

פרוטוקול דיון - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ישיבה: 17-26-0008 תאריך: 13/05/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:30
בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, עו"ד, ראובן לדיאנסקי, עו"ד

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 17-26-0007 מתאריך 29/04/2026

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מחות הבקשה	עמוד
1	72136	26-0336	3787-004	שביל המפעל 4	עמותת אנסמבל תוצרת בית (ע"ר)	קולנוע, תיאטרון	0
2	69516	26-0242	0038-019	נוה שאנן 19	אלגרה קצב	מרכול - מקום למכר מזון ומוצרי צריכה לשימוש אישי או ביתי, שאין בו טיפול במזון לרבות משלוח מזון	0
3	77419	26-0314	4024-024	כביר 26	שלמה אלפיה	מזנון, בית אוכל אחר לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, ושאינו עסק שעיקר פעילותו הגשת משקאות משכרים לצורך צריכה במקום ההגשה כאמור בפריט 4.8	0
4	51785	26-0342	3333-004	שדרות ירושלים 30	אביאל אלכז	מזנון, בית אוכל אחר לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, ושאינו עסק שעיקר פעילותו הגשת משקאות משכרים לצורך צריכה במקום ההגשה כאמור בפריט 4.8. מרכול - כמשמעותו בפריט 4.7 ב, שיש בו טיפול במזון, לרבות משלוח מזון	0

פרוטוקול דיון - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ישיבה: 17-26-0008 תאריך: 13/05/2026 שעה: 10:00

באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

הישיבה נפתחה בשעה: 10:30

בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דיסטניק, עו"ד, ראובן לדיאנסקי, עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	דייבי דיסטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	אביגדור פרויד	משקיף מטעם ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א והמרכז	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת למח וסגן ראש העירייה	
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים	
	שם משולם	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	יובל פלג	מנהל תחום בכיר עסקי לילה	
	ירדן אדר	בוחנת תוכניות בכירה לרישוי עסקים	
	דניאלה סולה	ממ בוחנת תוכניות בכירה לרישוי עסקים	
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות	
	שרית סוזין בר-עז	מנהלת קשרי קהילה	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים	
	דניאל שרון	עוזרת למרכז וועדה	

ועדת משנה לתכנון ובניה

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

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

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'.

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד מלאכה, תעשייה זעירה עפ"י תכנית 819 - "תכנית בינוי - קרית המלאכה" ותכנית 1071 א - "שינוי מס' 1 ל-1980 לתכנית 819". המבנה הינו מבנה לשימור מכח ועדת שימור ע"פ פרוטוקול מספר 1904, מתאריך 23/12/2019 הוחלט כי קיימת חשיבות עליונה לשמירת קריית המלאכה כמתחם ייחודי במרחב העירוני. שימושים מותרים יהיו עפ"י תכנית 446 - "אזור תעשייה זעירה - יפו" סעיף 11. באזור מלאכה ותעשייה זעירה: מעבדות, מוסכים, מסעדות (בהסכמה מיוחדת), בתי מרחץ צבוריים, כורכי ספרים, מוצרי קש וקנה סוף, עשיית סלים, עשיית מברשות ומטאטאים, צורפי כסף וזהב, בתי חרושת לקרח, מחסני קרור, חיתוך יהלומים וליטושם, מאפיות (מונעות בחשמל בלבד), מחסנים, שרברבים, נגרים שאינם משתמשים במכונות משור, פחחים, מסגרים, עושי מזרונים, זגגים. הערה - לא יורשו מגורים כלשהם באזור מלאכה ותעשייה זעירה. לגבי שמוש שלא הוזכר ברשימת השימושים רשאית הועדה המקומית להחליט על פי דמיון לשימושים המותרים באזור. שימוש חורג לתיאטרון בקומה ב' לא תואם לרשימת התכליות המותרות ע"פ התכניות החלות. על המגרש חלה מדיניות תא/מק/9106 - קריית המלאכה אשר מטרתה לשמור על קריית המלאכה כאזור ייחודי במרחב העירוני המהווה מוקד ליצירה ומלאכה תוך תהליך התחדשות זהיר, מאוזן ומפוקח. בהתאם לתוכנית המתאר, תוך בחינת השימושים הקיימים והעתידיים. פירוט יעדים/שימושים: תכנית תא\446, מגדירה שימושי מלאכה ותעשייה לסוגיהן, מאפיות ומסעדות "בהסכמה מיוחדת" (בהתאם לנוהל רישוי עסקים - ללא הליך שימוש חורג בכפוף לפרסומים) לגבי שימוש שלא הוזכר ברשימת השימושים רשאית הועדה המקומית להחליט על פי "דמיון לשימושים המותרים באזור". מסמך זה נועד להגדיר אילו שימושים עונים להגדרה "דמיון", לעדכן את מגוון השימושים בהתאם לצורך עכשווי מבלי לפגוע באופי המקום. תוספת השימושים המותרים מבוסס על מגוון השימושים המאושרים בתכנית 1071 והרחבתם לאזור לב הקריה: ביניהם מסחר, מסעדות, ומקומות בילוי. תוספת השימושים מתייחסת לקומת הקרקע ותת הקרקע. הקומות העליות ימשיכו לשמש לטובת השימושים המוגדרים בתא\446 ויכללו בתוכן את מגוון שימושי היצרנות והמלאכה (אומנות פלסטית, מחול ומוסיקה, גלריות וחללי תצוגה, ייצור ובעלי מלאכה עדכניים).

ע"פ חו"ד מחלקת תכנון יפו ודרום: אין מניעה תכנונית לשימוש חורג לתאטרון יש להבהיר כי מדובר במבנה לשימור וכי אסור לבצע שינויים בחזית המבנה (כולל התקנת מערכות\מעבים\מיזוג\פתיחת פתחים וכדומה) ולא ניתן לבצע שינוי בקונסטרוקציה המקורית. כל שינוי בבינוי נדרש תיאום מול מחלקת השימור.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 15/04/2026
מבקשים היתר ל10 שנים

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 3.5.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 26.4.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 26.4.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב שביל המפעל 4, בטווח 1.8.25 עד 26.4.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

אישור מהנדס קונסטרוקציה מיום 9.3.26:

התקבל אישור מהנדס לקונסטרוקציה ועומסים עבור השימוש המבוקש.

חו"ד צוות תכנון מיום 6.5.26:

עמ' 3

מידע: 25-01390 רישוי: 26-0336 ת.רישוי עסק: 72136

ע"פ חו"ד מחלקת תכנון יפו ודרום, אין מניעה תכנונית לשימוש חורג לתאטרון יש להבהיר כי מדובר במבנה לשימוש וכי אסור לבצע שינויים בחזית המבנה (כולל התקנת מערכות לסוגיהן אינסטלציה\ מעבים\מיזוג\פתיחת פתחים וכדומה) ולא ניתן לבצע שינוי בקונסטרוקציה המקורי. כל שינוי בבינוי נדרש תיאום מול מחלקת השימוש.

לנושא מגוון השימושים המותרים בקומות העליות, בהתאם למדיניות המאושרת, השימושים המותרים יהיו בהתאם לשימושים המוגדרים בתא\ 446, לגבי שימוש שלא הוזכר ברשימת השימושים רשאית הועדה המקומית להחליט על פי "דמיון לשימושים המותרים באזור." מסמך המדיניות פירט והמליץ על מגוון שימושים בעלי "דמיון" לסל השימושים המותרים בתא\ 446 כך שנכלל בהם מגוון שימושי היצרנות והמלאכה והאומנות בתוכן גם שימושים כגון "מחול ומוסיקה" ועל כן, לא קיימת מניעה לשימוש תאטרון כמבוקש.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדה מייעצת מספר 15-26-0006 מתאריך 28/04/2026

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

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, דניאלה סולה, ירדן אדר, פאדי דאוד, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטלויבר)

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

דרישת תקן - 2 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מהיתר. קיימת חו"ד צוות דרום. המלצה לאשר שימוש חורג ממבנה מלאכה בהיתר לתאטרון עד ליום 31.12.2036 לפי תאריך הפרסומים, בכפוף לדרישות תקן חניה- 2 מקומות חניה.

יובל פלג- מדובר באיזור קריית המלאכה בו אנחנו מעודדים עסקים מסוג זה.

אלחנן זבולון- מאשרים את המלצת הצוות עד ליום 31.12.2036.

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.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	69516	מספר בקשה מקוונת	36194	תאריך הגשה	15/03/2026
מהות העסק	מרכול - מקום לממכר מזון ומוצרי צריכה לשימוש אישי או ביתי, שאין בו טיפול במזון לרבות משלוח מזון				
שם העסק	ג'ימי מרקט				
שטח העסק	57.00				
קומה	קרקע				

כתובת	נוה שאנן 19, בני ברק 12	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	6943/67	תיק בניין	0038-019

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלגרה קצב	נוה שאנן 19, תל אביב - יפו 6605621
בעל זכות בנכס	נועם שביט	נוה שאנן 19, תל אביב - יפו 6605621
בעל זכות בנכס	ניסים נבון	הסיבים 48, גבעת שמואל 5400206
בעל זכות בנכס	סימה בנימין	אילון פנחס 7, חולון 5845904
בעל זכות בנכס	אילנה חזם	אסירי ציון 25, פתח תקווה 4951939
עורך ראשי	ז'אק סחליה	אבן סינא 72, תל אביב - יפו 6817759
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

שימוש חורג מחלק מדירה בהיתר למרכול בקומת הקרקע בשטח של 57 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 6943, חלקה 67
מבנה חד קומתי המיועד למגורים ולחנות לפי היתר בניה מספר 187 מתאריך 29/6/1947 והיתר מספר 92 מתאריך 22/1/1933.

הערות המהנדס:

העסק קיים משנת 2020 עם רישיון ללא שימוש חורג.
חלק מהעסק ממוקם בחנות לפי היתר בניה ולא מהווה שימוש חורג בשטח של 28 מ"ר.
כעת מבקשים תוספת שטח בחלק מדירת מגורים אשר מהווה שימוש חורג מהיתר בניה בשטח של 57 מ"ר, סה"כ שטח העסק 85 מ"ר.
בשאר שטח הדירה שנמצאת בעורף המבנה קיימים מגורים בשטח של 33 מ"ר.

מידע תכנוני:

החלקה ביעוד מסחרי 2 עפ"י תוכנית "F" (מאושרת מתאריך 27/06/1946) ותוכנית 44 (מאושרת מתאריך 20/11/1941). שימוש למרכול בקומת הקרקע תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 44.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 06/01/2026
מבקשים היתר ל־10 שנים

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 19.4.26:

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 14.4.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 28.4.26:

לאחר בדיקה ברחוב נווה שאנן 19 בטווח 1.8.25 עד 28.4.26, לא אותרו הודעות בנושא.

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 2.4.25:

נערכה בדיקה בתיק בניין הסרוק ובמערכת פיקוח. בהשוואה בין תכנית היתר מס' 187 משנת 1947 לבין תכנית העסק, נמצאה אי התאמה בקונטור המבנה. לא קיים היתר לשינויים שבוצעו במבנה. לא נמצאו צווים פעילים או תביעות משפטיות פעילות.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 21.4.26:

בכתובת זו אין הליכים.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדה מייעצת מספר 0005-26-15 מתאריך 15/04/2026

הועדה ממליצה שלא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מחלק מדירה בהיתר למרכול בקומת הקרקע עקב פיצול דירה ושינויים מההיתר המקורי, אשר טעונים בהוצאת היתר בניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, דניאלה סולה, פאדי דאוד, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מחלק מדירה בהיתר למרכול בקומת הקרקע עקב פיצול דירה ושינויים מההיתר המקורי, אשר טעונים בהוצאת היתר בניה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

רעיה גוטליבר- שימוש חורג מחלק מדירת מגורים בהיתר למרכול. עסק שקיים משנת 2020. כעת מבוקשת תוספת שטח על חשבון דירת המגורים וחלק מדירת המגורים. המלצה לא לאשר את הבקשה מכיוון שמדובר בפיצול דירה ובשינויים הנדרשים בהוצאת היתר בניה למקום.

אלחנן זבולון- במקרים כאלה העדפנו שימושים קטנטנים כמו פדיקור, מניקור וכדומה מכיוון שמדובר בחלק מדירה ובטח שלא מרכול. חוות הדעת היא לא לאשר.

עמ' 6
מידע: 25-01194 רישוי: 26-0242 ת.רישוי עסק: 69516

ההחלטה: החלטה מספר: 2 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0008 מתאריך 13/05/2026:
הועדה מחליטה שלא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מחלק מדירה בהיתר למרכול בקומת הקרקע עקב פיצול דירה ושינויים מההיתר המקורי, אשר טעונים בהוצאת היתר בניה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	77419	מספר בקשה מקוננת	36390	תאריך הגשה	19/04/2026
מהות העסק	מזנון, בית אוכל אחר לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, ושאינו עסק שעיקר פעילותו הגשת משקאות משכרים לצורך צריכה במקום ההגשה כאמור בפריט 4.8				
שם העסק	המזנון הכתום	שטח העסק	44.00	קרקע	

כתובת	כביר 26, מלחי שמעון 2	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	6979/6	תיק בניין	4024-024

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שלמה אלפיה	סמטת כביר 26, תל אביב - יפו 6775000
בעל זכות בנכס	שלמה סילקו	סמטת כביר 26, תל אביב - יפו 6775000
עורך ראשי	אלרואי כהן	ת.ד. 62300, תל אביב - יפו 6162102
מתכנן שלד	אבשלום הררי	מרבד הקסמים 17, אליכין 3890800

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)
שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל להכנת כריכים לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בקומת הקרקע בשטח של 44 מ"ר.

תיאור המבנה:
גוש 6979, חלקה 6
מבנה מגורים בן 3 קומות לפי מערכת GIS.
לא נמצא היתר בתיק הבניין.

הערות המהנדס:
הוגשה בקשה במערכת לרישיון עסק בשנת 2025.
לפי תצלומי GIS העסק קיים לפחות משנת 2005.
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 2215.
עפ"י תצלומי רחוב, מדבור במבנה בן 3 קומות 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.
חישוב מקומות חניה : דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

חלקה 10 בגוש 6979 מחולקת למגרשי בניה בייעודים שונים. בהתאם לתוכנית העסק המצורפת לבקשה, המבוקש - שימוש לבית אוכל - נמצא בתחום מגרש מס' 2089 בייעוד מגורים ב' ובתחום מגרש מס' 2163 בייעוד דרך קיימת עפ"י תוכנית 2215 - "שיקום שכונת התקווה", התוכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 26/03/1992. שימוש לבית אוכל אינו תואם לתכליות ולהוראות התוכנית 2215. בתיק הבניין לא נמצאות היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 17/02/2026
מבקשים היתר ל5 שנים

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 30.4.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 28.4.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 27.4.26:

לאחר בדיקה ברחוב כביר 26 בטווח התאריכים 1.8.25 עד 27.4.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 4.5.26:

במערכת ממוחשבת של פיקוח על הבניה לא נמצאו תביעות או צווי הריסה מנהלים פעילים לפי כתובת רח' כביר 26.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 29.4.26:

אין הליכים פעילים בנכס.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 3.12.25:

התקבל אישור בדבר יציבות המבנה.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדה מייעצת מספר 15-26-0006 מתאריך 28/04/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל להכנת כריכים לרבות צריכת משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2031.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, דניאלה סולה, ירדן אדר, פאדי דאוד, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

עמ' 9

מידע: 25-01005 רישוי: 26-0314 ת.רישוי עסק: 77419

המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל להכנת כריכים לרבות צריכת משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2031.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה. המלצה לאשר עד ליום 31.12.2031 ל-5 שנים. אין צורך במקומות חניה נוספים, עסק שכוונתי בשטח 44 מ"ר.

אלחנן זבולון- לקבל את המלצת הצוות ולאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

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

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל להכנת כריכים לרבות צריכת משקאות משכרים, עד ליום 31.12.2031.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	51785	מספר בקשה מקוננת	36306	תאריך הגשה	26/04/2026
מהות העסק	מזנון, בית אוכל אחר לרבות משלוחי מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, ושאינו עסק שעיקר פעילותו הגשת משקאות משכרים לצורך צריכה במקום ההגשה כאמור בפריט 4.8. מרכול - כמשמעותו בפריט 4.7 ב, שיש בו טיפול במזון, לרבות משלוח מזון				
שם העסק	דלי אלמברה		שטח העסק	86.32	

כתובת	שדרות ירושלים 30, אליעזר בן הורקנוס 4, חנינא בן תרדיון 3		שכונה	צפון יפו	
גוש/חלקה	7072/19		תיק בניין	3333-004	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אביאל אלבז	שבט 33, מודיעין-מכבים-רעות 7176643
בעל זכות בנכס	נופי אדום בע"מ	התעשיה 9, תל אביב - יפו 6713909
עורך ראשי	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	אליאס הרצל	יורה 9, תל אביב - יפו 6764069

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)
בקשה לפרסומים לפי תב"ע 2606 לבית אוכל ומרכול בקומת קרקע בחנות בהיתר בשטח של 86.32 מ"ר.

תיאור המבנה:
גוש 7072 חלקה 19.
הבניין בן 2 קומות המכיל: בקומת קרקע- חנויות ובקומות העליונה- מגורים על פי על היתר בניה מס' 1261 מ- 13/11/44 רישומים בתיק בנין ותמונות GIS.

הערות המהנדס:
העסק מתנהל במקום משנת-2023.
בתיק בנין נמצאים תכניות סניטריות מאושרות לבתי אוכל במקום משנות- 1940.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

המגרש ביעוד מגורים מגורים מיוחד ומסומן כמבנה לשימור ב' עפ"י תכנית 2606 - "מתחם נגה - שדרות ירושלים". סעיף 1. 10. 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 וייצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות יותרו בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד, פרסום בשני עיתונים ארציים ובעיתון מקומי, פרסום על לוח מודעות ושמיעת התנגדויות, השימוש המבוקש לא יהיה בגדר "שימוש חורג". שימוש לבית אוכל יותר בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד, בהליך של פרסום. יש לתאם את הבקשה מול מחלקת שימור.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 03/09/2025
מבקשים היתר לצמיתות.

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 30.4.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 27.4.26:

22 פניות על מפגע רעש- מתוכן: 18 נבדקו ולא נמצאו מפגעי רעש, 4 טופלו
3 פניות על ציוד על המדרכה- לא טופלה אף פניה.

חו"ד מוקד 106 מיום 27.4.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב שדרות ירושלים 30 בטווח 1.8.25 עד 27.4.26 נמצאו:
22 פניות על מפגע רעש ו- 3 פניות על ציוד על המדרכה.

פיקוח על הבניה מיום 5.10.23:

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

המחלקה הפלילית מיום 7.5.23:

עפ"י המידע שבידנו לא קיימים הליכים בכתובת שבנדון.

חו"ד המישלמה ליופו מיום 3.5.26:

ממליצים לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדה מייעצת מספר 26-0006-15 מתאריך 28/04/2026

עמ' 12

מידע: 25-00654 רישוי: 26-0342 ת.רישוי עסק: 51785

לאשר הבקשה לפרסום עפ"י סעיף 10.1 בהוראת תכנית 2606 לבית אוכל ומרכול בקומת קרקע בחנות בהיתר בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו, לצמיתות. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, דניאלה סולה, ירדן אדר, פאדי דאוד, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לפרסום עפ"י סעיף 10.1 בהוראת תכנית 2606 לבית אוכל ומרכול בקומת קרקע בחנות בהיתר בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 13/05/2026:

רעיה גוטלויבר- פרסום לפי הוראת תב"ע 2606 לבית אוכל ומרכול. המלצה לאשר את הבקשה. קיימת חו"ד חיובית של המישלמה ליפו.

אלחנן זבולון- לקבל את המלצת הצוות ולאשר.

שרית סוזין- עסק מאוד חיובי שאנחנו מאוד מחזקים אותו גם עם פעילויות במרחב העיסקי-ציבורי. אנחנו בעדו.

ראובן לדיאנסקי- זה מבנה לשימור?

אלחנן זבולון- כן.

ראובן לדיאנסקי- מה אנחנו מאשרים שם בדיוק?

חן אריאלי- בית קפה-מעדניה, עסק מאוד חמוד.

שרית סוזין- בית קפה ומעדניה שהכל תוצרת הארץ. בנה סביבו קהילה מאוד חיובית, בעיקר צפון יפו, חברה צעירים ומשפחות שמגיעים אליו. עושה אירועים קהילתיים לדג' זיכרון בסלון שהגיעו לשם המון אנשים. אנחנו מאוד מחזקים אותו. הוא חשוב, השדרה מאוד עצובה, שדרות ירושלים, עסקים נסגרים ועד שיפתחו חדשים.

ראובן לדיאנסקי- השתכנעתי.

חן אריאלי- כתושבת השכונה אני יכולה להגיד שזה עסק מקסים, לא פוגע בבניין לשימור ומאוד מתאים לנוף.

ראובן לדיאנסקי- למקום יש היסטוריה מדהימה וכל מקום כזה שהוא בניין לשימור והופך להיות מסעדה/ בית קפה/ סופרמרקט זה חבל, אבל אם יש לו ערך קהילתי בסדר.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

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

לאשר הבקשה לפרסום עפ"י סעיף 10.1 בהוראת תכנית 2606 לבית אוכל ומרכול בקומת קרקע בחנות בהיתר בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו.

עמ' 13

מידע: 25-00654 רישוי: 26-0342 ת.רישוי עסק: 51785