

פרוטוקול החלטות- רישוי עסקים

ועדת המשנה לתכנון ובניה – ישיבה: 2025-0001 בתאריך 15.01.2025
באולם ההנהלה בקומה 12 בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב- יפו

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 2024-0019 מיום 18.12.2024 – מאושר.					
2.	1	54384	10000103048	מכירת מצרכי מזון הכנת ומכירת כריכים	בן צבי 54	כל בו אשכנזי אורה
3.	4	25701	10000371339	מוצרי טבק לסוגיו	הר ציון 66	Red Sea Cafe
4.	8	26505	10000378482	מרכול	דיזנגוף 74	שוקיט
5.	10	66549	10000331608	בית מלון טיפול יופי וקוסמטיקה פאב	יבנה 23	מלון עלמה
6.	15	66088	10000418726	מסעדה בית אוכל לאפייה/ייצור מזון	קהילת סלוניקי 11	קפה זוריק
7.	18	64826	10000348514	מרכול	לה גוארדיה 58	כליף מרקט
8.	20	17362	10000362946-1	מזנון, בית אוכל אחר	נפחא יצחק 3	קפה מאדאם
9.	27	63641	10000182532	פאב בית אוכל מתקני שעשועים משחקים	קרליבך 23	אקס אנד קו
10.	31	67851	10000338815	תיאטרון הגשת משקאות משכרים	אלנבי 128 א	קאמל קומדי קלאב
11.	36	69688	10000045101	בית מלון מסעדה	אחד העם 144	נחמה וחצי
12.	49	62281	10000071668-2	בית קפה	המלך ג'ורג' 32	קולומבוס קפה

פרוטוקול החלטות- רישוי עסקים

ועדת המשנה לתכנון ובניה – ישיבה : 0001-2025 בתאריך 15.01.2025
באולם ההנהלה בקומה 12 בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב- יפו

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
חברי הועדה:	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הועדה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
לא נכחו:	חן אריאלי	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הועדה
	מיטל להבי	סגנית רה"ע
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	חיים גורן	סגן רה"ע
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	מהנדס העיר
	הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש דיני תכנון בניה
	הגר גנין	עוזרת ראשית ליועמ"ש
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	נעה מורד	ממ עוזרת ליור המועצה
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	יובל פלג	מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	שם משולם	בוחן תוכניות בכיר רישוי עסקים
	פאדי דאוד	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות
נציגים בעלי דעה מיעצת	מלי פולישוק, עו"ד	נציגת שר הפנים
מרכזת וועדה	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים
עוזרת בכירה למרכזת וועדה	מהא מרגייה	עוזרת בכירה למרכזת וועדה

פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה – רישוי עסקים

מספר תיק רישוי:	54384	מס' בקשה מקוונת:	10000103048	תאריך הגשה:	09.12.2021
מהות העסק:	מכירת מצרכי מזון הכנת ומכירת כריכים			קומה:	קרקע

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
בן צבי 54	נווה עופר	גוש 7055 חלקה 54	3000-054	110.13 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	כל בו אשכנזי אורה	דרך בן צבי 54 תל אביב
מבקש	אורה אשכנזי	דרך בן צבי 54 תל אביב
בעל זכות בנכס	רשות הפיתוח עיריית תל אביב	הרוקמים 26 חולון אבן גבירול 69 תל אביב
עורך בקשה	יפעה לוי	שד' סיני 21 חיפה

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכירת מצרכי מזון, הכנת ומכירת כריכים ללא ישיבה במקום בשטח של 110.13 מ"ר. תיאור המבנה: המבנה בן קומה אחת על פי תכנית שהוגשה וצילומי לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה, לא ידוע יעוד. קיימת תכנית סניטרית מאושרת מתאריך 17/07/64 בחלק משטח העסק ותכנית סניטרית מאושרת לכל העסק מס' 1041-1999 המאושרת על סמך חו"ד פיקוח על הבניה מ-09/04/2002. הערות המהנדס: עסק קיים משנת-2000. קיימת החלטת ועדת המשנה מ- 19/07/2006 לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31/12/2011 אך טרם יצא רישיון עסק. כעת הוגשה בקשה לשימוש חורג ומבקשים פטור מפרסומים. תכנית ההגשה זהה לתכנית משנת-1999. בבחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה, ניתן לראות תצלומי תצ"א משנת 1967 ואילך. ניתן להבחין כי המבנה לא השתנה משנת 1986 ותואם בסביבתו הן בתכנית והן בחומר הבניין. התב"ע החלה על המגרש הינה 4100 משנת-2017. על פי התב"ע המבנים הבנויים בחלקה מיועדים להריסה. עפ"י תוכנית 4100 סעיף 6.18 - שימושים חורגים - שימושים קיימים מאושרים בתחום התכנית החורגים מהוראותיה ייחשבו כשימושים חורגים מותרים עד להוצאת היתר הבנייה הראשון במתחם השיווק בו נמצאת החלקה עבורה מבוקש השימוש החורג, או במתחם שיווק צמוד לו. דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3,675 ש"ח.

ההחלטה: סעיף 2

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 מתאריך 15.01.2025:

**לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה
למכירת מצרכי מזון, הכנת ומכירת כריכים ללא ישיבה במקום, עד ליום
31.12.2032.**

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

פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה – רישוי עסקים

01.04.2024	תאריך הגשה:	10000371339	מס' בקשה מקוונת:	25701	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	-------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	מוצרי טבק לסוגיו	מהות העסק:
------	-------	------------------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
105 מ"ר	04000640	גוש 6972 חלקה 250,246	מונטפיורי	הר ציון 66

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	Red Sea Cafe	שד' הר ציון 66 תל אביב
מבקש	אברהם מורדוף	האשל 8 רמת גן
בעל זכות בנכס	אברהם מורדוף	האשל 8 רמת גן
עורך בקשה	רן גולדמן	אבן גבירול 71 תל אביב

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למקום למכירת מוצרי טבק ומועדון עישון נרגילות (גחלים אלקטרוניים) בקומת קרקע בשטח מקורה של 82 מ"ר ושייבה בחצר בשטח של 23 מ"ר. סך כל השטח המבוקש 105 מ"ר. תיאור המבנה : קיים מבנה חד קומתי שלא נמצא לגביו היתר בנייה בתיק הבניין. הערות המהנדס: משנת 1994 פעל במקום מפעל שיש ברישיון. ב-2018 הוחלפה מהות למועדון עישון ומכירת מוצרי טבק ופעל בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.23. כעת מבקשים שימוש חורג. דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). מדיניות לילה במקום עד 1:00 סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 3,693 ש"ח.

ההחלטה: סעיף 3 ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 מתאריך 15.01.2025:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למקום למכירת מוצרי טבק לסוגיו - מקום למכירה קמעונאית (מועדון עישון) עד ליום 31.12.2029.

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

פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה – רישוי עסקים

מספר תיק רישוי:	26505	מס' בקשה מקוונת:	10000378482	תאריך הגשה:	07.05.2024
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	מרכול	קומה:	קרקע
------------	-------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
דיזנגוף 74	הצפון הישן- החלק הדרומי	גוש 7092 חלקה 103	187-074	31 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	שוקיט	דיזנגוף 74 תל אביב
מבקש	שמעון דנה עדנה דנה	דיזנגוף 74 תל אביב
בעל זכות בנכס	שמעון דנה עדנה דנה	דיזנגוף 74 תל אביב
עורך בקשה	טל אדוט אדר	דוד המלך 9 תל אביב

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה בעורף בהיתר למרכול בקומת הקרקע בשטח של 31 מ"ר. תיאור מבנה: מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף המכיל: בקרקע - חנות בחזית ושתי דירות בעורף ובקומות העליונות - מגורים ע"פ היתר בניה מס' 571 מ- 3/12/1967 והיתר מס' 407 מ- 25/9/1959 היתר מס' 571 להפיכת חדר מגורים אחד מתוך דירה שלמה לחנות בחזית). היתר מס' 152 מ-9.7.39, 809 מ-22.8.37. הערות המהנדס: עסק חדש מ-2023. יש לציין כי חלק מהעסק (20 מ"ר) מתנהל בחנות בהיתר ואינו מהווה שימוש חורג. סך שטח העסק 51 מ"ר. ב-1986 התנהל במקום עסק למכירת שעונים ברישיון ללא שימוש חורג. דרישות תקן – 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בן השימוש הקיים והמבוקש סכום תשלום אגרת שימוש חורג 1,127.5 ש"ח.

ההחלטה: סעיף 4 ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 מתאריך 15.01.2025:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה בחזית בהיתר למרכול בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2025 בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון לצורך בחינה באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2026 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

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

פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה – רישוי עסקים

02.01.2024	תאריך הגשה:	10000331608	מס' בקשה מקוונת:	66549	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	-------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע, א, ב, גג	קומה:	בית מלון טיפול יופי וקוסמטיקה פאב	מהות העסק:
-------------------	-------	---	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
778 מ"ר	11-046	גוש 7454 חלקה 20	לב תל אביב	יבנה 23

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	מלון עלמה	יבנה 23 תל אביב
מבקש	עלמה רוטשילד בע"מ אילן דהן	רחוב יבנה 23 תל אביב
בעל זכות בנכס	הראל חברה לביטוח בע"מ	דרך אבא הלל 3 רמת גן
עורך בקשה	כראל אירמה	משה לוי 11 ראשון לציון

תוכן הבקשה:

שימוש חורג בכל המבנה, בבניין לשימור, ממשרדים לבית מלון ל - 14 חדרים (כולל חדר נגיש אחד), ספא - מכון לטיפול יופי, עיסוי בשטח 571 מ"ר, על גג המבנה מרפסת לא מקורה לישיבה ושיזוף בשטח 207 מ"ר. סך כל שטח העסק 778 מ"ר. תפוסת קהל 78 איש. (1) ק. קרקע : (א) לובי מלונית , 2 חדרי מלון (ב) חדר טיפולים - ספא בשטח כ- 12 מ"ר . סך כל שטח קומת קרקע 120 מ"ר. (2) קומה א': 6 חדרי מלון מתוכם חדר אחד מונגש סך כל שטח הקומה 214 מ"ר. (3) קומה ב' : 6 חדרי מלון . סך כל שטח הקומה 215 מ"ר. (4) קומת גג : קיים דק עץ לאזור ישיבה בשטח 107 מ"ר + קימות מערכות טכניות בשטח תואם היתר אחרון סך כל שטח הקומה 207 מ"ר. שטח עסק מקורה 571 מ"ר, שטח גג פתוח 207 מ"ר. סך כל שטח העסק 778 מ"ר. תיאור מבנה : בניין פינתי לשימור בן 3 קומות. הבניין ניבנה במקור למגורים בכל הקומות עפ"י היתר בניה מס' 159 מ-15.4.1925. בתאריך 30.10.2011 יצא היתר בנייה באגף רו"פ מס' 11-0220 לשינוי יעוד מבניין משרדים בן 3 קומות למלונית ל-12 חדרי מלון בכל הקומות לתקופה של 5 שנים מתאריך 2.12.2010. כלומר תוקף השימוש החורג הסתיים ב-1.12.2015. במסגרת ההיתר נוספו ממ"מים בכל הקומות בצמוד לבניין, וכן נוספה מעלית חיצונית . ההיתר הוצא במסגרת אגף רישוי בניה. בתאריך 18.5.16 הוצא היתר בניה מס' 16-01108 להגדלת מס' החדרים מ-12 ל-15 חדרים , הגבהת מאגר מים + תוספת תעלת מיזוג אויר חיצונית במפלס הגג שעמד בתוקף בהתאם להיתר 11-0220.

ביום 30.7.2012 נרשמה הערת אזהרה השימוש המלונאי בבניין ואי שווק הדירות בבניין עבור מגורים בתקופה בה משמש הבניין עבור בית מלון עפ"י היתר בניה מס' 11-0220 שניתן לו ע"פ תקנה 27.

הערות המהנדס:

לכתוב פה שהעסק פועל משנת 2015 ללא רשיון עסק בתוקף וללא היתר.
במבנה בקומת הקרקע קיימת מסעדה - תיק רישוי 67159.
למסעדה אושר שימוש חורג בתוקף 31.12.2041.

רקע:

הועדה המקומית מיום 25.11.20 (פר' 2020-0018) החליטה: "לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2041".

לאור בקשת המבקשים לקיצור תקופה בשל חיוב היטל השבחה עד ליום 31.12.2024, הועדה המקומית מיום 2.3.22 (פר' 2022-0004) החליטה: "לאשר הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג עד לתאריך 31.12.2024". לא יצא היתר מכיוון שלא שולם היטל השבחה.

לאור בקשת המבקשים לקיצור תקופה בדיעבד בשל אישור תב"ע 1047, הועדה המקומית מיום 17.1.24 (פר' 2024-0002) החליטה: "לשוב ולדון לאחר חוות דעת השירות המשפטי ביחס לבקשה לצורך קיצור תקופת השימוש החורג עד ליום 5.1.2021 (לפי זמן כניסת תוקף תב"ע 4017 המתירה שימוש מלונאי)".

הועדה המקומית מיום 3.7.24 (פר' 2024-0010) דחתה הבקשה לקיצור תקופת שימוש חורג עד ליום 5.1.21 בהתאם לחוות דעת השירות המשפטי "מאחר וטרם הוגשה ונבחנה בקשה לשימוש חורג עבור מלון בהתאם להוראת תכנית 4017, והחליטה: "לאשר החלטת הועדה המקומית מיום 2.3.2022 ולאשר את הבקשה עד ליום 31.12.2024 בהתאם לחוות דעת השירות המשפטי".

יצוין כי מתנהל הליך ערר כנגד החלטת וועדת המשנה מיום 3.7.24 בדבר קיצור תקופת השימוש החורג בדיעבד.

ביום 9.7.2015 ניתן אישור משרד התיירות כחלק מהיתר הבנייה מס' 16-01108.

כעת מבקשים היתר לשימוש חורג מהיתר לצמיתות.

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

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 28,296 ₪.

ההחלטה: סעיף 5

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2025-0001 מתאריך 15.01.2025:

לאשר הבקשה לשימוש חורג בכל המבנה, בבניין לשימור, ממשרדים לבית מלון, ספא - מכון לטיפול יופי, עיסוי, על גג המבנה מרפסת לא מקורה לישיבה ושיזוף, לצמיתות.

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

פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה – רישוי עסקים

08.10.2024	תאריך הגשה:	10000418726	מס' בקשה מקוונת:	66088	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	-------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע, מרתף	קומה:	מסעדה בית אוכל לאפייה/ייצור מזון	מהות העסק:
------------	-------	-------------------------------------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
243 מ"ר	08500110	גוש 6625 חלקה 1050	נאות אפקה א'	קהילת סלוניקי 11

כתובת:	שם:	בעל עניין:
קהילת סלוניקי 11 תל אביב	קפה זוריק	שם העסק
קהילת סלוניקי 11 תל אביב	גל רווח זוריק זה טוב בע"מ	מבקש
חנקין 50 חולון	זלמן זכריה	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 205 תל אביב	נבון גבריאלי	עורך בקשה

תוכן הבקשה:

שימוש חורג לתכנית ומאולם תעשייה בהיתר למסעדה לרבות משקאות משכרים בקומת קרקע בשטח של 138 מ"ר, ממקלט במרתף לאחסנה בשטח של 53 מ"ר ומ-4 מקומות חנייה בהיתר לישיבה חיצונית (בעורף המבנה) בשטח של 52 מ"ר. סך כל שטח של 243 מ"ר. תיאור המבנה: מבנה תעשייה בן 4 קומות מעל קומת חניון וקומת מקלט עפ"י היתרי בנייה מס' 2/4 מ-10.4.86 ומס' 2/42 מ-31.7.86 ומס' 2/55 מ-16.4.87. הערות המהנדס: עסק קיים מ-2019 ופועל עם היתר לשימוש חורג בתוקף עד 31.12.24. כעת מבקשים חידוש. שטח העסק הכולל הינו 260 מ"ר, מתוכם 16.62 מ"ר (תאי שירותים) אינם מהווים שימוש חורג. התקבל אישור הג"א לשימוש דו תכליתי במקלט. התקבל חוזה שכירות בין בעל הנכס למבקשים עבור מקומות חנייה. דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 8,837 ש"ח.

ההחלטה: סעיף 6

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2025-0001 מתאריך 15.01.2025:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומאולם תעשייה בהיתר למסעדה לרבות משקאות משכרים, ממקלט במרתף לאחסנה, ומ-4 מקומות חניה בהיתר לישיבה חיצונית (בעורף המבנה), עד ליום 31.12.35.

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

פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה – רישוי עסקים

07.01.2024	תאריך הגשה:	10000348514	מס' בקשה מקוונת:	64826	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	-------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	מרכול	מהות העסק:
------	-------	-------	------------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
לה גוארדיה 58	יד אליהו	גוש 6133 חלקה 920	635-058	88 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	כליף מרקט	לה גוארדיה 58 תל אביב
מבקש	עופר כליף	לה גוארדיה 58 תל אביב
בעל זכות בנכס	הראל גונן	ארבע ארצות 19 תל אביב
עורך בקשה	ורדה חייט	אפרסק 3/47 אשדוד

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מבנק לפי היתר בניה למרכול בקומת הקרקע בשטח של 88 מ"ר. תיאור המבנה: בניין בן 9 קומות מעל קומת קרקע עפ"י היתרי בניה מס' 827 מתאריך 26.01.72 והיתר בניה מס' 09-0844 מתאריך 27.10.09. המכיל: בקומת הקרקע אולם סופרמרקט ובנק וביתר הקומות דירות מגורים הערות המהנדס: בעבר התנהל במקום בית אוכל משנת 2011 ברישיונות כשימוש חורג עד לשנת 2018. ב-2023 הוגשה בקשה להחלפת בעלים ושינוי מהות והגדלת שטח ושימוש חורג. דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). גובה אגרת תשלום שימוש חורג 3,095 ש"ח.

ההחלטה: סעיף 7 ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2025-0001 מתאריך 15.01.2025:
--

לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק למרכול בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2034.

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

פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה – רישוי עסקים

מספר תיק רישוי:	17362	מס' בקשה מקוונת:	10000362946-1	תאריך הגשה:	28.02.2024
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	מזנון, בית אוכל אחר	קומה:	קרקע
------------	---------------------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
נפחא יצחק 3	לב תל אביב	גוש 6933 חלקה 44	20-003	91.3 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	קפה מאדאם	נפחא יצחק 3 תל אביב
מבקש	ילון להב ילון להב ויזן בע"מ	וינגייט 33 הרצליה
בעל זכות בנכס	רון כהן	מורדי הגטאות 6 תל אביב
עורך בקשה	ורדה חייט	אפרסק 3/47 אשדוד

תוכן הבקשה:

שימוש חורג מתכנית ממרפסת פתוחה בקומת קרקע למקומות ישיבה בשטח 32.4 מ"ר ומחצר פתוחה אחורית למקומות ישיבה בשטח 58.9 מ"ר עבור בית אוכל. סך כל שטח העסק בשימוש חורג 91.3 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין משרדים בן 3 קומות מעל קומת מסחרית וקומת מרתף עפ"י היתרי בניה מסי 1092 מתאריך 08/03/1978 ומס' 08-0724 מ-4.11.08 לשינויים והתקנת ארובה עבור בית קפה בקומת קרקע, ממטבח המסעדה לגג הבניין. יש לציין שהוצא היתר לשימוש חורג ממשרדים לבית מלון לכל הבניין פרט קומת קרקע עד לתאריך 31.12.2032.

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2024.

עסק בקומת קרקע בשטח של 63.65 מ"ר, בקומת מרתף בשטח של 10.5 מ"ר ובשטח לא מקורה של 91.3 מ"ר, סך כל שטח העסק 165.5 מ"ר. יש לציין שחלק מהעסק, מזנון בקומת קרקע, בשטח של 64 מ"ר ומחסן במרתף בשטח של 10.5 מ"ר, אינו מהווה שימוש חורג. דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). אגרת שימוש חורג בסך 3,218 ש"ח.

ההחלטה: סעיף 8

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 מתאריך 15.01.2025:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאחר ששמעה את הצדדים ערכה סיור במקום, בדקה טענות המתנגדים והתרשמה כי החצר האחורית סמוכה למגורים ועלולה לייצר רעש בלתי סביר. הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממרפסת פתוחה קדמית בקומת קרקע, עבור בית אוכל, עד ליום 31.12.2025. בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לצורך בחינה באם ניתן לאשר עד ליום 31.12.2026, תנאי להיתר יהיה הריסת הבניה הבלתי חוקית בחלקו האחורי של העסק ואי שימוש בחצר גם לאחר הריסת הבניה.

**כ"כ הועדה מחליטה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג מחצר פתוחה אחורית
למקומות ישיבה עבור בית האוכל.**

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

פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה – רישוי עסקים

מספר תיק רישוי:	63641	מס' בקשה מקוונת:	10000182532	תאריך הגשה:	26.10.2022
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	פאב בית אוכל מתקני שעשועים משחקים			קומה:	מרתף
------------	--	--	--	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
קרליבך 23	לב תל אביב	גוש 7104 חלקה 197	476-023	215 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	אקס אנד קו	קרליבך 23 תל אביב
מבקש	אקס מתחמי פעולה בע"מ	קרליבך 23 תל אביב
בעל זכות בנכס	אינבסטים החזקות 2001 בע"מ	הקישון 8 בני ברק
עורך בקשה	אנה גור	ביאליק 152 חולון

תוכן הבקשה:

שימוש חורג לתוכנית ומאולם במרתף בהיתר לפאב, בית אוכל, מתקני שעשועים ומשחקים בקומת המרתף בשטח של 215 מ"ר. תפוסת קהל מקסימלית 49 אנשים. תיאור המבנה: הכניסה לעסק מתבצעת דרך חדר מדרגות משותף בק. קרקע בחזית לרח' קרליבך, וכניסה שנייה מאחור מרחוב צקלג. בנין בן 4 קומות מעל מרתף, המכיל: במרתף - מקלט שירותים ואולם למרתף, לא רשום יעוד המרתף. בק. קרקע מסחר, בקומת ביניים יציעים ובקומות עליונות משרדים עפ"י היתר בניה מס' 795 מ-11.12.1963, והיתר בניה מס' 581 מ-19.11.1979. הערות המהנדס: במקום הנ"ל היה דאנס באר, הופעת אומן /זמר בשטח של 719 מ"ר שאושר משנת 2010 וברישיון בשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2021. מבקשים החלפת בעלים, הפחתת שטח, שינוי מהויות ושימוש חורג. דרישת תקן: 2.65 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 2.65 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניונים מתוכננים בקו אווירי במרחק של 167 מ' ו- 131 מ'. גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על 7,561 שקלים.

ההחלטה: סעיף 9 ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 מתאריך 15.01.2025:

1. לאחר שנערך סיור במקום על ידי חברי הוועדה, מחליטים לאשר הבקשה לשימוש חורג לתוכנית ומאולם במרתף בהיתר לפאב, בית אוכל, מתקני שעשועים ומשחקים בקומת מרתף, עד ליום 31.8.25, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון

בוועדה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג, לצורך בחינת הארכת השימוש החורג.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2.65 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

אין בהמלצה הנ"ל כדי להשפיע על הליך הסדרת מטרת החכירה.

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

פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה – רישוי עסקים

03.01.2024	תאריך הגשה:	10000338815	מס' בקשה מקוונת:	67851	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	-------------	---------------------	-------	--------------------

מרתף	קומה:	תיאטרון הגשת משקאות משכרים	מהות העסק:
------	-------	-------------------------------	------------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אלנבי 128 א'	לב תל אביב	גוש 7462 חלקה 23	00041281	202 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	קאמל קומדי קלאב	אלנבי 128 תל אביב
מבקש	רועי לוי	שד' אברהם 16 רמת גן
בעל זכות בנכס	ליאת ואייל מרחב	הלימון 7 רעננה
עורך בקשה	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12 תל אביב

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לתיאטרון ופאב בשטח של 202 מ"ר. תיאור המבנה: מבנה מסחרי בן 5 קומות מעל מפלסי מרתף ומקלט עפ"י היתר בניה 228 מיום 25.6.64. הערות המהנדס: עסק קיים משנת 2018 בסטטוס סירוב לאור אי קידום הליך שימוש חורג. דרישת תקן: 2 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 120 מ'. מדיניות היתר לילה באזור עד לשעה 02:00. סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 7,111 ש"ח.

ההחלטה: סעיף 10 ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0001-2025 מתאריך 15.01.2025:

1. לאחר שמיעת הצדדים ובחינת ההתנגדויות, ולאחר שנערך סיור במקום על ידי חברי הוועדה בו נמצא בין היתר כי אכן לא מתבצעת מכירת כרטיסים על שטח המדרכה, ופעילות העסק אינה מייצרת התקהלות אנשים ברחוב. הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לתיאטרון ופאב, עד ליום 31.12.2029.

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

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

פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה – רישוי עסקים

מספר תיק רישוי:	69688	מס' בקשה מקוונת:	10000045101-1	תאריך הגשה:	29.06.2021
--------------------	-------	---------------------	---------------	----------------	------------

מהות העסק:	בית מלון מסעדה	קומה:	קרקע, א', ב'
------------	-------------------	-------	--------------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אחד העם 144	לב תל אביב	גוש 7085 חלקה 153	11-144	920.9 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	נחמה וחצי	אחד העם 144 תל אביב
מבקש	א.מ.ד.א. ניהול וביצוע בע"מ דולי גולדזמר אורן אמיר	אחד העם 144 תל אביב
בעל זכות בנכס	קרן מרדכי קריתי אגודה עותמנית	כיכר הבימה 4 תל אביב
עורך בקשה	גבריאל נבון	דיזנגוף 205 תל אביב

תוכן הבקשה:

שימוש חורג ממגורים לפי היתר בניה למסעדה ולובי כניסה לבית מלון בקומת קרקע וממגורים בקומות העליונות לבית מלון של 20 חדרים. סה"כ שטח העסק 920.9 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבניין בן 3 קומות מעל מרתף. מכיל בכל הקומות דירות מגורים לפי היתרי בניה מס' 844 מ-1.9.37, מס' 1221 מ-24.22.33 ומס' 940184 מ-8.3.94. הוצא היתר בניה מס' 7-960083 מ-9.1.96 לשימוש חורג ממגורים למשרדים (לתקופה של 5 שנים), היתר מס' 01-0556 מ-14.7.2009 לארובה למסעדה.

בית מלון ב 3- קומות:

- במרתף- מחסן, מדרגות בשטח של 15.35 מ"ר, שלא מהווה שימוש חורג.
- בקומת קרקע בדירת מגורים לפי היתר בניה -לובי כניסה למלון, מסעדה, מחסנים, מעברים בשטח של 247 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח של 138.40 מ"ר, מרפסת פתוחה בשטח 11.7 מ"ר. סה"כ שטח העסק בקומת הקרקע 397.74 מ"ר.
- בקומות א', ב' - 20 חדרי מלון בשטח של 441.47, מרפסות פתוחות בשטח של 66.33 מ"ר. סה"כ שטח קומות א' ו-ב' 507.81 מ"ר.
- סה"כ שטח העסק 920.9 מ"ר.

הערות המהנדס:

בית המלון קיים משנת 2021. יש לציין שלבית הקפה היה רישיון משנת 2008 עם תיק רישוי נפרד (62841). משנת 2010 מסעדה ברישיון בשימוש חורג עד ליום 1.9.2019.

וועדת ערר מיום 10.7.17 דנה בבקשה לבית הקפה והחליטה: "בנוסף לפרמטרים האמורים לקחנו בחשבון את העובדה כי עסקינן בבקשה להאריך שימוש חורג לתקופה נוספת לאחר שכבר נעשה שימוש חורג במקום תקופה לא מבוטלת וכן העובדה כי ניתן למנוע ולו חלק מן המטרדים הנגרמים לשכנים (באמצעות אמצעים מתאימים למניעת ריחות, הגבלת שעות הפעילות של המקום, הגבלת מספר הסועדים הגבלת אפשרות לקיום אירועים וכיו"ב). כמו כן שקללנו את החלטתה של הועדה המקומית לפיה השימוש החורג הוגבל עד ליום 31.12.2020.

סוף דבר - לאחר ששקללנו את כל הפרמטרים האמורים אנו סבורים כי לא היה מקום להתיר את השימוש החורג המבוקש, אנו סבורים כי מבחינת עצימות השימוש, היקף השימוש העובדה כי אין מדובר בשימוש המבקש להוות גישור לתכנית אשר אושרה רק לאחרונה והעובדה שאין המדובר בצורך חיוני ודחוף מביאים לתוצאה לפיה אין מקום להתיר את השימוש המבוקש.

לפנים משורת הדין, אנו נאפשר למשיבה 2 בכדי להיערך להעתקת המסעדה למקום אחר תקופה נוספת בת 9 חודשים (10.4.2018) להמשיך השימוש החורג למסעדה ממועד מתן ההחלטה. אשר על כן, ובכפוף לאמור לעיל אנו מקבלים את הערר."

על החלטת ועדת הערר התקבל פסק דין של בית משפט מיום 8.1.18: "החלטת ועדת הערר מיום 10.7.17 בעינה, ואולם הגענו להבנה ולפיה נסכים שתקופת ההתארגנות שנקבעה בהחלטת ועדת הערר, תוארך עד ליום 1.3.19. אם יוצא היתר במהלך תקופה זו, תוארך תקופת ההתארגנות בשנה נוספת ממועד הוצאת ההיתר, או עד למימוש ההיתר בפועל, המוקדם מבין השניים".

במסגרת חידוש השימוש החורג הוגשו בקשות נפרדות לבית המלון והמסעדה, ובמסגרת ועדת התנגדויות מיום 16.1.22 הומלץ: "בהתאם לבקשות ב"כ בעלי העסק תוגש בקשה אחת חדשה הכוללת את בית המלון והמסעדה."

כעת הוגשה בקשה אחת לשימוש חורג הכוללת את בית המלון והמסעדה.

דרישת תקן: 1.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.8 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 100 מ'.
סכום חיוב אגרת שימוש חורג בסך 30,131.8 ₪.

ההחלטה: סעיף 11
ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2025-0001 מתאריך 15.01.2025:

הועדה מקבלת את העדכון בדבר החלטת ועדת ערר תא/1123/0924 מיום 24.12.24.

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

פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה – רישוי עסקים

01.09.2021	תאריך הגשה:	10000071668-2	מס' בקשה מקוונת:	62281	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	---------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	בית קפה	מהות העסק:
------	-------	---------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
170 מ"ר	75-001	גוש 6904 חלקה 86	המלך ג'ורג' 32

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	קולומבוס קפה	קינג ג'ורג' 32 תל אביב
מבקש	קולומבוס קינג ג'ורג' בע"מ	הרב מאלצר 7 רחובות
בעל זכות בנכס	אחאח בע"מ	שמאי 1 רמת גן
עורך בקשה	ז'אן קלוד מקס	מבצע משה 50 ראשון לציון

מהות הבקשה:

שימוש חורג ממגורים בהיתר לבית קפה - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע בשטח של 92 מ"ר וממרפסת כניסה ומעבר צדדי בתוך השטח של המגרש לאזור ישיבה בשטח של 78 מ"ר. סה"כ 170 מ"ר. תיאור המבנה: הבניין בן 3 קומות המיועד למגורים על פי היתר בניה מס' 2141 מ-17/11/1933. הערות המהנדס: עסק חדש המתנהל במקום משנת-2021. ע"פ מערכת רישוי עסקים, בבניין הנ"ל משנת 1975 התנהלו עסקים שונים עם רישיונות ללא שימוש חורג. בתיק בניין קיימת תוכנית סניטרית מאושרת משנת 1976 לייצור מסגרות לתמונות בחלק מהמקום הנ"ל. משנת 2004 התנהלו במקום בתי אוכל עם רישיונות לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2013. קיימת כניסה נפרדת. יש לסמן בתוכנית הבקשה הסדר חניה, טעינה ופריקה. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 5,673 ש"ח.

ההחלטה: סעיף 12 ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2025-0001 מתאריך 15.01.2025:
--

הועדה מחליטה לשוב ולדון לבקשת יו"ר הועדה.

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