

04/01/2026

עיריית תל-אביב-יפו
ועדת המשנה לתכנון ולבניה
אגף רישוי עסקים

לכבוד:

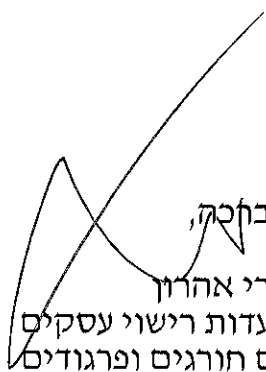
חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 0019-2025 מיום 31.12.2025

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה
 לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 31.12.2025
 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.


 בבחכה,
 מירי אהרון
 מרכזת וועדות רישוי עסקים
 לשימושים חורגים ופרגודים

 פניות נכבדות	 מוקד טלפוני	 אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00 לקבלת שידות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00	www.tel-aviv.gov.il

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0019-2025 מיום 31.12.2025

הישיבה ועדת בניין עיר נפתחה בשעה 10:51 בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אמיר בדראן, מיטל להבי, רועי אלקבץ, מאיה נורי שקד.

ישיבת ההמשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה
חברי הוועדה:	חן אריאלי	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
לא נכחו:	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	מיטל להבי	סגנית רה"ע
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	חיים גורן	סגן רה"ע
	דודו לניאדו	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	מהנדס העיר
	הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש דיני תכנון בניה
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	הגר גנין	ס. ליועמ"ש סגנית מנהל תחום תכנון ורישוי בניה
	יובל פלג	ממ מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	שם משולם	בוחן תוכניות בכיר רישוי עסקים
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות
מרכזת וועדה	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים

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 31.12.2025.

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

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

פניות בכתב	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00 לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00	www.tel-aviv.gov.il

בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0019-2025 ליום 31.12.2025

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0018-2025 מיום 17.12.2025 – מאושר.					
2.		70016	35881	עיבוד מתכת	שרירא גאון 6	בית הכרסום
3.		66988	35837	מסעדה	דרך קבוץ גלויות 45	מסעדה
4.		69345	35484	מסעדה (בשר בלבד)	יסוד המעלה 56	R&B
5.		63200	35277	פאב	יהודה הלוי 59	Radio
6.		64631	10000295889-2	חניון	יד חרוצים 6	חניון יד חרוצים 6
7.		65868	10000180188-1	מסעדה	פסטר 5	סאנט ג'ורג'

פניות מפתח	מוקד טלפוני	אתר האינטרנט
www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה פקס' 03-7240116 דוא"ל asakim@tel-aviv.gov.il	03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00 לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00	www.tel-aviv.gov.il

עמ' 1

מידע: 25-00340 רישוי: 25-1694 ת.רישוי עסק: 70016

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	70016	מספר בקשה מקוונת	35881	תאריך הגשה	27/11/2025
מהות העסק	עיבוד מתכת	קומה	קרקע	שטח העסק	143.00
שם העסק	בית הכרסום	שטח העסק			

כתובת	דרך בן צבי 36, שרירא גאון 2, שרירא גאון 4, שרירא גאון 6, מתחם נס לגויים 107, מתחם נס לגויים 109, מתחם נס לגויים 110א, מתחם נס לגויים 115, מתחם נס לגויים 116	שכונה	נוה עופר	גוש/חלקה	7054/5, 7054/1
		תיק בניין	3248-006		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	משה זחר	שרירא גאון 6, תל אביב - יפו 6818407
בעל זכות בנכס	שלמה מלי	הפרסה 19, תל אביב - יפו 6908519
בעל זכות בנכס	חלקה 31 בגוש 7054 בע"מ	הפרסה 19, תל אביב - יפו
עורך ראשי	איאד סואלחי	בית אשל 38, תל אביב - יפו 6802538

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית ומסככה שלא נמצא לגביה היתר בנייה לעיבוד מתכת בקומת קרקע בשטח של 121 מ"ר ובגלריה חדר עובדים בשטח של 22 מ"ר. סה"כ שטח העסק 143 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיימת סככה וגלריה שלא נמצא לגביהן היתר בנייה בתיק הבניין.
קיים היתר להתלפת גג, היתר מספר 08-0626 מתאריך 12/08/200.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2020 ופעל בהיתר לשימוש חורג בתוקף עד 31.12.25. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.
יש לציין כי, מכיוון שמדובר במתחם נס לגויים והעסקים הקיימים במקום מיועדים לפינוי והריסה, נדרשת חוות דעת אגף הנכסים.
בבחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה נמצא כי עפ"י צילומי תצ"א משנת 1986, 1967 המבנה תואם בסביבתו הן בתכנית והן בחומר הבנייה.
התב"ע החלה על המגרש הינה 4100. התב"ע שקדמה לה היא תב"ע 1043.
עפ"י תכניות סניטריות מאושרות במבנה משנת 1986 ותצלומי רחוב, המבנה הינו חד קומתי ובעל חזית רציפה ואחידה עם המבנים הסמוכים לו ותואם חזותית לרצף הקיים. כמו כן, נראה כי עפ"י הוראות תב"ע 1043, הותר שטח וגובה המבנה ותואמות את גבולות קו הבניין. מבחינת הדברים ניתן להסיק שהמבנה נבנה כדיו.
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות ע"פ תכנית 4100 "נווה עופר החדשה". המבנים הבנויים בחלקה מיועדים להריסה. שימוש למלאכה אינו תואם להוראות תכנית 4100. עפ"י 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 בתכנית 4100.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 13/11/2025.
מבקשים היתר ל-5 שנים.

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 22.12.25:**

בעל העסק טרם ענה על השאלון הסביבתי שנשלח עליו בדואר רשום בחודש אוגוסט 25 ולכן לא נערכה בעסק ביקורת.

חו"ד פיקוח עירוני מיום 10.12.25:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 18.12.25:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב שרירא גאון 6, בטווח תאריכים 1.1.25 עד 18.12.25, לא אותרו פניות בנושא.

אגף הנכסים מיום 11.11.25:

מכיוון שמדובר במתחם נס לגויים והעסקים הקיימים במקום מיועדים לפינוי, ניתן לאשר עד שלוש שנים.

פיקוח על הבניה מיום 1.12.25:

בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות נגד העסק הנ"ל.

כמו כן, אין תיקים בהכנה נגד העסק.

המחלקה הפלילית מיום 28.9.25:

אין הליכים פעילים.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 23.1.25:

התקבל אישור על יציבות המבנה.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדה מייעצת מספר 15-25-0009 מתאריך 17/12/2025

עמ' 3

מידע: 25-00340 רישוי: 25-1694 ת.רישוי עסק: 70016

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומסככה שלא נמצא לגביה היתר בניה לעיבוד מתכת בקומת קרקע ובגלריה (חדר עובדים) עד ליום 31.12.2028.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטלויבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומסככה שלא נמצא לגביה היתר בניה לעיבוד מתכת בקומת קרקע ובגלריה (חדר עובדים) עד ליום 31.12.2028, בכפוף לקבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/12/2025:

רעיה גוטלויבר - אחד מחמישה מוסכים, ארבעה מהם אושרו בוועדה הקודמת. גם כאן קיימת המלצה של אגף הנכסים ל-3 שנים. חידוש שימוש חורג. העסק משנת 2020, עד 2025 היה ברישיון שימוש חורג, כעת בקשה להארכת תוקף. המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 31.12.2028, בכפוף לאישור איכות הסביבה.

ליאור שפירא - מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2028, בהתאם לחו"ד הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0010 מתאריך 31/12/2025:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומסככה שלא נמצא לגביה היתר בניה לעיבוד מתכת בקומת קרקע ובגלריה (חדר עובדים) עד ליום 31.12.2028, בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, דייבי דיסטניק, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	66988	מספר בקשה מקוונת	35837	תאריך הגשה	16/12/2025
מהות העסק	מסעדה	קומה	קרקע	שטח העסק	55.00
שם העסק	מזל וברכה	שטח העסק			

כתובת	דרך קבוץ גליות 45	שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה- יפו
גוש/חלקה	7052/144	תיק בניין	3311-037

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א עירן ניהול יזמות והצלחה בע"מ	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	רוזה פרימו	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
מורשה חתימה מטעם המבקש	עירן קליניצקי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
עורך ראשי	ורדה חייט	אפרסק 3, אשדוד 7709102
מתכנן שלד	גריק אזורב	ת.ד. 22260, רמת גן 22260

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית ומאולם מלאכה בהיתר למסעדה בקומת קרקע בשטח של 41 מ"ר ובגלריה לאחסנה בשטח של 14 מ"ר. סה"כ שטח של 55 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיים מבנה מלאכה בן 3 קומות מעל קומת מרתף, המכיל: בקומת מרתף-מקלט ומרתף. בקומת קרקע-אולמות עבודה. במפלס יציע-גלריות. בקומות עליונות-אולמות עבודה עפ"י היתר בנייה מס' 640 מיום 7.11.77.

הערות המהנדס:

משנת 2016 התנהלו במקום מסעדות תחת בעלויות שונות והתקבל היתר לשימוש חורג בתוקף עד 31.12.23. ב- 2024 הוחלפו הבעלים. כעת מבקשים היתר לשימוש חורג. חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

המגרש כלול ביעוד אזור מלאכה ע"פ תוכניות 1871ב, 1871א, 483, 1871. השימוש המבוקש אינו כלול ברשימת התכליות המותרות ע"פ תכנית 483, ומהווה שימוש חורג לתכנית. על המגרש מקודמת תכנית תא/מק/5097 "הרצל קיבוץ גליות" אשר לה פורסמו תנאים מגבילים ע"פ סעיף 77-78 לחוק התכנון והבניה. ע"פ חו"ד מחלקת תכנון יפו וזרם: אין מניעה לאשר את השימוש.

עמ' 2

מידע: 25-00486 רישוי: 25-1769 ת.רישוי עסק: 66988

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 02/12/2025.
מבקשים היתר ל-10 שנים.

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 24.12.25:

לרשות לאיכה"ס אין התנגדות עבור הבקשה של העסק לשימוש חורג.

חו"ד פיקוח עירוני מיום 17.12.25:

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

חו"ד מוקד 106 מיום 18.12.25:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב קבוץ גלויות 45, בטווח התאריכים 1.1.25 עד 18.12.25, אותרו 5 פניות בנושא מפגע רעש.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 12.6.25:

התקבל אישור למבנה ולגלריה.

יועץ בטיחות מיום 30.10.25:

התקבל אישור לגלריה ולמדרגות.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדה מייעצת מספר 15-25-0009 מתאריך 17/12/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומאולם מלאכה בהיתר למסעדה ובגלריה (אחסנה), עד ליום 31.12.2030.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומאולם מלאכה בהיתר למסעדה ובגלריה (אחסנה), עד ליום 31.12.2030

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/12/2025:

רעיה גוטלויבר- העסק קיים משנת 2016. היה ברישיון עד 31.12.2023. כעת החלפת בעלים. מבקשים שימוש חורג לתוכנית. פרסום נעשה ל-10 שנים. המלצה לאשר ל-5 שנים עד ליום 31.12.2030.

ליאור שפירא- לקבל את המלצת הצוות ולאשר עד 31.12.2030.

עמ' 3

מידע: 25-00486 רישוי: 25-1769 ת.רישוי עסק: 66988

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0010 מתאריך 31/12/2025:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומאולם מלאכה בהיתר למסעדה ובגלריה (אחסנה), עד ליום 31.12.2030.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, דייבי דישטניק, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

עמ' 1

מידע: 25-00393 רישוי: 25-1582 ת.רישוי עסק: 69345

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	69345	מספר בקשה מקוונת	35484	תאריך הגשה	27/10/2025
מהות העסק	מסעדה (בשר בלבד)	קומה	קרקע	שטח העסק	55.00
שם העסק	R&B	שטח העסק			

כתובת	יסוד המעלה 56	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6944/14	תיק בניין	0039-056

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רולנדו נראנהא	יסוד המעלה 56, תל אביב - יפו 6605556
בעל זכות בנכס	סוליה קל	יסוד המעלה 56, תל אביב - יפו 6605556
עורך ראשי	אלרואי כהן	ת.ד. 62300, תל אביב - יפו 6162102
מתכנן שלד	אבשלום הררי	מרבד הקסמים 17, אליכין 3890800

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג לתוכנית מחלק מדירת מגורים בהיתר למסעדה בקומת קרקע בשטח של 45 מ"ר ומחצר קדמית בשטח של 10 מ"ר סה"כ שטח העסק 55 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בעל שתי קומות ויציאה על הגג המיועד למגורים לפי היתר מספר 27 מתאריך 4.1.1935

הערות המהנדס:

עסק הפועל משנת 2024.
במקום התנהלו עסקים משנת 2019 ללא רישיון.
יש לציון כי העסק ממקום בחלק מדירת מגורים כאשר השטח הנותר משמש כמחסן.
קיימת ארובה במבנה המשרתת את העסק ללא היתר. יש להתנות בהוצאת היתר בניה לארובה באגף ר"פ.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

החלקה ביעוד מגורים+מלאכה+אומנות עפ"י תוכנית "אף". תוכנית אף סעיף 7 - קומת הקרקע של הבניינים אשר יוקמו באיזור המעורב למגורים ולמלאכות ואומנויות תשמש ברובה לצרכי מלאכות ואומנויות כמפורט ברשימה "א" בתקנון. סעיף 34. תכנית מפורטת "אף" תל-אביב - רשימה "א" שימושים ומלאכות מותרים באיזור המעורב למגורים ולאומנויות. 1. כל השימושים והמלאכות כמפורט ברשימות איזורי דירות 1, 2, של תכנית בנין עיר - 44 + שימושים ומלאכות הרשומים ברשימה "א". שימוש למסעדה בקומת הקרקע כולל ברשימת השימושים המותרים כמפורט ברשימת איזור דירות 2 של תוכנית 44.

חוו"ד מידע תכנוני מיום 22.12.25:

ישיבה בחצר למסעדה אינה תואמת לתכליות ולהוראות תכנית 44, מהווה שימוש חורג לתכנית. השימוש בחצר ייבחן במסגרת רישוי עסקים.

עמ' 2

מידע: 25-00393 רישוי: 25-1582 ת.רישוי עסק: 69345

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 08/09/2025.
מבקשים היתר ל-5 שנים.

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 17.12.25:

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 14.12.25:

כנגד העסק צו סגירה שיפוטי והוגש כתב אישום בגין הפרת הצו.
ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 18.12.25:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב יסוד המעלה 56, בטווח התאריכים 1.1.25 עד 18.12.25, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדה מייעצת מספר 15-25-0009 מתאריך 17/12/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית, ממגורים בהיתר למסעדה ומחצר קדמית, עד ליום 31.12.2030.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטלייבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית, ממגורים בהיתר למסעדה ומחצר קדמית, עד ליום 31.12.2030, בכפוף להוצאת היתר לארובה.

תיאור דין ועדת משנה לתכנון ובניה 31/12/2025:

רעיה גוטלייבר- עסק חדש. שימוש חורג לתוכנית. המלצה לאשר ל-5 שנים בכפוף להוצאת היתר בניה לארובה הקיימת בעסק.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג בהתאם להמלצת הצוות עד ליום 31.12.2030.

עמ' 3

מידע: 25-00393 רישוי: 25-1582 ת.רישוי עסק: 69345

ההחלטה: ההחלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0010 מתאריך 31/12/2025:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית, ממגורים בהיתר למסעדה ומחצר משותפת, עד ליום 31.12.2030, בכפוף לחוצאת היתר בניה לארובה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, דייבי דיסטניק, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

עמ' 1

מידע: 25-00257 רישוי: 25-1226 ת.רישוי עסק: 63200

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר תיק רישוי	63200	מספר בקשה מקוונת	35277	תאריך הגשה	20/07/2025
מהות העסק	פאב- צריכת משקאות משכרים במקום	קומה	-1	שטח העסק	174.95
שם העסק	Radio				

כתובת	יהודה הלוי 59, שד"ל 7	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7456/11	תיק בניין	0006-059

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נמרוד גזית	רש"י 25, תל אביב - יפו 4600818
מבקש	שד"ל סנטפי דיסקו לאנג בע"מ	יהודה הלוי 59, תל אביב - יפו 6578107
בעל זכות בנכס	חנה הולצמן	המרגנית 47א, רמת גן 5258456
עורך ראשי	גבריאלי גבון	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	לאוניד גוזביץ	הח"ל 24, חיפה 3501433

דרפט קודם

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 2.5 מקומות חניה.

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

שימוש חורג מתכנית ומחדר מכונות, מחסן וארכיון בהיתר לפאב-צריכת משקאות משכרים במקום, בקומת המרתף בשטח של 175 מ"ר. תפוסת קהל 160 איש.

תיאור המבנה:

בנין בן 4 קומות וקומה תחתונה המכיל: בקומה התחתונה – מקלט, חדר מכונות, מחסן וארכיון ובקומת קרקע (א') – 3 חנויות ובקומות ב', ג', ד' – 9 משרדים בכל קומה לפי היתר בניה חלקי מספר 148 מתאריך 10/6/1964.

הערות המהנדס:

העסק קיים משנת 2010 עם אישור לשימוש חורג עד 31/12/2020.
דרישות תקן- 2.5 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בן השימוש הקיים והמבוקש).
חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 125 מטרים.
מדיניות לילה אזורי בילוי עד 1:00 בלילה.

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד אזור מסחרי ע"פ תכנית 44 המאושרת. השימוש המבוקש לא תואם לרשימת השימושים המותרים ע"פ תכנית ע"1 ומהווה שימוש חורג לתכנית. תכנית ע"1 מאפשרת שטחי שירות בלבד, והשימוש המבוקש מהווה שטח עיקרי.

עמ' 2

מידע: 25-00257 רישוי: 25-1226 ת.רישוי עסק: 63200

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 02/07/2025
מבקשים היתר ל-10 שנים.

חו"ד נותני אישור:

פיקוח על הבניה מיום 20.7.25:

1. היתר הבניה המצוי בתיק בנין סרוק (היתר מ-23.10.1966 + מילולי בלבד 148 מ-10.6.1964) בהשוואה לבקשה אינם תואמים לפי הפירוט הבא:

- א. תוספת מדרגות חרום שאינם מסומנים/מאושרים בהיתר.
- ב. תוספת אזור "רטוב" (שירותים) כשבהיתר לא אושר אזור מסוג זה בשטח הנכס המבוקש.
- ג. במרתף אושר מקלט וחדר מכונות שלא בנמצא/מסומנים בתכנית.
- ד. ייעוד השטח הינו מחסן/ארכיון בלבד כשהשטח אחד ללא כל חלוקה פנימית.
2. בבדיקה במערכת פיקוח על הבניה לא אותרו תביעות ו/או צווי הריסה פעילים.
3. נכון לכתביט שורות אלו אין כל הליך איפה עתידי במקום.

המחלקה הפלילית 4.8.25:

לא קיימים צווים פעילים בכתובת הנ"ל.

חו"ד בוחן רישוי:

עפ"י בדיקת מערכת רישוי עסקים העסק במקום משנת 2010 ואושר בשימוש חורג עד לתאריך 31.12.20 ללא שינוי בתכנית העסק.

קיים אישור מהגדס קונסטרוקציה ויועץ בטיחות.

עפ"י פרוטוקול וועדת המשנה 0009-0015 מיום 21.10.2009 - הוכח כי היו קיימים שימושים עיקריים לפני שנת 92.

חו"ד הרשות לאיכות הסביבה מיום 14.5.25:

הבקשה אושרה.

חו"ד מוקד 106 מיום 22.7.25:

מתאריך 1.1.25 עד היום:
אותרו 3 פניות מוקד בנושא רעש
2.5.25 מפגע רעש מסיבת גג
2.5.25 מפגע רעש שהועבר למשטרה

חו"ד פיקוח עירוני מיום 22.7.25:

בבדיקה שנערכה מול מערכת משלט ואכיפה – ללא פניות או דוחות כנגד העסק.

עמ' 3

מידע: 25-00257 רישוי: 25-1226 ת.רישוי עסק: 63200

הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.

בוצעה אכיפה על ניהול עסק ללא רישיון.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדה מייעצת מספר 15-25-0002 מתאריך 30/07/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית מתכנית ומחדר מכונות, מחסן וארכיון בהיתר לפאב-צריכת משקאות משכרים במקום, בקומת המרתף עד ליום 31.12.2035.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י פאדי דאוד)

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית מתכנית ומחדר מכונות, מחסן וארכיון בהיתר לפאב-צריכת משקאות משכרים במקום, בקומת המרתף עד ליום 31.12.2035.

2. דרישת תקן: 2.5 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

המלצה: פתרון חלופי להסדר 2.5 מקומות חניה למילוי דרישת התקן השתתפות בקרן חניה.

חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 125 מ'.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

רעיה גוטלויבר - שימוש חורג מתכנית ומחדר מכונות, מחסן וארכיון בהיתר לפאב-צריכת משקאות משכרים במקום, בקומת המרתף, ממליצים לאשר עד ליום 31.12.2035. נדרשים 2.5 מקומות חניה.

ליאור שפירא - לקבל המלצת הצוות המקצועי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0002 מתאריך 13/08/2025

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית מתכנית ומחדר מכונות, מחסן וארכיון בהיתר לפאב-צריכת משקאות משכרים במקום, בקומת המרתף עד ליום 31.12.2035.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2.5 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטלויבר)

עמ' 4

מידע: 25-00257 רישוי: 25-1226 ת.רישוי עסק: 63200

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 13.8.25. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 2.5 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 3 חניות מתאריך 9.12.25 שתוקפו עד ליום 15.12.35.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 31/12/2025:

רעיה גוטלויבר- העסק אושר בוועדה מיום 13.8.25. מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישות תקן חניה. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 2.5 מקומות חניה כיוון שהוצג הסכם שכירות.

ליאור שפירא- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0010 מתאריך 31/12/2025:

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 13.8.25. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 2.5 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 3 חניות מתאריך 9.12.25 שתוקפו עד ליום 15.12.35.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, דייבי דיסטניק, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0019-2025 סעיף 6

מספר תיק רישוי:	64631	מס' בקשה מקוונת:	10000295889-2	תאריך הגשה:	31.07.2023
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	חניון	קומה:	קרקע
------------	-------	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
יד חרוצים 6	גוש 6976 חלקה 241	683-006	2,127 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	חניון יד חרוצים 6	יד חרוצים 6 תל אביב
מבקש	ש.ש חניונים בע"מ מרים שדה	הנגב 4 תל אביב
בעל זכות בנכס	תדהר השקעות גב בע"מ	התדהר 14 רעננה
עורך בקשה	ענת קריספין	שוקן 23 תל אביב

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה באם ניתן לאשר את השימוש החורג עד ליום 31.12.2026.

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית לחניון ל-60 מקומות חניה במגרש פתוח בשטח של 1,090 מ"ר ובסככה שלא נמצא לגביה היתר בניה בשטח של 1,037 מ"ר. סך כל השטח 2,127 מ"ר.

תיאור המבנה:

מגרש גדול עם מבנה בן קומה אחת (סככה) על חלקו. לא נמצא היתר בניה לסככה, לא ידוע יעוד המקום.

הערות המהנדס:

משנת-2011 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2021. לאחר בדיקה במערכת רישוי בניה, לא הוגשה בקשה להוצאת היתר בניה. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 70,505 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 3973
החלקה ביעוד עירוני מעורב ודרך מוצעת עפ"י תוכנית 3973 - "מתחם הצפירה". שימוש לחניון במגרש פתוח אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 3973. צוות התכנון ממליץ לא לאשר שימוש חורג לחניונים במגרשים ביעודים סחירים (שאינם ציבוריים) בהם יש זכויות בניה על פי תכניות תקפות וזאת על מנת לעודד פיתוח ובינוי של מגרשים בעיר ולהגביל כניסת רכב פרטי למרכז העיר. בנוסף, בימים אלה מקודמת בעירייה מדיניות לחניונים בעיר תל-אביב-יפו, ניתן להמליץ על שימוש חורג לחניון לתקופה של שנה בלבד, בתנאי שיהיו פתוחים 24 שעות ביממה וישרתו גם את התושבים. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית מוגבל בזמן לשנה אחת בלבד, כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 31.08.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2027.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 20.2.24:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 13.12.23:	העסק בהליך שיפוטי בגין ניהול עסק ללא רישיון. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 12.12.23:	לא אותרו פניות מתחילת השנה.
פיקוח על הבניה מיום 6.2.24:	לא אותר תיק בנין. כמו כן, לאחר בדיקה במערכת הממוחשבת לא נמצאו צווי הריסה פעילים ותביעות משפטיות פעילות כנגד העסק המבוקש.
המחלקה הפלילית מיום 11.12.23:	עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון.
אגף התנועה מיום 19.2.24:	התקבל אישור.
צוות תכנון מיום 25.2.24:	החלקה ביעוד עירוני מעורב ודרך מוצעת עפ"י תוכנית 3973 - "מתחם הצפירה". תוקף התכנית נקבע ל 8 שנים מיום מתן התוקף לתוכנית (25.01.2015) בהתאם לבקשת היזמים - בישיבתה מספר 22 0027 ב' מיום 26/10/2022 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לאשר את בקשתם להארכת תוקף התכנית, בשנתיים נוספות ולקבוע כי אם תוך שנתיים מיום מתן הארכת התוקף לתוכנית זו לא הוצא היתר בנייה בתחום התוכנית, תתבטלה ההוראות מכוח תוכנית זו ויחולו בשטח הוראות התוכנית הראשית (כלומר עד לתאריך 26.10.24). שימוש לחניון איננו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 3973.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0019-2025 סעיף 6

מצופה כי היזמים יפעלו לקידום היתר בניה בהתאם לתכנית העיצוב שתובא לדיון בוועדה המקומית בהקדם. צוות התכנון איננו נוהג להמליץ על שימוש חורג לחניונים במגרשים ביעודים סחירים בהם יש זכויות בניה על פי תכניות תקפות זאת על מנת לעודד פיתוח ובינוי של מגרשים בעיר ולהגביל כניסת רכב פרטי למרכז העיר. בהתאם לכך נמליץ לוועדה המקומית לאשר שימוש חורג לחניון לתקופה של שנה בלבד, בכפוף לסעיף 149 לחוק.	
--	--

המלצת הוועדה המייעצת 0005-2024 מיום 03.03.2024:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית לחניון ל-60 מקומות חניה במגרש פתוח ובסככה שלא נמצא לגביה היתר בניה, עד ליום 31.12.2024, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2025 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, מאור ורניק, דין עמר, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית לחניון ל-60 מקומות חניה במגרש פתוח ובסככה שלא נמצא לגביה היתר בניה, עד ליום 31.12.2024, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2025 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- החניון קיים משנת 2011. עד שנת 2021 החניון היה באישור שימוש חורג. יש לתקן את ההמלצה עד 31.12.2025, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2026.
ליאור שפירא- אוקי, מתקנים את המלצת הצוות לאשר עד 31.12.2025 עם תוספת עד 31.12.2026.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0007-2024 מיום 15.05.2024 סעיף 3:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית לחניון ל-60 מקומות חניה במגרש פתוח ובסככה שלא נמצא לגביה היתר בניה, עד ליום 31.12.2025, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2026 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד.
--

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0019-2025 סעיף 6

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה באם ניתן לאשר את השימוש החורג עד ליום 31.12.2026.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 22.12.25:	לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.
פיקוח עירוני מיום 9.12.25:	כנגד העסק התקבל צו סגירה שיפוטי שייכנס לתוקף בתאריך 20.7.26. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 18.12.25:	לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב יד חרוצים 6, בטווח התאריכים 1.1.25 עד 18.12.25, לא אותרו הודעות בנושא.
צוות תכנון מיום 9.12.25:	יש תכנית עיצוב שאושרה בוועדה ובקרוב תחתם סופית לאישור. קיים כבר היתר חפירה ודיפון היתר מלא יוגש בשבועות הקרובים. לפי היזם ועורך הבקשה- מתכוונים לעלות על הקרקע תוך שנה. ניתן לאשר לשנה עד ליום 31.12.2026 או עד להוצאת היתר הבניה, המוקדם מבניהם.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה באם ניתן להאריך את השימוש החורג לתקופה נוספת לפי החלטת הועדה המקומית מס' 0007-2024 מ-15.5.2024. לאחר בחינת הבקשה, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2026, או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מבניהם.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מדובר בחניון שאושר בוועדה מיום 15.5.24 לשנה פלוס שנה. כעת מובא לדיון חוזר לצורך בחינה באם ניתן להאריך את השימוש החורג לתקופה נוספת לעוד שנה. ליאור שפירא- מאשרים עד ליום 31.12.2026, או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מבניהם.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0019-2025 מיום 31.12.2025 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית לחניון ל-60 מקומות חניה במגרש פתוח ובסככה שלא נמצא לגביה היתר בניה, עד ליום 31.12.2026 או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מבניהם.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, דייבי דישטניק, חן אריאלי, אלחנן זבולון.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0019-2025 סעיף 7

מספר תיק רישוי:	65868	מס' בקשה מקוונת:	10000180188-1	תאריך הגשה:	08.07.2022
--------------------	-------	---------------------	---------------	----------------	------------

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

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
פסטר 5	גוש 7259 חלקה 2,3	3030-005	241 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	סאנט ג'ורג'	פסטר 5 תל אביב
מבקש	ג.נ.א סאנט ג'ורג' 2013 בע"מ	פסטר 5 תל אביב
בעל זכות בנכס	אליאס שוויי	אבן רשד 12 תל אביב
עורך בקשה	האגודה האורתודוקסית	אבן רשד 12 תל אביב
	לצדקה ביפו	שארית ישראל 2 תל אביב
	סואלחי איאד	

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש עבור 2.8 מקומות חניה.

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה לרבות משקאות משכרים בקומת הקרקע עבור אולם ישיבה והגשה, מטבח, שירותים ומחסן בשטח 207 מ"ר ובקומת גלריה עבור מחסן, חדרי קירור ומשרד בשטח 34 מ"ר. סך כל שטח העסק 241 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה שלא ידוע ייעודו.
קיים היתר שיפוץ משנת 2016 אשר לא ניתן לדעת את ייעוד המבנה.

הערות המהנדס:

יש לציין כי העסק מתנהל משנת 2014 ברישיון ושימוש חורג עד ל - 31.12.2021.
מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.
דרישת תקן: 2.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 2.8 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.
חניון ציבורי קיים שנבנה במהלך 5 שנים האחרונות נמצא במרחק של 133 מ'.
גובה תשלום אגרת שימוש חורג בסך 8,042.17 ₪.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 606
חלקות 2+3 ביחד עם חלקות 4,5,6 מהווה מגרש בניה אחד בייעוד שטח לבנייני דת עפ"י תוכנית 606 - "מתחם המנזר הארמני".
שימוש חורג למסעדה אינו תואם לאופי הייעוד - "שטח לבנייני דת" עפ"י תוכנית 606.
השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בחליך של שימוש חורג לתוכנית, כפוף לסעיף 149 לחוק.
המגרש הנדון נמצא בתחום הסביבה החופית (300 מטר מקו החוף) כהגדרתו בחוק השמירה על הסביבה החופית ותמ"א 1. בתחום הפטור - לא נדרש תאום עם הוולח"וף.
יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 25.08.2022. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2032.

חוות דעת נותני אישור:

הבקשה אושרה.	הרשות לאי"ס מיום 14.9.22:
העסק נמצא בהליך תקין. אין קריאות מוקד.	פיקוח עירוני מיום 14.9.22:
אין פניות רלוונטיות.	מוקד 106 מיום 18.10.22:
חלקה 2,3 בגוש 7259 בבעלות פרטית בייעוד מבנה ציבורי לפי תב"ע 606.	אגף הנכסים מיום 16.6.22:
מדובר במבנה עתיק בנמל יפו – יפו העתיקה ולכן, אין התנגדות לבקשה מבחינת אגף הנכסים.	
נשלחה דרישה לבעל העסק להגיש אישור מהנדס קונסטרוקציה ויועץ בטיחות לגלריה ולמדרגות המובילות אליה.	מהנדס קונסטרוקציה:

המלצת הועדה המייעצת 0001-2023 מיום 15.01.2023:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה לרבות משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2027 בכפוף לקבלת אישור קונסטרוקציה ויועץ בטיחות לשימוש בגלריה. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, שם משולם, נטלי כהן, אילנה בורבן, פאוזי אמסיס, ירין שריין.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה לרבות משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2027 בכפוף לקבלת אישור קונסטרוקציה ויועץ בטיחות לשימוש בגלריה.
דרישת תקן: 2.8 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).
המלצה: פתרון חלופי להסדר 2.8 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.
חניון ציבורי קיים שנבנה במהלך 5 שנים האחרונות נמצא במרחק של 133 מ'.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- הארכת תוקף שימוש חורג לתוכנית. עסק במקום משנת 2014 עד 2021 בשימוש חורג. המלצתנו לאשר עד 31.12.2027. פרסום עשו עד סוף 2032, לשיקול דעת הוועדה.

חן קראוס- למה רק עד 2027?

רעיה גוטלויבר- בשימוש חורג לתוכנית אנחנו ממליצים ל-5 שנים ומעבירים לשיקול דעת הוועדה.

יובל פלג- בשימוש חורג לתוכנית אנחנו מקציבים לזמן של 5 שנים.

חן קראוס- מה היה שם לפני?

רעה גוטלויבר- היה אותו עסק. עסק ותיק ממשיך.

אופירה יוחנן וולק- את לא יודעת מה יקרה בעוד 10 שנים ואילו שינויים יהיו. את רוצה להיות עם היד על הדופק ולהיות דינמית.

חן קראוס- כמה זמן היה שם מסעדה?

רעיה גוטלויבר- משנת 2014.

ליאור שפירא- זה גם העסק הבא אחריו, זה שניים.

חן קראוס- בואו נחליט עכשיו על שניהם.

אופירה יוחנן וולק- שניהם זה גם אותו בעל זכות בנכס.

רעיה גוטלויבר- אלה שני עסקים. בעסק השני עשו פרסום עד שנת 2030.

אופירה יוחנן וולק- אני נשארת עם ההמלצה ל-2027. אני לא אוהבת לגרום לכך שהעירייה תהיה מחושקת.

חן קראוס- אני לא מחויבת לעשות שם מסעדה.

אודי כרמלי- ברגע שנתת ל-10 שנים אז זהו.

חן קראוס- אם יש בתוכנית היתר לעוד דברים בנכס הזה, או שרק מסעדה זה יכול להיות?

ליאור שפירא- זה לא בתוכנית ואנחנו לא יכולים לקחת את זה אחורנית.

חן קראוס- נכון. עכשיו יוכל להיות כל מה שיש לו היתר בתוכנית פלוס מסעדה לעשר שנים הקרובות. יכול להיות שהמסעדה תמשיך ויכול להיות משהו אחר מהתוכנית.

תיאור הדיון:

אם יש שם מסעדה כבר 10 שנים כנראה שהיא תמשיך. אנחנו רוצים לעזור לעסקים ולעודד אותם שימשיכו להתקיים שם. בואו ניתן היתר למקום ל-10 שנים לפעול כמסעדה.

ליאור שפירא- יש תוכנית לאזור הזה. כרגע המסעדה פועלת, היא נוגדת לתוכנית. בואו נדמיין שבעוד 5 שנים החלטנו שאנחנו רוצים ליישם את התוכנית בכל האזור, התחדשות עירונית. הוא עדיין יכול להמשיך עוד 5 שנים ולא נוכל לעצור אותו למרות שכל האזור משנה את פניו.

אלחנן זבולון- בואו נעשה 5 בכפוף.

חן קראוס- אם זה היה מוסך אז הייתי מבינה, יעשה ריח.

אופירה יוחנן וולק- ולשבת מתחת למסעדה שעושה ריח היית רוצה?

חן קראוס- כן אני רוצה לעודד עסקי מסעדה בת"א.

אלחנן זבולון- נעשה 5+5 בכפוף לפיתוח המקום.

חן קראוס- מה זה אומר פלוס חמש? שהוא צריך לעשות את כל התהליך מההתחלה?

ליאור שפירא- לא.

אודי כרמלי- פלוס חמש זה אומר שהוא נכנס לאותו מסלול.

חן קראוס- כמה אנחנו מכבידים ומקשים על בעל העסק שיעשה את התהליך הזה?

אודי כרמלי- זה לא קליל אבל הוא יצטרך להגיע לפה עוד פעם.

ליאור שפירא- אני לא משוכנע שהיא לא צודקת אבל אני חושב שמה שאלחנן אומר זו פשרה מעניינת. היופי בפשרה זה שהוא יגיע לכאן עוד פעם ונוכל לראות מה קורה באזור.

חן קראוס- המטרה של הדבר הזה למה אני רוצה לתת ל-10 שנים, זה כדי להקל על בעל העסק הקטן.

ליאור שפירא- זה נותן לו סוג של הקלה, מקצר מבחינתו את התהליכים. זה מה שאנחנו עושים עם החניונים שנה+שנה.

מלי פולישוק- מה ההבדל בין שתי המסעדות?

אופירה יוחנן וולק- שתי מסעדות שונות.

מלי פולישוק- הקודמת בקשה ל-10 שנים אישרתם עד 2027.

ליאור שפירא- עוד לא אישרנו, אנחנו עדיין בראשון. ציינתי שיש שניים עוד לא דילגנו.

אופירה יוחנן וולק- השני יקבל את אותו הדבר.

ליאור שפירא- חן בזום, מה דעתך? שמעת את השיח?

חן אריאלי- לא, תכניסו אותי רגע.

חן קראוס- אנחנו מדברים על מסעדה שמבקשת היתר ל-5 שנים אני רוצה להציע שנעשה ל-10 שנים. אם יש שם מסעדה שפועלת כבר 9 שנים בואו נשמר את זה ולא נכביד על העסק שעוד 5 שנים יצטרך להגיע שוב, יהיה לו ביטחון ל-10 שנים הקרובות.

חן אריאלי- אני איתך.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- אלחנן ואופירה מציעים לעשות 5+5, ז"א שיהיה לנו את האופציה בעוד 5 שנים לראות איך האזור הזה מתפתח, האם שגינו עכשיו, אולי המצב נשאר אותו הדבר ולהמשיך לו את זה. לתת לו דרך מהירה וכך גם לפקח שזה באמת תואם לתוכנית בעוד 5 שנים וגם לא לגרום לו את כל המעמסה.

חן קראוס- אמור להיות שינויים באזור הזה?

אודי כרמלי- במקרה הזה כל החלטה שתקבלו היא בסדר כי מי שיוזם את השינויים האלה יהיו האורתודוקסים. אני מניח שבכל מקרה זה לא ממש משנה מה יהיה אורך השימוש החורג כי האורתודוקסים פנו אלינו לקדם שם תוכנית. נכנס הנושא התקדימי, הטיעונים שליאור העלה אלה הם הטיעונים שעל פיהם אנו פועלים. בד"כ בשימוש חורג לתוכנית, בטח בעסקי אוכל, אתה מגדר את התחום של הזמן, לא רק כדי לשמור פה אלא גם כדי לתת לבעל העסק את ההבנה למה הוא יכול להתחייב ולמה הוא לא יכול להתחייב. לא מדבר ספציפית על העסק הזה, אבל להגיד ש-10 שנים מסעדה במקום שהוא שימוש חורג, שמותר שם שימושים אחרים, ויכול להיות שייבנו שם שימושים שתואמים את התב"ע ואז השימוש החורג הזה יפריע להם, זה טיעון שכלל בגלל אנחנו מאוד נוהרים במשך הזמן. אני חושב שההצעה של אופירה ואלחנן היא פשרה נכונה במקרה הזה כי גם מצד אחד יש בעל קרקע, וגם אנחנו שומרים על תפיסה עקרונית אחידה על כל העיר.

מלי פולישוק- אתה לא יכול לעשות התניה בהצעה שלך? נותן ל-10 שנים ומלבד שאם יהיה תכנון.

אודי כרמלי- אני רוצה לתת לבעל העסק וודאות. אם מתר בבוקר מישחו יגיש לי היתר בניה במקום אז הוא סוגר את העסק אחרי שהשקיע בו חצי מליון שקל? זה שאני נותן לו 5 שנים, יש לו וודאות של 5 שנים הוא מגבה עצמו.

אביגדור פרויד- במצב הכלכלי עסקים לא תמיד מחזיקים הרבה זמן ויש בזה תפיסה שגם הרשות הזו מבינה את המצב הזה, הייתי תומך ב- 5+5 למרות שאני רק משקיף.

אופירה יוחנן וולק- הצעה מס' אחת, של חן, לאשר לעשר שנים, מי בעד? חן קראוס.

חן אריאלי- חן אריאלי גם.

אופירה יוחנן וולק- ליאור 5+5 או עשר?

ליאור שפירא- 5+5.

אופירה יוחנן וולק- בעד ההצעה של חן קראוס היו חן אריאלי וחן קראוס, בעד ההצעה של אלחנן, אופירה, אלחנן וליאור שפירא.

מלי פולישוק- זה חמש מיום הבקשה, 2022? או חמש מהיום?

אופירה יוחנן וולק- לפי הבקשה שלו.

מלי פולישוק- הוא ביקש לעשר שנים, ההמלצה היא עד סוף 2027.

אופירה יוחנן וולק- נכון ומסוף 2027 יבוא לוועדה.

מלי פולישוק- אתם אומרים 5+5, מהיום עד 2027 זה לא חמש, אנחנו ב 2023.

אופירה יוחנן וולק- זה חודשיים.

אודי כרמלי- בנובמבר 2022 הייתה הבקשה.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0019-2025 סעיף 7

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0002-2023 מיום 08.02.2023 סעיף 9:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה לרבות משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2027, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן לאשר את השימוש החורג עד ליום 31.12.2032 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי לקבלת אישור קונסטרוקציה ויועץ בטחות לשימוש בגלריה.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 2.8 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

נערכה הצבעה:

נגד: חן אריאלי, חן קראוס.

בעד: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון.

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש עבור 2.8 מקומות חניה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 8.2.23. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 2.8 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 5 חניות מתאריך 1.8.25 שתוקפו עד ליום

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- אושר בוועדה מיום 8.2.23. מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חניה. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 2.8 מקומות חניה מאחר והתקבל הסכם שכירות. המלצה לאשר את הבקשה עד לתוקף השימוש החורג שניתן.

ליאור שפירא- לקבל את המלצת הצוות ולאשר.
ההסכמים שהם מביאים זה עם חניונים או סתם דירה של מישהו?

רעיה גוטלויבר- חניונים ברישיון.

ליאור שפירא- הוא צריך להיות במרחק מסוים מבית העסק?

רעיה גוטלויבר- פחות מ-350 מ'.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0019-2025 מיום 31.12.2025 סעיף 7:

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 8.2.23. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 2.8 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 5 חניות מתאריך 1.8.25 שתוקפו בהתאם לתקופת אישור השימוש החורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, דייבי דישטניק, חן אריאלי, אלחנן זבולון.