

06/10/2026

כ"ג תשרי תשפ"ז

פרוטוקול החלטות - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ישיבה: 17-26-0017 תאריך: 23/09/2026 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, עו"ד, חן אריאלי, מיטל להבי, אמיר בדראן, עו"ד

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה, מתייחסים למסמך זה.

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 17-26-0016 מתאריך 09/09/2026

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	מטפל	עמוד
1	72136	26-0336	3787-004	שביל המפעל 4	עמותת אנסמבל תוצרת בית (ע"ר)	קולנוע, תיאטרון	שם משולם	1
2	21117	26-0762	0475-019	המסגר 19	יצחק קפויה	מכירת אופנועים. השכרת אופנועים. מוסך (לקטנועים ואופנועים)	מאור ורניק	3
3	63063	26-0784	0758-129	דרך דין משה 129	הראל ניסימוב	בית אוכל להכנה והגשת פלאפל וסביח לצריכה במקום	לובה דבוייריס	5
4	64027	25-1572	3303-006	פוריה 6	משה מזרחי	מוסך למכונאות ופחחות כלי רכב	לובה דבוייריס	7
5	70772	1000034 2995	187-040/0	דיזנגוף 40	שלמה רוטשטיין	בית אוכל	רעיה גוטליבר	9

04/10/2026
כ"ג תשרי תשפ"ז

פרוטוקול החלטות - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ישיבה: 17-26-0017 תאריך: 23/09/2026 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, עו"ד, חן אריאלי, מיטל להבי, אמיר בדראן, עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	חברת מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העיריה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	מנחם ארסלן	נציג משרד האוצר	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	סגן ראש העיריה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	חיים מאיר גורן	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	
	אושרת שפי, עו"ד	ס.בכירה ליועמש מנהלת תחום תכנון ורישוי בניה	
	מאור ורניק	ממ בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים	
	שם משולם	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	יובל פלג	מנהל תחום בכיר עסקי לילה	
	רויטל דהן, עו"ד	סגנית ליועמש-סגנית מנהל תחום תכנון ובנייה	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים	
	מהא מרגייה	עוזרת בכירה למרכז וועדה	

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שביל המפעל 4, שביל המרץ 3

26/04/2026	תאריך הגשה	36655	מספר בקשה מקוונת	72136	מספר תיק רישוי
3	קומה	קולנוע, תיאטרון			מהות העסק
125.69	שטח העסק	אנסמבל תוצרת בית			שם העסק

גבעת הרצל, אזור המלאכה- יפו	שכונה	שביל המפעל 4, שביל המרץ 3	כתובת
3787-004	תיק בניין	6971/49	גוש/חלקה

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עמותת אנסמבל תוצרת בית (ע"ר)	ת.ד. 66535, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	יגאל גילירדי	ת.ד. 22260, בת ים 22260
מורשה חתימה מטעם המבקש	יואב ברטל	ת.ד. 45789, תל אביב - יפו 7709102
מורשה חתימה מטעם המבקש	אבי גיבסין בר-אל	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 6122201
מורשה חתימה מטעם המבקש	עופר עין גל	ת.ד. 45789, תל אביב - יפו 45789
מורשה חתימה מטעם המבקש	אורנית קשת אדלשטיין	ת.ד. 22260, גבעת ברנר 7709102
עורך ראשי	ורדה חייט	אפרסק 3, אשדוד 7709102
מתכנן שלד	רוברט בנדרסקי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממבנה מלאכה בהיתר לתיאטרון בקומה ב' בשטח של 125.69 מ"ר.

תיאור המבנה:

ברח' המרץ 3 קיים מבנה מלאכה בן 4 קומות ומעל 2 מפלסי מקלט עפ"י היתר בנייה מס' 808 מ-9.4.68.

הערות המהנדס:

עסק חדש מ-2025. מבקשים היתר לשימוש חורג.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 2 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 250 מ'.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0017 מתאריך 23/09/2026

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 13.5.25 . לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 2 חניות מתאריך 11.8.26 שתוקפו עד ליום 31.12.36.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0008 מתאריך 13/05/2026

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה מלאכה בהיתר לתיאטרון, עד ליום 31.12.2036.

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

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה המסגר 19

מספר תיק רישוי	21117	מספר בקשה מקוונת	36617	תאריך הגשה	26/08/2026
מהות העסק	מכירת אופנועים. השכרת אופנועים. מוסך (לקטנועים ואופנועים)				
שם העסק	איציק אופנועים				
שטח העסק	155.00				

כתובת	המסגר 19	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	6950/25	תיק בניין	0475-019

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבי קפויה	המסגר 19, תל אביב - יפו 6777672
מבקש	יצחק קפויה	המסגר 19, תל אביב - יפו 6777672
בעל זכות בנכס	יצחק קפויה	המסגר 19, תל אביב - יפו 6777672
עורך ראשי	ז'אק סחליה	אבן סינא 72, תל אביב - יפו 6817759
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג מתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר למוסך אופנועים בקומת הקרקע בשטח של 155 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש: 6950 חלקה: 25

מבנה דו קומתי וסככות לפי מערכת GIS, לא נמצא היתר בניה בתיק בניין.

הערות המהנדס:

העסק במקום משנת 1990 ועד שנת 2012 ברישיון בשימוש חורג בשטח של 195 מ"ר. משנת 2012 העסק פועל ללא רישיון והיו סירובים בתחנה רישוי הנדסי בגין דרישה מאגף הנכסים לעניין השטח מיועד להריסה. כעת מבקשים הפחתת שטח ושימוש חורג.

העסק נמצא בכתובת 1244 מספר 29.

סקר מבנה:

הערות המהנדס:

בבחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה נמצא כי עפ"י צילומי תצ"א משנת 1968 המבנה תואם בסביבתו הן בתכנית והן בחומר הבנייה. לאחר בחינה נמצא כי ככל הנראה המבנה הוקם עפ"י הוראות התב"ע מתאריך 19/05/2013 הנ"ל במקום. המבנה תואם את אופי הסביבה ולמבנים הסמוכים לו.

לא נתקבלו היתרי בניה בסביבת מבנה העסק, פרט להיתר בניה לגג ברחוב 1244 מספר 40. חישוב מקומות חניה: דרישות תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0017 מתאריך 23/09/2026

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר למוסך אופנועים בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2027, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2029 ובתנאי מילוי דרישות הרשות לאיכות הסביבה.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דרך דיין משה 129

01/09/2026	תאריך הגשה	35311	מספר בקשה מקוננת	63063	מספר תיק רישוי
קרקע	קומה	בית אוכל להכנה והגשת פלאפל וסביח לצריכה במקום			מהות העסק
28.00	שטח העסק	פלאפל שף המנצח			שם העסק

ביצרון ורמת ישראל	שכונה	דרך דיין משה 129	כתובת
0758-129	תיק בניין	6150/403 ,6150/402	גוש/חלקה

כתובת	שם	בעל עניין
דרך דיין משה 129, תל אביב - יפו 6789412	הראל ניסימוב	מבקש
דרך דיין משה 129, תל אביב - יפו 6789412	דוד מידה	בעל זכות בנכס
ענבר 6, מודיעין-מכבים-רעות 71725	ארז גיאת	עורך ראשי
ענבר 6, מודיעין-מכבים-רעות 71725	ארז גיאת	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה לבית אוכל בשטח של 28 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 6150 חלקות 403.

העסק מצוי במבנה חד קומתי שלא נמצא לגביו היתר בניה, בנוסף על המגרש קיים בנין מגורים בן 2 קומות על פי היתר בניה מס' 220912 מ-27/11/2002. צמוד לבניין מצד רח' משה דיין קיימים מבנים חד קומתיים.

הערות המהנדס:

יש לציין שמשנת-2009 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2024. כעת מבקשים שימוש חורג.

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 ותואם את אופי הסביבה ולמבנים הסמוכים לו הן בתכסית והן בחומר הבניין. התב"ע החלה על המגרש הינה 2104 ו-2248. מבחינת הדברים ניתן להסיק שהמבנה הוקם כדין. לא קיימת מדיניות לילה.

הערות המהנדס:

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

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0017 מתאריך 23/09/2026

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה לבית אוכל בקומת קרקע עד לתאריך 31.12.36.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה פוריה 6

מספר תיק רישוי	64027	מספר בקשה מקוונת	35610	תאריך הגשה	22/10/2025
מהות העסק	מוסך למכונאות ופחחות כלי רכב				
שם העסק	מוסך מזרחי יצחק				
		שטח העסק	קומה	קרקע	136.00

כתובת	פוריה 6	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	7016/44	תיק בנין	3303-006

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	משה מזרחי	פוריה 6, תל אביב - יפו 6811418
בעל זכות בנכס	משה מזרחי	פוריה 6, תל אביב - יפו 6811418
עורך ראשי	אלרואי כהן	ת.ד. 62300, תל אביב - יפו 6162102
מתכנן שלד	אבשלום הררי	מרבד הקסמים 17, אליכין 3890800

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות ופחחות כלי רכב בקומת קרקע בשטח של 136 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 7016 חלקה 44.
הבניין בן 3 קומות המכיל בקומת קרקע בתי מלאכה ובקומות העליונות מגורים על פי רישומים.
לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרת, לא ידוע יעוד של המבנה.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום הנ"ל משנת-2009 עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2013.

בשנת-2014 אושר שימוש חורג עד ליום 31.12.2019 או עד להוצאת היתר בניה אך היתר לשימוש חורג לא יצא. משנת-2015 יצאו רישיונות עסק תקופתיים ללא שימוש חורג.

יש לציין שמשנת-1940 בכל שטח של קומת קרקע בבנין התנהלו בתי מלאכה שונים עם רישיונות בשימוש חורג ולצמיתות.

אין שינוי בתכנית הבקשה בהשוואה לתכניות הקודמות .

בתיק בנין קיימת תכנית סניטרית מאושרת משנת-1940 לבית מלאכה לתפירה שמתאימה לעסק.

הערות המהנדס:

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

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0017 מתאריך 23/09/2026

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות
ופחחות כלי רכב בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2031.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה דיזנגוף 40

מספר תיק רישוי	70772	מספר בקשה מקוונת	10000342995	תאריך הגשה	16.08.2023
מהות העסק	בית אוכל	קומה	קרקע	שם העסק	40.00
שם העסק	קפה רוטשטיין	שטח העסק			

כתובת	דיזנגוף 40	שכונה	הצפון הישן - החלק הדרומי
גוש/חלקה	7111/43	תיק בניין	187-040/0

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שלמה רוטשטיין	דיזנגוף 40, ת"א
בעל זכות בנכס	יעקוב בלום	בוסטנאי 26, רמת השרון
עורך ראשי	שני אדרעי	שוהם 5, רמת גן

דיון חוזר לצורך קיצור תקופת השימוש החורג בהתאם לבקשת המבקשים, עד ליום 26.3.30.

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית ומגראג' בהיתר לבית אוכל ומרכול בקומת עמודים בשטח 15 מ"ר ומחצר בשטח 25 מ"ר. סה"כ שטח בשימוש חורג 40 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין בן 3 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים ומרתף, המכיל: במרתף - מחסן, בקומת עמודים - דירה לשומר, חדר הסקה וגראג' ובכל הקומות העליונות - מגורים עפ"י היתר בניה מס' 439 מ-14/2/1940. יש לציין כי קיים היתר בעבר לשימוש חורג מגראג' בקומת העמודים למשרד מס' 920863 מ-22.11.92.

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2022. כעת מבקשים שימוש חורג.

יש לציין שקיים שטח נוסף עבור אחסנה בקומת מרתף - 1 בשטח 19 מ"ר שאינו מהווה שימוש חורג. סה"כ שטח העסק 59 מ"ר.

דרישות תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בן השימוש הקיים והמבוקש).

סכום תשלום אגרת היתר שימוש חורג 1466 ₪.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0017 מתאריך 23/09/2026

לתקן את החלטת הועדה מיום 14.01.2026 ולאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומגראג' בהיתר לבית אוכל ומרכול בקומת הקרקע ומחצר, עד ליום 26.3.2030, בהתאם לבקשת בעלי העסק.