

13/05/2025

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 0007-2025 מיום 07.05.2025

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה
 לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 07.05.2025
 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.


 בבנכה,
 מירי אהרון
 מרכזת וועדות רישוי עסקים
 לשימושים חורגים ופרגודים

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

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

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0007-2025 מיום 07.05.2025

ישיבת המשך לוועדת שימור שנפתחה בשעה 09:40 בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר.

ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
חברי הועדה:	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הועדה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה
	מיטל להבי	סגנית רה"ע
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
לא נכחו:	רועי אלקבץ	חבר מועצה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	חיים גורן	סגן רה"ע
נכחו ה"ה:	הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	משנה ליועמש דיני תכנון בניה
	הגר גנין	עוזרת ראשית ליועמש
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	יובל רז, עו"ד	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
	נעה ארד	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	יובל פלג	מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	שם משולם	בוחן תכניות בכיר לעסקים
	אילנה בורבן	מנהלת תחום בכירה לנגישות
	הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	משנה ליועמש דיני תכנון בניה
נציגים בעלי דעה מיעוצת	מלי פולישוק, עו"ד	נציגת שר הפנים
מרכזת ועדה	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים
עוזרת בכירה למרכזת ועדה	מהא מרגייה	עוזרת בכירה למרכזת ועדה

פניות בכתב www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה פקס: 03-7240116 דוא"ל: asakim@tel-aviv.gov.il	מוקד טלפוני 03-7244800 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00 לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני	אתר האינטרנט www.tel-aviv.gov.il
---	--	---

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

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה
פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 07.05.2025

רשאים חברים בוועדה המקומית או הנציגים בעלי הדעה המייעצת (משקיפים) לדרוש שיתקיים דיון נוסף במליאת הועדה, באחד או יותר מהנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות.

מליאת הועדה תהא רשאית לקבל החלטות שונות מההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה.

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

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

בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0007-2025 ליום 07.05.2025

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0006-2025 מיום 09.04.2025 – מאושר					
2.	1	2493	10000383040	מסעדה משקאות משכרים	האומנים 10	הבאגט של גליה
3.	4	68969	10000353538	מרכול	השלושה 11	קיוסק השלושה
4.	7	63888	10000435995	מסעדה	לילינבלום 24	מרלזה
5.	10	66757	10000419584	מסעדה משקאות משכרים	סמטת הכרמל 30	אם-25
6.	14	64671	10000416517	מכבסה	יעב"ץ 30	הצווארון הלבן
7.	17	67379	10000433629	מרכול	מאור עיניים 16	מכולת יאפא

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0007-2025 סעיף 2

מספר תיק רישוי:	2493	מס' בקשה מקוונת:	10000383040	תאריך הגשה:	16.05.24
-----------------	------	------------------	-------------	-------------	----------

מהות העסק:	מסעדה משקאות משכרים	קומה:	קרקע
------------	---------------------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
האומנים 10	ביצרון ורמת ישראל	גוש: 7094 חלקה: 53	0670-010	33 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	הבאגט של גליה	האומנים 10, ת"א
מבקש	ציוני דניאל	האומנים 10, ת"א
בעל זכות בנכס	אמות השקעות בע"מ מרמלשטיין אלן יהודית זינבר	ז'בוטנסקי 2, רמת גן
עורך בקשה	גריק אזורוב	ביאליק 49, רמת גן

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מתכנית ומהיתר ממלאכה למסעדה לרבות משקאות משכרים בקומת הקרקע בשטח של 63 מ"ר, בקומת גלריה (מחסן ושירותים) בשטח 26 מ"ר ובחצר בשטח של 33 מ"ר סה"כ שטח של 122 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבניין בן קומה אחת עם גלריה ומקלט במרתף: המכיל בתי מלאכה, הכל על פי היתר בניה מס' 920 מ-26.11.61.

הערות המהנדס:

יש לציין שהעסק במקום משנת 2003 ברישיון שימוש חורג עד לתאריך 31.12.2021. לעסק הוצא סירוב עקב אי ביצוע דרישות הנדסה. כעת מבקשים שימוש חורג.

הגלריה מיועדת למחסן ושירותים.

חלק מהעסק מסעדה בשטח של 89 מ"ר מהווה שימוש חורג מהיתר בניה וחלק (חצר פרטית) בשטח של 33 מ"ר מהווה שימוש חורג מתכנית. סה"כ שטח העסק-122 מ"ר.

דרישות תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בן השימוש הקיים והמבוקש).

גובה סכום אגרת שימוש חורג הינו : 4,437 ש"ח

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 3255 ב, 1043 א'
החלקה ביעוד אזור תעסוקה על פי תכנית 3255 ב – שטחים ציבוריים בא.ת. בצרון ותוכנית - 1043א- שימושים באזורי תעסוקה בתל- אביב יפו "אזור תעסוקה א'". תכנית 3255 ב סעיף 8.7.1 - השימושים המותרים ע"פ התכליות המותרות בתוכנית 1043 - א ובנוסף: מסחר ובתי אוכל בקומת הקרקע. תכנית 1043 א סעיף 8.3.4 - מסחר קמעונאי: יותרו מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כגון מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה וכדומה-, מסעדות, שירותי אוכל וסניפי בנק מסחריים. השימושים הנ"ל יותרו בקומת הקרקע בלבד. באזור תעסוקה א בלבד ניתן יהיה למקם מסחר קמעונאי בקומות העליונות בתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי שימוש זה לא מהווה מטרד לפעילות האחרת של המבנה ואינו מהווה מטרד סביבתי מכל בחינה אחרת. היקף שטחי המסחר הקמעוני לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבנייה בכל מגרש. עפ"י תכנית 3255 ב ותוכנית 1043 א, שימוש למסעדה בקומת הקרקע תואם לתכליות המותרות. בקומת הגלריה ניתן יהיה למקם מסחר קמעונאי בקומות העליונות בתנאים כמפורט בסעיף - 8.3.4 . חו"ד מידע תכנוני מיום 21.4.25: ישיבה בחצר למסעדה אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 3255. מהווה שימוש חורג לתוכנית. השימוש בחצר יבחן במסגרת רישוי עסקים.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 23.03.25 מבקשים היתר לצמיתות.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 21.4.25:	אין התנגדות לבקשה.
פיקוח עירוני מיום 22.4.25:	העסק בהליך שיפוטי בגין ניהול עסק ללא רישיון. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 9.4.25:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך חצי השנה האחרונה.
אגף הנכסים 10.04.25:	אין מניעה.

המלצת הוועדה המייעצת 0010-2025 מיום 9.4.25:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומהיתר מלאכה למסעדה לרבות משקאות משכרים בקומת קרקע, בקומת גלריה ובחצר, עד ליום 31.12.2035.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, פאדי דאוד, מאור ורניק, מהא מרגייה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומהיתר ממלאכה למסעדה לרבות משקאות משכרים בקומת קרקע, בקומת גלריה ובחצר, עד ליום 31.12.2035.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתכנית ומהיתר ממלאכה למסעדה. העסק קיים משנת 2003 במקום עד שנת 2021. בהתאם לחוות דעת פיקוח עירוני העסק בהליך שיפוטי בגין ניהול עסק ללא רישיון. המלצה לאשר עד 31.12.2035, בכפוף להסדר חכירה מול אגף נכסים.

ליאור שפירא- בסדר, בהתאם לחוות הדעת והסדר חכירה מול אגף הנכסים, אנחנו מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2035.

חלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0007-2025 מיום 07.05.2025 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומהיתר מלאכה למסעדה לרבות משקאות משכרים בקומת קרקע, בקומת גלריה ובחצר, עד ליום 31.12.2035, בכפוף להסדר חכירה מול אגף הנכסים.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0007-2025 סעיף 3

מספר תיק רישוי:	68969	מס' בקשה מקוונת:	10000353538	תאריך הגשה:	24.1.24
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	---------

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

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
השלושה 11	יד אליהו	גוש : 7108 חלקה : 45	07940110	60 מ"ר

בעל עניין :	שם :	כתובת :
שם העסק	קיוסק השלושה	השלושה 11, ת"א
מבקש	גבריאל שמעיהו	השלושה 11, ת"א
בעל זכות בנכס	מגדלים לתלפיות נכסים והשקעות בע"מ	הארז 22, חולון
עורך בקשה	ורדה חייט	אפרסק 3/47, אשדוד

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מאולם כניסה של אולם תעשייה בהיתר למרכול בקומת קרקע בשטח של 60 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה תעשייה בן 5 קומות עפ"י היתרי בנייה מס' 246 מ-7.8.59, מס' 410 מ-16.10.74, מס' 4-21 מ-8.5.80, מס' 4-46 מ-3.7.81 ומס' 4-22 מ-11.7.83.

הערות המהנדס:

ב-2019 התנהל בית אוכל ללא רישיון. ב-2023 הוחלפו הבעלים לרישיון העסק וביקשו מרכול. כעת מבקשים שימוש חורג.

עפ"י בדיקה נמצא כי השטח נכלל במסגרת שטחי הבניה המותרים למסחר ואינו עלה על 20% מכלל זכויות הבניה.

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

סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 2,110 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2470
החלקה ביעוד אזור תעשיה נקיה ועתירת ידע ודרך מוצעת עפ"י תכנית 2470 - "מתחם אנילביץ - יד אליהו". בהתאם לסעיף 1.ב.9: התכליות המותרות - (ג) מסחר בשטח של עד 20% מכלל זכויות הבניה (כמפורט בסעיף 9 סעיף קטן א.2) ובסעיף 9 סעיף קטן ד. כולל שימושים לשירות התכליות כגון מזנונים ושירותים אישיים. סה"כ זכויות הבניה לשטחים לשימושים עיקריים מעל לקרקע יהיו עד 250% משטח המגרש. שימוש למסחר - בית אוכל בקומת הקרקע -תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 2470 - ביעוד אזור תעשיה נקיה ועתירת ידע. בייעוד דרך מוצעת לא תואם, יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים. השימוש המבוקש יהיה במסגרת שטחי הבניה המותרים למסחר. חוו"ד מידע תכנוני מיום 5.1.25: שימוש למרכול תואם לתכליות המותרות. תוכנית 2470 סעיף 1.ב.9: התכליות המותרות - (ג) מסחר בשטח של עד 20% מכלל זכויות הבניה (כמפורט בסעיף 9 סעיף קטן א.2) ובסעיף 9 סעיף קטן ד. כולל שימושים לשירות התכליות כגון מזנונים ושירותים אישיים. סה"כ זכויות הבניה לשטחים לשימושים עיקריים מעל לקרקע יהיו עד 250% משטח המגרש. שימוש למרכול יהיה במסגרת שטחי הבניה המותרים למסחר.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 25.03.25 מבקשים היתר עד ליום 31.12.2035
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 24.4.25:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 11.4.25:	אין תלונות ואין התנגדות מצד הפיקוח.
מוקד 106 מיום 20.4.25:	לאחר בדיקה במערכת המוקד ברחוב השלושה 11 לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך חצי השנה האחרונה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0007-2025 סעיף 3

מהנדס קונסטרוקציה מיום 15.8.24:	התקבל אישור.
אגף הנכסים מיום 17.9.24:	לאחר בדיקה מול רישוי עסקים נמצא כי העסק לא נמצא בתחום דרך מוצעת, על כן אין מניעה.

המלצת הוועדה המייעצת 0010-2025 מיום 9.4.25:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם כניסה של אולם תעשייה בהיתר למרכול, עד ליום 31.12.2035.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, מאור ורניק, פאדי דאוד, מהא מרגייה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם כניסה של אולם תעשייה בהיתר למרכול, עד ליום 31.12.2035.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר - שימוש חורג מאולם כניסה של אולם תעשייה בהיתר למרכול, העסק קיים במקום משנת 2019 עד 2023, הוחלפו בעלים וכעת מבקשים שימוש חורג. המלצה לאשר עד 31.12.2035 לפי הפרסומים.

ליאור שפירא - כמה זמן היה השימוש החורג לפני החלפת הבעלים?

יובל פלג - לא היה לעסק הקודם שימוש חורג ולכן לא יצא רישיון עסק, הבעלים קודמים היו ללא רישיון.

ליאור שפירא - אז אין מה להחליף?

איילת וסרמן - עושים החלפת בעלות בבקשה ולא ברישיון, בבקשה.

ליאור שפירא - הקודמים הגישו את הבקשה, ועכשיו החדשים נכנסו במקומם בבקשה. רק בבקשה? מה הפרוצדורה? אז מה אנחנו מאשרים כרגע? מה המשמעות?

רעיה גוטלויבר - מבחינתנו זה עסק חדש.

איילת וסרמן - אנחנו לא בעולם רישוי עסקים כרגע, בעולם רישוי עסקים הוא עשה החלפת בעלות בבקשה. אנחנו כרגע בעולם של חוק תכנון ובניה, בא בעלים מסודר הגיש בקשה לשימוש חורג הבעלים הקודמים לא הגיש בקשה לשימוש חורג והנוכחי הגיש בקשה לשימוש חורג ודנים כרגע בבקשה.

ליאור שפירא - אנחנו מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2035.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0007-2025 מיום 07.05.2025 סעיף 3:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם כניסה של אולם תעשייה בהיתר למרכול, עד ליום 31.12.2035.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0007-2025 סעיף 4

מספר תיק רישוי:	63888	מס' בקשה מקוונת:	10000435995	תאריך הגשה:	16.2.25
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	---------

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

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
לילינבלום 24	לב תל-אביב	גוש: 6923 חלקה: 13	2-014/0	77 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מרלזה	לילינבלום 24, ת"א
מבקש	מרלזה 2 בע"מ דור אבן	לילינבלום 24, ת"א
בעל זכות בנכס	צדוק יהודה	לילינבלום 24, ת"א
עורך בקשה	אלרואי כהן	ת.ד. 62300, ת"א

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית מחצר עורפית לא מקורה לישיבה חיצונית (עבור מסעדה) בשטח של 63 מ"ר וחצר משק בשטח 14 מ"ר. סה"כ שטח של 77 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה לשימור בן 3 קומות המכיל: בקומת קרקע - חנויות עם גלריות, בנק ומשרד; בקומות עליונות - בנק עפ"י היתרי בנייה מס' 926 מ-16.10.25, מס' 1182 מ-11.3.26, מס' 2413 מ-31.12.33, מס' 233 מ-13.2.34 ומס' 07-0121 מ-25.2.07.

הערות המהנדס:

משנת 2009 התנהלו במקום מסעדות בבעלויות שונות.

ב-2017 החל שימוש בחצר עורפית עבור ישיבה, כאשר ב-20.5.20 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לאשר את השימוש החורג בחצר הפרטית העורפית עד 31.12.22. לא יצא היתר לשימוש חורג והעסק נסגר.

ב-2024 הוחלפו הבעלים. כעת מבקשים שימוש חורג.

יש לציין כי סך שטח העסק הינו 196 מ"ר, מתוכם 119 מ"ר אינו מהווה שימוש חורג.

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

מדיניות לילה במקום עד 2:00 בלילה.

סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 2,800 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 1200
החלקה בייעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1200. בתכנית 1200 סעיף 12 שטח לתכנון בעתיד - : לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד. המבנה כלול ברשימת מבנים לשימור עפ"י תכנית השימור 2650 ב, מסומן לשימור אקלקטי. השימוש המבוקש יותר בתנאי שיותאם לאופי המבנה ולמטרות תכנית השימור 2650 ב, על פי שיקול דעת היחידה לשימור. שימוש בשטח פתוח בחצר לישיבה של מסעדה אינו תואם מהווה שימוש חורג לתוכנית הנושא ייבחן במסגרת הבקשה לרישוי עסק. יש לתאם את הבקשה עם מחלקת השימור. חו"ד מידע תכנוני מיום 21.4.25 : תוכנית שקדמה ל- 1200 הינה תוכנית 44 בייעוד אזור מסחרי.

פרסום עפ"י סעיף 149 :

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 28.3.25 מבקשים היתר עד ליום 31.12.2030
--

חוות דעת נותני אישור :

הרשות לאיכח"ס לא תוכל לאשר את הבקשה של העסק לשימוש חורג, עד אחרי שהעסק יבצע את הדרישות שנשלחו לו במסמך חו"ד מקצועית מהתאריך 22.4.2025.	הרשות לאי"ס מיום 22.4.25 :
בתאריך 20.4.25 נמסרה בעסק הודעה/התרעה על ניהול עסק ללא רישיון. אנו מקדמים המלצה לכתב אישום.	פיקוח עירוני מיום 24.4.25 :
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך חצי השנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 09.04.25 :
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 25.2.25 :

המלצת הוועדה המייעצת 0010-2025 מיום 9.4.25:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מחצר עורפית לא מקורה לשיבה חיצונית (עבור מסעדה) וחצר משק, עד ליום 31.12.2030.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, מאור ורניק, פאדי דאוד, מהא מרגייה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מחצר עורפית לא מקורה לשיבה חיצונית (עבור מסעדה) וחצר משק, עד ליום 31.12.2030.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתכנית מחצר עורפית לא מקורה לשיבה חיצונית (עבור מסעדה) בשטח 63 מ"ר ובנוסף חצר משק בשטח 14 מ"ר סה"כ שטח 77 מ"ר. המלצה לאשר עד ליום 31.12.2030, בהתאם לתאריך הפרסומים ובכפוף לעמידה בדרישות איכות הסביבה.

ליאור שפירא- אנחנו מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2030 בכפוף לעמידה בדרישות איכות הסביבה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0007-2025 מיום 07.05.2025 סעיף 4:

אשר הבקשה לשימוש חורג מחצר עורפית לא מקורה לשיבה חיצונית (עבור מסעדה) וחצר משק, עד ליום 31.12.2030, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי לקבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0007-2025 סעיף 5

מספר תיק רישוי:	66757	מס' בקשה מקוונת:	10000419584	תאריך הגשה:	1.10.24
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	---------

מהות העסק:	מסעדה משקאות משכרים	קומה:	קרקע
------------	---------------------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
סמטת הכרמל 30	כרם התימנים	גוש: 7002 חלקה: 63 וחלק 67	1123-028/0	132.25 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	אם-25	הכרמל 30, ת"א יפו
מבקש	מיטמרקט בוצ'רי בע"מ יניב בר נור אורי ויינשטיין	סמטת הכרמל 30, ת"א יפו
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו אילן גילקרוב	אבן גבירול 69, ת"א יפו חזית חמש 29, חולון
עורך בקשה	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12, ת"א

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג לתוכנית מתחום דרך ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בשטח 31.25 מ"ר, מחצר לישיבה חיצונית בשטח של 101 מ"ר – סה"כ 132.25 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיים מיבנה בן קומה אחת וסככה מבד עפ"י צילום GIS הנמצא עפ"י מפת מודד בגוש 7002 חלקה 63 וחלקו פולש לחלקה 67. לא נימצא בתיק בנין היתר בניה למבנה ולא ידוע ייעודו.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת 2015, עם היתרים זמניים, בשטח 237 מ"ר.
 כעת הגישו בקשה להגדלת שטח העסק ל- 241 מ"ר ושינויים פנימיים.
 העסק מתנהל בחלקות 63 ו-67 – חלקה 63 הינה בבעלות עיריית ת"א- יפו.
 חלק מקורה בשטח 109 מ"ר אינו מהווה שימוש חורג.
 חלק של העסק פולש לתחום דרך בגוש 7002 חלקה 67 בשטח 31.25 מ"ר וחצר ישיבה לא מקורה עבור 30 מקומות ישיבה בשטח 101 מ"ר.
 סה"כ 132.5 מ"ר מהווים שימוש חורג לתוכנית.
 סה"כ שטח העסק 241 מ"ר.
 לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד השעה 01:00 בלילה.
 דרישת תקן חניה: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 1167 ש"ח - שולם במועד הגשת הבקשה.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 3888

החלקה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עפ"י תוכנית 3888 שוק הכרמל.

סעיף 4.1.1 שימושים:

א. שווקים: בהתאם להגדרות בסעיף 1.9 בתחום השטח של "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערבי" יותרו השימושים הבאים:
שוק, הצבת דוכנים וחנויות שוק עבור מסחר קמעונאי ורוכלות, הצבת מתקני תשתיות לצרכי שוק כמו: חדרי אשפה, שירותים ציבוריים וכיו"ב, כמו גם קירוי המעברים להולכי רגל. תותר הקמת תשתיות הנדרשות על פי דין לעניין איכות הסביבה ותברואה.

ב. מבנה ציבור: בהתאם להגדרות בסעיף 1.9 בתחום השטח של "מבנה ציבור" יותרו השימושים הבאים: מבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית, חניה בתת הקרקע, שימושים מסחריים נלווים ומתקנים טכניים.

שימוש למסעדה אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 3888 מהווה שימוש חורג לתוכנית.

מעיון בתיק הבניין לא נמצאו היתרים המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה. יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים.

עדכון חוות דעת: מידע תכנוני מיום 29.9.24:

להלן תיקון חו"ד לתיק מידע מס' 202300759 – סמטת הכרמל 30 גוש 7002 חלקה 63 + חלק מחלקה 67:

בהתאם למפת המדידה המצורפת לבקשה, המבוקש נמצא בתחום חלקה 63 וחלק מחלקה 67. **חלקה 63** בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 612) עפ"י תוכנית 3888 - "שוק הכרמל". סעיף 4.1.1 שימושים:

א. שווקים: בהתאם להגדרות בסעיף 1.9 בתחום השטח של "שוק הכרמל", "שוק הבשר" ו"השוק המערבי" יותרו השימושים הבאים:
שוק, הצבת דוכנים וחנויות שוק עבור מסחר קמעונאי ורוכלות, הצבת מתקני תשתיות לצרכי שוק כמו: חדרי אשפה, שירותים ציבוריים וכיו"ב, כמו גם קירוי המעברים להולכי רגל. תותר הקמת תשתיות הנדרשות על פי דין לעניין איכות הסביבה ותברואה. מבנה ציבור: בהתאם להגדרות בסעיף 1.9 בתחום השטח של "מבנה ציבור" יותרו השימושים הבאים: מבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית, חניה בתת הקרקע, שימושים מסחריים נלווים ומתקנים טכניים.

שימוש למסעדה תואם לשימושים עפ"י סעיף 4.1.1 – שימושי "שוק".

חלק מחלקה 67 – מגרש 2114 בייעוד דרך מוצעת (תא שטח 207) עפ"י תוכנית 3888 – "שוק הכרמל".

שימוש למסעדה בתחום דרך אינו תואם לשימושים המותרים עפ"י תוכנית 3888, מהווה שימוש חורג לתוכנית.

מעיון בתיק הבניין לא נמצאו היתרים המעידים על חוקיותו של המבנה.

השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.

יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 2.2.25
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 22.4.25:
מדובר בעסק עם רישיון עד ליום 05.04.25 ומאז בחליך רישוי תקין. לעסק היתר ש+כ עד ליום 30.06.25 בבדיקה שערכתי הן במערכת משל"ט והן באכיפה כנגד העסק – ללא כל ממצאים. הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.	פיקוח עירוני מיום 22.4.25:
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך חצי השנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 21.4.25:
המחזיק אילן גילקרוכ חתם על כתב התחייבות לפינוי תפיסת השטח ביעוד דרך ככל שיידרש על ידי העירייה. אין מניעה מבחינת אגף הנכסים לאשר שימוש חורג לתקופה המבוקשת, או עד אישור התב"ע החדשה. המוקדם מבניהם.	אגף הנכסים מיום 9.4.25:
בהמשך לבקשה לחוות דעת לשימוש חורג לרישיון עסק ביחס לעסק בכתובת הנ"ל אבקש לדעכן כי מבחינת הבקשה עולה כי: 1. בתיק בניין סרוק לא אותרו היתרי בניה ביחס לכתובת הבקשה. 2. במערכת פיקוח על הבניה אין תיקי אכיפה פעילים ולא נמצא נכון למועד כתיבת דו"ח זה פעילות אכיפה עתידית. לא נמצא הליך שמתנהל.	פיקוח על הבניה מיום 2.4.25:
התקבל אישור.	מח' פלילית מיום 7.4.25:
	מהנדס קונסטרוקציה

המלצת הוועדה המייעצת 0010-2025 מיום 9.4.25:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מתחום דרך וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה ללא אפיה וללא דגים לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2034, או עד לאישור התב"ע החדשה, המוקדם מבניהם.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מתחום דרך וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה ללא אפיה וללא דגים לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2034, או עד לאישור התב"ע החדשה, המוקדם מבניהם.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתוכנית מתחום הדרך וביחס למבנה שלא נמצא לגבי היתר בניה למסעדה. לעסק יש חצר ישיבה חיצונית בשטח 101 מטר וחלק מהמבנה פולש לתחום דרך בשטח 31 מטר. נחתם כתב התחייבות מול אגף הנכסים. המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד 31.12.2034 או עד לאישור התב"ע החדשה, המוקדם מבניהם.

ליאור שפירא- אנחנו מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2034, בהתאם לחוות דעת הצוות המקצועי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0007-2025 מיום 07.05.2025 סעיף 5:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מתחום דרך וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה ללא אפיה וללא דגים לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, עד ליום 31.12.2034, או עד לאישור התב"ע החדשה, המוקדם מבניהם.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0007-2025 סעיף 6

מספר תיק רישוי:	64671	מס' בקשה מקוונת:	10000416517	תאריך הגשה:	24.12.24
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	----------

מהות העסק:	מכבסה	קומה:	קרקע
------------	-------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
יעב"ץ 30	נוה צדק	גוש: 7228 חלקה: 48	01330301	30 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	הצווארון הלבן	יעב"ץ 30, ת"א יפו
מבקש	טאהא אבו זיד	יעב"ץ 30, ת"א יפו
בעל זכות בנכס	אור נחמיה סחר בע"מ	המרגנית 20, חולון
עורך בקשה	איאד סואלחי	שארית ישראל 2, ת"א יפו.

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממשרד, תאי שירותים וחלק מחדר מדרגות בהיתר למכבסה בקומת קרקע בשטח 30 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה משרדים בן 4 קומות מעל מרתף, המכיל: במרתף- מקלט ואולם, בקומת קרקע-משרד, תאי שירותים(בחזית) חדר מדרגות, וקומת עמודים עם חניה(בעורף). בקומות עליונות- משרדים עפ"י היתר בנייה מס' 768 מיום 7.12.61.

הערות המהנדס:

משנת 2011 פעל במקום מרכול בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.17. ב-2018 נפתחה מכבסה. וב-2023 הוחלפו הבעלים.

יש לציין כי מיקום חדר המדרגות הקיים פועל שונה ממיקומו בהיתר בנייה. יחד עם זאת, שימוש למרכול אושר בחלק מחדר מדרגות זה במסגרת החלטת וועדה מקומית פרוטוקול 0012-0015 מיום 12.9.12.

תכנית בתכנון מופקדת –עפ"י תכנית רובעים 4320 סעיף 4.1.1 א', יותר שימוש מסחרי בקומת קרקע שאינו מהווה מטרד למגורים ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק. מאחר ולא התקבלו התנגדויות מדיירים ומגורמי הרישוי ניתן לראות את השימוש כתואם לתכנית המופקדת.

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

סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 1,129 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 4320
החלטה בייעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1200.
סעיף 14: שטח לתכנון בעתיד לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בנוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד.
שימוש חורג למכבסה אינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 44 בייעוד אזור מגורים ב'.
השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 20.03.25 מבקשים היתר עד ליום 31.12.2034

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לא"ס מיום 20.04.25:	אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.
פיקוח עירוני מיום 21.4.25:	מדובר בעסק בהליך שיפוטי – 07.07.25 נקבע להקראות. לעת עתה בהליך תקין. בבדיקה שנערכתי ללא פניות כנגד העסק, במערכת אכיפה דו"ח 1 על קרטונים – של התברואה. הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.
מוקד 106 מיום 20.4.25:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך חצי השנה האחרונה.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 23.1.25:	התקבל אישור

המלצת הוועדה המייעצת 0011-2025 מיום 23.4.25:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשד, תאי שירותים וחלק מחדר מדרגות בהיתר למכבסה, עד ליום 31.12.2034.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, שם משולם, לובה דבוייריס, פאדי דאוד, מהא מרגייה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשד, תאי שירותים וחלק מחדר מדרגות בהיתר למכבסה, עד ליום 31.12.2034.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג ממשרד, תאי שירותים וחלק מחדר מדרגות בהיתר למכבסה, העסק קיים משנת 2011 עד 2023, הוחלפו בעלים וכעת מבקשים שימוש חורג, המלצה לאשר עד ליום 31.12.2034.

ליאור שפירא- אנחנו מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2034.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0007-2025 מיום 07.05.2025 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרד, תאי שירותים וחלק מחדר מדרגות בהיתר למכבסה, עד ליום 31.12.2034.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0007-2025 סעיף 7

מספר תיק רישוי:	67379	מס' בקשה מקוונת:	10000433629	תאריך הגשה:	11.11.24
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	----------

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

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
מאור עיניים 16	צהלון ושיכוני חסכון	גוש: 7047 חלקה: 38	3229-016/0	21 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מכולת יאפא	מאור עיניים 16, ת"א יפו
מבקש	אחמד אבו שמיס	מאור עיניים 16, ת"א יפו
בעל זכות בנכס	אחמד אבו שמיס	מאור עיניים 16, ת"א יפו
עורך בקשה	איברהים אבן שחאדה	דרך בן צבי 2, ת"א יפו

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג לתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכולת בקומת הקרקע בשטח של 21 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה חד קומתי לפי תצלומי GIS לא נמצא היתר בנייה בתיק בניין.

הערות המהנדס:

במקום קיים מכלת משנת 2017 עם רישיון ושימוש חורג בתוקף עד 31.12.2023, כעת מבקשים שימוש חורג.
דרישות תקן - 0 חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
סכום חיוב אגרת שימוש חורג 791 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2563
החלקה ביעוד מגורים ג' על פי תכנית 2563 המתחם צהלון יפו. שימוש חורג ממגורים למסחר אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תכנית. 2563 בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 26.2.25 מבקשים היתר לצמיתות
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 24.4.25:	אין התנגדות לבקשה.
פיקוח עירוני מיום 20.4.25:	אין קריאות מוקד כנגד העסק והוא ללא היתרים.
מוקד 106 מיום 20.4.25:	נושא הרישיון יטופל במסגרת עבודה.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 24:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך חצי השנה האחרונה.
פיקוח על הבניה מיום 30.3.25:	התקבל אישור.
המחלקה הפלילית מיום 23.4.25:	מבדיקה בתיק הבנין ובמערכת ממוחשבת לא מצאנו תביעות משפטיות פעילות נגד העסק הנ"ל. כמו כן אין תיקים בחכנה נגד העסק הנ"ל.
המישלמה ליפו מיום 07.05.25:	אין הליכים פעילים
(נמסר במהלך הדיון בוועדת המשנה):	אין מניעה.

המלצת הוועדה המייעצת 0011-2025 מיום 23.4.25:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכלת, עד ליום 31.12.2035. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, שם משולם, לובה דבוייריס, פאדי דאוד, מהא מרגייה.
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכלת, עד ליום 31.12.2035.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכלת, שטח 21 מ"ר, המלצה לאשר עד ליום 31.12.2035. ליאור שפירא- אנחנו מאשרים שימוש חורג עד ליום 31.12.2035.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0007-2025 מיום 07.05.2025 סעיף 7:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכלת, עד ליום 31.12.2035.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0007-2025 מיום 07.05.2025 סעיף 7:

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