



תל אביב-יפו
TEL AVIV
יפו YAFOD עיריית תל-אביב-יפו



מינהל הנדסה
13/08/2025
אגף לרישוי עסקים

לרישוי מקוון

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 2025-0011 מיום 30.07.2025

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 30.07.2025 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 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	www.tel-aviv.gov.il
אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה asakim@tel-aviv.gov.il דוא"ל 03-7240116 פקס	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני	

כדי להימנע מאי נעימות מומלץ לוודא נאתר העירייה אם לא חל שינוי בשטות הטלפון



פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0011-2025 מיום 30.07.2025

הישיבה ועדת בניין עיר נפתחה בשעה 10:20 בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, נוי אלרואי שניצר.

ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:		
ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה	
אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה	חברי הוועדה:
חן אריאלי	סגנית ראש העירייה	
ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
דייבי דיסטניק, ד"ר	חבר מועצה	
נוי אלרואי שניצר	חברת מועצה	
אורנה ברביבאי	חברת מועצה	לא נכחו:
מיטל להבי	סגנית רה"ע	
אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	
רועי אלקבץ	חבר מועצה	
דודו לניאדו	חבר מועצה	
מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
חיים גורן	סגן רה"ע	
אודי כרמלי	מהנדס העיר	נכחו ה"ה:
הראלה אברהם-אוזן	משנה ליועמ"ש דיני תכנון בניה	
הגר גנין	עוזרת ראשית ליועמ"ש	
נעה מורד	עוזרת ליו"ר מועצה	
יובל פלג	מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים	
רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים	
לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות	
מלי פולישוק, עו"ד	נציגת שר הפנים	נציגים בעלי דעה מייצגת
מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים	מרכזת וועדה
מהא מרגייה	עוזרת בכירה למרכזת וועדה	עוזרת בכירה למרכזת וועדה



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 30.07.2025

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.

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

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



בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0011-2025 ליום 30.07.2025

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0011-2025 מיום 02.07.2025 – מאושר.					
2.	1	63089	10000388902	פאב מקום לעריכת מופעים	הרכב 13	האזור
3.	4	70202	10000377185	אשפה ופסולת למעט פסולת חומרים מסוכנים- תחנת מעבר ומיון	שלבים 40	אשל חומרי בניין
4.	9	55062	10000298818	מוסך לצביעה ופחחות רכב	בן צבי 21	סואלחי
5.	13	66056	1000230604	מספרה	שלמה המלך 29	המספרה של אנה
6.		70057	35215	מרכול	איגר 9	איגר 9
7.		71351	35326	מרכול	סעדיה גאון 17	לים בע"מ

מובא לדיון מחוץ לסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה לאחר שהתקיים סיור במקום.

8.		68962	1000417186	מסעדה וצריכת משקאות משכרים	המלך ג'ורג' 52	נינג תאי
----	--	-------	------------	----------------------------	----------------	----------

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2025 סעיף 2

05.06.24	תאריך הגשה:	10000388902	מס' בקשה מקוונת:	63089	מספר תיק רישוי:
----------	-------------	-------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	פאב		מהות העסק:
		מקום לעריכת מופעים		

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
250 מ"ר	699-013/0	גוש 7067 חלקה: 1	מונטיפיורי	הרכב 13

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	האזור	הרכב 13, ת"א
מבקש	ה.י האזור בע"מ הורגן ירמיהו	הרכב 13, ת"א
בעל זכות בנכס	אריה אנגלנדר	הרכב 13, ת"א
עורך בקשה	יפתח ריטוב	העלייה 62, ת"א

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג לתוכנית ומתעשייה עפ"י היתר לפאב ולמקום לעריכת מופעים במבנה קבע בקומת הקרקע בשטח של 250 מ"ר. (תפוסת קהל 184 איש).

תיאור המבנה:

המבנה בן קומה אחת מיועד לתעשייה על פי היתר בניה מס' 4-79 מתאריך 20.8.1981 והיתר מספר 1015 מתאריך 20.3.1979 ותכנית סניטרית מאושרת משנת 1984.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת 2006.
 לעסק היה רישיון לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2020, כעת מבקשים היתר לשימוש חורג. מדיניות לילה אזורי בלוי - עד השעה 03:00
 דרישות תקן - 3 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בן השימוש הקיים והמבוקש).
 חניון מתוכנן בקו אווריי במרחק של 130 מטרים.
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 9,412 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 4113
 החלקה כלולה ביעוד דרך מוצעת ע"פ תכנית 4113 "גשר השלושה" המאושרת.
 ע"פ תשריט התכנית, המבנה מיועד להריסה.
 שימוש לפאב אינו תואם לרשימת התכליות ולהוראות תכנית 4113 (המבנה מיועד להריסה).
 השימוש 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: 18.03.25
מבקשים היתר עד ליום 01.01.2035

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 8.7.25:	אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.
פיקוח עירוני מיום 7.7.25:	העסק בהליך שיפוטי בגין ניהול עסק ללא רישיון. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 6.7.25:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך חצי השנה האחרונה.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 4.2.25:	התקבל אישור.
אגף הנכסים מיום 3.7.25:	מכיוון שהנכס בנוי על שטח בייעוד דרך לא ניתן לאשר שימוש חורג לתקופה של 10 שנים כמבוקש. יש להגביל את התקופה לחמש שנים.
חוו"ד צוות תכנון מיום 7.7.25:	המבנה נמצא בתחום ייעוד דרך בתכנית תא/4113 "גשר השלושה" ומיועד לפינוי והריסה לטובת הקמת הגשר. תכנון גשר השלושה מצוי בימים אלה בשלב תכנון מוקדם. יש להגביל את תקופת השימוש החורג ל-5 שנים, או עד אישור הרשאה למבנה דרך ו/או היתר בנייה לגשר, המוקדם מבניהם.

המלצת הוועדה המייעצת 0016-2025 מיום 02.07.2025:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומתעשייה עפ"י היתר לפאב ולמקום לעריכת מופעים במבנה קבע בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2030, או עד אישור הרשאה למבנה דרך ו/או היתר בנייה לגשר, המוקדם מבניהם.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, מאור ורניק, מהא מרגייה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומתעשייה עפ"י היתר לפאב ולמקום לעריכת מופעים במבנה קבע בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2030, או עד אישור הרשאה למבנה דרך ו/או היתר בנייה לגשר, המוקדם מבניהם.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

2. דרישת תקן: 3 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

המלצה: פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה למילוי דרישה התקן – השתתפות בקרן חניה.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתכנית ומתעשייה לפי היתר בנייה לפאב ועריכת מופעים. העסק משנת 2006 עם ברישיון עסק ושימוש חורג עד 31.12.2020. התקבלה חוות דעת צוות תכנון ואגף הנכסים אשר ממליצים לאשר ל- 5 שנים מאחר ומיועד לפינוי וחריסה לטובת הקמת הגשר. המלצה לאשר עד 31.12.2030 בכפוף להשתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות.

ליאור שפירא- אנתנו מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2030 בהתאם לחוות דעת הצוות המקצועי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 011-2025 מיום 30.07.25 סעיף 2:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומתעשייה עפ"י היתר לפאב ולמקום לעריכת מופעים במבנה קבע בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2030, או עד אישור הרשאה למבנה דרך ו/או היתר בנייה לגשר, המוקדם מבניהם.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק, נוי אלרואי שניצר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2025 סעיף 3

03.06.2024	תאריך הגשה:	10000377185	מס' בקשה מקוונת:	70202	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	-------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	אשפה ופסולת למעט פסולת חומרים מסוכנים - תחנת מעבר ומיון		מהות העסק:
------	-------	---	--	------------

שטח הבקשה:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
1,180 מ"ר	גוש 7052 חלקות 15 (חלק), 149 (חלק)	גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שלבים 40

כתובת:	שם:	בעל עניין:
שלבים 40 תל אביב	אשל חומרי בניין	שם העסק
יצחק שדה 6 בת ים	באבו אורי	מבקש
יובל 7 נתיבות	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	בעל זכות בנכס
שד' סיני 21 חיפה	יפעה לוי	עורך בקשה

מובא לדיון חוזר בהמשך החלטת בנינים של ועדת הערר מיום 5.6.25 ולבקשת יו"ר הוועדה.

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג לתוכנית משטח פתוח לעסק של אשפה ופסולת למעט פסולת חומרים מסוכנים - תחנת מעבר ומיון, איסופה, הובלתה בשטח של 1,180 מ"ר.

תיאור המבנה:

שטח פתוח.

הערות המהנדס:

עסק חדש. מתנהל במקום משנת-2022. דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 42,917 ש"ח.
--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2025 סעיף 3

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 2649, 2674
<p>חלקה 15 בגוש 7052 מחולקת למגרשי בניה ביעודים שונים. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה המבוקש נמצא בתחום מגרש מס' 2545 ביעוד דרך קיימת עפ"י תוכנית 2674 - "שלמה - אברבנאל - שלבים" ובתחום מגרש מס' 2535 ביעוד תעשיה ומלאכה עפ"י תוכנית 2649 - "מתחם קיבוץ גלויות - שלמה".</p> <p style="text-align: center;">המבנים הקיימים מסומנים להריסה.</p> <p style="text-align: center;">בייעוד דרך קיימת יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים.</p> <p>שימוש לפינוי פסולת והובלתה אינו תואם לתכליות המותרות ולהוראות תכנית 2674 ותוכנית 2649, מהווה שימוש חורג לתוכנית.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 16.07.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2030.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 10.9.24:
לעסק יש מספר סירובים, כ"א ומשרד להגנת הסביבה. העסק נמצא בהליך שיפוט. ללא קריאות מוקד.	פיקוח עירוני מיום 9.9.24:
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 7.9.24:
חלקה 15 בגוש 7052 בבעלויות שונות.	אגף הנכסים מיום 19.6.23:
לאגף הנכסים אין התנגדות כל עוד השטח אינו פולש לחלקת הדרך.	פיקוח על הבניה מיום 5.7.23:
בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות נגד עסק הנ"ל. כמו כן אין תיקים בהכנה נגד עסק הנ"ל.	המחלקה הפלילית 11.12.24:
עפ"י המידע העדכני שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון.	אגף התנועה מיום 24.11.24:
התקבל אישור.	צוות תכנון מיום 22.12.24
<p>הבקשה לשימוש חורג מתב"ע בתחום תכנית עתידית "משולש חורשת הזיתים" - תכנית שהיו לגבי בחינות ראשוניות אך טרם הותנעה.</p> <p>מבקשים שימוש חורג מתב"ע "לעסק של אשפה ופסולת למעט פסולת חומרים מסוכנים - תחנת מעבר ומיון, איסופה, הובלתה בשטח של 1,180 מ"ר"</p> <p>עמדתנו שלא להמליץ על השימוש החורג. המשמעות התפעולית של פעילות מסוג זה שיהווה מטרד, ימנע מעסקים רצויים להתפתח באזור, בדגש על המרחב הסמוך ממזרח. כמו כן, אזור זה נמצא בתנופת בנייה למגורים מכוח תכניות סלמה 44 ו 46 ופעילות מסוג זה תשפיע על אופי המרחב. מבחינה תנועתית ותאפשר כניסה לאתר הפסולת מרחוב אברבנאל בלבד (לא סביר שיאפשרו להם כניסה משלבים) רחוב אברבנאל אינו ברוחב שיאפשר פעילות משאיות</p>	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2025 סעיף 3

<p>אינטנסיביות והסטריות שלו תוביל את המשאיות אל תוך השכונה המתחדשת.</p> <p>איננו ממליצים יותר להתיר שימושים מסוג זה באזור לאור שינוי אופיו והרצון לעודד כניסת שימושים חדשים שאינם מטרדים אם במגרש עצמו ובאם בסמיכות אליו. מיותר לציין ששימושים מסוג זה נוטים להיות מטרדים בכלל ההיבטים ובעלי השפעה שלילית רחבה על סביבתם.</p>	
<p>צוות המחוז מצא כי שטח הבקשה נמצא בתחום תכנית בה השימושים אינם מאפשרים תחנת מעבר לפסולת, מבחינה תכנונית, מבחינה סביבתית, ומהיבט תנועת. בנוסף, בהיבטי תשתיות פסולת הקיימות במרחב בדרום תל אביב פועלת תחנת מעבר של עת"א המצוידת בכל התשתיות הנדרשות ובנוסף באיגוד ערים דן לתברואה החלה לפעול תחנת מעבר לפסולת בניין הכוללת את כל התשתיות הנדרשות. על כן, אין אנו רואים לנכון לאשר את הבקשה לשימוש חורג עבור תחנת מעבר לפסולת בניין.</p>	<p>המשרד להגנת הסביבה מיום 28.6.23</p>

המלצת הוועדה המייעצת 0003-2025 מיום 14.01.2025

הוועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית משטח פתוח לעסק של אשפה ופסולת למעט פסולת חומרים מסוכנים - תחנת מעבר ומיון, איסופה, הובלתה, וזאת עפ"י חוות דעת צוות תכנון והמשרד להגנת הסביבה.

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

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאור הנימוקים המלצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית משטח פתוח לעסק של אשפה ופסולת למעט פסולת חומרים מסוכנים - תחנת מעבר ומיון, איסופה, הובלתה, וזאת עפ"י חוות דעת צוות תכנון והמשרד להגנת הסביבה.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתכנית משטח פתוח לעסק של אשפה ופסולת למעט פסולת חומרים מסוכנים, לאור הנימוקים ובתאם לחוות דעת צוות תכנון והמשרד להגנת הסביבה, המלצה לא לאשר את הבקשה.

חן אריאלי- אנתנו מקבלים את ההמלצה לא לאשר את בבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0002-2025 מיום 29.01.25 סעיף 5:

הוועדה מחליטה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית משטח פתוח לעסק של אשפה ופסולת למעט פסולת חומרים מסוכנים - תחנת מעבר ומיון, איסופה, הובלתה, וזאת עפ"י חוות דעת צוות תכנון והמשרד להגנת הסביבה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0002-2025 מיום 29.01.25 סעיף 5:

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו, אמיר בדראן.

מובא לדיון חוזר בהמשך החלטת ביניים של ועדת הערר מיום 5.6.25 ולבקשת יו"ר הוועדה.

החלטת ביניים של ועדת הערר מיום 5.6.25:

"בפנינו בקשה להיתר הכוללת נסיבות ייחודיות ובהן, בין היתר, העובדה שבעלי הקרקע שמשכיר אותה לעורר הוא קבלן שבועדאי יבקש בעתיד ליהנות מכל שינוי יעוד שיהיה במקום, בפרט למגורים, כלומר השימוש בהכרח יהיה זמני וישנה אפשרות לקבוע תנאים ברי מימוש לפינוי השימוש החורג במועד שייקבע לכך. כמו כן, המגורים המאושרים עליהם מדובר ברחוב סלמה נמצאים במרחק של 100 מטרים או יותר וגם הם בשלבי בנייה שלא צפויה להסתיים בטווח המייד. נוסף לכך את ההמלצות החיוביות של אגף התנועה והרשות המקומית לאיכות הסביבה, התחייבות המבקש שלא לעסוק במיון אלא באחסנה זמנית בלבד והעדר פתרון של תחנת מעבר לפסולת בניין באזור זה של העיר.

על כן אני רוצה לשאול את הוועדה המקומית האם יש מקום לשקול בשנית את האפשרות לאשר את השימוש המבוקש באופן זמני ומוגדר עם התחייבות לפינוי, קביעת ערבויות, צמצום פרק זמן השימוש החורג והגדרה ברורה של הפעילות המותרת. כמו כן, ניתן לקבוע כתנאי להיתר את נפח הפעילות והפינוי, ונפח וכמות המשאיות המגיעות לאזור זאת בהתחשב גם בצורך העירוני, ובהינתן סגירת תחנת המעבר שפעלה עד כה והעברתה לחרייה כפי שנמסר לנו בדיון.

החלטת ביניים:

תוך 30 ימים מהיום תודיע הוועדה המקומית אם תבקש להחזיר את הבקשה אליה לבחינה מחודשת או אם תרצה להגיע להסכמות עם העורר אשר יינתן להן תוקף על ידי ועדת הערר, או שהיא מבקשת שתתקבל הכרעה בערר. בהתאם להודעה שתוגש תינתן החלטה נוספת."

חוות דעת נותני אישור:

פיקוח עירוני מיום 16.7.25	כנגד העסק צו סגירה שיפוטי שייכנס לתוקף בתאריך 27.7.25. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 21.07.25:	לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב שלבים 40 בטווח התאריכים 1.2.25 עד 16.7.25 לא אותרו הודעות מוקד על רעש.
אגף התנועה מיום 14.7.25	להלן עמדת אגף התנועה בהמשך לדיון עם השירות המשפטי: 1. הובא לפתחו של אגף התנועה הבקשה לבחון מחדש את נושא הכניסה לעסק בשלבים 40 ובחינה מחדש של העמדה שניתנה בשלב רישיון העסק. 2. אגף התנועה קיים דיון מקצועי בהמשך לבקשה זו, בהשתתפות מספר מהנדסות/ים מאגף התנועה כדי לבחון מחדש את הבטיחות של משתמשי הדרך תחת הנסיבות שהוצגו ע"י ועדת הערר. 3. פרויקט שלבים של נת"ע הסתיים ועמו הגאומטריה החדשה שפותחה ברחוב שעיקריה: א. מדרכה חדשה ורחבה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2025 סעיף 3

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0011-2025 מיום 30.07.25 סעיף 3:

לאור הנימוקים ולאחר שנעשתה בחינה נוספת והתקבלו חוות דעת הגורמים המקצועיים, הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתוכנית משטח פתוח לעסק של אשפה ופסולת למעט פסולת חומרים מסוכנים- תחנת מעבר ומיון, איסופה, הובלתה, עד ליום 31.7.26 לצורך התארגנות לפינוי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק, נוי אלרואי שניצר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2025 סעיף 4

15.08.2023	תאריך הגשה:	10000298818-3	מס' בקשה מקוונת:	55062	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	מוסך לצביעה ופחחות רכב		מהות העסק:
------	-------	------------------------	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
79 מ"ר	3000-021	גוש 7089 חלקה 58	בן צבי 21

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	סואלחי	בן צבי 21 תל אביב
מבקש	גמאל סואלחי	כץ יעקב יוסף 10 תל אביב
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	אבן גבירול 69 תל אביב
עורך בקשה	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12 תל אביב

דיון חוזר להארכת תוקף ההיתר בהתאם להסכם שכירות מול אגף הנכסים.

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב בשטח של 79 מ"ר.

תיאור המבנה:

המבנה בן קומה אחת על פי תמונות מהמקום. לא נמצא בתיק בין היתר בניה למבנה, לא ידוע ייעודו.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת-1995. משנת-1996 עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2000. בשנת-2004 אושר ע"י הועדה המקומית שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2008 אך רישיון עסק לא יצא. בשנת-2008 אושר ע"י הועדה המקומית חידוש שימוש חורג עד-31/12/2013 ורישיון לא יצא. בשנת-2013 במסגרת בקשה לחידוש שימוש חורג נדרש מבעל העסק לחתום על הסדר חוזי מול העירייה. עד להגשת הבקשה הנוכחית הבקשה סורבה, ההסדר לא טופל ויצא סירוב לבקשה. דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2,778 ש"ח. שולם 120 ש"ח. יתרה לתשלום 2,658 ש"ח.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2025 סעיף 4

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 250,500
חלקה 58 בגוש 7089 מחולקת למגרשי בניה ביעודים שונים. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה המבוקש נמצא בתחום מגרש מס' 2285 ביעוד דרך קיימת עפ"י תוכנית 500 - "תיקון מס' 1 ל-1957 של תוכנית 250" ותוכנית 250 - "קביעת יעודים יפו".
שימוש למוסך מכונניות אינו תואם לתכליות ולהוראות התוכניות המאושרות, מהווה שימוש חורג לתוכנית.
יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 12.11.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לא"ס מיום 17.12.23:
העסק נמצא בהליך שיפוטי (ה.צו) מס' המלצה 1029641/23. ללא היתרים וללא קריאות מוקד.	פיקוח עירוני מיום 21.12.23:
לא אותרו פניות מתחילת השנה.	מוקד 106 מיום 12.12.23:
מאושר בכפוף להסכם שכירות מול עיריית ת"א. ההסכם מסתיים ביום 30/6/24, לא ניתן לאשר את השימוש החורג מעבר ליום זה.	אגף הנכסים מיום 6.12.23:
בכפוף ובהמשך לחו"ד אגף נכסים, חו"ד אגף התנועה הינה כי ניתן לאשר את הבקשה לעסק בשימוש חורג בכתובת זו, עד תאריך 30/06/2024 בלבד.	אגף התנועה מיום 7.12.23:
בבדיקה בתיק בנין ובמערכת ממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות כנגד העסק הנ"ל. כמו כן אין תיקים בהכנה כנגד העסק הנ"ל.	פיקוח על הבניה מיום 26.10.23:
עפ"י המידע שבידנו אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 23.10.23:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 15.8.23:

המלצת הועדה המייעצת 2023-0031 מיום 21.12.2023:

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב, עד ליום 30.06.2024, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים ואגף התנועה עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, לובה דבויריס, אילנה בורבן, שם משולם, מאור ורניק.</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2025 סעיף 4

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב, עד ליום 30.06.2024, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים ואגף התנועה עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 30.06.2024, לפי הסכם מול אגף הנכסים ואגף התנועה. אם ההסכם יימשך יהיה ניתן לאשר עד 31.12.2028, ללא הגשת בקשה חדשה ולפי הפרסומים.
ליאור שפירא- כרגע אנחנו מאשרים עד 30.06.2024.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2024 מיום 03.01.2024 סעיף 8:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב, עד ליום 30.06.2024, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים ואגף התנועה עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

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

מובא לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף השימוש החורג בהתאם להמלצת אגף הנכסים.

חוות דעת נותני אישור:

אגף הנכסים מיום 17.7.24:	ניתן לאשר לשנה נוספת עד ליום 30/6/2025 שהוא תום תקופת חוזה השכירות של המבקש בהתאם לחוזה. הנושא נבדק מול מחלקת תנועה. מכיוון שהעבודות להרחבת הדרך בקטע זה לא יבוצעו בשנה הקרובה ניתן להאריך את תקופת השימוש לשנה נוספת, בהתאם לכך גם העירייה האריכה את הסכם השכירות מול המבקש לשנה נוספת.
--------------------------	--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאור הנימוקים וחוות דעת אגף הנכסים, לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב לשנה נוספת עד ליום 30/6/2025 שהוא תום תקופת חוזה השכירות של המבקש בהתאם לחוזה.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף שימוש חורג. הוועדה מיום 3.1.24 החליטה לאשר את הבקשה לפי חוזה מול אגף הנכסים עד 30.6.24 ובמידה ויאריכו את החוזה ניתן ללא

תיאור הדיון:

הגשת בקשה חדשה עד 30.6.28. עכשיו יש חוזה מול אגף הנכסים עד 30.6.25. המלצה לאשר את הבקשה עד 30.6.25.

ליאור שפירא- מאשרים את הבקשה בהתאם לחוזה שנחתם עד 30.06.2025.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0013-2024 מיום 31.07.2024 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב עד ליום 30.06.2025, בהתאם לתקופת חוזה השכירות.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, דייבי דיסטניק, מיטל להבי.

דיון חוזר:

דיון חוזר להארכת תוקף השימוש החורג בהתאם להסכם שכירות שנחתם מול אגף הנכסים.

אגף הנכסים מיום 9.6.25:	ניתן לאשר לשנה נוספת עד ליום 30.6.26 שהוא תום תקופת חוזה השכירות של המבקש בהתאם לחוזה.
-------------------------	--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאור הנימוקים וחוות דעת אגף הנכסים, לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב לשנה נוספת עד ליום 30.6.26 שהוא תום תקופת חוזה השכירות של המבקש בהתאם לחוזה, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר להארכת תוקף היתר שימוש חורג בהתאם לסכם שכירות מול אגף הנכסים. העסק נדון בוועדת המשנה מיום 3.1.24 החליטה לאשר לתקופה מוגבלת ובסוף התקופה ניתן יהיה להאריך ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג. המלצה להאריך תוקף השימוש החורג בהתאם להסכם מול אגף הנכסים עד ליום 30.6.26 שהוא תום תקופת חוזה השכירות של המבקש בהתאם לחוזה, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ליאור שפירא- אנחנו מאשרים שימוש חורג עד 30.6.26 בהתאם לחוות הצוות המקצועי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0011-2025 מיום 30.07.25 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסד למכונאות רכב, עד ליום 30.6.25 בהתאם לתקופת חוזה השכירות, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק, נוי אלרואי שניצר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2025 סעיף 5

מספר תיק רישוי:	66056	מס' בקשה מקוונת:	10000230604-1	תאריך הגשה:	18.01.2023
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	מספרה	קומה:	קרקע
------------	-------	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
שלמה המלך 29	גוש 6903 חלקה 87	191-029	32 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	המספרה של אנה	שלמה המלך 29 תל אביב
מבקש	טרטקובסקי אנה	שלמה המלך 29 תל אביב
בעל זכות בנכס	יורשי שפירא ישראל אצל האפוטרופוס הכללי	השלושה 2 תל אביב
עורך בקשה	ורדה חייט	אפרסק 3/47 אשדוד

מובא לדיון חוזר לצורך הבהרת ההחלטה כי מדובר בקומת קרקע ולא מרתף.

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מגראז' למספרה בקומת מרתף בשטח של 32 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין בן 4 קומות המכיל בקומת כניסה מחסנים וגרז', הקומות מעל בייעוד מגורים ע"פ היתר בניה מס' 1053 מתאריך 12.06.35.

הערות המהנדס:

עסק מתנהל במקום משנת 2015 עם רישיון לשימוש חורג עד 31.12.2020 בשטח של 16 מ"ר. כעת מבקשים הארכת תוקף ותוספת שטח.

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

גובה תשלום אגרת שימוש חורג 1,053 ש"ח.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2025 סעיף 5

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 58
<p>החלקה ביעוד אזור מגורים א עפ"י תוכנית 58. המבנה נכלל בתוכנית השימור 2650 מסומן לשימור בינלאומי. נדרש תאום תכנון עם מחלקת השימור.</p> <p>שימוש למספרה כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 58, מהווה שימוש חורג להיתר.</p> <p><u>תוספת מיום 20.7.23 לחו"ד מידע תכנוני:</u> להלן התייחסות לשימושים בקומת מרתף במבנה לשימור מתוקף תוכנית השימור 2560 בכתובת שלמה המלך 29: עפ"י תוכנית 2650 – נספח ד' - תמריצים לשיקום מבנים לשימור - (10) - הרחבת השימושים המותרים במבנה: הועדה המקומית רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה לשימור. א. השימוש כאמור יותר בתנאי שיותאם לאופי המבנה ולמטרות התכנית, על פי שיקול דעת היחידה לשימור. ב. השימוש כאמור יעשה בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 30.03.2023. מבקשים היתר ל-10 שנים.</p>

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 30.5.23:
בבדיקה שנערכה מול מערכת משל"ט ללא פניות כנגד העסק, לא נמצאה גם פעילות יזומה.	פיקוח עירוני מיום 10.5.23:
הבדיקה מתייחסת לרבעון אחרון.	
אין פניות רלוונטיות.	מוקד 106 מיום 10.5.23:

המלצת הועדה המייעצת 0015-2023 מיום 15.06.2023:

<p>הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מגראז' בקומת מרתף לפי היתר בניה (מפלס חניה) למספרה, עד ליום 31.12.2033.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, מאור ורניק, אילנה בורבן, עידית רז, שם משולם.</p>
--

חוות דעת מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר):

<p>לאשר הבקשה להארכת תוקף שימוש חורג להיתר מגראז' בקומת מרתף לפי היתר בניה (מפלס חניה) למספרה, עד ליום 31.12.33.</p>
--

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית עד 31.12.2033, לפי הפרסומים.
 הראלה אברהם אוזן עו"ד- בשתי הכתובות האלה, דיונון 6 ושלמה המלך 29, מדובר במבנים לשימוש לפי תוכנית השימור. תכנית השימור מאפשרת לעשות הרחבת שימושים וגם להוסיף במקום שטח שירות, שטח עיקרי כתמריץ של תוכנית השימור. התמריץ הזה ניתן במטרה שיתבצע שימור. מכיוון שבשתי הבקשות האלה, הלכה למעשה, השימוש החורג שמתבקש הוא בשטחים מאוד קטנים ולא נעשה פה שימור של הבניין, השימוש שיאושר כאן הוא שימוש חורג מתוכנית, שזה מתוכנית ע"י, ולא שימוש חורג מהיתר בהתאמה לתוכנית השימור. בהחלטה זה ישתקף שזה שימוש חורג מתוכנית ולא מהיתר.
 ליאור שפירא- מאשרים עד 31.12.2033.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0013-2023 מיום 02.08.2023 סעיף 7:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מגראז' בקומת מרתף לפי היתר בניה (מפלס חניה) למספרה, עד ליום 31.12.2033.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, חן קראוס שמחוני, מאיה נורי שקד.

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר לצורך הבהרת ההחלטה כי מדובר בקומת קרקע ולא מרתף.

חוות דעת נותני אישור:

<p>בהמשך לסיור במבנה לשימור ברח' שלמה המלך 29 שקיימנו היום, להלן חוות דעתי בסוגיית הגדרת החלל המשמש כיום למספרה:</p> <p>1. הקומה נמצאת כולה במפלס הרחוב ללא ירידות. שלש מתוך ארבע החזיתות פונות לקירות חיצוניים בהם ממוקמות דלתות וחלונות נוספים.</p> <p>2. הקומה הינה בגובה המאפשר שימוש למגורים.</p> <p>3. מבחינת חזותו של המבנה, הופעתו אל הרחוב הינה של ארבע קומות באופן ברור (לא כולל בניה על הגג שלא נבחנה בסיור זה).</p> <p>לאור זאת ההמלצה הינה להתייחס לחלל זה כקומה ולא כמרתף.</p>	<p align="center">מחלקת שימור מיום 22.7.25:</p>
<p>בבדיקת מחלקת השימור נמצא כי הקומה נשוא הבקשה להיתר אינה קומת מרתף אלא קומת קרקע. משכך נדרש תיקון החלטת הוועדה המקומית לעניין זה אשר תבהיר כי עסקינן בקומת קרקע.</p> <p>במצב דברים זה בו הבניין הקיים הינו בן 4 קומות בעוד שתכנית 58 המנדטורית התירה בניה של 3 קומות 40% לקומה, הרי שהבניין הקיים בנוי בחריגה של שטחי בניה</p>	<p align="center">חוו"ד השרות המשפטי מיום 22.7.25:</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0011-2025 סעיף 5

לפיכך, השימוש המבוקש בקומת הקרקע הוא שימוש חורג לתכנית 58 החלה על המבנה ולכן יש לתקן את החלטה בהתאם.	
--	--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך הבהרת החלטה מיום 15.6.23 כי מדובר בשימוש חורג מתכנית בקומת קרקע ולא מרתף, וכי השימוש החורג אינו מתכנית ע' כי אם מתכנית 58 לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מגראז' בקומת קרקע למספרה, עד ליום 31.12.33.
--

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך הבהרת החלטה מיום 15.6.23 כי מדובר בשימוש חורג מתכנית בקומת קרקע ולא מרתף, התקבלה חוות דעת ממחלקת שימור ושירות המשפטי המלצה לאשר השימוש החורג לתכנית מגראז' בקומת קרקע למספרה עד ליום 31.12.33. ליאור שפירא- אנחנו מאשרים שימוש חורג עד ליום 31.12.33 בהתאם לחוות דעת הצוות המקצועי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0011-2025 מיום 30.07.25 סעיף 5:

הועדה מקבלת את הבהרת החלטה מיום 15.6.23 כי מדובר בשימוש חורג מתכנית בקומת קרקע ולא מרתף, וכי השימוש החורג אינו מתכנית ע' כי אם מתכנית 58 ומאשרת את הבקשה לשימוש חורג לתכנית מגראז' בקומת קרקע לפי היתר בניה (מפלס חניה) למספרה, עד ליום 31.12.33. החלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק, נוי אלרואי שניצר.
--

ועדת משנה לתכנון ובניה

03/07/2025	תאריך הגשה	35215	מספר בקשה מקוננת	70057	מספר תיק רישוי
0	קומה				מהות העסק
					שם העסק

0390-009	תיק בניין	איגר 9	כתובת
30.00	שטח העסק	6977/210	גוש/חלקה

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוסף אלעביד	איגר 9, תל אביב - יפו 6602509
בעל זכות בנכס	מאיר דניאל יוסף ובניו בע"מ	איגר 9, תל אביב - יפו 6602509
עורך ראשי	לוי יפעה	שד סיני 21, חיפה 3433208
מתכנן שלד	נוי בן משה	לנר דן 13, תל אביב - יפו 6729311

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מאולם מלאכה בהיתר למרכול בקומת הקרקע בשטח של 30 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 3 קומות, קומת יציע ומרתף המכיל: במרתף - מקלט, בקרקע - אולמות מלאכה, יציעים ובשאר הקומות מגורים עפ"י היתר בניה מס' 105 מ- 30/09/1949.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2019.

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

מידע תכנוני:

החלקה בייעוד מגורים, מלאכה, אומנות עפ"י תוכנית "אף". תכנית "אף" - רשימה "א" - יותרו כל השימושים והמלאכות כמפורט ברשימות אזורי דירות 1, 2, של תכנית בנין עיר - 44 - תכנית איזורים כללית (תיקון 1941 סעיף 7 - בנוסף השימושים והמלאכות שיומשו באיזור המעורב למגורים ולמלאכות ואומנויות יהיו כמפורט ברשימה "א" שבתכנית זו.

קומת הקרקע של הבנינים אשר יוקמו באיזור המעורב למגורים ולמלאכות ואומנויות תשמש ברובה לצרכי מלאכות ואומנויות, מגורים יורשו בה רק בהסכמה מיוחדת של הועדה המקומית לבנין ובנין ערים. שימוש למרכול בקומת הקרקע תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 44.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 24/06/2025
מבקשים היתר ל-5 שנים

עמ' 2

מידע: 25-00094 רישוי: 25-1145 ת.רישוי עסק: 70057

חו"ד נותני אישור:

פיקוח עירוני מיום 6.7.25:

כנגד העסק צו סגירה שיפוטי (ארכה עד 14.8.25).
ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

מוקד 106 מיום 7.7.25:

במהלך החצי שנה האחרונה התקבלה פנייה אחת בגין רעש, לא צויין שם העסק.

איכות הסביבה מיום 8.7.25:

אין התנגדות לבקשה תחת התנאים הבאים:
יינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אוויר מהעסק.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדה מייעצת מספר 15-25-0001 מתאריך 06/07/2025

**הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם מלאכה בהיתר למרכול בקומת
קרקע, עד ליום 31.12.2030.**

**ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, שם משולם,
מאור ורניק, פאדי דאוד.**

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שם משולם)

**לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם מלאכה בהיתר למרכול בקומת קרקע, עד ליום
31.12.2030**

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 30/07/2025:

רעיה גוטלוייבר - שימוש חורג מאולם מלאכה בהיתר למרכול בקומת הקרקע, ממליצים לאשר הבקשה לשימוש
חורג מאולם מלאכה בהיתר למרכול בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2030.

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

עמ' 3

מידע: 25-00094 רישוי: 25-1145 ת.רישוי עסק: 70057

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0001 מתאריך 30/07/2025:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם מלאכה בהיתר למרכול בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2030.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק, נוי אלרואי שניצר.

ועדת משנה לתכנון ובניה

29/06/2025	תאריך הגשה	35326	מספר בקשה מקוננת	71351	מספר תיק רישוי
0	קומה				מהות העסק
				סעדיה גאון 17	שם העסק

0438-013	תיק בניין	סעדיה גאון 15, סעדיה גאון 17, סעדיה גאון 19, וילסון 12, וילסון 14	כתובת
519.98	שטח העסק	7103/79	גוש/חלקה

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איתי לב	סעדיה גאון 17, תל אביב - יפו 6713512
מבקש	לים בע"מ	דרך בגין מנחם 156, תל אביב - יפו 6492108
מבקש	אורנג' הכרמל בע"מ	דליה 23, דליה 1923900
בעל זכות בנכס	רביע פחראלדין	דליה 23, דליה 1923900
בעל זכות בנכס	איתי לב	סעדיה גאון 17, תל אביב - יפו 6713512
בעל זכות בנכס	לים בע"מ	דרך בגין מנחם 156, תל אביב - יפו 6492108
עורך ראשי	גבריאיל נבון	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	לאוניד גוזביץ	החי"ל 24, חיפה 3501433

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית וממשרדים וחניה בהיתר למרכול - חנות דיוטי-פרי מיועדת לדיפלומטים בלבד בקומת מרתף לפי היתר בניה. הקומה כולה מעל פני הקרקע במפלס רחוב. בשטח של 520 מ"ר. (כניסת לקוחות מרח' סעדיה גאון).

תיאור המבנה:

בניין משרדים בן 9 קומות מעל מרתף וקומת קרקע המכיל: במרתף- 3 מקלטים, משרדים, 3 אולמות, 6 מחסנים ושטח חניה, בקומת קרקע -אולם בנק, משרדים, 11 חנויות, שטח פתוח ושטח חניה למכוניות ובקומות העליונות -משרדים על פי היתר בניה מילולי מס' 717 משנת-1963.
לא נמצא בתיק בניין תכנית ההיתר לכל שטח של מרתף וקומת קרקע.
בתיק בנין נמצאו היתרי בניה מס' 43 מ-31.10.67, מס' 472 מ-31/10.67 ומס' 843 מ-05/03/68 לשינויים במחיצות בשטח ששייך ל"חברה לים".

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2023. מבקשים שימוש חורג.

המרכול מיועד לחנות דיוטי פרי המיועדת לדיפלומטים.

הקומה כולה מעל פני הקרקע במפלס רחוב.

מידע תכנוני:

חלקה 79 בייעוד משרדים (מגרש 2022), דרך מוצעת (מגרש 2091) ודרך מאושרת (מגרש 2086) עפ"י תכניות 707 - "תוכנית בינוי תיקון לתב"ע "G", ותוכנית 890 - "תוספת 2 קומות רח' לוינסון-סעדיה גאון". תכנית 707 סעיף 7 - שמושים: ב. בקומת הקרקע של האגף הפונה לרח לינקולן תורשינה חנויות ומשרדים, והשטח הנותר לחניה כמפורט בתשריט. שימוש למרכול בקומת הקרקע אינו תואם לשימושים המותרים עפ"י תכנית 707. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14.5.25.
מבקשים היתר ל-10 שנים.

חו"ד נותני אישור:

הרשות לאיכות הסביבה מיום 8.7.25:

אין התנגדות לבקשה לשימוש חורג, תחת התנאים הבאים:
יינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אוויר מהעסק.

מוקד 106 מיום 7.7.25:

במהלך החצי שנה האחרונה לא אותרו פניות.

פיקוח עירוני מיום 6.7.25:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

החלטה: החלטה מספר: 2

ועדה מייעצת מספר 15-25-0001 מתאריך 06/07/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממשרדים וחניה בהיתר למרכול, עד ליום 31.12.2035.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, שם משולם, מאור ורניק, פאדי דאוד.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י לובה דבוייריס)

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממשרדים וחניה בהיתר למרכול, עד ליום 31.12.2035.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 30/07/2025:

עמ' 6

מידע: 25-00171 רישוי: 25-1122 ת.רישוי עסק: 71351

רעיה גוטלוייבר - שימוש חורג מתכנית וממשרדים וחניה בהיתר למרכול - חנות דיוטי-פרי מיועדת לדיפלומטים בלבד בקומת מרתף לפי היתר בניה. הקומה כולה מעל פני הקרקע במפלס רחוב. ממליצים **לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממשרדים וחניה בהיתר למרכול, עד ליום 31.12.2035.**

ליאור שפירא- להוציא מסדר היום ולצאת סיור במקום.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0001 מתאריך 30/07/2025:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק, נוי אלרואי שניצר.