



לרישוי מקוון

21/09/2025

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 0014-2025 מיום 17.09.2025

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 17.09.2025 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.

בבקכה
מירי אהרון
מרכזת וועדות רישוי עסקים
לשימושים חורגים ופרגודים

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

כדי להימנע מאי נעימות מומלץ לזרז באזור העירייה או לא תל שינוי בשעות הפעילות



פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 2025-0014 מיום 17.09.2025

הישיבה ועדת בניין עיר נפתחה בשעה 10:19 בהשתתפות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק.		
ישיבת ההמשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:		
השתתפו ה"ה:	חן אריאלי	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
חברי הועדה:	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
לא נכחו:	דייבי דיסטניק, ד"ר	חבר מועצה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה
נכחו ה"ה:	מיטל להבי	סגנית רה"ע
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	חיים גורן	סגן רה"ע
	הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	משנה ליועמט דיני תכנון בניה
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	הגר גנין	עוזרת ראשית ליועמט
	יובל פלג	ממ סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
שם משולם	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
שרית סוזין בר-עז	מנהלת קשרי קהילה	
עוזרת בכירה למרכזת וועדה	מהא מרגייה	עוזרת למרכזת וועדה
עוזרת למרכזת וועדה	דניאל שרון	עוזרת למרכזת וועדה

www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה 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 נשימות תומלץ לזרוא באתר העירייה אם לא חל עינני 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 17.09.2025.

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



בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0014-2025 ליום 17.09.2025

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0013-2025 מיום 03.09.2025 – מאושר.					
2.	1	65754	10000296318-2	אולפן הקלטות אודיו פאב מקום לעריכת מופעים וירידים	דרך שלמה 29	PAPAITO
3.	6	50782	10000424476	אולם אירועים גן שמחות	יפת 28	בית אנדרומדה
4.	15	61288	10000368032	דיסקוטק עריכת מופעים וירידים מסעדה, פאב	השרון 12	MAZE
5.		67046	35515	בית אוכל	רבי יהודה חסיד 10	L'amande d'Or
6.		60949	35550	מוסך אופנועים	יד חרוצים 14	אבי גל אופנועים
7.		54133	35272	מכירת מצרכי מזון באריזות סגורות	שדרות ירושלים 75	זעתר מרקט

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2025 סעיף 2

08.08.2023	תאריך הגשה:	10000296318-2	מס' בקשה מקוונת:	65754	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	אולפן הקלטות אודיו פאב	מהות העסק:
		מקום לעריכת מופעים וירידיים	

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
1,185 מ"ר	414-029	גוש 7051 חלקה 45, 46, 53	דרך שלמה 29

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	PAPAITO	דרך שלמה 29 תל אביב
מבקש	פאפאיתו בע"מ איתי בן מרגי	דרך שלמה 29 תל אביב הרב מימון 5/4 חולון
בעל זכות בנכס	רן שקולניק מאיר שקולניק	יאיר 7 רמת גן
עורך בקשה	יפעה לוי	שד' סיני 21 חיפה

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג לתוכנית ממבנים חד קומתיים בהיתר המיועדים למשרדים ולמלאכה בשטח 523 מ"ר, ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בשטח של 90 מ"ר, מסככות בהיתר בשטח של 418 מ"ר, מחצר פתוחה בשטח של 119 מ"ר ומפסיו בהיתר בשטח 35 מ"ר למקום לעריכת מופעים, אולפן הקלטות ופאב בקומת הקרקע בשטח כולל של 1,185 מ"ר.

תיאור המבנה:

העסק קיים בשתי כתובות שלמה 29 ו-31 מבנים בעלי חזית אחידה. על המגרש קיימים מבנים וסככות חד קומתיים המיועדים למשרדים ולמלאכה ע"פ היתרי בניה מספר 06-0359 מתאריך 4.5.2006, היתר מספר 09-0847 מתאריך 1.11.2009, היתר 09-0849 מתאריך 21.10.2009 והיתר 06-0358 מתאריך 4.5.2006, תעודת גמר מספר 2009-0217 מתאריך 26.11.2009. כמו כן קיים מבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה ולא ידוע ייעודו.

הערות המהנדס:

עסק המתקיים במקום משנת 2013 בשימוש חורג עד 31.12.2021 בשטח של 589 מ"ר. מבקשים תוספת שטח ושימוש חורג.
יצוין שאולפן הקלטות אינו טעון רישוי עסק.
מדיניות לילה במקום עד שעה 05:00.
דרישות תקן 9.6 מקומות חניה בהשוואה דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 9.6 מקומות חנייה למילוי דרישות התקן - השתתפות בקרן חנייה קיים חניון מתוכנן במרחק קו אווירי של 195 מ"ר.
סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג: 48,990 ש"ח.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2025 סעיף 2

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 397
החלקה בייעוד אזור מלאכה עפ"י תוכנית 397 - "שכונת מכבי הישנה - יפוי".
סעיף 8 - תקנות בניה: שמושים מותרים באזור מלאכה: נגרות, פחחות, מסגרות, שרברבות, זגגות, מכשירי תשלום, מעבדות, מטויות, עבודות עור, תעשיית מזרונים, מתפרות, סנדלרות, כריכת ספרים, מוצרי קש וסלים, יצור מברשות ומטאטאים, צורפות, חתוך יהלומים וליטושם, בתי חרושת לקרח, מחסני קירור, טחנות קמח, מאפיות, מחסנים, מסגרות, משאבות בניין, ממרפדות. כל השימושים הדומים שלא הוזכרו ברשימה יותרו לפי החלטת הועדה המקומית. שימוש לפאב והופעות אינו כלול ברשימת השימושים המותרים. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית, כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 17.10.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 18.4.24:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 3.4.24:	העסק ללא סירובים, ללא היתרים וללא קריאות מוקד.
מוקד 106 מיום 2.4.24:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך החצי שנה האחרונה.
פיקוח על הבניה 18.2.24:	לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות נגד העסק. כמו כן אין תיקים בהכנה נגד העסק הנ"ל.
המחלקה הפלילית 8.1.24:	עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 3.4.23:	התקבל אישור.

המלצת הועדה המייעצת 0010-2024 מיום 04.06.2024:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממבנים חד קומתיים בהיתר המיועדים למשרדים ולמלאכה ומסככות וחצר פתוחה ופטיו למקום לעריכת מופעים, אולפן הקלטות ופאב בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2028. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן, יובל לפלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, שם משולם, דין עמר, לובה דבוייריס, מאור ורניק, עידית רז.
--

חוות דעת מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר):

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממבנים חד קומתיים בהיתר המיועדים למשרדים ולמלאכה ומסככות וחצר פתוחה ופטיו למקום לעריכת מופעים, אולפן הקלטות ופאב בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2028.
--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

2. דרישות תקן : 9.6 מקומות חניה בהשוואה דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

המלצה: פתרון חלופי להסדר 9.6 מקומות חנייה למילוי דרישות התקן - השתתפות בקרן חניה.

קיים חניון מתוכנן במרחק קו אווירי של 195 מ"ר.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- הגדלת שטח ושימוש חורג לעסק שקיים משנת 2013 עד 2021. המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 31.12.2028 ולאשר קרן חניה.

מיטל להבי- אני בעד ההיתר והרישיון, אני רוצה להעיר לגבי פתרון החניה. פתרון החניה פה הוא כופר על בסיס שיבנה חניון. קיים חניון מתוכנן בקו אווירי. האם החניון יבנה לפני שההיתר יפוג תוקפו? איזה מן תשובות אלה? תגידו אין פתרון, לוקחים כופר חניה.

יובל פלג- אם תוך 10 שנים החניון לא יבנה, הוא יקבל את הכסף חזרה.

מיטל להבי- אני לא לוקחת כופר חניה ממישהו בשביל לתת לו כסף חזרה אלא מפני שהוא לא מספק את צרכי הציבור עבור העסק שלו. אם אני אצטרך להחזיר את הכסף הזה קרוב לוודאי עם ריבית בנקאית על השנים שעברו בגלל שלא היה פתרון חניה והציבור סבל נורא והאיש מקבל את הכסף שלו חזרה ועוד עם ריבית, אז מה אנחנו עושים פה?

אודי כרמלי- אני פונה לסגנית ראש העיר, מיטל להבי, מתזיקת תיק התחבורה והחניה. את רוצה לשנות מדיניות עירונית בקשר לחניה?

מיטל להבי- בקשר לכופר. שאני לא אצטרך להחזיר אותו.

אודי כרמלי- מה זה לא תצטרך להחזיר? יש חוקים ויש תקנות.

מיטל להבי- אני מחזיקה את התיק ואני לא קובעת את המדיניות. אני מדברת על הקופה הציבורית. אנחנו לוקחים כסף על מטרד תנועת שניצטרך להחזיר אותו וזה לא מקובל עלי.

אודי כרמלי- זו מתכונת שהעירייה נוהגת בה כבר עשרות שנים, זה לא חדש לאף אחד. יש דוח ברור וידוע כמה כסף הוחזר וכמה אכן שומש לחניות. אני חושב שתופתעי לגלות שבלא מעט השתמשו לחניות. תבקשי את הדוח הזה מאגף התקציבים.

ראובן לדיאנסקי- מכיוון שאת העלית סוגיה שהיא באמת מעניינת ואני לא יודע אם זה בתחום של מדיניות עירונית או חקיקה ראשית, אם זה תקנות, האם זה בכלל בידיים שלנו?

יובל פלג- בתקנות התכנון ובניה, התקנת מקומות חניה, נדרש בכל הוצאת היתר בניה מקומות חניה. שימוש חורג הוא היתר בניה לכל דבר ואנחנו כפופים לחוק. חקיקה ראשית. כל עירייה עושה התאמות של החקיקה הראית למדיניות עירונית, יש טבלה מסודרת.

ראובן לדיאנסקי- כשאתה גובה כופר חניה אתה אומר שהוא ישלם כסף כי יש חניון ציבורי, זו החלופה להסדרת חניה במגרש.

יובל פלג- לא. כתוב בדיוק כמו שאנחנו פועלים- שבמידה ויש חניון מתוכנן עתידי אתה חייב לקחת ממנו את הכסף הזה בדמות כופר חניה.

תיאור הדיון:

ראובן לדיאנסקי- איפה כתוב שזאת ההסדרה? האם זה נוהל פנימי? או שזה כתוב בתקנות או בחקיקה?
יובל פלג- זה כתוב בתקנות.
הראלה אברהם אוזן עו"ד- תקנות החניה הן ארציות, חלות על כל הארץ. לנו יש את תוכנית ח' תוכנית מתאר חניה לת"א.
ראובן לדיאנסקי- שזה גם סוג של חוק.
הראלה אברהם אוזן עו"ד- נכון. המקרים שלא נכנסים לתוכנית ח', חלים עליהן התקנות. מקרה של שימוש חורג לא נכנס לתוכנית ח'. לכן כל המקרים שמגיעים לוועדה הזו שעוסקת בשימושים חורגים, זו לא מדיניות, יש הוראות של מרחק ושנים.
אלחנן זבולון- מאשרים בהתאם לחו"ד הצוות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0009-2024 מיום 19.06.2024 סעיף 5:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ממבנים חד קומתיים בהיתר המיועדים למשרדים ולמלאכה ומסככות וחצר פתוחה ופטיו למקום לעריכת מופעים, אולפן הקלטות ופאב בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2028.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 9.6 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, מאיה נורי שקד, דייבי דיסטניק.

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 9.6 מקומות חניה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 19.6.24. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 9.6 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הצגת הסכם שכירות עבור 10 חניות שתוקפו עד לסיום תוקף ההיתר.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון לוועדה להסרת תקן מקומות חניה. העסק אושר בוועדה מקומית ב 19.6.24, מדובר בשימוש חורג לתוכנית, אושר עד 31.12.2028 בכפוף למקומות חניה, כעת אנו מסירים את הבקשה למקומות החניה לאחר שהגישו הסכם חניה.
חן אריאלי- זה בעצם דיון חוזר ואנחנו מתקנים את סעיף 2?
רעיה גוטלויבר- כן.
חן אריאלי- בסדר גמור. מאשרים שימוש חורג עד סוף דצמבר 2028.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2025 סעיף 2

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0014-2025 מיום 17.09.2025 סעיף 2 :

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 19.6.24. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 9.6 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 9.6 חניות מתאריך 24.7.25 שתוקפו עד לסיום תוקף ההיתר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דיסטניק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2025 סעיף 3

04.06.2025	תאריך הגשה:	10000424476	מס' בקשה מקוונת:	50782	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	-------------	------------------	-------	-----------------

קרקע + מרתף	קומה:	אולם אירועים גן שמחות		מהות העסק:
-------------	-------	-----------------------	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
824.40 מ"ר	3004-026/0	גוש 7038 חלקות: 71, 70, 69	יפו העתיקה, נמל יפו	יפת 28

כתובת:	שם:	בעל עניין:
יפת 28, ת"א יפו	בית אנדרומדה	שם העסק
יפת 28, ת"א יפו	י.א.ח.המטבח שלנו 2017 בע"מ הראל בן אהרון	מבקש
הצורפים 22, ת"א יפו	עאוני סאיג	בעל זכות בנכס
אפרסק 3, אשדוד	ורדה חייט	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם או גן לשמחות ולאירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע בשטח של 588 מ"ר, במרתף (שירותים, חדר צוות) בשטח של 71 מ"ר ובחצר לא מקורה בשטח של 165 מ"ר. סה"כ שטח העסק 824.40 מ"ר. תפוסת קהל 273 איש.

תיאור המבנה:

המבנה בן 2 קומות על פי תמונות GIS, תכנית הבקשה ורישומים בתיק הבניין. לא נמצא היתר בניה ותכניות מאושרות המתייחסות למבנה הנ"ל, לא ידוע יעוד.

קיים היתר בניה מס' 13-1181 מ-04/12/2013 להחלפת גגות בחלק מהמבנה.

הערות המהנדס:

משנת-2016 במקום הנ"ל התנהל עסק של מסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום + מופעים וירידים, עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2023.

בשנת-2024 הוגשו בקשות להחלפת בעלים, שינוי מהות ותוספת שטח של אולם ישיבה בחלקה 71 ושירותים בקומת מרתף.

משנת-1983 במקום הנ"ל התנהל עסק של נגרייה, עשיית פוליטורה עם רישיון לצמיתות. משנת-2012 בחלק מהמקום התנהל עסק של מסעדה בשטח של 53 מ"ר עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2017.

על פי מפת מדיניות מותר פעילות במקום עד לשעה 2:00 בלילה.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 24849 ש"ח.

חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 5.25 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מרחק עד לחניון מתוכנן 330 מ' ברחוב נועם 10.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 606,479
<p>החלקה בייעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תכניות 479 "תוכנית מתאר יפו" ותוכנית 606 - "מתחם המנזר הארמני". - תוכנית 479 סעיף : 9 אזור מלאכה ואזור לתכנון בעתיד תוכנית מפורטת תקבע את אופן הבנייה, השימושים וכל ההוראות הנוגעות- לאזור זה.</p> <p>שימוש ממלאכה לאולם אירועים אינו תואם להוראות התכניות המאושרות, מהווה שימוש חורג לתוכנית. מעיון בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה.</p> <p>השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.</p> <p align="right">חו"ד מידע תכנוני מיום 7.9.25:</p> <p>החלקות כלולות בייעוד אזור לתכנון בעתיד ע"פ תוכנית 606 - "מתחם המנזר הארמני". ע"פ תוכנית 479 החלה על המגרש סעיף 9 : אזור מלאכה ואזור לתכנון בעתיד - תוכנית מפורטת תקבע את אופן הבנייה, השימושים וכל ההוראות הנוגעות לאזור זה.</p> <p>שימוש מאזור לתכנון בעתיד לאולם אירועים בקומת הקרקע ושימוש במרתף לשירותים אינו תואם להוראות התכנית ומהווה שימוש חורג לתכנית.</p> <p>מעיון בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה.</p> <p>השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 28.11.2024 מבקשים היתר 31.12.2034</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לא"ס מיום 13.8.25:	אין לרשות לאיכה"ס התנגדות לבקשה.
פיקוח עירוני מיום 12.8.25:	העברנו לשירות המשפטי המלצה לכתב אישום בגין ניהול עסק ללא רישיון. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 24.6.25:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך חצי השנה האחרונה.
שמות המתנגדים:	גילי פורן חורב ראש ועד הפרוייקט הרובע, תזן דניאל, אליזבט ארון וויוליטה, גיי סטיבן אבואף, איתמר שפי וניקי גל שניר, עו"ד, גיי שולץ ורשמל אטרקצי, אלישבע מאורי
תקציר ההתנגדות:	שכנים מרח' יפת, עמיעד ורח' הצורפים : אירועים בפנים ובחוץ עם מוסיקה רעשנית יום אחרי יום כולל שישי שבת בצהריים ובלילה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2025 סעיף 3

חוו"ד מהנדס להתנגדות:	התקבלו חוות דעת איכות הסביבה, פיקוח עירוני ומוקד 106.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 08.10.24:	התקבל אישור.
מח' פלילית מיום 09.06.25:	אין כל הליך.
פיקוח על הבניה מיום 1.9.25:	נעשו מס' נסיונות ליצור קשר בתאריך 28.08.2025 ובתאריך 31.08.2025 לצורך בדיקת תוכנית לרישיון עסק ואין מענה. בנוסף התקבלה פנייה שבחצר קיימת סגירה קבועה. במידה ולא יפרקו בימים הקרובים נתחיל טיפול לצורך הגשת כתב אישום.
המישלמה ליפו מיום 11.9.25:	ממליצים לאשר.

המלצת הוועדה המייעצת 0016-2025 מיום 2.7.25:

<p>הוועדה ממליצה להעביר לוועדת התנגדויות.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דביריס, שם משולם, אילנה בורבן, מאור ורניק, מהא מרגייה.</p>

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
גילי פורן חורב ראש ועד הפרוייקט הרובע	יפת 13, ת"א יפו	052-2500134
חזן דניאל	הצורפים 38, ת"א יפו	050-5279955
אליזבט	עמיעד 1, ת"א יפו	
ארון וויוליטה	יפת 22, יפו ת"א	053-4248817
גיי סטיבן אבואף	יפת 22, ת"א יפו	052-7721325
איתמר שפי וניקי	יפת 22, ת"א יפו	052-6531289
גל שניר, עו"ד	תובל 11, רמת גן	050-6233463
גיי שולץ ורשמל אטרקצי	הצורפים 34, ת"א יפו	054-7581553
אלישבע מאורי		

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 09.09.2025:

בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, נעה ארז, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, לובה דביריס, שם משולם, מירי אהרון, מהא מרגייה, דניאל שרון.

המתנגדים:	<p>גל שניר עו"ד, לילה חבשי, מחמוד חבשי.</p> <p>גל שניר עו"ד – צרפתי מצגת אתמול. הכניסה מרחוב עמיעד. אמרו שזו סגירת חורף אבל היא קיימת יותר משנה. רוב הפעילות נמצאת בחצר הזו, זה לא חוסם את הרעש. לא מדובר בקונסטרוקציה שחוסמת את הרעש, סה"כ זכויות פרספקס, בניה קלה. אני מייצג כמה מתנגדים לבקשה- חזן דניאל, מקס נודלמן, איתמר שני וגיי אבואף. אני לא חושב שהיתר לשימוש חורג מתוכנית יכול להינתן ליותר מ- 10 שנים. כבר היום המקום פועל ללא היתר וללא רישיון עסק למיטב ידיעתי. לא נעשית נכונות לצמצם את המפגעים. מדובר באולם אירועים, צריך רישיון עסק עם תנאים של המשרד להגנת הסביבה, לא מצאתי באתר שלהם תנאים כאלה ברחוב עמיעד. המקום פועל גם ללא היתר בניה, היה לו היתר לשימוש חורג קודם שגם לא עמד בתנאים שלו.</p>
------------------	--

ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, נעה ארז, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, לובה דבוריס, שם משולם, מירי אהרון, מהא מרגייה, דניאל שרון.

לילה חבשי- עשיתי שיתוף פעולה עם עיריית ת"א במדרון יפו. זה לא צימרים, שיפצנו את הדירה של סבא שלנו שנבנתה בתקופה הבריטית ב-1930. שיתפנו פעולה עם עיריית ת"א שנתנה לנו חלק מהגינה שמצורפת למתחם כדי לחבר בין המדרון לחוף הריף.

גל שניר עו"ד - הגשנו את ההתנגדות לפני 10 חודשים, ביקשתי את החומרים שהוגשו במסגרת הבקשה, חו"ד סביבתית ותנועה שאמורים להקל על הפוטנציאל המפגע של המקום, נאמר לי שלא הוגש שום דבר, זה בניגוד למדיניות של מנהל התכנון. אנחנו הגשנו הרבה מאוד תלונות לעירייה וגם למשטרה. אמרו לנו שזה מצוי בהליך אכיפה של הפיקוח ואין מה להתלונן.

מחמוד חבשי- יש לנו סרטונים של פקחים שמגיעים ב 12 בלילה ואני מתעמת איתם והם לא עושים כלום.

גל שניר עו"ד - אנשים יוצאים משטח החצר ממול המרפסת של הזוג. הישראלים נוטים להתגודד מחוץ לפתחי היציאה, נמצאים בגילופין ועושים רעש. דיברנו עם הפקחים והם אמרו שיש נגדם הליכים פתוחים, אני מצפה מהעירייה שההליכים הפתוחים נגדם יטופלו.

לילה חבשי- בפרסומים רשמתם יפת 28, משם צריכה להיות הכניסה והיציאה אבל לצערנו כל הרעש והריחות הם מהצד השני של עמיעד מחוץ לחדר השינה שלנו, בואו תבקרו ותראו.

גל שניר עו"ד - מר עאוני סאיג נמצא משנת 2016.

לילה חבשי- הפרסום זה על נור.

גל שניר עו"ד - אני לא שמעתי על החברה הזאת א.י.ח. המקום לא יכול להיות אולם אירועים פתוח עם שימוש חורג לטווח ארוך. עיקר הפעילות מתבצעת תחת כיפת השמיים, בחצר נערכת חופה. כרגע המקום פועל במתכונת של 2-3 אירועים בשבוע, אנחנו מעריכים שאם יינתן היתר זה יהיה יומי. לעניין האכיפה אני רוצה להוסיף את נושא הקונסטרוקציה שנבנתה ללא היתר. צרפתי את הנחיות מנהל התכנון כנספח 2, יש מתחמים של אולמי אירועים בת"א, בנמל, במסגר, במסמך עקרונית הזה רשום אילו נספחים צריך להוסיף לבקשה לאולם/גן אירועים- תרשים סביבה, נספח אקוסטי, נספח תחבורה, נספח תשתיות. לבקשה הזו לא צורף שום דבר, לא יכולתי לבחון אותה. עניין ירידת ערך- ברגע שאתה מאשר מול דירה, אולם אירועים שפועל מספר פעמים בשבוע, זה מוריד את הערך של הנכס. האדונים חבשי גרים במקום הזה 40 שנה. הפניתי לפסיקה- ערר 5528/06 מ 2007, אני מבקש שהוועדה תמנה שמאי שיישום את הערך. לא צרפתי חו"ד לגבי הרעש, רציתי להגיב לחו"ד שלהם, אני יכול להשלים.

מחמוד חבשי- אנחנו בקשנו ממושרד פרטי לעשות לנו בדיקה כזאת וכשדיברנו עם איכות הסביבה הוא אמר לנו שאנחנו לא עושים בדיקה פרטית ושהוא מכריח אותם להביא אנשים לעשות לנו בדיקת רעש מהבית שלנו.

לילה חבשי- זה סרטון מהמרפסת שלנו לפני שהגשנו את ההתנגדות, משנת 2024 לפני שעשו את סגירת החורף.

גל שניר עו"ד- רואים התגודדות בחוף, מרחוב עמיעד, הכניסה והיציאה מפה. בסוף האירוע מביאים משאית ומקפלים את הצווד.

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, נעה ארד, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, לובה דבוריס, שם משולם, מיירי אהרון, מהא מרגייה, דניאל שרון.

<p>מחמוד חבשי- בשתיים בלילה. רואים מחדר השינה שלי. גל שניר עו"ד- מזגנים בשעות הלילה.</p> <p>לילה חבשי- ונטות שפועלות כל הזמן עם ריח.</p> <p>מחמוד חבשי- המקום לא פעל, השאירו את המפוח פועל כל הלילה.</p> <p>לילה חבשי- אנחנו צריכים להתקשר להזכיר להם לכבות.</p> <p>גל שניר עו"ד- פריקה וטעינה נגד כיוון התנועה.</p> <p>לילה חבשי- כביש חד סטרי צר מאוד. משאית עומדת פורקת סחורה.</p> <p>מחמוד חבשי- 50 מ' ליד יש אזור פריקה וטעינה.</p> <p>גל שניר עו"ד- יש מטרד ריח.</p> <p>לילה חבשי- אורחים עומדים מתחת למרפסות שלנו מעשנים סיגריות. אני צריכה לצאת לצעוק עליהם כי הם עומדים לנו בפתח הבית.</p> <p>גל שניר עו"ד- רוב הדברים שנאמרו הם לא על העסק עצמו, אלה דברים על המתנגדים. לגבי האירועים עצמם, אין אירועים במקום, זו הדירה שלהם הם גרים שם, בית מס' 3.</p> <p>לילה חבשי- אנחנו מחלוצי רעיון של אירוח ביתי ביפו ובכלל בארץ. אנחנו בעצם בית מארח, מאז הקורונה הפסקנו לגמרי. היינו מארחים קבוצות פרטיות ועסקיות, מביאים את ההיסטוריה והשורשים שלנו, חיבור בין תרבויות. היום אנחנו עושים את זה בקושי פעם בחודש בשביל הנפש שלנו. אנחנו לא צריכים את הפרנסה הזו, יש לנו את הבית ונכסים שאנחנו משכירים, אנחנו בני 60 ונהנים ממה שאנחנו רוצים. אנחנו רוצים לגור בבית הזה כשיש התחשבות מהסביבה שלנו. אנחנו לא אומרים אל תפעילו מקום של אירועים אבל תעמדו בתקנים ותתחשבו באנשים. אנחנו גרים בבית, אתם יכולים לבוא ולראות שאנחנו גרים שם משנת 1990. יש לנו דירה ברחוב קדם, אנחנו הולכים לשם מידי פעם בסופי שבוע לנוח, המשפחה מגיעה. אנחנו גרים ברחוב עמיעד 3 כל החיים.</p> <p>מחמוד חבשי - מאז המלחמה אנחנו פתחנו את הבית שלנו כל סוף חודש בשישי שבת שיבואו אורחים, במרפסת שמים קצת מוזיקת רקע. התחבב שלי זה לבשל, המקצוע זה אח בחדר ניתוח באיכילוב. כל סוף חודש אני מכין מטעמים. אני פותח את הבית שלי לאורחים שיבואו לקרב בין תרבויות.</p> <p>גל שניר עו"ד- הרעש ומה שהם עושים גורם למטרדים שיוצאים מאותו עסק.</p> <p>מחמוד חבשי- אנחנו גרים באיזור משולב.</p> <p>גל שניר עו"ד- נכון שיש במקום אולמות אירועים נוספים, אנחנו מתלוננים רק על העסק הזה וזה לא רק אנחנו, יש מתנגדים נוספים שאת חלקם אני מייצג, והם אומרים את אותם הדברים. אני מצפה שלא יתרגו מהתקנים וממה שמוותר להם.</p> <p>מחמוד חבשי- יש 300 יחידות דיור ברובע, לא ייתכן שיהיה אולם אירועים שיפריע עד 02:00 בלילה.</p>	
--	--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2025 סעיף 3

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, נעה ארז, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטליבר, לובה דבויריס, שם משולם, מירי אהרון, מהא מרגייה, דניאל שרון.

<p>גל שניר עו"ד- כל הדברים שהם אומרים שהם הגישו, חו"ד אקוסטית, זה צריך להיות במסגרת הבקשה, לא ראיתי. אם יש היתר עד 02:00 בלילה זה לא אומר שהם יכולים לעשות מה שהם רוצים, שלא יפריעו לשכנים.</p> <p>מחמוד חבשי- יש לי סרטונים של מר עאוני, בניגוד למה שהוא אומר שהוא לא קשור, בזמן שהראל מפעיל את המקום הוא בא ותוקף אותנו בתוך הבית שלנו. אני קיבלתי במשך התקופה הזאת מ-3 משפחות פשע איומים. אנחנו לא נגד שיעבדו, אנחנו רוצים לחיות שם בשקט. הכניסה הרשמית של המקום היא לא מעמיעד, היא מיפת 28, אפשר להעתיק אותם לשם וחסכת 50% מהבעיה. החצר לא יכולה להיות פעילה בשעה כזו, גם אם מותר להם לעבוד עד 02:00 בלילה בשעה 23:00 צריך לסגור את החצר, ככה מתחשבים בשכנים. התביעה לא מתירה, זה שימוש חורג, לא חייבים לאשר. יש מנוע ענק שקולט את כל הריחות, למה הם לא עושים משתיק רעש?</p> <p>גל שניר עו"ד- כל דבר שיאפשר לחיות שם. הגג בחוץ לא מונע רעשים, זו הייתה אמורה להיות סגירת חורף שהפכה להיות משהו קבוע.</p>	
<p>ערן ברנר עו"ד, הראל בן אהרון, עאוני סאיג.</p> <p>ערן ברנר עו"ד - לא צרפתם את המצגת להתנגדות, רק הבוקר נודע לי עליה. לגבי הסגירה מאחורה- אנחנו יכולים לחיות בלי זה.</p> <p>עאוני סאיג - אני בעל הנכס.</p> <p>ערן ברנר עו"ד - כתוב שזה אולם אירועים, בפעם שעברה הבקשה הייתה למסעדה וחופעת אומן.</p> <p>הראל בן אהרון- את עושה שם אירועים 30 שנה, לילה, אתם לא גרים שם בכלל.</p> <p>ערן ברנר עו"ד- מדובר בסכסוך עסקי בערך 30 שנה בין הבעלים הקודם של המקום/נכס לבין בני הזוג. בני הזוג מנהלים ממול בית מס' 3 עסק לאירועים בעצמם ללא בקשה לרישיון והליך של שימוש חורג. הם קצת כועסים שנגזלת להם הפרנסה. מן הראוי שהיו מציינים זאת. יש להם שם עסק והם גרים בכלל ברחוב קדם, הייעוד של המקום הוא גלריה לאומנות ולא מיועד למגורים. העסק שלנו ממוקם במקום שוקק של עסקים נוספים, יש שם אולמות נוספים כמו בית על הים, לורנס, מסעדות ברחוב המקביל, אנחנו משתלבים היטב באזור. כחלק מהדרישות של הרשות לאיכות הסביבה המצאנו כבר ביוני 2024 דו"ח אקוסטי שעל פיו אנחנו עובדים. הדו"ח נבדק בקפידה ע"י כל הרשויות ובניגוד למתנגדים שנמצאים פה, לנו לא הוצג שום מסמך שמראה שיש להם מטרד של רעש.</p> <p>הראל בן אהרון- הסגירה הותקנה בנובמבר.</p> <p>ערן ברנר עו"ד- ע"פ מפת מדיניות היתרי הלילה במקום מותרת פעילות עד 02:00 בלילה. האירועים שלנו לא חורגים, בד"כ מסתיימים עד 01:00. בעלי העסק ניסו לבקש שאקוסטיקאי מטעמנו יכנס למתחם שלהם, יש לנו אמצעים נוספים אם באמת יש רעש שנובע מאתנו. הדלת שלנו תמיד פתוחה לקיים שיח. הם לא הביאו חוות נגדית מטעמם כדי ששני יועצי האקוסטיקה יוכלו לתאם ביניהם. עיקר הפעילות נערכת במבנה סגור, אטום. אתה מוזמן</p>	<p>המבקשים:</p>

ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, געה ארז, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, לובה דביריס, שם משולם, מירי אהרון, מהא מרגייה, דניאל שרון.

<p>לבוא לבקר. לפני כן הייתה במקום מהות של מסעדה והופעת אומן, הרבה יותר מרעיש. היום מדובר באולם אירועים נורמטיבי. להראל היה אולם אירועים גם לפני. אנחנו מנסים להתנהל בשכנות טובה עם כולם.</p> <p>הראל בן אהרון- ב-2009 הקמנו את בית אנדרומדה במקום לא רחוק משם, בסוף 2019 נגמר לנו ההסכם, פירקנו אותו כי ביקשו מאיתנו פי 3 על הבניין, ואז נכנסה הקורונה. היינו בקשר עם עאוני עוד מ-2020, המקום היה מדהים. במאי 2023 נכנסתי למקום, חתמנו על מזכר הבנות כדי להעביר את בית אנדרומדה למקום. התחלנו לשפץ, נכנסנו למלחמת 7 באוקטובר אז קצת נדחה התהליך. גם בני הזוג פה בשנת 2020 בקורונה ביקשו לפגוש אותי ואת השותף שלי דאז כדי שנסכים מהם את הנכס כי הם עוברים לקדם לכן אני מכיר את המקום שלהם מצוין, קוראים לו לילה וחמודי בבית מס' 3, הם מקיימים שם אירועים כבר 30 שנה, אני יודע מהפיקוח שהוגשו עליהם לא מעט תלונות לאורך הדרך. אני יודע שהם התלוננו על ה"לורנס", שיש להם רישיון. מר חמודי צורה, מקלל ומאיים. יש תלונה מהמנהל של המקום שלנו שהוא תקף אותו, קילל וקרא לו בכינויי גנאי הוא גם בטח נחקר. עלינו אין שום דבר פלילי. הוא עושה טרור לכל הסביבה, צעק על האורחים של "לורנס" ושלנו. הוא תמיד חיכה לחופה והיה צורת, בשלב מסוים היה שם תפילות קוראן מהרמקולים כדי להפריע לחופה. הכניסה שלנו זה עמיעד 2, ב- 99% מהאירועים זה לא שם, זה בעמיעד 2. הוא עושה שם בכלל אירועים, הוא לא גר שם, החדר שינה שלו כביכול הוא בקצה השני לכיוון יפת, ליד הסלון והמרפסת שהוא כל הזמן מצלם היא מחוץ לבית בכלל. הם מתלוננים על כולם. עכשיו הם הולכים ומצלמים את בית הקונסול ומתלוננים עליהם. לא סתם אף אחד מהמתנגדים לא פה. יש לנו מלא סרטונים שאף לא גר בסביבה. עמיעד 1 זה מחסן שהוא פלש אליו, יפת 22 אלה מחסנים, הוא לא גר במקום. הוא פרסם לפני שבועיים סרט למגזר בערבית לבוא לעשות אירועים עד 100 איש והם סגרו את הדרך בעברית. אנחנו הצענו להם להביא אקוסטיקאי. אנחנו לא עושים רעש. לא סתם הפיקוח שמסתובב שם לא שומעים שום רעש. 99% מהמקום הוא סגור, מידי פעם יש חופה 10 דק'. אין פעילות בתצר מלבד אנשים שמעשנים. הפיקוח היה מגיע ורואה שאין רעש. אתמול בערב היה לנו אירוע עסקי של חברת הייטק, תראו בסרטונים</p> <p>עאוני סאיג - אני קניתי את הנכס הזה מאדון חמודי בשנת 2013, חלק גדול קניתי ממנו והוא כנראה לא טוב לו, הוא עשה את הטעות של החיים שלו, הוא לא ידע שנעשה מקום כזה יפה ונשקיע מליונים. אני פתחתי את העסק ב-2016. אדון חמודי רגיל שהוא ברחוב לבד 30 שנה. הוא אמר לי למה אתה מגן על הראל? הוא עושה בעיות להראל, מאיים עליו ומפריע. אמרתי לו שהוא משכיר ממני את המקום ולא צריך שיהיה בלאגן. אני גרתי שם 5 שנים, אף פעם לא התלונן ולא הפריע לו, הוא אמר אלה אנשים שיודעים לעבוד ויעשו 30 אירועים ביום. איפה המתנגדים? הם לא יבואו, אדון חמודי הולך ומחתיים אותם בכוח. הם לא גרים קרוב לעסק רואים בסרטון.</p> <p>ערן ברנר עו"ד- אנחנו מבקשים לעמוד על הבקשה שלנו ל-10 שנים, נעמוד בדרישות הכי מחמירות שיינתנו לנו. עיקר הפעילות היא בתוך המבנה, אנחנו נמשיך לא לחרוג אחרי השעה 02:00 ודלתנו פתוחה לשיתוף פעולה עם המתלוננים.</p>	
---	--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2025 סעיף 3

בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, נעה ארד, יובל פלג, הגר גגין, רעיה גוטלויבר, לובה דביריס, שם משולם, מירי אהרון, מהא מרגייה, דניאל שרון.

עאוני סאיג- זה שקר, תלך למשטרה.	
המלצת צוות ההתנגדויות:	<p>לאחר ששמענו את הצדדים, קיבלנו דו"ח אקוסטי מהמבקשים ולאחר שהוסבר למבקשים כי יש לפרק במידי את הבניה ללא היתר (סגירת חורף) כתנאי לקבלת היתר, ממליצים בפני הועדה פה אחד לאפשר לחמש שנים על מנת לבחון את מפגעי הרעש.</p> <p>על כן, לאחר ששקלנו את טענות הצדדים ולרבות טענות המתנגדים שלא הגיעו לדיון אך מכתבם הוקרא, אנו סבורים שיש לאשר את השימוש החורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם או גן לשמחות ולאירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע, במרתף שירותים חדר צוות ובחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2030, הוועדה חלוקה לעניין הגבלת שעות השימוש בחצר הפתוחה בין השעות 02:00 בלילה בהתאם למפת המדיניות האזורית לבין 11:00 בלילה, לכל הקשור לאירועים מרעישים למעט שימוש ללא הגברה.</p>

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאחר דיון בוועדת התנגדויות, דו"ח אקוסטי מהמבקשים ולאחר שהוסבר למבקשים כי יש לפרק במידי את הבניה ללא היתר (סגירת חורף) כתנאי לקבלת היתר, המלצה לאפשר לחמש שנים על מנת לבחון את מפגעי הרעש ולאשר את השימוש החורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם או גן לשמחות ולאירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע, במרתף שירותים חדר צוות ובחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2030.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- התיק היה בוועדת התנגדויות. המלצת וועדת התנגדויות לאשר את השימוש החורג לתוכנית עד 31.12.2030.

חן אריאלי- כלומר, אחרי דיון בחתנגדויות אנחנו דוחים אותן?

רעיה גוטלויבר- דוחים את ההתנגדויות ולאחר ביצוע דרישה של פיקוח על הבניה לפרק את בניית החורף הלא חוקית, לאשר את הבקשה עד 31.12.2030.

חן אריאלי- מאשרים את הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-2025 מיום 17.09.2025 סעיף 3:

צוות ההתנגדויות שמע את הצדדים, קיבל דו"ח אקוסטי מהמבקשים ולאחר שהוסבר למבקשים כי יש לפרק במידי את הבניה ללא היתר (סגירת חורף) כתנאי לקבלת היתר, ולאחר ששקל את טענות הצדדים ולרבות טענות המתנגדים שלא הגיעו לדיון אך מכתבם הוקרא, אנו סבורים שיש לאשר את הבקשה לשימוש

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0014-2025 מיום 17.09.2025 סעיף 3:

החורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם או גן לשמחות ולאירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע, במרתף שירותים חדר צוות ובחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2030, על מנת לבחון את מפגעי הרעש. הוועדה חלוקה לעניין הגבלת שעות השימוש בחצר הפתוחה בין השעות 02:00 בלילה בהתאם למפה האזורית לבין 11:00 בלילה, לכל הקשור לאירועים מרעישים למעט שימוש ללא הגברה, בכפוף לפירוק הבניה ללא היתר (סגירת חורף) כתנאי לקבלת ההיתר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דיסטניק.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2025 סעיף 4

08.05.25	תאריך הגשה:	10000368032	מס' בקשה מקוונת:	61288	מספר תיק רישוי:
----------	-------------	-------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	דיסקוטק עריכת מופעים וירידים מסעדה, פאב	מהות העסק:
------	-------	--	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
333 מ"ר	385-005/0	גוש: 8937 חלקה: 13	נוה שאנן	השרון 12

כתובת:	שם:	בעל עניין:
השרון 12, ת"א יפו	MAZE	שם העסק
השרון 12, ת"א יפו	שלמה קינן	מבקש
מזא"ה 22, ת"א יפו	ארז ביעזר	בעל זכות בנכס
חטיבת קרית 10, רמלה	ליגל רוח	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבורייס)

שימוש חורג לתכנית ומחנות עם גלריה בהיתר למסעדה + הכנת דגים (ללא אפיה) - לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, פאב, מקום לעריכת מופעים וירידים, דיסקוטק בקומת קרקע בשטח של 174 מ"ר ובגלריה (מחסן, בר, אולם ישיבה, שירותים) בשטח של 159 מ"ר. סה"כ שטח 333 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 8937 חלקה 13. הבניין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף- מחסנים, בקומת קרקע- חנויות עם גלריות ובנק ובקומות העליונות- בתי מלאכה על פי היתרי בניה מס' 361 מ-14/04/37, מס' 288 מ-21/07/52 ומס' 3-87 מ-30/07/1981 לשינויים בקומה א' (גלריה) מחנויות לשימוש משרד הבנק. הבניין נבנה עפ"י היתרי בניה שיצאו לפני כניסת תיקון לתקנות תכנון ובניה בשנת-1992. לאחר מועד זה התחילו להגדיר בהיתר בניה שטחי שרות ושטחים עיקריים.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת-2022. משנת 2003 במקום התנהל עסק של מסעדה עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2030. בשנת 2021 הוגשו בקשות לתוספת פריט של דיסקוטק ומקום לעריכת מופעים וירידים והחלפת בעלים ובעל העסק נדרש לבצע שימוש חורג. לבקשה זו הוצא סירוב מאחר ומדובר בעסק עתיר סיכון. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 12,538 ש"ח. חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2349
<p>החלקה בייעוד אזור מרכז עסקים ודרך מוצעת עפ"י תכנית 2349 "שינוי יעוד הנגב הרכבת". המבנה מסומן להריסה ומיועד להריסה. שימוש למסעדה, פאב, ודיסקוטק אינו תואם לתכליות ולהוראות תכנית 2349 . השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.</p>

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 29.04.25 מבקשים היתר 12.08.2026.</p>
--

חוות דעת נותני אישור:

<p>לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה.</p>	<p>הרשות לא"ס מיום 31.8.25</p>
<p>עסק עתיר סיכון, פועל ללא רישיון, בניגוד לצו סגירה שיפוטי כנגד העסק מתנהל הליך שיפוטי בגין הפרת הצו. ללא תלונות או מטרדים מהעסק. העסק נאכף מספר פעמים בדוחות בגין פעילות מעבר לשעה המותרת בחוק. ביום שישי בלילה (בתאריך 5.9.25) נערכה ביקורת בעסק החצר הייתה נעולה ולא פעילה.</p>	<p>פיקוח עירוני מיום 03.06.25</p> <p>חוו"ד מיום 7.9.25</p>
<p>התקבלו מספר פניות בין התאריכים 29.5.25-29.11.25: חסימת מדרכה בגדרות גבוהות ואין מעבר להולכי רגל הוצאת ציוד על המדרכה ומפגעי רעש. לא מצוין בפניות שם העסק. התקבל אישור.</p>	<p>מוקד 106 מיום 29.5.25</p>
<p>בבדיקה במערכת פיקוח בנייה בכתובת הנדונה קיים צו הריסה מינהלי מס' 2024-1425 מתאריך 21.07.2024 שמעוכב בבית משפט ונמצא בטיפול אגף שפ"ע מחלקת הריסות. מדובר בהליך 1:</p>	<p>מהנדס קונסטרוקציה מיום 30.10.24</p> <p>מח' פיקוח על הבניה מיום 20.8.25</p>
<p>תיק מס' 01/24/0005368 נט המשפט 70246-09/24 תיק פיקוח 20241425 נושא הבקשה: עיכוב / ביטול צו הריסה מהות הבניה: גג העשוי מלוחות מבודדים ללא היתר, בניה של גג העשוי מלוחות פח ללא היתר בניה שטח: כ-156 מ"ר ביקור בתאריך: 18.7.24 עורך הדוח: עידן מור. מבקש בתיק: קינן שלמה ת.ז. 055552178</p>	<p>מח' פלילית מיום 26.8.25</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2025 סעיף 4

<p>מה-20.3.25 השו' רענן ברוך עיכב ביצוע הצו עד להחלטה אחרת. ממרץ 25 צו ההריסה מעוכב עד החלטה אחרת ע"י בית המשפט לעניינים מקומיים נקבע דיון בבקשה אצל השו' שלי קוטין ב-14.9.25 בשעה 11:30 בבית המשפט לעניינים מקומיים בבית הדר דפנה בשד' שאול המלך 39 בת"א.</p>	
<p align="center">אלעד בן יורד, עו"ד</p>	<p>שמות המתנגדים:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • שינוי אופי הנכס והמבנה ממרכז מסחרי ראשי למועדון לילה- השימוש הנוגדת היתר בניה והתכנית התלה - מדובר בשימוש חורג מתכנית. • המבקש ביצע חריגות בניה משמעותיות : סגר את החצר האחורית באמצעות גגון ו/או בינוי ארעי ללא היתר- פיקוח על הבניה ופלילית. 	<p>תקציר ההתנגדות:</p>
<ul style="list-style-type: none"> • על פי בדיקת ביקורת עסקים מתאריך- 25/05/2025 קיים שימוש בחצר. • עפ"י חוות דעת פיקוח עירוני מיום 7.9.25 – אין שימוש בחצר. • התקבל תצהיר מבעל העסק מתאריך- 26/05/2026 המצהיר ומתחייב לא להשתמש בחצר ולשמור על סביבה שקטה. 	<p>חו"ד מהנדס להתנגדות:</p>

המלצת הוועדה המייעצת 0018-2025 מיום 4.6.25:

<p align="center">הוועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.</p> <p align="center">ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, מאור ורניק, אילנה בורבן.</p>

ועדת התנגדויות:

<p align="center">טלפון</p>	<p align="center">כתובת</p>	<p>פרטי המתנגדים:</p>
<p align="center">03-6116730</p>	<p align="center">ז'בוטינסקי 7, רמת גן</p>	<p align="center">אלעד בן יורד, עו"ד</p>

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 09.09.2025:

בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, נעה ארד, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, שם משולם, מירי אהרון, מהא מרגייה, דניאל שרון.

<p align="center">אלעד בן יורד עו"ד.</p>	<p>המתנגדים:</p>
<p>אלעד בן יורד עו"ד- אנחנו מייצגים את בנק הפועלים ואת חברת רבדים בע"מ שהיא חברת הנכסים של בנק הפועלים. בנק הפועלים יושב בגב הנכס בחלקה 16 וסובל תקופה לא מבוטלת מחריגות הבניה. חריגות הבניה הובילו לכך שנעשתה סגירה ברחבה האחורית של הנכס. הסגירה יצרה חומה של בניה קלה עם גגון ללא ניקוז ומרזב וכל מי הגשמים חודרים ויוצרים רטיבות במסדרון מאוד צר בשטח חלקת הבנק. עבריינות בניה לא צריך להכשיר</p>	

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0014-2025 סעיף 4

בהשתתפות:

ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, נעה ארז, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, שם משולם, מיירי אהרון, מהא מרגייה, דניאל שרון.

<p>באמצעות בקשה לשימוש חורג. בפועל זה הכשרות של חריגות בניה מאסיביות. משנת 2003 הנכס מגיש בקשות חוזרות ונשנות ושימושים חורגים שהולכים ומתעצמים גם בהיבט האינטנסיביות, זו היתה מסעדה ועכשיו דיסקוטק. הפעילות כבר מתקיימת במקום ומדובר בחריגה מתב"ע ומחיתר. היתר הבניה של המקום הוא לחנות. יש צו מנהלי שניתן לעניין הבינוי החורג. הדיסקוטק מתיימר להכיל כמות גדולה מאוד של אנשים במקום יחסית קטן עם מפגעי רעש ומפגעי רישוי בניה. אנחנו חושבים שהמבקש צריך להגיש תב"ע נקודתית שתסדיר תא השימושים והבניה החורגת שכנראה שהוא לא יכול להפעיל את העסק בלעדיה. אנחנו מתנגדים לשימוש החורג, יש לנו סרטונים להציג את הוועדה. ברגע שנותנים רישיון לעסק, עוצמים עיניים, אגף אחד רואה שיש חריגות בניה והצד השני נותן לו אישור לעשות שימוש לעסק זה לתת גושפנקא למי שעושה בניה שלא כדיון. אתם אמורים לקחת במסגרת השיקולים שלכם את נושא עבריינות הבניה, זה כתוב בפסיקה. הבנק יסיר את ההתנגדות בהנחה שהבניה ללא היתר, בפרט הגגון יוסרו. פנו אליך לגבי הגגון לא הורדת, פנו לגבי המרזב, לא עשית.</p>	
<p>ערן ברנר עו"ד, שלמה קינן.</p> <p>ערן ברנר עו"ד- זה צו שמעוכב בבית משפט. אין לנו שימוש בחצר. שעות הפעילות שלנו לא חופפות, זה בנק. אין שכנים שישנים שם. לעניין מטרדי רעש יש לנו אישור של איכות הסביבה. לעניין מטרדים של דליפות, נמצא פה שלמה יעשה כל מה שצריך. אנחנו מתחייבים לטפל למען שכנות טובה.</p> <p>שלמה קינן- אני תמיד מנקה ומסדר שם.</p>	<p>המבקשים:</p>
<p>לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים ובחנה את ההתנגדויות, ממליצים לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומחנות עם גלריה בהיתר למסעדה + הכנת דגים (ללא אפיה) - לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, פאב, מקום לעריכת מופעים וירידים, דיסקוטק בקומת קרקע ובגלריה (מחסן, בר, אולם ישיבה, שירותים), עד ליום 12.8.26, בכפוף להריסת כל הבניה הבלתי חוקית.</p> <p>מפנים את תשומת לב הוועדה כי הבקשה אושרה עד אוגוסט 26 בלבד, בהתאם לבקשת המבקשים.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-

<p>לאחר דיון בוועדת התנגדויות, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומחנות עם גלריה בהיתר למסעדה + הכנת דגים (ללא אפיה) - לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, פאב, מקום לעריכת מופעים וירידים, דיסקוטק בקומת קרקע ובגלריה (מחסן, בר, אולם ישיבה, שירותים), עד ליום 12.8.26, בכפוף להריסת כל הבניה הבלתי חוקית.</p>

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בקשה שהייתה בדיון בוועדת התנגדויות. וועדת התנגדויות המליצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר שימוש חורג לתוכנית עד 18.08.2026 בכפוף להריסת בניה לא חוקית.

חן אריאלי- גם פה היה דיון בהתנגדויות ואנחנו דוחים את ההתנגדויות ומאשרים את הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0014-2025 מיום 17.09.2025 סעיף 4:

לאחר שצוות ההתנגדויות שמע את הצדדים ובחן את ההתנגדויות, הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומחנות עם גלריה בהיתר למסעדה + הכנת דגים (ללא אפיה) - לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, פאב, מקום לעריכת מופעים וירידים, דיסקוטק בקומת קרקע ובגלריה (מחסן, בר, אולם ישיבה, שירותים), עד ליום 12.8.26, בהתאם לבקשת המבקשים, ובכפוף להריסת כל הבניה הבלתי חוקית.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דיסטניק.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	67046	מספר בקשה מקוונת	35515	תאריך הגשה	27/08/2025
מהות העסק	בית אוכל	קומה	קרקע	שטח העסק	21.50
שם העסק	למונדור בית אוכל לעוגיות ת.ר. 67046				

כתובת	רבי יהודה חסיד 10, שבזי 61	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6922/22	תיק בניין	0143-010

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קונסטנטין ילאגין	הגבורה 13, קרית גת 8209756
בעל זכות בנכס	דוד משה	שבזי 61, תל אביב - יפו 6514434
בעל זכות בנכס	אוש הופ	שבזי 61, תל אביב - יפו 6514434
עורך ראשי	אלרואי כהן	ת.ד. 62300, תל אביב - יפו 6162102
מתכנן שלד	אבשלום הררי	מרכז הקסמים 17, אליכין 3890800

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה לבית אוכל בקומת קרקע בשטח של 21.5 מ"ר.

תיאור המבנה:

ברחוב שבזי 61 פינת רבי יהודה חסיד 10 קיים מבנה בן 2 קומות עפ"י רישומים. לא נמצא למבנה היתר בנייה בתיק הבניין.

הערות המהנדס:

עסק קיים מ-2016 ופעל בהיתר לשימוש חורג בתוקף עד 31.12.22.
כעת מבקשים היתר לשימוש חורג.
חישוב תקן חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
בכחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה נמצא כי עפ"י תצלומי אוויר מ-1967 המבנה תואם בסביבתו הן בתכסית והן בחומר הבנייה.
עפ"י תכניות סניטריות מאושרת במבנה ותצלומי רחוב, המבנה הינו דו קומתי ובעל חזית רציפה ואחידה עם המבנים הסמוכים לו ותואם חזותית לרצף הקיים. ולכן מבחינת הדברים ניתן להסיק שהמבנה נבנה כדין.

מידע תכנוני:

החלקה כלולה ביעוד מגורים ב' מיוחד עפ"י תוכנית 2277 - "נוה צדק ושבאזי". עפ"י סעיף 10.2.14: לדיירים תותר הפעלת עסק שאינו מהווה מטרד בחלק מיחידת מגורים שלהם, בתנאי שאותו דייר מתגורר בפועל באותה יחידת מגורים. עפ"י נספח א' - שימושים ותכליות מיוחדים מותרים: שימושים המותרים בכל איזורי המגורים למעט איזור מגורים מיוחד א': בתי-מכולת, חנויות למכירה בקמעונות של פירות וירקות. שימוש לבית אוכל אינו כלול ברשימת השימושים המותרים כמפורט מעלה. השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

עמ' 2

מידע: 24-01965 רישוי: 25-1350 ת.רישוי עסק: 67046

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 15.8.25.
מבקשים היתר ל-5 שנים.

חוז"ד נותני אישור

איכות הסביבה מיום:

לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.

פיקוח עירוני מיום 28.8.25:

העסק בהליך שיפוטי בגין ניהול עסק ללא רישיון ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

מוקד 106 מיום:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב שבזי 61
בטווח 1.1.25 עד 28.8.25, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

פיקוח על הבניה מיום 24.6.25:

מדובר על מבנה מגורים בן 2 קומות. מבדיקה במערכת קיים היתר מס' 11-0868 מתאריך 12/12/2021
מבדיקה במערכת פיקוח על הבניה לא קיים תביעות / צווים פעילים ביחס למבוקש

המחלקה הפלילית מיום 11.6.25:

אין הליכים בכתובת שבזי 61.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדה מייעצת מספר 15-25-0004 מתאריך 03/09/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית
אוכל בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2030.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל בקומת
הקרקע, עד ליום 31.12.2030.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/09/2025:

עמ' 3

מידע: 24-01965 רישוי: 25-1350 ת.רישוי עסק: 67046

העיה גוטלויבר- שימוש חורג לתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל בקומת קרקע.
המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 31.12.2030. העסק קיים משנת 2016 ועד 2022 היה ברישוי בשימוש חורג. קיים סקר מבנים. לאחר בדיקה ההמלצה היא לאשר ל- 5 שנים.

חן אריאלי- לאשר עד 2030 ל-5 שנים.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0004 מתאריך 17/09/2025:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2030.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, דיבי דישטניק.

ועדת משנה לתכנון ובניה

04/09/2025	תאריך הגשה	35550	מספר בקשה מקוננת	60949	מספר תיק רישוי
קרקע	קומה			מוסך אופנועים	מהות העסק
153.00	שטח העסק			יד חרוצים 14 מוסך	שם העסק

	מונטיפיורי	שכונה	יד חרוצים 14, שבח 9	כתובת
0683-014	תיק בניין		6976/191	גוש/חלקה

כתובת	שם	בעל עניין
יד חרוצים 14, תל אביב - יפו 6770007	רמי רן מישאלוף	מבקש
יד חרוצים 14, תל אביב - יפו 6770007	אליהו מישאלוף	מבקש
סמטת בית הבד 3, תל אביב - יפו 6684204	זלמן אלפנט נכסים בע"מ	בעל זכות בנכס
אבן סינא 72, תל אביב - יפו 6817759	ז'אק סחליה	עורך ראשי
ביאליק 49, רמת גן 5246116	גריק אזרוב	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית ומסחר בהיתר למוסך אופנועים בקומת קרקע בשטח 152 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיים מבנה תעשייה ומסחר בן 8 קומות מעל 2 מפלסי מרתף עפ"י היתרי בנייה מס' 4-920247 מ-3.7.91 ומס' 4-940695 מ-4.9.94.

הערות המהנדס:

משנת 2000 התנהלו במקום מסעדות תחת בעלויות שונות.

ב-2025 הוחלפו הבעלים החליפו מהות למוסך אופנועים. כעת מבקשים שימוש חורג.

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

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד מגרש מיוחד עפ"י תוכנית 2476 - "תוכנית בינוי - זכויות מוגדלות לתעשייה - רח' יד חרוצים". התוכנית אושרה למתן תוקף בשנת 1992. ע"פ סעיף 11.5 - התרת הקמת הבנין בגובה 7 קומות מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף על חלקה 191 בגוש 6976. קומת קרקע מסחרית + מגדל בגובה 7 קומות שימש לתעשייה קלה ומעבדות. סעיף 18.1 עמידה בהוראות הדין - לא תאושר הקמת מפעל בתחום אזור תעשייה אלא אם יינקטו על האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה. שימוש למוסך אופנועים בקומת הקרקע אינו תואם לשימושים המותרים, תוכנית 2476 קובעת קומת קרקע מסחר, קומות עליונות תעשייה קלה ומעבדות. ע"פ חו"ד מחלקת תכנון מרכז: לא לאשר שימוש חורג למוסך, כיוון שאיננו תואם את מדיניות מרחב שבח לחזית מסחרית ברחוב זה. שימוש למוסך לא יהלום את השימושים המסחריים הקיימים ברחוב, לא ישרת ואף עלול להפריע לתפקוד מבנה המשרדים מעל. יש לציין כי מקודמת תכנית 5280 "הרכבת שבת יד חרוצים" ביוזמת הועדה המקומית אשר נמצאת בשלב גיוס והעסקת יועצים.

חו"ד עדכנית צוות מרכז מיום 10.9.25:

ממליצים לאשר לחמש שנים או עד למימוש התכנית, המוקדם מבניהם.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 31/08/2025
מבקשים היתר ל10 שנים

חו"ד נותני אישור**חו"ד אגף הנכסים - מיום 01.07.2025:**

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חו"ד איכות הסביבה 27.7.25:

אין מניעה לאשר.

חו"ד מוקד 106 מיום 8.9.25:

בטווח התאריכים 1.1.25 עד 8.9.25 לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

חו"ד פיקוח עירוני מיום 4.9.25:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדה מייעצת מספר 15-25-0004 מתאריך 03/09/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממוסך בהיתר למוסך אופנועים בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2030 או עד למימוש התכנית, המוקדם מבניהם.

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

עמ' 6

מידע: 25-00842 רישוי: 25-1380 ת.רישוי עסק: 60949

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאור הנימוקים וחוות דעת צוות תכנון, לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממוסך בהיתר למוסך אופנועים בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2030 או עד לשימוש התכנית, המוקדם מביניהם.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/09/2025:

רעיה גוטליבר- לאור הנימוקים וח"ד צוות תכנון מרכז, המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית ממסחר לפי היתר בניה למוסך אופניים עד 31.12.2030 או עד לשימוש התוכנית, המוקדם מביניהם.

חן אריאלי- מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0004 מתאריך 17/09/2025:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממוסך בהיתר למוסך אופנועים בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2030 או עד לשימוש התכנית, המוקדם מביניהם.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, דיבי דישטניק.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	54133	מספר בקשה מקוננת	35272	תאריך הגשה	28/08/2025
מהות העסק	מכירת מצרכי מזון באריזות סגורות, מכירת משקאות שלא לצריכה במקום, מכירת שלגונים וממתקים			קומה	קרקע
שם העסק	ירושלים 75 תבלינים			שטח העסק	129.43

כתובת	שדרות ירושלים 75, מיכלאנג'לו 38, למרטין 4		שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	7024/121		תיק בניין	3001-075

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חוסיין בלביסי	חוף ירושלים 75, תל אביב - יפו
מבקש	מוחמד בלביסי	שדרות ירושלים 75, תל אביב - יפו 6818022
מבקש	זעתר מרקט בע"מ	שדרות ירושלים 75, תל אביב - יפו 6818022
בעל זכות בנכס	יצחק ארליך	שדרות ירושלים 75, תל אביב - יפו 6818022
בעל זכות בנכס	ורדה פורת	שדרות ירושלים 75, תל אביב - יפו 6818022
בעל זכות בנכס	גיל ארליך	שדרות ירושלים 75, תל אביב - יפו 6818022
עורך ראשי	ז'אק סחליה	אבן סינא 72, תל אביב - יפו 6817759
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

בקשה לפרסום על פי תב"ע 2728 למכירת מצרכי מזון באריזות סגורות, מכירת משקאות שלא לצריכה במקום במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע בשטח של 129 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 7024 חלקה 121.

הבניין בן 3 קומות על פי רישומים בתיק בניין ותמונות GIS. לא נמצא בתיק בניין היתר בניה מקורי לבניין.

הערות המהנדס:

משנת-1980 בחלק מהמקום התנהל עסק של מכירת מצרכי מזון, פירות וירקות עם רישיון בשימוש חורג ומשנת-2004 עם רישיון לצמיתות.

בשנת-2024 הוגשה בקשה לשינויים פנימיים ותוספת שטח ונדרש מבעלי העסק לבצע פרסומים על פי תב"ע.

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

מידע תכנוני:

החלקה ביעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית ומבנה לשימור א' עפ"י תוכנית 2728 - "מתחם צ' רנר". נדרש תיאום עם מחלקת השימור. תוכנית 2728 סעיף 3.1.1 - התכליות המותרות: 1. שימוש למגורים. במסגרת שימוש למגורים תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום על פי סעיף 149 לחוק, שימושי אכסון מלונאים וכן שירותים קהילתיים לאוכלוסיית הסביבה (כגון גני ילדים ומעונות, מועדוני יום לקשישים ושירותי בריאות ורווחה קהילתית). אם שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי השכונה ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופי השימוש ואופן פעילותו. 2. שימושי מסחר בקומת הקרקע בלבד, בקומות שצוינו בתשריט כחזית מסחרית עפ"י הוראות סעיף 3.4 בתקנון: א. במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית ואזורים אחרים המותרים למסחר ע"פי תכנית זו בקומת הקרקע בלבד, וותרו שימושי מסחר קמעונאי לצריכה ביתית, בתי אוכל ומסחר קמעונאי במוצרים המיוצרים בשטח העסק כמלאכה זעירה ומעשה אומנות, וכן שירותים אישיים וזאת אם הועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המוצע במשתלב באופי האזור ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופן השימוש ואופן פעולתו. ב. הועדה המקומית רשאית להגביל מעת לעת את התכליות המפורטות בסעיף קטן א' דלעיל, אם לדעת מהנדס העיר יהיה באישור השימוש משום פגיעה באופי הסביבה ורווחת תושביה. שימוש למרכול בקומת הקרקע תואם לתכליות המותרות (מסחר קמעונאי לצריכה ביתית) עפ"י תוכנית 2728 סעיף 3.4 (א). בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה מקוריים 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.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 22/07/2025
מבקשים היתר ל-10 שנים.

חו"ד נתני אישור**מוקד 106 מיום 3.9.25:**

בטווח התאריכים 1.1.25 עד 3.9.25
לא אותרו הודעות מוקד בנושא

פיקוח עירוני מיום 2.9.25:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

הרשות לאיכות הסביבה מיום 11.9.25:

לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדה מייעצת מספר 15-25-0004 מתאריך 03/09/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה בהתאם לפרסום על פי תב"ע 2728 לעסק של מכירת מצרכי מזון, 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.

עמ' 9

מידע: 24-01562 רישוי: 25-1353 ת.רישוי עסק: 54133

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה בהתאם לפרסום על פי תב"ע 2728 לעסק של מכירת מצרכי מזון, עד ליום 31.12.2035, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 17/09/2025:

רעיה גוטליובר- בקשה לפרסום לפי הוראת תב"ע 2728, המלצה לאשר עד 31.12.2035, לפי תאריך הפרסומים.

חן אריאלי- מה זה מכירת מוצרי מזון באריזות סגורות? זה רישוי מיוחד? זה לא כמו כל חנות לממכר מזון?

יובל פלג- פריט הרישוי זה של מרכול. אנחנו מצטטים את הבקשה בדיוק אבל הפריט רישוי זה מרכול.

חן אריאלי- מאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0004 מתאריך 17/09/2025:

לאשר הבקשה לפרסום על פי תב"ע 2728 לעסק של מכירת מצרכי מזון, עד ליום 31.12.2035, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק.