ממגורים למכלת, מדובר בחידוש שימוש חורג, משנת 90 היה לו רישיון עסק בשימוש חורג עד 2017.

מלי פולישוק - מה קורה עם השנתיים שלא היה אישור?

אביטל יעקב - יש חוות דעת פיקוח עירוני הוא באכיפה.

רעיה גוטלויבר - ממליצים שימוש חורג עד 31.12.2028 קצת פחות מזמן הפרסום שביקש.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0018-2025 סעיף 11

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0006-2020 מיום 20.05.2020 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים למכולת, עד ליום 31.12.2028, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאל.

מובא לדיון חוזר לבקשת בעלי העסק לצורך קיצור תקופת שימוש החורג עקב סגירת העסק.

חוו"ד המבקשים מיום 3.12.25:	אני חיים צוקרון מבקש לבטל את הרישיון למכלת ברחוב אדם מיצקביץ 6 ת"א, בקשתי נובעת מכך שסגרתי את העסק ביוני 2025. כ"כ מבקש החזר בגין תשלום היטל השבחה ששולמו עד סוף דצמבר 2028.
פיקוח עירוני מיום 7.12.25:	בביקורת היום- העסק חוסל.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

מובא לדיון חוזר לבקשת בעלי העסק לצורך קיצור תקופת השימוש החורג עד לתאריך 30.6.2025 עקב סגירת העסק. המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 30.6.2025 לפי בקשת בעל העסק.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לבקשת בעלי העסק לצורך קיצור תקופת השימוש החורג עד לתאריך 30.6.2025 עקב סגירת העסק. המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 30.6.2025 לפי בקשת בעל העסק.

חן אריאלי- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0018-2025 מיום 17.12.2025 סעיף 11:

לאשר הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג ממגורים למכולת, עד ליום 30.6.25, בהתאם לבקשת בעל העסק.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אמיר ברדאן, חן אריאלי, נוי אלרואי שניצר.

עמ' 1

מידע: 24-02059 רישוי: 25-1352 ת.רישוי עסק: 62667

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	62667	מספר בקשה מקוננת	35204	תאריך הגשה	27/08/2025
מהות העסק	חניון	קומה	1		
שם העסק	חניון הסוכנות	שטח העסק	1,244.00		

כתובת	קפלן אליעזר 15, קפלן אליעזר 17, דובנוב 2, דה וינצ'י לאונרדו 11	שכונה	גני שרונה		
גוש/חלקה	6111/760	תיק בניין	0445-015		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	השתתפויות בנכסים	ת.ד. 111, תל אביב - יפו 6100002
בעל זכות בנכס	הסוכנות היהודית - חכירה	ת.ד. 111, תל אביב - יפו 6100002
עורך ראשי	אוריאן ברדה	סלור 32, פתח תקווה 4936300
מתכנן שלד	אורית רוב	ת.ד. 1111, צורית 2010400

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

שימוש חורג מתכנית ומחניון של מבנה משרדים בהיתר לחניון ציבורי בתשלום ל-49 כלי רכב (3 מתוכם לרכב נכה) בקומה א' בשטח מקורה של 380 מ"ר ובשטח פתוח של 864 מ"ר. סה"כ שטח העסק 1244 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 6111 חלקה 760
חניון בן 2 קומות המכיל בקומה א – 64 מקומות חניה ובקומה ב- 18 מקומות חניה (לא חלק מהבקשה) לפי היתר בניה מספר 393 מתאריך 20/8/1963.

הערות המהנדס:

העסק התנהל במקום משנת 2008 עם רישיון ושימוש חורג עד 2020.

כניסה לחניון מרחוב קפלן.

לעניין השימוש החורג, מובהר כי סעיף 10 בנספח ד' בדבר הרחבת שימושים במבנים שעוברים שימור הקבוע בתכנית השימור והמוזכר לעיל אינו רלוונטי לבקשה דן בעת הזו. המבנה אינו עובר שימור. על כן מדובר בשימוש חורג מתכנית לחניון ציבורי בתשלום.

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

מידע תכנוני:

החלקה כלולה ביעוד משרדים ע"פ תכנית 2397. על פי תכנית 2650 ב' המאושרת הבנין הוא מבנה לשימור בנלאומי. לא תותר הריסתו, כל תוספת ושיפוץ המבנה מחייב תיאום תכנון עם צוות מבנים לשימור. במבנה לשימור לא תותר כל הריסה למעט מקרים מיוחדים באישור מח' שימור לאחר בחינת מסמכי תיק התיעוד ובכל מקרה לא יעלה על 1/3 מנפח הבנין. לעניין המבוקש- שימוש חורג לחניון ציבורי מחניה של בנין משרדים: עפ"י נספח ד', סעיף 10 בתוכנית 2650ב', הועדה המקומית רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה לשימור בתנאים הבאים: השימוש כאמור יותר בתנאי שיותאם לאופי המבנה ולמטרות התכנית, על פי שיקול דעת היחידה לשימור ובהליך של שימוש חורג כפוף לסעיף 149 לחוק, וינתנה באי פגיעה בערכי המבנה. השימוש המבוקש יותנה - א. באי פגיעה בחזיתות המבנה והחזרתן למצבן המקורי. ב. לא תותר הלוקת מרפסות. ג. לא תותר אטימת פתחים קיימים או חלוקתם. ד. שיפוץ ושיקום המבנה עפ"י מצבו המקורי, בתיאום עם צוות שימור. ה. הצנעת צנרת ומזגנים. ו. יש להגיש תכנית לתיאום תכנון עם מחלקת שימור בלווי תיק תיעוד של המבנה. ע"פ חו"ד מחלקת שימור: מבנה הסוכנות היהודית, מבנה לשימור במסגרת תוכנית השימור 2650ב', מבנה בעל ערכים אדריכליים וחשיבות היסטורית ותרבותית גבוהה. - נדרש תיעוד חלקי של השטח המבוקש לאשור מחלקת שימור. - תנאי לשימוש חורג לחניון ציבורי יהיה בתנאי שיקום השטח המבוקש והגדרות הסובבות את החניון, כולל הסדרת שערים בהתאם להנחיות מח שימור. - שיקום הגדרות יהיה בהתאם לתוספת החמישית, הגדרות סביב החניון ישוקמו בהתאם לפרטים ולחומרים המקוריים. - השימוש לטובת חניון ציבורי יהיה ללא פגיעה בחזית הצפונית של המבנה לשימור. - לא יותרו תוספת תשתיות לטובת השימוש המבוקש. ממליצה להגביל את השימוש החורג לתקופה קצרה. המבוקש יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית, כפוף לסעיף 149 לחוק ובתיאום עם מחלקת שימור. כל תוספת בניה בגין תכניות תקפות ואו תכנית השימור וכן המפורט מעלה יותנו בתיאום תכנון עם צוות מבנים לשימור תוך חובת הכנת תיק תיעוד המבנה כמפורט בסעיף 10.2 לתקנון תכנית 2650ב', ובתנאי אי פגיעה בערכיו הארכיטקטוניים. כל תוספת בניה תותנה בשיפוץ המבנה כולו לרבות החצר, שמירה על מרפסות, פירוק כל בניה מאולתרת שאינה תואמת למקור, הצנעת צנרת ומזגנים וחווטים אחרים וכו'. תיק תיעוד בהתאם ל פורמט התיעוד הקיים באתר העירוני, הינו תנאי לתיאום בקשה במח' שימור. הנחיות נוספות: תיק תיעוד: במידה וקיים תיק תיעוד למבנה, יש להשלימו בהתאם להנחיות תקפות להכנתו, בעת הגשה בקשה להיתר, כמפורט באתר האינטרנט (פורמט תיק תיעוד ממחושב). אישור בקשה להיתר במבנים לשימור במחלקת שימור, יעשה בהתאם לנוהל מסלול "לבן" להיתר. פירוט ראה באתר העירוני בכתובת <https://bit.ly/4gcvj5p> תחת הכותרת "תהליך רישוי ושיפוץ מבנים לשימור" במסמך ששמו "מסלול להיתר במבנים לשימור". מיוגן: פתרונות מיוגן יהיו או במקלט תת קרקעי או במרחבים מוגנים קומתיים ללא פגיעה בחללים הציבוריים, חדרי מדרגות וכו'. לא יותרו ממ"דים בקדמת הבניין, מומלץ לתכנון ממ"ק בעורף הבניין. אגרונום: כתנאי למתן היתר בניה - נדרש תיאום עם אגרונום העיריה לעניין הצמחייה הקיימת במגרש והטיפול בפיתוח השטח, בתכנית מפורטת ביחס לגינון, צמחיה, תאורת מבנה, שילוט במידת הצורך וכו'. שיפוץ המבנה יהיה עפ"י קובץ הנחיות של מבנים ואתרים לשימור בת"א. תמריצי תמ"א 38 אינם חלים במבנה לשימור זה לאור ערכיו הארכיטקטוניים. כל תוספת בניה תותנה בחיזוק המבנה בהתאם לתקן. תאום תכנון לפני הגשת בקשה להיתר עם מחלקת השימור.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 08/07/2025
מבקשים היתר ל-10 שנים/

חו"ד נותני אישור:**מבנים לשימור - (ע"י הדס גולדברשט 23.05.2025)**

חו"ד לתיק ירוק

23/10/2025

א' חשון תשפ"ו

בית הסוכנות היהודית

רחוב קפלן אליעזר 15-17 פינת לאונרדו ופינת דובנוב- מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י האדריכלים אריה שרון ובנימין אידלסון בסגנון ברוטליסטי ובשנת 1961-1965

חוות דעת מח' השימור להיתר – תיק ירוק

מבנה הסוכנות היהודית מוגדר לשימור במסגרת תכנית 22650. המבנה בעל ערכים אורבניים, אדריכליים היסטוריים ותרבותיים. במסגרת היתר זה במסגרת הבקשה להיתר אין מניעה לשימוש חורג לחניון ציבורי במגרש, ובתנאי להוצאת היתר:

- במידה וידרשו תשתיות לטובת הפעלת החניון הם יתוכננו באופן נסתר. יש להציג ולתאם אותם עם מחלקת שימור.
 - יבוצע תיאום שערי הכניסה מדובנוב ומלאונרדו זה וינצי והם יהיו בהתאם להנחיות מח שימור לשערים במבנים לשימור.
 - בהתאם לתיעוד שיבוצע למבנה במידה ויחשף מידע חדש, יבוצע תיאום ועדכון מול מחלקת שימור.
 - היקף הגדרות ישוקמו בהתאם למקור, מבחינת פרטים וחומרים.
 - תאום אצירת אשפה באופן נסתר שאינו פוגע בערכי המבנה.
- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
- יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והכניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התיעוד בליווי אדריכל תיק התיעוד.
- במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור.
- הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם.
- פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חניה

בשני מפלסים בהתאם לתכנון החניה המקורית

- תיאום תשתיות

תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

עמ' 4

מידע: 24-02059 רישוי: 25-1352 ת.רישוי עסק: 62667

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.
- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

הדס גולדברשט

נכסים - (ע"י אלון בורחובסקי 12.05.2025)
אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוו"ד איכות הסביבה מיום 1.12.24:

אין מניעה במסגרת חוות דעת לרישיון.

חוו"ד פיקוח עירוני מיום 29.9.25:

בבדיקה שנערכה מול מערכת משל"ט/אכיפה, ללא פניות או אכיפה מכל סוג שהוא כנגד העסק.

חוו"ד מוקד 106 מיום 30.9.25:

בטווח התאריכים 1.1.25 עד 30.9.25, לא אותרו הודעות בנושא.

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדה מייצעת מספר 15-25-0006 מתאריך 15/10/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומחניון של מבנה משרדים בהיתר לחניון ציבורי בתשלום ל-49 כלי רכב, ובשטח פתוח, עד ליום 31.12.2035, בכפוף למילוי דרישות צוות שימור.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, אילנה בורבן, שם משולם, פאדי דאוד, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטלויבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומחניון של מבנה משרדים בהיתר לחניון ציבורי בתשלום ל-49 כלי רכב, ובשטח פתוח, עד ליום 31.12.2035, בכפוף למילוי דרישות צוות שימור.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/12/2025:

רעיה גוטלויבר - שימוש חורג לתוכנית. חניון בנוי, היה מיועד למשרדים כעת מבקשים חניון פרטי. המלצה לאשר עד 31.12.2035 בכפוף למילוי דרישות צוות שימור.

עמ' 5

מידע: 24-02059 רישוי: 25-1352 ת.רישוי עסק: 62667

חן אריאלי- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0009 מתאריך 17/12/2025:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומחגיון של מבנה משרדים בהיתר לחגיון ציבורי בתשלום ל-49 כלי רכב, ובשטח פתוח, עד ליום 31.12.2035, בכפוף למילוי דרישות צוות השימור.

החלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, מיטל להבי, אלחנן זבולון, אמיר ברדאן, נוי אלרואי שניצר.