



10/09/2025

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 0013-2025 מיום 03.09.2025

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 03.09.2025 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.

בבוקה,
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 פקס' 03-7240118 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	לקבלת שידור באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני



פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0013-2025 מיום 03.09.2025

הישיבה ועדת בניין עיר נפתחה בשעה 10:20 בהשתתפות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי.

ישיבת ההמשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

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



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 03.09.2025

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.

<p>  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 </p>	<p>  03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00 </p>	<p>  www.tel-aviv.gov.il </p>
<p>לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני</p>		

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



בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0013-2025 ליום 03.09.2025:

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0012-2025 מיום 13.08.2028 – מאושר					
2.	1	2774	10000462072	בית קפה	אחד העם 91	בית קפה בוקה בע"מ
3.	5	69286	10000462094	מטבח הכנות ומחסן- קפה "בוקה"	אחד העם 91	מחן קפה "בוקה"
4.	9	21552	10000467925	מרכול	התקווה 49	ש.י. משקאות
5.	12	27129	35347	מכון ליוסי וקוסמטיקה	אבן גבירול 131	רון חיים
6.		71404	35472	מסעדה	שדרות ירושלים 22	ביסטרו פלאט

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2025 סעיף 2

מספר תיק רישוי:	2774	מס' בקשה מקוונת:	10000462072	תאריך הגשה:	29.01.25
-----------------	------	------------------	-------------	-------------	----------

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

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אחד העם 91	לב תל אביב	גוש: 7436 חלקה: 11	11-091/0	141.25 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	בית קפה בוקה בע"מ	אחד העם 91, ת"א יפו
מבקש	בית קפה בוקה בע"מ עומר פעמוני אשל יעל שלייר	אחד העם 93, ת"א
בעל זכות בנכס	אתיקה השקעות בע"מ	אחד העם 93, ת"א
עורך בקשה	דפנה יהושע	מאנה 13, ת"א יפו

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מבית מרקחת, מחסן, מעבדה לפי היתר בניה משנת 1937 בשטח של 66,25 מ"ר לפי היתר ומחצר בשטח של 75 מ"ר - לבית קפה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת הקרקע, סה"כ שטח העסק 141.25 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל מרתף: במרתף גראגי וחדרי שירות, חלקה הדרומי של קומת הקרקע ייועד לבית מרקחת וחלקו השני לדירת מגורים. בכל הקומות העליונות-דירות מגורים לפי היתרי בניה מס' 826 מ-13.7.36, תעודת גמר מ-13.6.37, היתר מס' 301 מ-30/3/1937.

הערות המהנדס:

לעסק קיימות שתי כניסות: מרח' אחד העם ומרחוב החשמונאים. במקום הנ"ל היה בית מרקחת ברישיון משנת 1975, ובתי אוכל משנת 2002 ועד 2016 ברישיונות, ומשנת 2016 העסק ללא רישיון. לעסק הוצא סירוב בגין אי מילוי דרישות מחלקת הנדסה. ועדת התנגדויות לבקשה הקודמת משנת 2015 המליצה: לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף לתנאים. כעת מבקשים שימוש חורג. דרישות תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בן השימוש הקיים לשימוש המבוקש). אגרת הבקשה לשימוש חורג בסה"כ-5318 ש"ח. לפי מדיניות לילה מותר פעילויות עד חצות.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2331
<p>החלקה בייעוד אזור מגורים מיוחד עפ"י תכנית 2331. המבנה כולל ברשימת מבנים לשימור עפ"י תכנית השימור 2650 ב, מסומן לשימור בינלאומי עם הגבלות מחמירות.</p> <p>עפ"י 2331 סעיף 9.3.1:</p> <p>באזור מגורים מיוחד יותר שימוש מסחרי בבניין קיים במקרים הבאים, ובתנאי השימוש אינו מהווה מטרה למגורים -:</p> <p>1. השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרתף או בקומת קרקע בחזית הבנין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים.</p> <p>2. השימוש המסחרי קיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים, בקומת קרקע של בנין והחל את פעילותו לפני 1.9.79 בלא שהחליף מחזיקים והמחזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש.</p> <p>שימוש מסחרי הקיים בהיתר ושאינו כמפורט בסעיף א לעיל, יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המכסימלית לגביו תוסדר על פי חוק.</p> <p>ע"פ סעיף 10 בתכנית 2650 ב הרחבת השימושים המותרים במבנה:</p> <p>הועדה המקומית רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה לשימור.</p> <p>א. השימוש כאמור יותר בתנאי שיותאם לאופי המבנה ולמטרות התכנית, על פי שיקול דעת היחידה לשימור.</p> <p>ב. השימוש כאמור יעשה בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.</p> <p>ג. תמריץ זה יחול גם על מבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.</p> <p>השימוש המבוקש יותר בתנאי שיותאם לאופי המבנה ולמטרות תכנית השימור 2650 ב' על פי שיקול דעת היחידה לשימור.</p> <p>יש לציין היתר תכנית מס 301 מתאריך 30.3.1937 בו נראה כי החלק הדרומי במבנה בקומת הקרקע הוסב לבית מרקחת.</p> <p>שימוש לבית אוכל תואם לאמור בסעיף (9.3.1 שימוש מסחרי) ע"פ תכנית 2331.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 21.5.25 מבקשים היתר לצמיחות</p>

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 7.8.25:	אין התנגדות לבקשה לשימוש חורג.
פיקוח עירוני מיום 19.6.25:	המקום בהליך רישוי תקין. בבדיקה מול מערכות משל"ט ואכיפה – ללא פניות או אכיפה כנגד העסק.
מוקד 106 מיום 19.06.25:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך חצי השנה האחרונה.
מחלקת שימור מיום 21.12.17:	אין התנגדות.
שמות המתנגדים:	זוהר שם טוב עו"ד – התנגדות הוסרה, בשמת גרמי, סמדר עזריאלי
תקציר ההתנגדות:	<ul style="list-style-type: none"> הקפה פועל בלב אזור מגורים, ומפעיליו אינם עושים את המאמץ הנדרש לצמצום ההפרעה לשגרת החיים ולרווחת דיירי הסביבה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2025 סעיף 2

<ul style="list-style-type: none"> • מפגעים סביבתיים: בחצר האחורית של בית הקפה, הסמוכה לנכסנו, מונחות זה שנים גרוטאות, ריהוט ישן וחפצים מיותרים. חלקם נשענים על גדר העץ שהקמנו במטרה לצמצם את המפגע, וגורמים לה נזק פיזי מתמשך. • הפרעה למנוחת הדיירים: עובדי המקום נוהגים לצאת להפסקות עישון וסעודות באזור האחורי של הנכס, הגובל בחדרי שינה של דיירי הבניין שלנו, תוך גרימת רעש והפרעה ישירה. • פעילות בשעות מוקדמות: סידור השולחנות והכיסאות מתחיל בשעה 06:30 בבוקר, מלווה בגרירת רהיטים ורעש המפריע את מנוחת הדיירים. • הזנחת תחזוקת הגדר: הגדר הפונה לרחוב החשמונאים במצב התפוררות, וההרס ניכר גם בחלק הגובל בבנייננו, מבלי שנעשה ניסיון מצד בעלי הקפה לתקן את הנזק • חדירת צמחייה לחצר הפרטית: ענפי העץ בתחום בית הקפה פולשים לחצר בנייננו ומגיעים ממש עד לחלונות החדירות. קיימת סכנה למזיקים, והטיפול בגיזום מתבצע רק לאחר פניות חוזרות • הפרעה במרחב הציבורי: לקוחות הקפה נוהגים להתקבץ על המדרכה ברחוב אחד העם באופן קבוע, דבר הגורם לחסימה ולהפרעה לתנועת הולכי הרגל. 	
<ul style="list-style-type: none"> • חו"ד איכות הסביבה לשימוש החורג. • שעות פעילות מותרות עד השעה 24:00. 	<p align="center">חו"ד מהנדס להתנגדות:</p>

המלצת הוועדה המייעצת 0015-2025 מיום 19.06.2025:

הוועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, מאור וריק, פאדי דאוד, מהא מרגייה.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
זוהר שם טוב, עו"ד – התנגדות הוסרה	המנופים 9, הרצליה	050-7309548
בשמת גרמי	יהל"ל 3, ת"א יפו	050-7343575
סמדר עזריאלי	יהל"ל 7, ת"א יפו	054-4890801

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 12/08/2025 בהשתתפות: ליאור שפירא, איילת וסרמן, עו"ד הגר גנין, פרדי בן צור, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, יובל רז, מאור ורניק, נעה מורד, עדי אשואל:

בהשתתפות:

המתנגדים:	לא הופיעו – הוקרא מכתבם.
המבקשים:	פעמוני אשל עומר - בעל העסק - בהמשך לטענות המתנגדים:

בהשתתפות:

<p>1. בנוגע למפגע הסביבתי בחצר האחורית של תבית קפה - יטופל. 2. הפסקות עישון באזור האחורי - יטופל. 3. פעילות בשעות מוקדמות מלווה בגרירת רהיטים ורעש - יטופל. 4. הזנת תחזוקת הגדר - מרימים את רחוב אחד העם כחלק מהפרויקטים של העירייה - יטופל. 6. צמחיה של העסק פונה לחצר הדיירים וסכנת מזיקים - יגוזם ויטופל. 7. חלקות מתקבצים על המדרכה - הפרעה במרחב הציבורי - יטופל.</p>	
<p>לאחר ששמענו את המבקשים, הקראנו את ההתנגדות והמייל הנוסף שהתקבל לאחר ההתנגדות. הסכימו המבקשים כמעט לכל התנאים אשר מצויים בחצרם ובשליטתם ולכן אנו סבורים שיש לדחות את ההתנגדויות, אלה שלא הוסרו, ולאשר הבקשה לשימוש חורג מבית מרקחת, מחסן, מעבדה לפי היתר, ומחצר - לבית קפה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2035.</p>	<p align="center">המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר) -

לאחר דיון בוועדת התנגדויות, המלצה לדחות את ההתנגדויות (אלה שלא הוסרו), ולאשר הבקשה לשימוש חורג מבית מרקחת, מחסן, מעבדה לפי היתר, ומחצר - לבית קפה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2035.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- מדובר בשני תיקים, אחד בית קפה והשני מחסן. מדובר בבקשה לשימוש חורג מבית מרקחת, מחסן, מעבדה לפי היתר, ומחצר - לבית קפה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת הקרקע, הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות שחלק מהתנגדויות הוסרו וחלקן לא. המלצתנו לאשר עד ליום 31.12.2035.

אלחנן זבולון- אנחנו מאשרים המלצת צוות המקצועי פה אחד.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0013-2025 מיום 3.9.25 סעיף 2:

לאחר שצוות ההתנגדויות שמע את המבקשים, הקריא את ההתנגדות והמייל הנוסף שהתקבל לאחר ההתנגדות, הסכימו המבקשים כמעט לכל התנאים אשר מצויים בחצרם ובשליטתם ולכן הועדה סבורה שיש לדחות את ההתנגדויות, אלה שלא הוסרו, ולאשר הבקשה לשימוש חורג מבית מרקחת, מחסן, מעבדה לפי

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2025 סעיף 2

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0013-2025 מיום 3.9.25 סעיף 2:

היתר, ומחצר - לבית קפה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2035.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו, דייבי דיסטניק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2025 סעיף 3

מספר תיק רישוי:	69286	מס' בקשה מקוונת:	10000462094	תאריך הגשה:	29.1.25
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	---------

מהות העסק:	מטבח הכנות ומחסן- קפה "בוקה"	קומה:	קרקע
------------	------------------------------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אחד העם 93	לב תל- אביב	גוש : 7436 חלקה : 11	11-091/0	43.8 מ"ר

בעל עניין :	שם :	כתובת :
שם העסק	מחסן קפה "בוקה"	אחד העם 93, ת"א
מבקש	בית קפה בוקה בע"מ עומר פעמוני אשל יעל שליך	אחד העם 93, ת"א
בעל זכות בנכס	אתיקה השקעות בע"מ	אחד העם 93, ת"א
עורך בקשה	דפנה יהושע	מאנה 13, ת"א יפו

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מתכנית ומדירת מגורים בשלמותה למטבח להכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום ההכנה ומחסן בקומת קרקע בשטח של 43.8 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל מרתף:
במרתף גראגי וחדרי שירות, חלקה הדרומי של קומת הקרקע ייועד לבית מרקחת וחלקו השני לדירת מגורים.
בכל הקומות העליונות-דירות מגורים לפי היתרי בניה מס' 826 מ-13.7.36, תעודת גמר מ-13.6.37, היתר מס' 301 מ-30/3/1937.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת 2019 ללא רישיון.
המקום משמש מטבח הכנות ומחסן לבית קפה "בוקה" ברח' אחד העם 91 (רש-2774).
יש לציין שאין דירות מגורים בקומת קרקע.
מקומות חניה: דרישת תקן 0- מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
אגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-1649.
כניסה לעסק מחצר צדדית משותפת של הבנין.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2331
<p>החלקה בייעוד אזור מגורים מיוחד עפ"י תכנית 2331 . המבנה כלול ברשימת מבנים לשימור עפ"י תכנית השימור 2650 ב', מסומן לשימור בינלאומי עם הגבלות מתמירות.</p> <p>עפ"י 2331 סעיף 9.3.1 : באזור מגורים מיוחד יותר שימוש מסחרי בבניין קיים במקרים הבאים, ובתנאי השימוש אינו מהווה מטרד למגורים - :</p> <p>1. השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרתף או בקומת קרקע בחזית הבנין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים. 2. השימוש המסחרי קיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים, בקומת קרקע של בנין, והחל את פעילותו לפני 1.9.79 בלא שהחליף מחזיקים והמחזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש.</p> <p>שימוש מסחרי הקיים בהיתר ושאינו כמפורט בסעיף א' לעיל, יהווה שימוש חורג ותקופת המעבר המקסימלית לגביו תוסדר על פי חוק.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 21.5.25 מבקשים היתר לצמיתות</p>

חוות דעת נותני אישור:

<p>הרשות לאי"ס מיום 26.6.25 : פיקוח עירוני מיום 19.06.25 :</p>	<p>אין התנגדות לבקשה לשימוש חורג. המקום בהליך רישוי תקין. בבדיקה מול מערכות משל"ט ואכיפה – ללא פניות או אכיפה כנגד העסק.</p>
<p>מוקד 106 מיום 19.06.25 :</p>	<p>לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך חצי השנה האחרונה.</p>
<p>שמות המתנגדים : תקציר ההתנגדות :</p>	<p>זוהר שם טוב עו"ד , בשמת גרמי, סמדר עזריאלי</p> <ul style="list-style-type: none"> • הקפה פועל בלב אזור מגורים, ומפעיליו אינם עושים את המאמץ הנדרש לצמצום ההפרעה לשגרת החיים ולרווחת דיירי הסביבה. • מפגעים סביבתיים : בחצר האחורית של בית הקפה, הסמוכה לנכסנו, מונחות זה שנים גרוטאות, ריהוט ישן וחפצים מיותרים. חלקם נשענים על גדר העץ שהקמנו במטרה לצמצם את המפגע, וגורמים לה נזק פיזי מתמשך. • הפרעה למנוחת הדיירים : עובדי המקום נוהגים לצאת להפסקות עישון וסעודות באזור האחורי של הנכס, הגובל בחזרי שינה של דיירי הבניין שלנו, תוך גרימת רעש והפרעה ישירה. • פעילות בשעות מוקדמות : סידור השולחנות והכיסאות מתחיל בשעה 06:30 בבוקר, מלווה בגרירת רהיטים ורעש המפריע את מנוחת הדיירים. • הזנחת תחזוקת הגדר : הגדר הפונה לרחוב החשמונאים במצב התפוררות, וההרס ניכר גם בחלק הגובל בבנייננו, מבלי שנעשה ניסיון מצד בעלי הקפה לתקן את הנזק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2025 סעיף 3

<ul style="list-style-type: none"> • חדירת צמחייה לחצר הפרטית: ענפי העץ בתחום בית הקפה פולשים לחצר בניינו ומגיעים ממש עד לחלונות החדירות. קיימת סכנה למזיקים, והטיפול בגיזום מתבצע רק לאחר פניות חוזרות • הפרעה במרחב הציבורי: לקוחות הקפה נוהגים להתקבץ על המדרכה ברחוב אחד העם באופן קבוע, דבר הגורם לחסימה ולהפרעה לתנועת הולכי הרגל 	
<ul style="list-style-type: none"> • חו"ד איכות הסביבה לשימוש החורג. • שעות פעילות מותרות עד השעה 24:00. 	חו"ד מהנדס להתנגדות:

המלצת הוועדה המייעצת 0015-2025 מיום 19.06.2025:

הוועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, מאור וריק, פאדי דאוד, מהא מרגייה.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
זוהר שם טוב, עו"ד – התנגדות הוסרה	המנופים 9, הרצליה	050-7309548
בשמת גרמי	יהל"ל 3, ת"א יפו	050-7343575
סמדר עזריאלי	יהל"ל 7, ת"א יפו	054-4890801

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 12/08/2025 בהשתתפות: ליאור שפירא, איילת וסרמן, עו"ד הגר גנין, פרדי בן צור, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, יובל רז, מאור ורניק, נעה מורד, עדי אשואל:

בהשתתפות:

המתנגדים:	לא הופיעו – הוקרא מכתבם.
המבקשים:	<p>פעמוני אשל עומר - בעל העסק -</p> <p>בהמשך לטענות המתנגדים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בנוגע למפגע הסביבתי בחצר האחורית של הבית קפה - יטופל. 2. הפסקות עישון באזור האחורי - יטופל. 3. פעילות בשעות מוקדמות מלווה בגרירת רהיטים ורעש - יטופל. 4. הזנת תחזוקת הגדר - מרימים את רחוב אחד העם כחלק מהפרויקטים של העירייה - יטופל. 6. צמחיה של העסק פונה לחצר הדיירים וסכנת מזיקים - גיזום ויטופל. 7. הלקוחות מתקבצים על המדרכה - הפרעה במרחב הציבורי - יטופל.

בהשתתפות:

<p>לאחר ששמענו את המבקשים, הקראנו את ההתנגדות והמייל הנוסף שהתקבל לאחר ההתנגדות. הסכימו המבקשים כמעט לכל התנאים אשר מצויים בחצרם ובשליטתם ולכן אנו סבורים שיש לדחות את ההתנגדויות, אלה שלא הוסרו, ולאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומדירת מגורים בשלמותה למטבח להכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום ההכנה ומחסן בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2035.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>
---	-------------------------------

ח"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר) -

<p>לאחר דיון בוועדת התנגדויות, המלצה לדחות את ההתנגדויות, (אלה שלא הוסרו) ולאשר הבקשה לשימוש חורג מבית מרקחת, מחסן, מעבדה לפי היתר, ומחצר - לבית קפה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2035.</p>

תיאור הדיון:

<p>רעיה גוטלויבר- מדובר בשני תיקים, אחד בית קפה והשני מחסן. מדובר בבקשה לשימוש חורג מבית מרקחת, מחסן, מעבדה לפי היתר, ומחצר - לבית קפה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת הקרקע, הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות שחלק מהתנגדויות הוסרו וחלקן לא. המלצתנו לאשר עד ליום 31.12.2035. אלחנן זבולון- אנחנו מאשרים המלצת צוות המקצועי פה אחד.</p>

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0013-2025 מיום 3.9.25 סעיף 3:

<p>לאחר שצוות ההתנגדויות שמע את המבקשים, הקריא את ההתנגדות והמייל הנוסף שהתקבל לאחר ההתנגדות, הסכימו המבקשים כמעט לכל התנאים אשר מצויים בחצריהם ובשליטתם ולכן הועדה סבורה שיש לדחות את ההתנגדויות, אלה שלא הוסרו, ולאשר הבקשה לשימוש חורג מבית מרקחת, מחסן, מעבדה לפי היתר, ומחצר - לבית קפה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2035.</p> <p>ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו, דייבי דיסטניק.</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2025 סעיף 4

מספר תיק רישוי:	21152	מס' בקשה מקוונת:	10000467925	תאריך הגשה:	21.2.25
מהות העסק:	מרכול			קומה:	קרקע

כתובת:	שכונה:	גוש/חלקה	תיק בניין:	שטח הבקשה:
התקווה 49	התקווה	גוש 6135 חלקות 53+69	40170490	72.6 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק:	ש.י. משקאות	התקווה 49 ת"א
מבקש:	רחמינוב שלומי	נדב 9 ת"א
בעל זכות בנכס	מוסקליובה אולגה ומיכאילוב לזר	התקווה 49, תל אביב יפו
עורך בקשה	יסמין סיני	בורלא 17, ראשון לציון

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מתכנית וממגורים בהיתר (לחלק מהמבנה לא נמצא היתר בנייה) למרכול בקומת קרקע בשטח של 72.6 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיים מבנה חד קומתי שחלקו בייעוד מגורים עפ"י היתר בנייה מס' 220 מיום 22.5.52. לחלק מהמבנה לא נמצא היתר בנייה בתיק הבניין.

הערות המהנדס:

משנת 1992 התקיימו במקום עסקי מזון שפעלו בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.20. משנת 2021 מתנהל מרכול בבעלות חדשה. כעת מבקשים היתר לשימוש חורג. סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 2,733 ש"ח. חישוב תקן חניה: דרישת תקן – 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2215

המבוקש נמצא בתחום חלק מחלקה 69 (מגרש 2107) בייעוד מגורים ב' עם חזית מסחרית לכיוון רחוב חנוך וחלק מחלקה 53 (מגרש 2232) בייעוד דרך קיימת עפ"י תוכנית 2215 " -שיקום שכונת התקווה".

שימוש למרכול אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 2215, מהווה שימוש חורג לתוכנית. בייעוד דרך קיימת (מגרש 2232) נדרש תיאום עם מחלקת נכסים.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 19.8.25.
מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.12.35

חוות דעת נותני אישור :

איכות הסביבה מיום :27.8.25	אין מניעה לאשר.
מוקד 106 מיום 26.8.25:	לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב התקווה 49 בטווח התאריכים 1.1.25 עד 26.8.25 לא התקבלו פניות.
פיקוח עירוני מיום 26.8.25:	בחודש ינואר 25 העברנו המלצה לכתב אישום בגין ניהול עסק ללא רישיון למחלקה הפלילית. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
פיקוח על הבניה 15.1.25:	בבדיקה במערכת פיקוח על הבניה אין תביעות פעילות. לא נמצאו תכניות היתר נוספות בתיק בניין ולא הוצאו היתרי בנייה נוספים.
המחלקה הפלילית מיום :26.8.24	לא נמצאו הליכים נוספים / הליכים פעילים.
אגף הנכסים ניום 7.1.25:	לא נדרשת חוות דעתנו.
מהנדס קונסטרוקציה מיום	התקבל אישור.

המלצת הועדה המייעצת 0020-2025 מיום 26.8.25:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממגורים בהיתר
(לחלק מהמבנה לא נמצא היתר בנייה) למרכול, עד ליום 31.12.2035.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם
משולם, מאור ורניק, פאדי דאוד.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממגורים בהיתר (לחלק מהמבנה לא
נמצא היתר בנייה) למרכול, עד ליום 31.12.2035.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מתכנית וממגורים בהיתר לחלק מהמבנה לא נמצא היתר בנייה
למרכול, המלצתנו לאשר עד 31.12.2035.
מיטל להבי- למה קוראים לשם מרכול שמגדיר את עצמו עסק למכירת אלכוהול?
מדובר במכירת משקאות חריפים וקיבלתי מספר תלונות מתושבים מהאזור.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0013-2025 סעיף 4

יובל פלג - לפי צו רישוי עסקים פריט של מרכול או מכירת יין, כל חנות שמוכרת יין זה אותו פריט – מרכול. הפריט מרכול 4.7 ב'.

תמיד בודקים תלונות מול פיקוח עירוני שזה חלק מגורמי הרישוי ולא התקבלו תלונות, אבל יש המלצה על ניהול עסק ללא רישיון.

מיטל להבי- אם אני מוצאת תלונות אני מעבירה לך ומבקשת דיון חוזר.

אלחנן זבולון- אנחנו מאשרים לפי חו"ד הצוות המקצועי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0013-2025 מיום 3.9.25 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממגורים בהיתר (לחלק מהמבנה לא נמצא היתר בנייה) למרכול בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2035.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו, דייבי דיסטניק.

עמ' 1

מידע: 25-00437 רישוי: 25-1271 ת.רישוי עסק: 27129

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	27129	מספר בקשה מקוונת	35347	תאריך הגשה	31/07/2025
מהות העסק	קומה				-1
שם העסק	אבן גבירול 131 חיים				

כתובת	אבן גבירול 131	תיק בניין	0496-131
גוש/חלקה	6214/488	שטח העסק	62.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חיים רון	אבן גבירול 131, תל אביב - יפו 6203705
בעל זכות בנכס	חיים רון	אבן גבירול 131, תל אביב - יפו 6203705
בעל זכות בנכס	דרורית זהבה רון	אבן גבירול 131, תל אביב - יפו 6203705
עורך ראשי	ז'אק סחליה	אבן סינא 72, תל אביב - יפו 6817759
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

שימוש חורג מתכנית ומחסנים בהיתר בקומת מרתף לפי היתר בניה למכון ליופי וקוסמטיקה בשטח של 62.4 מ"ר.

ת.ר. 27129

תיאור המבנה:

גוש 6214, חלקה 488.

מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת מסחר ומשרדים וקומת חצי מרתף המיועדת למחסנים ומקלט על פי היתר בניה מספר 143 מתאריך 04/06/1957.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום הנ"ל משנת 1987 עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31/12/2025. יש לציין שמדובר בקומת חצי מרתף בצדו האחורי של המבנה עם כניסה נפרדת מצד המבנה וחלונות בגובה מלא. מבקשים הארכת תוקף שימוש חורג.

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

מידע תכנוני:

חלקה בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ע"פ תכנית 4562 - "תכנית רחוב אבן גבירול". תוכנית "ע1" - "מרתפים" - קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ושימושים. עפ"י סעיף 1.9 - טבלת תכליות והוראות: שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למגורים. שימוש חורג ממחסנים בהיתר למכון ליופי וקוסמטיקה בקומת מרתף אינו תואם להוראות תוכנית "ע1" השימוש המהווה שימוש חורג לתוכנית. השימוש המבוקש יהיה בהתאם לחו"ד יועמ"ש בנושא עסקים חדשים בקומת מרתף מתאריך 21/07/2009, יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית.

חו"ד שירות משפטי 26.8.25:

שימוש עבור מכון יופי אינו שימוש שהותר לראשונה בתכנית ע' 1 ולאור העובדה שתכנית אבן גבירול משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית ע' 1 ממשיכות לחול הרי שמדובר בשימוש תואם תכנית.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 10/07/2025
מבקשים היתר ל10 שנים

חו"ד נותני אישור**חו"ד הרשות לאיכות הסביבה מיום 10.8.25:**

אין התנגדות לבקשה.

חו"ד פיקוח עירוני מיום 7.8.25:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק

חו"ד מוקד 106 מיום 13.8.25:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב אבן גבירול 131
בטווח התאריכים 1.1.25 עד 13.8.25
יש פניה אחת בנושא רעש עבודה בתשעה באב
3 פניות בנושא רעש ממפוח עלים בית עסק.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדה מייעצת מספר 15-25-0003 מתאריך 13/08/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממחסנים בהיתר בקומת מרתף לפי היתר בניה
למכון ליופי וקוסמטיקה, עד ליום 31.12.2035.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, מאור ורניק.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י פאדי דאוד)

עמ' 3

מידע: 25-00437 רישוי: 25-1271 ת.רישוי עסק: 27129

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממחסנים בהיתר בקומת מרתף לפי היתר בניה למכון ליופי וקוסמטיקה, עד ליום 31.12.2035.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

רעיה גוטלויבר- מכון יופי וקוסמטיקה, הארכת תוקף שימוש חורג. העסק נמצא במקום משנת 1987, חלק מהעסק נמצא במרתף עם חלונות וזה שימוש חורג מהיתר. לעסק היה רישיון ושימוש חורג, המלצתנו לאשר עד ליום 31.12.2035.

אלחנן זבולון- אנחנו מאשרים לפי חוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-25-17 מתאריך 03/09/2025:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסנים בהיתר בקומת מרתף לפי היתר בניה למכון ליופי וקוסמטיקה, עד ליום 31.12.2035.

ההחלטה התקבלה בשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלנה, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו, דייבי דישטניק.

ועדת משנה לתכנון ובניה

04/08/2025	תאריך הגשה	35472	מספר בקשה מקוננת	71404	מספר תיק רישוי
0	קומה				מהות העסק
				שדרות ירושלים 22	שם העסק

3001-022	תיק בניין	שדרות ירושלים 22, בן זומא שמעון 6, שמעון בן עזאי 7	כתובת
215.02	שטח העסק	7072/5	גוש/חלקה

כתובת	שם	בעל עניין
משעול לופית 10, אילת 8823156	קובי אצואל	מבקש
נחלת בנימין 56, תל אביב - יפו 6515404	7 מיינדס הוטלס בע"מ	מבקש
קפלן 1, ירושלים 9195015	מיכאל רבזין	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504	גבריאל נבון	עורך ראשי
רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	ערן שילר	מתכנן שלד

מחות הבקשה: (לובה דבוייריס)

בקשה לפרסום על פי תב"ע 2606 לעסק של מסעדה בקומת קרקע בשטח של 192 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 7072 חלקה 5.
הבנין בן 4 קומות בשימוש מלונאי על פי היתר בניה להוספת מעליות פנימיים בבניין מס' 23-0733 מ-18/07/2023.
לא נמצא בתיק בנין היתר בניה מקורי לבניין.

הערות המהנדס:

עסק חדש.

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

מידע תכנוני:

החלקה ביעוד מגורים מגורים מיוחד עפ"י תכנית 2606 - "מתחם נגה - שדרות ירושלים". סעיף 10.1. התכליות המותרות: א. ככל הקומות: מגורים, אכסון מלונאי. כמו כן, יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מוסדות חינוך, קהילה ותרבות לאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי הליך שימוש חורג. ב. בקומת הקרקע בנוסף לאמור בסעיף קטן א' דלעיל יותרו גם שימושי מסחר קמעונאי, שרותים אישיים ומשרדים. פתיחת בתי אוכל, מכוני בריאות וכושר, מרפאות וייצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות יותרו בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד, פרסום בשני עיתונים ארציים ובעיתון מקומי, פרסום על לוח מודעות ושמיעת התנגדויות, השימוש המבוקש לא יהיה בגדר "שימוש חורג". שימוש למסעדה יותר בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד, בהליך של פרסום.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 23/07/2025
מבקשים היתר ל-10 שנים.

חו"ד נותני אישור

פיקוח על הבניה מיום 12.8.25:

בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת ממוחשבת לא מצאנו תביעות משפטיות פעילות נגד עסק הנ"ל.
כמו כן אין תיקים בהכנה נגד עסק הנ"ל.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 18.6.25:

לא קיימים הליכים.

חו"ד פיקוח עירוני מיום 12.8.25:

התקבלה תלונה אחת לגבי רעש, ללא ממצאים.
ללא מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 13.8.25:

לאחר בדיקה במערכת מוקד מתאריך 1.1.25 עד 13.8.25
אותרו 3 פניות בנושא רעש ברחוב שד ירושלים 22.
הפניות לא מתייחסות לעסק ספציפי.

הרשות לאיכות הסביבה מיום 26.8.25:

אין מניעה לאשר.

המישלמה ליפו מיום 3.9.25:

אין מניעה לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדה מייעצת מספר 15-25-0003 מתאריך 13/08/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה בהתאם לפרסום עפ"י הוראת תב"ע 2606 לעסק של מסעדה בקומת קרקע,
עד ליום 31.12.2035 מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, מאור ורניק.

חו"ד מהגדס הועדה: (ע"י לובה דבוייריס)

עמ' 3

מידע: 25-00303 רישוי: 25-1276 ת.רישוי עסק: 71404

לאשר הבקשה בהתאם לפרסום עפ"י הוראת תב"ע 2606 לעסק של מסעדה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2035 מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/09/2025:

רעיה גוטלויבר- מסעדה כחלק מבית מלון. התקבלה חוות דעת המשלמה ליפו. מדובר בפרסום לפי הוראת תב"ע לא התקבלו התנגדויות, המלצתנו לאשר עד ליום 31.12.2035.

אלחנן זבולון- אנחנו מאשרים לפי חוות הדעת הצוות המקצועי.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0003 מתאריך 03/09/2025:

לאשר הבקשה בהתאם לפרסום עפ"י הוראת תב"ע 2606 לעסק של מסעדה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2035 מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו, דייבי דישטניק.