12/02/2026
כ"ה שבט תשפ"ו

פרוטוקול דיון - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 17-26-0003 תאריך: 11/02/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:19
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, חן אריאלי, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.

סעיף	תיק רישוי	שם עסק	בקשה	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	מטפל	עמוד
1	אישור פרוטוקול מס' 26-0002 מיום 28.01.2026 – מאושר.							
2	72537	מכון יופי - אברהם בארי	25-1641	החלוצים 36	אמיר נטעאלי	טיפול יופי וקוסמטיקה, פדיקור מניקור, מכון שיזוף	מאור ורניק	
3	70851	אלכוהול פרייבט	26-0030	שדרות ירושלים 18	פרייבט אלכוהול בע"מ	מרכול, בית אוכל, פאב	פאדי דאוד	
4	64555	תופין	26-0037	אחד העם 29	ירון זעפרני	מזנון, בית אוכל אחר, מרכול	פאדי דאוד	
5	66951	תדר	26-0056	דרך יפו 9	חדר בהר סיני בע"מ	מקום לעריכת מופעים וירידים, מזנון בית אוכל אחר, פאב	לובה דבוייריס	

פרוטוקול דיון - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 0003-26-17 תאריך: 11/02/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:19
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, חן אריאלי, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
חברי הועדה:	חן אריאלי	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה
לא נכחו:	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הועדה
	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
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת למ מ וסגן ראש העירייה
	יובל פלג	מ"מ סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	שם משולם	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים
	פאדי דאוד	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים
	מאור ורניק	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות
	שרית סוזין	מנהלת קשרי קהילת העסקים
	אביגדור פרויד	משקיף מטעם ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א והמרכז
מרכזת וועדה	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים
עוזרת למרכזת וועדה	דניאל שרון	עוזרת למרכזת וועדה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	72537	**מספר בקשה מקוונת**	35467	**תאריך הגשה**	12/11/2025
מהות העסק	טיפול יופי וקוסמטיקה, פדיקור מניקור, מכון שיזוף			**קומה**	קרקע
שם העסק	**מכון יופי -אברהם בארי**			**שטח העסק**	11.00

כתובת	**החלוצים 36**	**שכונה**	פלורנטין
גוש/חלקה	8989/16	**תיק בניין**	0181-036

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אמיר נטעאלי	החלוצים 36, תל אביב - יפו 6606406
בעל זכות בנכס	אמיר נטעאלי	החלוצים 36, תל אביב - יפו 6606406
עורך ראשי	נטלי לוזינסקי	מלכי צדק 11, רמת גן 52213
מתכנן שלד	צבי שחר	מבוא לולב 17, יהוד-מונוסון 5640318

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג ממשרדים בהיתר לטיפול יופי וקוסמטיקה בקומת הקרקע בשטח של 11 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן חמש קומות למגורים מעל קומת קרקע המיועדת למשרדים מעל קומת מרתף לפי היתר בניה מספר -19 0762 מתאריך 3.9.2019

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2024.
דרישות תקן חניה - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

החלקה בייעוד אזור מסחרי עפ"י תוכנית(B יפו).
שימוש למכון יופי וקוסמטיקה, מניקור פדיקור אינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכניתB (יפו), מתן תוקף 02/06/1938.
יש לציין כי, שימושים באזור מסחרי יהיו הכל כנזכר עבור אזור דירות ג',ב',א וכולל עסקים סיטונאים כמפורט בתקנון.
שימוש למספרה קיים בייעוד אזור דירות 1.
השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 19/10/2025.
מבקשים היתר לצמיתות.

חו"ד נותני אישור

<u>הרשות לאיכות הסביבה מיום 1.2.26:</u>
לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.

<u>פיקוח עירוני מיום 29.1.26:</u>
לעסק היה רישיון זמני עד 31.12.25, כרגע ללא סירובים.
ללא קריאות מוקד וללא היתרים.

<u>חוו"ד מוקד 106 מיום 27.1.26:</u>
לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב החלוצים 36.
בטווח 1.6.25 עד 27.1.26 – לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדה מייעצת מספר 15-26-0002 מתאריך 27/01/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים בהיתר לטיפול יופי וקוסמטיקה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים בהיתר לטיפול יופי וקוסמטיקה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 11/02/2026:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מהיתר וממשרד לפי היתר בניה לטיפול יופי וקוסמטיקה. פרסום נעשה לצמיתות, המלצה לאשר ל-10 שנים עד 31.12.2035.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד ליום 31.12.2035 בהתאם להמלצת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0003 מתאריך 11/02/2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממשרדים בהיתר לטיפול יופי וקוסמטיקה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2035.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	70851	**מספר בקשה מקוונת**	36235	**תאריך הגשה**	12/01/2026
מהות העסק	מרכול, בית אוכל, פאב			**קומה**	קרקע
שם העסק	**אלכוהול פרייבט**			**שטח העסק**	32.50

כתובת	**שדרות ירושלים 18, שמעון הצדיק 1**	**שכונה**	צפון יפו
גוש/חלקה	7017/15	**תיק בניין**	3001-018

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרייבט אלכוהול בע"מ	שדרות ירושלים 18, תל אביב - יפו 6802201
בעל זכות בנכס	יעקב חלוזון	הזוהר 3, רמת השרון 4735102
בעל זכות בנכס	נורית חלוזין	הזוהר 3, רמת השרון 4735102
מורשה חתימה מטעם המבקש	דניאל קוז	שדרות ירושלים 18, תל אביב - יפו 6802201
עורך ראשי	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

פרסום להוראת תב"ע מספר 2606 ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לפאב, בית אוכל ומרכול בקומת הקרקע בשטח של 32.5 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 7017 חלקה 134 מבנה בן 2 קומות לפי מערכת GIS.

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2025.

בבחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה נמצא כי עפ"י צילומי תצ"א משנת 1967 המבנה תואם בסביבתו הן בתכסית והן בחומר הבנייה.
התב"ע החלה על המגרש הינה 2606. התב"ע שקדמה לה היא תב"ע 452, 479.
עפ"י תכניות סניטריות מאושרות במבנה משנת 1962, 1998 ותצלומי רחוב, המבנה הינו דו קומתי ובעל חזית רציפה ואחידה עם המבנים הסמוכים לו ותואם חזותית לרצף הקיים.
כמו כן נראה כי עפ"י הוראות התב"עות הנ"ל, הותר שטח וגובה המבנה ותואמות את גבולות קו הבניין.
מבחינת הדברים ניתן להסיק שהמבנה נבנה כדין.
ע"פ תשריט התב"ע המקום לא מוגדר כחזית מסחרית.

דרישות תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקים והמבוקש).

מידע תכנוני:

החלקה בייעוד מגורים מיוחד ומבנה לשימור ב' עפ"י תוכנית 2606 - "מתחם נגה- שדרות ירושלים", התוכנית מאושרת מתאריך 16/11/1997. סעיף 10.1 - התכליות המותרות: א)בכל הקומות - מגורים, אכסון מלונאי. כמו כן, יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי כגון - מוסדות חינוך, קהילה ותרבות לאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי הליך שימוש חורג. ב)בקומת הקרקע בנוסף לאמור בסעיף קטן א' דלעיל יותרו גם שימושי מסחר קמעונאי, שרותים אישיים ומשרדים. פתיחת בתי אוכל, מכוני בריאות וכושר,מרפאות ויצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות יותרו בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי השמוש המבוקש לא יהווה מטרד, פרסום בשני עתונים ארציים ובעתון מקומי,פרסום על לוח מודעות ושמיעת התנגדויות,השמוש המבוקש לא יהיה בגדר "שמוש חורג". שימושים מבוקשים - פאב, בית אוכל ומרכול בקומת הקרקע יותרו בהתאם לסעיף 10.1 ובתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי השמוש המבוקש לא יהווה מטרד. יש לתאם את הבקשה עם מחלקת השימור על מנת להבטיח את איכויותיו הארכיטקטוניות של המבנה הקיים. מעיון בתיק הבניין נמצא היתר בניה מס' 63 מתאריך 26/04/1971 לשינויים בחלונות ראווה והוספת יציע חלקי בחנות.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. מסירה אחרונה לזכאי: 09.09.202. מבקשים היתר לצמיתות

חו"ד נותני אישור

<u>הרשות לאיכות הסביבה מיום 29.1.26:</u>

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

<u>פיקוח עירוני מיום 29.1.26:</u>

לעסק היה רישיון זמני עד 31.12.25, כרגע ללא סירובים.
העסק ללא היתרים. התקבלו בחודש אוקטובר 2025 6 קריאות מוקד.
נערכו כנגד העסק 11 ברירות קנס בחודשים אוקטובר ונובמבר 2025.
נכון להיום העסק לא מוציא ש.כ לרחוב.

<u>חוו"ד מוקד 106 מיום 27.1.26:</u>

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב ירושלים 18 בטווח 1.6.25 עד 27.1.26 –
התקבלו 9 פניות בעניין ציוד על מדרכה.

<u>פיקוח על הבניה מיום 25.1.25:</u>

בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות נגד העסק הנ"ל.
כמו כן אין תיקים בהכנה כנגד העסק הנ"ל.

<u>המחלקה הפלילית מיום 21.1.25:</u>

1. תיק: 01/13/0007175 צו הריסה מנהלי ע"ש פרנקו יעקב בגין :בניית קיר בהול משותף סטטוס התיק: הסתיים - בקשה לעיכוב נדחתה צו אושר לביצוע מספטמבר 2016.
2. תיק: 01/13/0006935 צו הריסה מנהלי ע"ש פרנקו יעקב בגין: בניית קירות הגבהה ממתכת וגג מתכת סטטוס התיק : הסתיים צו בוטל בהסכמה בנובמבר 2013.

<u>המישלמה ליפו מיום 11.2.26:</u>

המלצה לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדה מייעצת מספר 15-26-0002 מתאריך 27/01/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לפרסום עפ"י סעיף 10.1 בהוראת תכנית 2606 לפאב, בית אוכל ומרכול בקומת במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לפרסום עפ"י סעיף 10.1 בהוראת תכנית 2606 לפאב, בית אוכל ומרכול בקומת במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 11/02/2026:

רעיה גוטלויבר- פרסום לפי הוראת תב"ע 2606 ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר לפאב, בית אוכל, מרכול. מאחר ולא התקבלו התנגדויות ולא מהווה מטרד לסביבתו, המלצה לאשר את הבקשה. קיים אישור המישלמה ליפו.

ליאור שפירא- למה יש לזה פריט מרכול?

רעיה גוטלויבר- כי יש גם מכירה.

יובל פלג- במכירה החוצה זה הפריט ברישוי עסקים.

ליאור שפירא- בהתאם להוראת הפרסום ולחו"ד הצוות אנו מאשרים לו להפעיל את המקום.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0003 מתאריך 11/02/2026:

לאשר הבקשה לפרסום עפ"י סעיף 10.1 בהוראת תכנית 2606 לפאב, בית אוכל ומרכול בקומת במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	64555	**מספר בקשה מקוונת**	36063	**תאריך הגשה**	13/01/2026
מהות העסק	מזנון, בית אוכל אחר, מרכול			**קומה**	קרקע
שם העסק		**תופין**		**שטח העסק**	113.00

כתובת	**אחד העם 29, יבנה 28**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6937/31	**תיק בניין**	0011-029

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ירון זעפרני	יבנה 28, תל אביב - יפו 6579129
מבקש	קרמשניט ובנותיו בע"מ	בית גוברין 7, רמת השרון 4728007
בעל זכות בנכס	הבית ברחוב יבנה 28	יבנה 28, תל אביב - יפו 6579129
מיופה כח מטעם המבקש	ירון זעפרני	יבנה 28, תל אביב - יפו 6579129
עורך ראשי	אירמה כראל	לוי משה 11, ראשון לציון 75658
מתכנן שלד	לאוניד גוזביץ	החי"ל 24, חיפה 3501433

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

שימוש חורג מדירת מגורים במלואה בחזית הבניין בהיתר למרכול ובית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים ומשלוחי מזון בקומת הקרקע בשטח של 93 מ"ר ומחלק מדירת מגורים עורפית למחסן עבור מרכול בשטח של 20 מ"ר, סה"כ שטח העסק 113 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 6937 חלקה 31.
בניין בן 3 קומות המיועד למגורים, ע"פ היתרי בניה מס' 1839 מ-10.11.1935, מס' 739 מ-20.8.1931, מס' 500 מ-14.6.1931 ומס' 266 מ-21.4.1931.

הערות המהנדס:

במקום התנהל מינימרקט משנת 2010 בהיתר בשימוש חורג עד 31.12.2031 . כעת מבקשים הקטנת שטח ושינוי מהות (בית קפה ומרכול) והחלפת בעלים.

דרישות תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקים והמבוקש).

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד מגורים ב' ע"פ תכנית 44 המאושרת מתאריך 20.11.1941. שימוש למרכול ובית אוכל תואם לרשימת השימושים המותרים ע"פ תכנית 44, מהווה שימוש חורג להיתר.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 22/12/2025
מבקשים היתר לצמיתות

חו"ד נותני אישור

<u>הרשות לאיכות הסביבה מיום 2.2.26:</u>

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

<u>חוו"ד מוקד 106 מיום 27.1.26:</u>

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב אחד העם 29
בטווח 1.6.25 עד 27.1.26 – אותרה פני 1 בנושא רעש ממשאבה – מזגן.

<u>חוו"ד פיקוח עירוני מיום 27.1.26:</u>

בבדיקה מול מערכת משל"ט/אכיפה כנגד העסק – ללא ממצאים.
לא נמצא פניות או אכיפה מכל סוג שהוא.
הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.

<u>פיקוח על הבניה מיום 21.1.26:</u>

בהמשך לבקשה לחוות דעת לשימוש חורג לרישיון עסק שהתקבלה ביחס לנכס המצוי בק"ק אבקש לעדכן כי נערכה בדיקה ונמצא כי :
1. בתיק בניין סרוק לא אותר היתר בניה היכול להעיד ביחס לנכס המבוקש מבחינת צורתו, שימוש וכדומה.
2. בבדיקה במערכת פיקוח על הבניה לא אותרו תביעות ו/או צווי הריסה פעילים ביחס לנכס נשוא הבקשה.
3. לא אותרו סימנים לביצוע אכיפה חדשה במקום נכון למועד כתיבת שורות אלו.

<u>המחלקה הפלילית מיום 27.1.26:</u>

אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 6 **ועדה מייעצת מספר 15-26-0002 מתאריך 27/01/2026**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר למרכול ובית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים ומשלוחי מזון בקומת הקרקע, לצמיתות. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, מאור ורניק.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר למרכול ובית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים ומשלוחי מזון בקומת הקרקע, לצמיתות.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 11/02/2026:

רעיה גוטלויבר- מדובר בעסק שקיים משנת 2010 ועד 31.12.2031 היה לו אישור לשימוש חורג. כעת מבקשים הפחתת שטח. ביטלו מחסן. ממליצים לאשר את הבקשה לצמיתות.

ליאור שפירא- למה חלק מדירת מגורים אתם ממליצים לצמיתות?

רעיה גוטלויבר- העסק קיים כבר שנים ולא מהווה מטרד, זה נבדק. עסק קטן 113 מ"ר. מדובר בהפחתת שטח.

יובל פלג- יש שם עסק של מרכול של דירה בשלמותה, אם הוועדה תחליט להקציב ל-10 שנים אין שום בעיה.

ליאור שפירא- אנחנו נקציב ל-10 שנים, בכל זאת זאת דירת מגורים. מאפשרים שימוש חורג ל-10 שנים.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0003 מתאריך 11/02/2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר למרכול ובית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים ומשלוחי מזון בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2035.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	66951	**מספר בקשה מקוונת**	35547	**תאריך הגשה**	20/01/2026
מהות העסק	מקום לעריכת מופעים וירידים, מזנון בית אוכל אחר, פאב			**קומה**	קרקע
שם העסק	**תדר**			**שטח העסק**	1,048.00

כתובת	**דרך יפו 9**	**שכונה**	נוה צדק
גוש/חלקה	7421/9	**תיק בניין**	0001-007

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חדר בהר סיני בע"מ	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	ווי בוקס גת רימון בע"מ	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
מורשה חתימה מטעם המבקש	אסף יעקובי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 6122201
עורך ראשי	ורדה חייט	אפרסק 3, אשדוד 7709102
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ת.ד. 22260, רמת גן 22260

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג לתכנית, ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעריכת מופעים וירידים, מזנון בית אוכל אחר ופאב בקומת הקרקע בשטח של 68 מ"ר, בחצר פנימית לישיבה בשטח של 160 מ"ר ומעברים בשטח של 580 מ"ר (סה"כ בקרקע 808 מ"ר). בקומה א' בשטח של 108 מ"ר ומרפסת בשטח של 133 מ"ר. (סה"כ בקומה א' 241 מ"ר) סה"כ שטח העסק 1,048 מ"ר.

תיאור המבנה:

בית רומנו.
על פי היתר בניה מילולי מס' 200 משנת 1947 ותכנית לא חתומה מתיק הבניין הבניין בן 3 וקומות ויציע המכיל בקומה א' חנויות ויציעים, מחסנים וקומות ב, ג משרדים.

הערות המהנדס:

עסק מתנהל במקום משנת 2016 עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד- 31.12.23.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 11 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
הוצג הסכם חניה בעבור 11 מקומות חניה.

מידע תכנוני:

החלקה כלולה באזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200 המאושרת מתאריך 3.7.1975. שימוש חורג למזנון/בית אוכל לרבות צריכת משקאות משכרים בקומת הקרקע וקומה א' ומחסן ומטבח לבית האוכל, תואם לרשימת התכליות עפ"י תכנית 44 אזור מסחרי ומהווה שימוש חורג להיתר. שימוש בשטח פתוח בחצר ומעברים ציבוריים אינו תואם לתכליות ולהוראות תכנית 44, מהווה שימוש חורג לתוכנית - השימוש ייבחן במסגרת הבקשה לרישוי עסק. מעיון בתיק הבניין נמצא היתר מילולי מס' 200 משנת 1947 לבניין בן 3 קומות ויציע המכיל בקומה א' חנויות ויציעים, מחסנים וקומות ב, ג משרדים.

פרסום:

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

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 26.1.26:

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 29.1.26:

לעסק היה רישיון זמני עד 31.12.25, ללא סירובים וללא היתרים.

קריאות ספורדיות בחצי שנה האחרונה וללא ממצאים.

חו"ד מוקד 106 מיום 21.1.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב יפו 9, מתאריך 1.1.25 עד 21.1.26 התקבלו 5 פניות-
מפגע רעש בית עסק 3 הודעות
מפגע רעש לא בשעות המנוחה 1
מפגע רעש או התקהלות 1.

ההחלטה: החלטה מספר: 7
ועדה מייעצת מספר 15-26-0002 מתאריך 27/01/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית, ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום ועריכת מופעים וירידים בקומת הקרקע, בחצר פנימית לישיבה ומעברים, בקומה א' ומרפסת, עד ליום 31.12.2030.

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית, ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום ועריכת מופעים וירידים בקומת הקרקע, בחצר פנימית לישיבה ומעברים, בקומה א' ומרפסת, עד ליום 31.12.2030.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 11/02/2026:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתכנית, ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר. העסק נמצא במקום משנת 2016, עד 2023 היה בשימוש חורג. קיימת דרישה ל-11 מקומות חניה. הם הביאו הסכם.

ליאור שפירא- אני שואל את מהנדס העיר- למה אנחנו לא הבעלים בנכס?

אני מאוד מברך על זה ואני מקווה שחברי הוועדה יסכימו ונאשר את זה אבל אם יש נכס שעתיד בתוך חודש חודשיים לעבור, זה מתואם האישור הזה? איפה יש כאן?

אודי כרמלי- אגף נכסים הוא לא תחנה בכל בקשה.

רעיה גוטלויבר- כשהוא בעל נכס.

ליאור שפירא- אני רוצה לאשר את זה.

אודי כרמלי- אפשר להתנות שיהיה כאן הסבר. להוסיף את נושא העברת הזכויות בנכס וחו"ד אגף הנכסים.

רעיה גוטלויבר- הם עשו פרסום ל-10 שנים. המלצה לאשר ל-5 שנים כיוון שמדובר בשימוש חורג לתוכנית.

ליאור שפירא- בסדר גמור.

רעיה גוטלויבר- לפי ההמלצה עד 31.12.2030.

ליאור שפירא- אוקי. מאשרים בהתאם להמלצת הצוות ל-5 שנים.

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0003 מתאריך 11/02/2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית, ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום ועריכת מופעים וירידים בקומת הקרקע, בחצר פנימית לישיבה ומעברים, בקומה א' ומרפסת, עד ליום 31.12.2030.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.