



מינהל הנדסה
האגף לרישוי עסקים

לרישוי מקוון

10/11/2025

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 0016-2025 מיום 05.11.2025

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 05.11.2025 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

asakim@tel-aviv.gov.il	03-7244600	www.tel-aviv.gov.il
אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה	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 המולץ לזרז באזור העירייה אם לא חל שינוי בשעות הפעילות



פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0016-2025 מיום 05.11.2025

הישיבה ועדת בניין עיר נפתחה בשעה 10:22 בהשתתפות: אלחנן זבולון, ליאור שפירא, דייבי דישטניק, נוי אלרועי שניצר.		
ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:		
	השתתפו ה"ה:	
סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה	אלחנן זבולון	
מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה	ליאור שפירא, עו"ד	
חבר מועצה	דייבי דישטניק, ד"ר	
חברת מועצה	נוי אלרועי שניצר	
חברת מועצה	אורנה ברביבאי	לא נכחו:
המשנה לראש העירייה	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	
סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה	חן אריאלי	
סגנית רה"ע	מיטל להבי	
חבר מועצה	אמיר בדראן, עו"ד	
חברת מועצה	מאיה נורי שקד, עו"ד	
סגן רה"ע	חיים גורן	
מהנדס העיר	אודי כרמלי	נכחו ה"ה:
משנה ליועמש דיני תכנון בניה	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	
מזכיר ועדת בניין עיר	פרדי בן צור, עו"ד	
עזרת ראשית ליועמ"ש	הגר גנין, עו"ד	
מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים	רעיה גוטלויבר	
ממונה אכיפה רישוי ותביעות	לירון כלימי	
מנהלת קשרי קהילת העסקים	שרית סוזין	
מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים	מירי אהרון	מרכזת וועדה



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 05.11.2025.

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 asakim@tel-aviv.gov.il דוא"ל 03-7240116 פקס</p>	<p>03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00</p>	<p>www.tel-aviv.gov.il לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני</p>
---	---	--

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



בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0016-2025 ליום 05.11.2025

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 2025-0015 מיום 22.10.2025 – מאושר.					
2.		66191	35686	אולם אירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים	יהושע בן פרחיה 6	Noor Jaffa
3.		61788	35388	מזנון בית אוכל	אחד העם 33	COTE
4.		17024	35742	אולם אירועים, מסעדה, צריכת משקאות משכרים	בן אביגדור 24	אביגדור
5.		54384	10000103048	מכירת מצרכי מזון חכנת ומכירת כריכים	בן צבי 54	כל בו אשכנזי אורה

עמ' 1

מידע: 25-00216 רישוי: 25-1460 ת.רישוי עסק: 66191

ועדת משנה לתכנון ובניה

21/09/2025	תאריך הגשה	35686	מספר בקשה מקוננת	66191	מספר תיק רישוי
קרקע	קומה	אולם אירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים			מהות העסק
671.00	שטח העסק	Noor Jaffa			שם העסק

צפון יפו	שכונה	יהושע בן פרחיה 6, שמעון הצדיק 20, בן יאיר		כתובת
3339-006	תיק בניין	פנחס 5		גוש/חלקה
		7071/12		

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260	אהוד עזריה	מבקש
ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260	שמעון הצדיק א.מ.ד. א בע"מ	מבקש
ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260	רון גלר	בעל זכות בנכס
ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260	דרור ישראלי	בעל זכות בנכס
ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260	פוגלר בשוק היווני יפו שותפות מוגבלת	בעל זכות בנכס
אפרסק 3, אשדוד 7709102	ורדה חייט	עורך ראשי
ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260	סדן אבשלום	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם אירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום ההגשה, בקומת הקרקע בשטח של 533.5 מ"ר ובקומת הגלריה בשטח של 137.9 מ"ר סה"כ שטח העסק 671 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 7071 חלקה 12
מבנה חד קומתי לפי מערכת GIS.

הערות המהנדס:

העסק קיים משנת 2014 עם אישור לשימוש חורג עד תאריך 31/12/2024.

מדיניות לילה באזור עד 1:00 בלילה.

חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 4.1 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש)
חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 320 מ' (כתובת דרך שלמה 8).

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

עמ' 2

מידע: 25-00216 רישוי: 25-1460 ת.רישוי עסק: 66191

מידע תכנוני:

החלקה ביעוד מגורים ומסחר עפ"י תוכנית 4914 - "השוק היווני. המבנה הבנוי על החלקה נמצא בתחום אתר לשימור מסומן מס' 11 - קומת קרקע לשימור, נדרש תאום עם מחלקת השימור. שימוש לאולם גן שמחות לאירועים בקומת הקרקע אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 4914, מהווה שימוש חורג לתוכנית.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 28/08/2025
מבקשים היתר ל10 שנים.

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 15.10.25:

בכפוף לכיצוע הדרישות המפורטות במסמך חו"ד המקצועית שנשלח לעסק ביום 15.10.25.

חו"ד מחלקת שימור מיום 17.3.16:

התקבל אישור.

חו"ד פיקוח עירוני מיום 13.10.25:

לעסק יש רישיון עד 31.12.25, ללא היתרים וללא קריאות מוקד.

חו"ד מוקד 106 מיום 30.9.25:

בטווח 1.1.25 עד 30.9.25, לא אותרו הודעות בנושא.

פיקוח על הבניה מיום 12.8.25:

אין הליכים פליליים, אין תביעות משפטיות לעסק הנ"ל.

המישלמה ליפו מיום 5.11.25:

ממליצים לאשר.

החלטת: החלטה מספר: 2

ועדה מייעצת מספר 15-25-0006 מתאריך 15/10/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם אירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום ההגשה, בקומת הקרקע ובקומת הגלריה, עד ליום 31.12.2030.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, אילנה בורבן, שם משולם, פאדי דאוד, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

עמ' 3

מידע: 25-00216 רישוי: 25-1460 ת.רישוי עסק: 66191

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם אירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום ההגשה, בקומת הקרקע ובקומת הגלריה, עד ליום 31.12.2030.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 4.1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 320 מ' (כתובת: דרך שלמה 8).

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/11/2025:

רעיה גוטלויבר- אולם אירועים. שימוש חורג ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר. שימוש חורג מתוכנית. האולם נמצא במקום משנת 2014 ועד 31.12.2024 היה רישיון בשימוש חורג. כעת מבקשים הידוש שימוש חורג. המלצתנו לאשר את הבקשה ל-5 שנים עד שנת 2030.

אלחנן זבולון- לקבל המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0006 מתאריך 05/11/2025:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם אירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום ההגשה, בקומת הקרקע ובקומת הגלריה, עד ליום 31.12.2030.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 4.1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

החלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ליאור שפירא, דייבי דיזשטיניק, גוי אלרועי שניצר.

עמ' 1

מידע: 25-00227 רישוי: 25-1411 ת.רישוי עסק: 61788

ועדת משנה לתכנון ובניה

08/09/2025	תאריך הגשה	35388	מספר בקשה מקוננת	61788	מספר תיק רישוי
קרקע	קומה			מזנון בית אוכל	מהות העסק
53.00	שטח העסק			COTE	שם העסק

לב תל-אביב	שכונה	אחד העם 33, נטר קרל 9	כתובת
0011-033	תיק בניין	7452/16	גוש/חלקה

כתובת	שם	בעל עניין
אחד העם 33, תל אביב - יפו 6520205	ענבי הזעם	מבקש
שד מוריה 81, חיפה 3461610	עידית סולזמן	בעל זכות בנכס
אחד העם 33, תל אביב - יפו 6520205	יהונתן בוטביה	מיופה כח מטעם המבקש
שד סיני 21, חיפה 3433208	לוי יפעה	עורך ראשי
זוכיפת 1, נשר 3680301	גיל ללקין	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (לוחה דבוייריס)

שימוש חורג ממגורים בהיתר למזנון, בית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע בשטח של 40 מ"ר ובמפרסת פתוחה (כניסה לחנות) בשטח של 13 מ"ר סה"כ שטח של שימוש חורג 53 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 7452 חלקה 16.
הבניין בן 3 קומות המכיל: בקומת קרקע- חנות ומגורים ובקומות העליונות- מגורים על פי היתרי בניה מס' 1186 מ-09/07/1935 ומס' 467 מ-01/12/1927.
קיים היתר בניה להקמת ארובה לעסק מס' 250732 מ-30/10/2005

הערות המהנדס:

משנת-2023 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2024.
כעת מבקשים שימוש חורג.
לעסק קיים שטח נוסף כ-31 מ"ר בחנות בהיתר בקומת קרקע (שטח זה לא מהווה שימוש חורג).
סה"כ שטח העסק 84 מ"ר.
משנת-2003 במקום הנ"ל התנהל עסק של בית אוכל להכנה ומכירת כריכים עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2020.
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

עמ' 2

מידע: 25-00227 רישוי: 25-1411 ת.רישוי עסק: 61788

החלקה ביעוד מגורים ב' עפ"י תוכנית 44 משנת 1941. על פי תכנית 2650 ב' המאושרת הבנין הוא מבנה לשימור אקלקטי עם הגבלות מחמירות. כל תוספת ושיפוץ המבנה מחייב תיאום תכנון עם צוות מבנים לשימור. עפ"י תוכנית 44 - שימושים מותרים ביעוד אזור מגורים ב': שימוש למזנון, בית אוכל בקומת הקרקע תואם לרשימת השימושים המותרים. שימוש להגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע אינו תואם לשימושים המותרים. כל שימוש במרפסת פתוחה אינו תואם לשימושים המותרים. ע"פ תכנית 2650/ב - הועדה המקומית רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה לשימור. השימוש כאמור יותר בתנאי שיותאם לאופי המבנה ולמטרות התכנית, על פי שיקול דעת היחידה לשימור. השימוש יעשה בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. השימוש המבוקש בקומת הקרקע, יבחן ע"י מחלקת השימור במסגרת תיאום תכנון בליווי תיק תיעוד המבנה ויונתנה באי פגיעה בערכי המבנה.

פרסום:

כוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות מבקשים היתר ל 5 שנים

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 15.10.25:

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

חו"ד מחלקת שימור מיום 19.5.21:

אין מניעה לאשר.

חו"ד פיקוח עירוני מיום 29.9.25:

בבדיקה שנערכה לא נמצאו פניות כנגד העסק או כל סוג של אכיפה. הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.

חו"ד מוקד 106 מיום 30.9.25:

בטווח התאריכים 1.1.25 עד 30.9.25, התקבלה פניה אחת בנושא בית עסק לא חוקי או חורג מתנאי רישיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדה מייעצת מספר 15-25-0006 מתאריך 15/10/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר למזנון, בית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע ובמרפסת פתוחה (כניסה לחנות), עד ליום 31.12.2030.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר למזנון, בית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע ובמרפסת פתוחה (כניסה לחנות), עד ליום 31.12.2030.

עמ' 3

מידע: 25-00227 רישוי: 25-1411 ת.רישוי עסק: 61788

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/11/2025:

רעיה גולויבר- חלק מהעסק לא מהווה שימוש חורג וחלק שימוש חורג ממגורים בהיתר למזנון, קיימת גם מרפסת פתוחה לחנות. המלצה לאשר עד דצמבר 2030 לפי הפרסומים.

אלחנן זבולון- מאשרים עד דצמבר 2030 פה אחד.

החלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0006 מתאריך 05/11/2025:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר למזנון, בית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומת קרקע ובמרפסת פתוחה (כניסה לחנות), עד ליום 31.12.2030.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ליאור שפירא, דייבי דיסטניק, נוי אלרועי שניצר.

עמ' 1

מידע: 25-00734 רישוי: 25-1478 ת.רישוי עסק: 17024

ועדת משנה לתכנון ובניה

25/09/2025	תאריך הגשה	35742	מספר בקשה מקוננת	17024	מספר תיק רישוי
קרקע	קומה	אולם אירועים, מסעדה, צריכת משקאות משכרים			מהות העסק
655.90	שטח העסק	אביגדור			שם העסק

מונטיפיורי	שכונה	בן אביגדור 24	כתובת
0653-024	תיק בניין	7107/242	גוש/חלקה

כתובת	שם	בעל עניין
בן אביגדור 24, תל אביב - יפו 6721846	מתן הלברשטיין	מבקש
עמק ברכה 29, תל אביב - יפו 6745617	שמואל עמיקם	מבקש
גלילי ישראל 1, תל אביב - יפו 6937701	מנשה כהן	מבקש
בן אביגדור 24, תל אביב - יפו 6721846	אביגדור 22 בע"מ	מבקש
ב"ק ישראל 7, תל אביב - יפו 6701912	ב.ט. תדר בע"מ	בעל זכות בנכס
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504	גבריאיל גבון	עורך ראשי
החי"ל 24, חיפה 3501433	לאוניד גוזביץ	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג לתכנית וממוסך לאולם אירועים (תפוסת קהל מקסימלים-160 איש), מסעדה, צריכת משקאות משכרים במקום במבנים וסככות בשטח של 486 מ"ר ובחצר לא מקורה (קבלת פנים) בשטח של 170 מ"ר. סה"כ שטח העסק כ-656 מ"ר. על המגרש מבנה של מוסך בן קומה אחת וסככה על פי היתר בניה מס' 888 מ-16.01.1970.

תיאור המבנה:

גוש 7107 חלקה 242.
על המגרש מבנה של מוסך בן קומה אחת וסככה על פי היתר בניה מס' 888 מ-16/01/70.

הערות המהנדס:

יש לציין שמשנת-2020 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2025.
כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.
משנת-1975 במקום הנ"ל התנהל עסק של מוסך עם רישיון לצמיתות.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 12 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש)
חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של

עמ' 2

מידע: 25-00734 רישוי: 25-1478 ת.רישוי עסק: 17024

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד אזור תעסוקה עפ"י תוכנית 1043 א - "שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב-יפו". ע"פ תכנית 1043 א, סעיף 8.3.10 - אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים: אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים באזור תעסוקה א' - הועדה המקומית רשאית להתיר בכל הקומות, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א - יפו, בדרך של הקלה עפ"י ס' 149 לחוק, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים למעט במגרש הגובל באזור מגורים, לרבות הגובל בכביש הגובל באזור מגורים. שימוש לאולם אירועים תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 1043 א, מהווה שימוש חורג להיתר.

תוספת לחו"ד מידע תכנוני מיום 16.10.25:

שימוש בחצר לא מקורה אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 1043 א ומהווה שימוש חורג לתוכנית.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 15/09/2025
מבקשים היתר ל10 שנים

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 19.10.25:

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 29.9.25:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 30.9.25

בטווח 1.1.25 עד 30.9.25, לא אותרו הודעות בנושא.

החלטת: החלטה מספר: 5

ועדה מיעצת מספר 15-25-0006 מתאריך 15/10/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממוסך לאולם אירועים (תפוסת קהל מקסימלים-160 איש), מסעדה, צריכת משקאות משכרים במקום במבנים וסככות בשטח של 486 מ"ר ובחצר לא מקורה (קבלת פנים), עד ליום 31.12.2035.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממוסך לאולם אירועים (תפוסת קהל מקסימלים-160 איש), מסעדה, צריכת משקאות משכרים במקום במבנים וסככות בשטח של 486 מ"ר ובחצר לא מקורה (קבלת פנים), עד ליום 31.12.2035.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 12 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

עמ' 3

מידע: 25-00734 רישוי: 25-1478 ת.רישוי עסק: 17024

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/11/2025:

רעיה גוטלויבר- חידוש שימוש חורג מתוכנית ממבנה ומחצר. המלצה לאשר עד 31.12.2035 לפי הפרסומים. משנת 2020 עד 2025 היה ברישיון. בכפוף להסדר תקן חניה.

אלחנן זבולון- מאשרים עד 31.12.2035.

ליאור שפירא- לא הגיוני שהוא קיים רק משנת 2020, אני יודע שהוא קיים עוד לפני כן.

רעיה גוטלויבר- משנת 1975 היה מוסך.

ליאור שפירא- בסדר.

אלחנן זבולון- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0006 מתאריך 05/11/2025:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממוסך לאולם אירועים (תפוסת קהל מקסימלים-160 איש), מסעדה, צריכת משקאות משכרים במקום במבנים וסככות בשטח של 486 מ"ר ובחצר לא מקורה (קבלת פנים), עד ליום 31.12.2035.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 12 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

החלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ליאור שפירא, דייבי דישטניק, נוי אלרועי שניצר.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2025 סעיף 5

09.12.2021	תאריך הגשה:	10000103048	מס' בקשה מקוונת:	54384	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	-------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	מכירת מצרכי מזון הכנת ומכירת כריכים		מהות העסק:
------	-------	--	--	------------

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

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

מובא לדיון חוזר לצורך בחינת הבקשה לפטור מתשלום אגרת שימוש חורג והיטל השבחה משיקולים סוציאליים.

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכירת מצרכי מזון, הכנת ומכירת כריכים ללא ישיבה במקום בשטח של 110.13 מ"ר.

תיאור המבנה:

המבנה בן קומה אחת על פי תכנית שהוגשה וצילומי GIS. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה, לא ידוע יעוד. קיימת תכנית סניטרית מאושרת מתאריך 17/07/64 בחלק משטח העסק ותכנית סניטרית מאושרת לכל העסק מס' 1041-1999 המאושרת על סמך חו"ד פיקוח על הבניה מ-09/04/2002.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת-2000.

קיימת החלטת ועדת המשנה מ- 19/07/2006 לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31/12/2011 אך טרם יצא רישיון עסק.

כעת הוגשה בקשה לשימוש חורג ומבקשים פטור מפרסומים. תכנית ההגשה זהה לתכנית משנת-1999.

בבחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה, ניתן לראות תצלומי תצ"א משנת 1967 ואילך.

ניתן להבחין כי המבנה לא השתנה משנת 1986 ותואם בסביבתו הן בתכנית והן בחומר הבניין.

התבי"ע החלה על המגרש הינה 4100 משנת-2017.

על פי התבי"ע המבנים הבנויים בחלקה מיועדים להריסה.

עפ"י תוכנית 4100 סעיף 6.18 - שימושים חורגים - שימושים קיימים מאושרים בתחום התכנית החורגים מהוראותיה ייחשבו כשימושים חורגים מותרים עד להוצאת היתר הבנייה הראשון במתחם השיווק בו נמצאת החלקה עבורה מבוקש השימוש החורג, או במתחם שיווק צמוד לו.

הערות המהנדס:

דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
 סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3,675 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 4100

חלקה 54 בגוש 7055 מחולקת למגרשי בניה בייעודים שונים - עפ"י תוכנית 4100 - "שכונת נווה עופר (נס לגויים)"

בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה, העסק המבוקש נמצא בתחום מגרש 2317 בייעוד שטח ציבורי פתוח - תא שטח מס' 53, בתחום מגרש 2315 בייעוד מגורים ד' - תא שטח מס' 5 ובתחום מגרש 2316 בייעוד דרך מוצעת - תא שטח מס' 96.

המבנים הבנויים בחלקה מיועדים להריסה.

שימוש למרכול אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 4100, מהווה שימוש חורג לתוכנית.

עפ"י תוכנית 4100 סעיף 6.18 - שימושים חורגים - שימושים קיימים מאושרים בתחום התכנית החורגים מהוראותיה ייחשבו כשימושים חורגים מותרים עד להוצאת היתר הבנייה הראשון במתחם השיווק בו נמצאת החלקה עבורה מבוקש השימוש החורג, או במתחם שיווק צמוד לו.

בסמכות הוועדה המקומית להאריך את השימוש החורג אף מעבר לכך, לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה.

השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה ובהתאם לסעיף 6.18 בתוכנית 4100.

יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים.

בקשה לפטור מפרסום מיום 01.03.2022 עפ"י סעיף 149:

אני, אורה חיה אשכנזי, בעלת העסק, מבקשת בכל לשון של בקשה לפטור אותי מפרסומים שכן מדובר בעסק שקיים שנים רבות ומעולם לא התקבלו תלונות מדירי. יש לציין שאני בת 69, מפרנסת יחידה (אלמנה) ומצבי הכלכלי והבריאותי קשים מאוד. אני חולת סרטן שעוברת טיפולים כימותרפיים. לא אוכל לעמוד בתשלומים הנדרשים ממני ועל כן אבקש לעזור לי ולפטור אותי מהפרסומים (בעבר פטרם אותי).

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לא"ס מיום 11.12.24:
העסק פועל בניגוד לצו סגירה שיפוטי. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	פיקוח עירוני מיום 22.12.24:
לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך התצי שנה האחרונה.	מוקד 106 מיום 16.12.24:

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2025 סעיף 5

חלקה 54 בגוש 7055 בבעלות רשות הפיתוח, חלק מהחלקה בבעלות עיריית ת"א יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 בהתאם לתב"ע 4100 ביעוד דרך, שצ"פ ומבנה ציבור. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להתחייבות לפינוי השטח הציבורי עם דרישת העירייה.	אגף הנכסים מיום 22.12.24:
בבדיקה בתיק הבניין ומערכת הממוחשבת לא אותרו תביעות משפטיות נגד העסק. כמו כן אין תיקים בהכנה נגד העסק הנ"ל.	פיקוח על הבניה מיום 27.7.21:
עפ"י המידע שבידנו אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 6.1.25:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 14.11.21:

המלצת הועדה המייעצת 0014-2022 מיום 28.08.2022:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכירת מצרכי מזון, הכנת ומכירת כריכים ללא ישיבה במקום, עד ליום 31.12.2029.

כ"כ הועדה ממליצה על פטור מלא מפרסום.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, לובה דבוייריס, מירי אהרון, ירין שריין, אילנה בורבן, מיכל סלומון, פאוזי אמסיס, שם משולם, שלמה גרנות, דניאל שרון.

חו"ד יו"ר המועצה מיום 14.09.2022:

ממליץ לאשר פטור מלא מפרסום.

חוות דעת הועדה המחוזית מיום 30.11.2023:

1. לא לפטור מחובת פרסום בעיתון
2. לא לפטור ממסירת הודעה לכל הבעלים והמחזירים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה.
3. לא לפטור ממסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרע בבניינים גובלים.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 23.09.2024.
מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכירת מצרכי מזון, הכנת ומכירת כריכים ללא ישיבה במקום, עד ליום 31.12.2029.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2025 סעיף 5

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- מדובר בשימוש חורג מתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מכירת מצרכי מזון, הכנת ומכירת כריכים. המלצתנו לאשר עד 31.12.2029. ליאור שפירא - טוב, אנתנו מאשרים שימוש חורג עד ליום 31.12.2029 בהתאם לפרסום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0001-2025 מיום 15.1.25 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכירת מצרכי מזון, הכנת ומכירת כריכים ללא ישיבה במקום, עד ליום 31.12.2029.

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

מובא לדיון חוזר לצורך בחינת הבקשה לפטור מתשלום אגרת שימוש חורג והיטל השבחה משיקולים סוציאליים.

<p>הנני אישה חולה משנת 2014 המטופלת 3 פעמים בשבוע במרפאה לסרטן, בכימותרפיה טיפול אינטנסיבי ואגרסיבי אשר מקשה על התפקוד היום יומי שלי הן הפיזי והן הרגשי.</p> <p>אלמנה אם ל-4 ילדים אשר מתגוררים בשכירות. מצבי הכלכלי קשה ביותר בקושי יכולה לרכוש תרופות.</p> <p>אני מוכרת בשירותי הרווחה (שערי יפו) ומקבלת תמיכה ועזרה.</p> <p>אין לי חשבון בנק שמתנהל באופן רגיל למעט קצבת ביטוח לאומי אשר מתקבלת בבנק הדואר. יש לי חובות רבים ועיקולים מכל מקום שאינני יכולה להתקיים.</p> <p>אדגיש כי עסק זה הוא מפעל חיי זה שמניע אותי ונותן לי את בכח לשרוד.</p> <p>אודה בכל לשון של בקשה לפטור אותי מתשלום היטל השבחה ואגרות בשל מצבי הבריאותי והכלכלי. אציין כי בשנת 2016 ניתן ע"י דורון ספיר פטור מפרסומים ומהיטל השבחה.</p>	<p align="right">המבקשים מיום 30.3.25:</p>
<p>מובא לדיון לצורך בחינת פטור מתשלום היטל השבחה ואגרות בניה. יש לציין כי הנכס בבעלות המבקשת.</p> <p>סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3,675 ש"ח. חו"ד היטל השבחה – לא תוצא שומה עד לקבלת החלטת הוועדה בנושא הפטור.</p> <p>יש לציין כי וועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 9.3.2011 החליטה על פטור מתשלום אגרות.</p>	<p align="right">חו"ד בוחן רישוי:</p>

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0016-2025 סעיף 5

מאשרת כי הגב' אורה חיה אשכנזי מוכרת למחלקה לשירותים חבריים "שער יפוי".	חו"ד מחלקת רווחה מיום 25.12.24:
--	---------------------------------

חות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון לצורך בחינת פטור מתשלום אגרת שימוש חורג והיטל השבחה.

תיאור הדיון:

אלחנן זבולון- מובא לדיון חוזר לצורך בחינת הבקשה לפטור מתשלום אגרת שימוש חורג והיטל השבחה משיקולים סוציאליים. אני בעד לאשר פטור מאגרת שימוש חורג והיטל השבחה. ליאור שפירא- טוב.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0016-2025 מיום 05.11.2025 סעיף 5:

הועדה מחליטה לאשר פטור מתשלום היטל השבחה ואגרת שימוש חורג.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ליאור שפירא, דייבי דישטניק, נוי אלרועי שניצר.