01/02/2026
י"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול דיון - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 26-0002 תאריך: 28/01/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:16
בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.

	תיק רישוי	שם עסק	בקשה	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	מטפל	עמוד
1	71251	רוביס	26-0002	הכרמל 15	ראובן נסים	מסעדה	שם משולם	
2	703733	הדרכות אסתטיקה בע"מ	25-1744	ויצמן 53	דפנה ברנר	טיפול יופי וקוסמטיקה, פדיקור מניקור, מכון שיזוף	מאור ורניק	
3	70744	סניור	25-1764	רבניצקי 4	אייל סניור	מסעדה	מאור ורניק	
4	17024	אביגדור	25-1478	בן אביגדור 24	מתן הלברשטיין	אולם אירועים, מסעדה, צריכת משקאות משכרים	לובה דבוייריס	
5	54280	מוסך האחים	10000455528	שרירא גאון 30	שוירי גורג - דייר מוגן	מוסך לתיקון רכב	לובה דבוייריס	
6	63089	האזור	10000388902	הרכב 13	ה.י האוזר בע"מ הורגן ירמיהו	פאב מקום לעריכת מופעים	מאור ורניק	

פרוטוקול דיון - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 26-0002 תאריך: 28/01/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:16
בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.

השתתפו ה"ה:	חן אריאלי	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
חברי הוועדה:	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הועדה
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה
לא נכחו:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
	מיטל להבי	סגנית רה"ע
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	חיים גורן	סגן רה"ע
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש דיני תכנון ובניה
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	הגר גנין, עו"ד	עוזרת ראשית ליועמ"ש
	יובל פלג	מ"מ סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	מאור ורניק	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות
	אביגדור פרויד	משקיף מטעם ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א והמרכז
עוזרת בכירה למרכזת וועדה	מהא מרגייה	עוזרת בכירה למרכזת וועדה
עוזרת למרכזת וועדה	דניאל שרון	עוזרת למרכזת וועדה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	71251	**מספר בקשה מקוונת**	35519	**תאריך הגשה**	04/01/2026
מהות העסק	מסעדה			**קומה**	קרקע
שם העסק	**רוביס**			**שטח העסק**	37.30

כתובת	**הכרמל 15, ישכון 45**	**שכונה**	כרם התימנים
גוש/חלקה	7001/107	**תיק בניין**	0009-015

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ראובן נסים	ת.ד. 22260, חולון 22260
מבקש	לאמאי אואפה	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	שולמית לוי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	נוריאל איתנה	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	אריאלה לוי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	איתן לוי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	אבישג בר-טל	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	אורלי הלוי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	חגית הלוי ברגר	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
עורך ראשי	זרדה חייט	אפרסק 3, אשדוד 7709102
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ת.ד. 22260, רמת גן 22260

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה והגשת משקאות משכרים בקומת קרקע בשטח של 38 מ"ר .

תיאור המבנה:

גוש: 7001 חלקה: 107
קיים מבנה חד קומתי עפ"י מערכת GIS. לא נמצא היתר בנייה בתיק הבניין.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2023.
העסק כלול ברשימת העסקים מלפני כניסת מדיניות שוק הכרמל וכרם התימנים לתוקף.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
מדיניות לילה במקום עד 1:00 בלילה.

בבחינת חוז"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה נמצא כי עפ"י צילומי תצ"א משנת 1986 המבנה תואם בסביבתו הן בתכסית והן בחומר הבנייה.
התב"ע החלה על המגרש הינה 3888. התב"ע שקדמה לה היא תב"ע איי יפו.
עפ"י תכניות סניטריות מאושרת במבנה משנת 1986 ותצלומי רחוב, המבנה הינו חד קומתי ובעל חזית רציפה ואחידה עם המבנים הסמוכים לו ותואם חזותית לרצף הקיים. כמו כן, שטח וגובה המבנה תואמות את גבולות קו הבניין. מבחינת הדברים ניתן להסיק שהמבנה נבנה כדין.

מידע תכנוני:

חלקה 107 בייעוד מגורים, מסחר ותיירות עם חזית מסחרית, זיקת הנאה (מסומן בתשריט תא שטח 558), עפ"י תוכנית 3888 - "שוק הכרמל". שימוש למסעדה בקומת קרקע אינו תואם לשימושים כמפורט בסעיף 4.2.1 בתוכנית 3888 , מהווה שימוש חורג לתוכנית. מעיון בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה.
השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חוו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 11/09/2025.
מבקשים היתר ל10 שנים.

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 5.1.26:

לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג, בכפוף לתנאי איכות הסביבה כפי שיופיעו ברישוי העסק.

חו"ד פיקוח עירוני מיום 4.1.26:

בבדיקה מול מערכת משל"ט / אכיפה – ללא ממצאים כנגד העסק.
הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.

חו"ד מוקד 106 מיום 5.1.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב הכרמל 15, בטווח 1.6.25 עד 31.12.25, לא נמצאו פניות רלוונטיות לעסק.

פיקוח על הבניה מיום 30.11.25:

נערכה בדיקה במערכות הממוחשבות ובמערכת פיקוח על הבניה ונמצא כי :
1. בתיק בניין סרוק אין היתרי בניה כלל ולכן לא ניתן לבחון את חוקיות הנכס.
2. לא אותרו תביעות ו/או צווי הריסה פעילים ביחס לכתובת הנ"ל.
3. נכון לכתיבת שורות אלו לא אותרו הליכים/כוונות לניהול הליך אכיפה כלשהו במקום.

המחלקה הפלילית מיום 15.12.25:

אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדה מייעצת מספר 15-26-0001 מתאריך 18/01/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה והגשת משקאות משכרים בקומת קרקע, עד ליום 31.12.35.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה והגשת משקאות משכרים בקומת קרקע, עד ליום 31.12.35.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 28/01/2026:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, למסעדה.
המלצה לאשר ל-10 שנים עד 31.12.2035 לפי הפרסומים. יש סקר מבנה.

חן אריאלי- למה ל-10 שנים? זה אזור מבעבע כרגע בעיר. יש הרבה חילוקי דעות לגבי האזור. אנחנו מקדמים עירוב שימושים. יש שם הרבה קריאות על הפרעה של עסקים. למה לא לתת ל-5?

רעיה גוטלויבר- אולי לתת ל-5 שנים פלוס 5 שנים. אם לא יהיו שינויים והתנגדויות או בעיות אז לתת לעסק להגיע לוועדה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה.

חן אריאלי- אני מרגישה לא בנוח לתת 10 שנים רצוף. אני מקבלת את ההמלצה ל 5+5.
אנחנו מאשרים 5 שנים+5 שנים.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0002 מתאריך 28/01/2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה והגשת משקאות משכרים בקומת קרקע, עד ליום 31.12.30, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון לצורך בחינה באם ניתן לאשר את השימוש החו רג עד ליום 31.12.2035 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	703733	**מספר בקשה מקוונת**	35603	**תאריך הגשה**	10/12/2025
מהות העסק	טיפול יופי וקוסמטיקה, פדיקור מניקור, מכון שיזוף			**קומה**	3
שם העסק	**הדרכות אסתטיקה בע"מ**			**שטח העסק**	69.00

כתובת	**ויצמן 53**	**שכונה**	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	6213/1290	**תיק בניין**	0472-053

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דפנה ברנר	קרית יוסף 41, גבעתיים 5321100
בעל זכות בנכס	מבד אינטרנשיאונל בע"מ	ויצמן 53, תל אביב - יפו 6209110
עורך ראשי	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג מתוכנית ומהיתר לבית ספר עבור מכון לטיפולי יופי וקוסמטיקה בקומה ג' בשטח של 69 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 4 קומות המיועד לבית ספר מעל קומת עמודים המיועדת לחניות ולובי כניסה ובית מרקחת וקומת מרתף המיועד למקלט ולארכיון לפי היתר מספר 990398 מתאריך 4.5.1999.

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2022.
דרישות תקן חניה - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

החלקה בייעוד מגורים ב' (מגרש מס' 2462 ודרך קיימת (מוצעת) (מגרש מס' 2495) עפ"י תוכנית 3489 (מתן תוקף 3.2.2005) - "ויצמן 53 - בית משלב" ותוכנית 1865 (מתן תוקף 4.3.82) - "הרחבת רחוב ויצמן". תוכנית 3489 - תכליות מותרות באזור דירות 2, לפי התכנית הראשית (50). שימוש למכון יופי אינו כלול ברשימת התכליות המותרות בייעוד אזור דירות 2 ובייעוד דרך קיימת, (קיים שימוש למספרות). השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 30/09/2025.
מבקשים היתר ל-10 שנים.

חו"ד נותני אישור

<u>חו"ד פיקוח עירוני מיום 19.1.26:</u>

העסק בהליך שיפוטי בגין ניהול עסק ללא רישיון.

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
חו"ד מוקד 106 מיום 19.1.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב ויצמן 53 בטווח התאריכים 19.1.25 עד 19.1.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.
חוו"ד בוחן רישוי: הבנין לא נמצא בתחום דרך.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדה מייעצת מספר 15-26-0001 מתאריך 18/01/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומהיתר לבית ספר, עבור מכון לטיפולי יופי וקוסמטיקה בקומה ג', עד ליום 31.12.2035.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומהיתר לבית ספר, עבור מכון לטיפולי יופי וקוסמטיקה בקומה ג', עד ליום 31.12.2035.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 28/01/2026:

רעיה גוטלויבר- עסק בבניין בית ספר בקומה ג'. עסק חדש. היה בית ספר לספרות, כעת מבקשים מספרה בשטח 69 מ"ר. שימוש חורג לתוכנית. המלצה לאשר עד 31.12.2035.

חן אריאלי- זה היה בית ספר?

רעיה גוטלויבר- כן.

חן אריאלי- ועכשיו זה הופך להיות מכון קוסמטיקה?

יובל פלג- בית ספר לא טעון רישיון עסק וברגע שהוא הופך לא לבית ספר אז הוא טעון רישיון.

חן אריאלי- אבל הוא כן היה צריך היתר לבית ספר? כי לפי הניסוח פה כתוב שזו בקשה לשימוש חורג לתוכנית ומהיתר לבית ספר. היה לו היתר לבית ספר?

רעיה גוטלויבר- כן.

חן אריאלי- ועכשיו אנחנו משנים את סוג ההיתר למכון קוסמטיקה?

רעיה גוטלויבר- למספרה. בגלל שזה עסק הוא טעון רישיון.

חן אריאלי- מכון קוסמטיקה של 3 קומות?

רעיה גוטלויבר- רק קומה ג', 69 מ"ר.

חן אריאלי- מובן. לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 2 **ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0002 מתאריך 28/01/2026:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומהיתר לבית ספר, עבור מכון לטיפולי יופי וקוסמטיקה בקומה ג', עד ליום 31.12.2035. **ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, גוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.**

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	70744	**מספר בקשה מקוונת**	35835	**תאריך הגשה**	15/12/2025
מהות העסק	מסעדה			**קומה**	קרקע
שם העסק	**סניור**			**שטח העסק**	90.00

כתובת	**רבניצקי 4**	**שכונה**	מונטיפיורי
גוש/חלקה	7107/173	**תיק בניין**	0651-004

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אייל סניור	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	רוני סגמן	ת.ד. 22260, עין ורד 22260
עורך ראשי	ורדה חייט	אפרסק 3, אשדוד 7709102
מתכנן שלד	רוברט בנדרסקי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג מתוכנית ומתעשייה בהיתר למסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, בקומת הקרקע בשטח של 90 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש: 7107 חלקה: 17
מבנה בעל חמש קומות המיועד לתעשייה מעל קומת מרתף המיועדת לחניון לפי היתר בניה מספר 4-940976 מתאריך 22.12.1994 והיתר 4-920563 מתאריך 27.7.1992.

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2025.

חישוב מקומות חניה - דרישות תקן 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
(נתקבל הסכם חניה בעבור מקומות חניה נדרשים).

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד אזור לתכנון בעתיד ע"פ תכנית 1205. המגרש כלול באזור תעשייה ע"פ תכנית 50 אשר קדמה לתכנית 1205, שימוש חורג מתעשייה למסעדה אינו כלול ברשימת השימושים המותרים ע"פ תכנית זו. השימוש מהווה שימוש חורג לתכנית.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 29/10/2025.
מבקשים היתר ל10 שנים.

חו"ד נותני אישור

<u>חו"ד איכות הסביבה מיום 11.1.26:</u>

התקבל אישור איכות הסביבה.

חו"ד פיקוח עירוני מיום 19.1.26:

אין תלונות, אין סירובים, אין התנגדות מצד פיקוח.
חו"ד מוקד 106 מיום 19.1.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב רבינצקי בטווח התאריכים 1.1.25 עד 16.1.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדה מייעצת מספר 15-26-0001 מתאריך 18/01/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית מתעשייה בהיתר למסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2035.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית מתעשייה בהיתר למסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2035.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 28/01/2026:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מתוכנית ומתעשייה בהיתר למסעדה. המלצה לאשר ל-10 שנים עד 31.12.2035.

חן אריאלי- לקבל את המלצת הצוות ולאשר שימוש חורג עד 31.12.2035.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0002 מתאריך 28/01/2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית מתעשייה בהיתר למסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, בקומת ה קרקע, עד ליום 31.12.2035.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

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

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

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

דרפט קודם

<u>מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חניה בעבור 12 מקומות חניה.</u>

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג לתכנית וממוסך לאולם אירועים (תפוסת קהל מקסימלים-160איש), 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

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד אזור תעסוקה עפ"י תוכנית 1043א - "שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב-יפו". ע"פ תכנית 1043א, 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 1043א, מהווה שימוש חורג להיתר.

תוספת לחוו"ד מידע תכנוני מיום 16.10.25:

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

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדה מייעצת מספר 15-25-0006 מתאריך 15/10/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממוסך לאולם אירועים (תפוסת קהל מקסימלים-160איש), 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 גוטלוייבר, מירי אהרון, אילנה בורבן, שם משולם, פאדי דאוד, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י לובה דבוייריס)

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממוסך לאולם אירועים (תפוסת קהל מקסימלים-160איש), 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.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

רעיה גוטלויבר- חידוש שימוש חורג מתוכנית ממבנה זמחצר. 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.

ההחלטה דיון נוסף: 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-160איש), 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.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 5.11.25. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 12 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 12 חניות מתאריך 31.12.25 שתוקפו עד ליום 31.12.35.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 28/01/2026:

רעיה גוטלויבר- אולם אירועים. עסק שאושר בוועדה מקומית בכפוף לקרן חניה. כעת הציגו הסכם ל-12 מקומות חניה כפי שנדרש. מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חניה ולאשר את הבקשה עד 31.12.2030.

חן אריאלי- זה בעצם דיון חוזר ואנחנו מתקנים את ההחלטה מנובמבר 2025 לגבי קרן החניה?

רעיה גוטלובר- כן.

חן אריאלי- בסדר גמור.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0002 מתאריך 28/01/2026:

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 5.11.25. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 12 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 12 חניות מת אריך 31.12.25 שתוקפו עד ליום 31.12.35.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-26 סעיף 5

מספר תיק רישוי:	54280	מס' בקשה מקוונת:	10000455528	תאריך הגשה:	18.03.25

מהות העסק:	**מוסך לתיקון רכב**	קומה:	קרקע

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
שרירא גאון 30	מכללת יפו ת"א	גוש: 7089 חלקה: 51	**3248-030/0**	371 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	**מוסך האחים**	שרירא גאון 30, ת"א יפו
מבקש	שוירי גורג - דייר מוגן	אבן רשד 12, ת"א יפו
בעל זכות בנכס	שוירי גורג - דייר מוגן	אבן רשד 12, ת"א יפו
עורך בקשה	איאד סואלחי	שארית ישראל 2, ת"א יפו

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לתיקון רכב בקומת קרקע בשטח של 332 מ"ר ובגלריה (משרד) בשטח של 39 מ"ר. סה"כ שטח של 371 מ"ר.

תיאור המבנה:

המבנה- סככה עם גלריה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה , לא ידוע יעוד.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת-2024.

משנת-1980 במקום התנהל מוסך עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2000.

לא טופל חידוש שימוש חורג ובשנת-2003 , העסק סורב כי שטחו הוגדל ולא הוגשו תכניות מעודכנות, כעת הוגשה בקשה להחלפת בעלים, הוספת שטח ושימוש חורג.

בבחינת חוו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהן היתר בניה ניתן לראות בתצלומי תצ"א משנת 2002 ואילך כי לא השתנה קונטור העסק. ניתן להבחין כי המבנה תואם בסביבתו הן בתכסית והן בחומר הבניין.
התב"ע החלה על המגרש הינה 720.
התב"ע שקדמה לה היא תב"ע 432. תב"ע התירה אזור תעשיה.
לכאורה, על פניו, נראה שהמבנה הוקם בהתאם לתב"ע שחלה בעת הקמת המבנה ומפה ניתן להסיק שהיתר הבניה לא נמצא והמבנה הוקם כדין.

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

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 13493 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 720, 432, ל
החלקה בייעוד אזור תעשיה ע"פ תוכנית 720 - תיקון לתוכנית מתאר 432 - דרום יפו ,תוכנית - 432 תוכנית מתאר יפו. תוכנית 432 סעיף 4 קביעת חוקי בניה והוראות התוכנית: א. על שטח התכנית הזאת יחולו הוראות תכנית מתאר "ל" (שאושרה בשנת 1953). שימוש למוסך כלול ברשימת השימושים המותרים ע"פ תוכנית "ל". בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה מקוריים המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חוו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה. יש לציין כי על החלקה קיימת תוכנית בתכנון אשר מספרה 4710 חבר הלאומים, התוכנית נמצאת בשלב לפני הפקדה.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 04.03.2025 מבקשים היתר עד ליום 31.12.2030

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 11.1.26:	אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים שניתנו לרישיון העסק.
פיקוח עירוני מיום 6.1.26:	כנגד העסק צו סגירה שיפוטי ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 7.1.26:	לאחר בדיקה ברחוב שרירא גאון 30 , בטווח 1.6.25 עד 30.12.25, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.
מהנדס קונסטרוקציה	התקבל אישור.
פיקוח על הבניה מיום 24.6.24:	בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת ממוחשבת לא מצאנו תביעות משפטיות פעילות נגד עסק הנ"ל. כמו כן אין תיקים בהכנה נגד עסק הנ"ל.
מחלקה פלילית מיום 20.05.24:	לא נמצאו הליכים.

המלצת הוועדה המייעצת 0001-26 מיום 18.01.2026:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לתיקון רכב בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2030. **ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, מאור ורניק.**

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לתיקון רכב בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2030.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- מוסך לתיקון כלי רכב. עסק עם דייר מוגן. המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 31.12.2030, ל-5 שנים, לפי תאריך הפרסום.

חן אריאלי- מאשרים את הבקשה לשימוש חורג עד 31.12.2030.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0002-26 מיום 28.01.2026 סעיף 5:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לתיקון רכב בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2030.

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

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-26 סעיף 6

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

מהות העסק:	**פאב** **מקום לעריכת מופעים**	קומה:	קרקע

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

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

<u>מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 3 מקום חניה.</u>

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

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

תיאור המבנה:

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

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת 2006.

לעסק היה רישיון לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2020, כעת מבקשים היתר לשימוש חורג.

מדיניות לילה אזורי בילוי - עד השעה 03:00

דרישות תקן - 3 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בן השימוש הקיים והמבוקש).
חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 130 מטרים .

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 9,412 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 4113
החלקה כלולה בייעוד דרך מוצעת ע"פ תכנית 4113 "גשר השלושה" המאושרת. ע"פ תשריט התכנית, המבנה מיועד להריסה. שימוש לפאב אינו תואם לרשימת התכליות ולהוראות תכנית 4113 (המבנה מיועד להריסה). השימוש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 18.03.25 מבקשים היתר עד ליום 01.01.2035

חוות דעת נותני אישור:

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

המלצת הוועדה המייעצת 0016-2025 מיום 02.07.2025:

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

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, אילנה בורבן, מאור ורניק, מהא מרגייה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

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

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

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

תיאור הדיון:

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

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

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

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

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

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

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 3 מקום חניה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 30.7.25. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הצגת 3 מקומות חנייה במגרש לטובת העסק, מתאריך 17.11.25 שתוקפו עד ליום 31.12.2030.

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- פאב, מקום לעריכת מופעים. מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חניה. חן אריאלי- כמו שאישרנו בבן אביגדור? רעיה גוטלויבר- כן. חן אריאלי- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0002-26 מיום 28.01.2026 סעיף 6:

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 30.7.25. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הצגת 3 מקומות חנייה במגרש לטובת העסק, מתאריך 17.11.25 שתוקפו עד ליום 31.12.2030. **ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.**