

פרוטוקול - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ישיבה: 17-26-0010 תאריך: 10/06/2026 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:42

בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דיסטניק, עו"ד, מאיה נורי שקד, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 17-26-0009 מתאריך 27/05/2026

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	עמוד
1	21553	26-0445	2005-010	מנחם לילי 10	מיכאל וינר	ייצור מצבות	1
2	70198	26-0435	0428-009	מתחם יריד המזרח 9	זאב אייזק	אולם אירועים, דיסקוטק, פאב, הופעת אומן, מזנון, מתקני שעשועים	4
3	67348	26-0462	0006-091	יהודה הלוי 91	אוריאל 23 ניהול ופיתוח בע"מ	בית קפה לרבות משקאות משכרים	7
4	65558	26-0413	0001-030	דרך יפו 30	אליהו צבאן חברה בע"מ	תכשירים - אחסונם שלא לצורך מכירה קמעונית במקום. תכשירים - מכירתם או חלוקתם	10
5	67409	26-0414	3307-012	פראנצויז 12	פיודור מקרוב	בית אוכל אחר, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, מקום לעריכת מופעים	13

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 17-26-0010 תאריך: 10/06/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:42
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, עו"ד,
מאיה נורי שקד, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

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	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	דייבי דישטניק, עו"ד מאיה נורי שקד, עו"ד	חבר מועצה חברת מועצה	
נציגים בעלי דעה מיעצת	אביגדור פרויד	משקיף מטעם ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א והמרכז	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביכאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	
	הגר גנין, עו"ד	עוזרת ראשית ליועמחש	
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים	
	יובל פלג	מנהל תחום בכיר עסקי לילה	
	ירדן אדר	בוחנת תוכניות בכירה לרישוי עסקים	
	דניאלה סולה	ממ בוחנת תוכניות בכירה לרישוי	

מינהל הנדסה

הערה	תיאור	שם	נכח ה"ה:
	עסקים		
	מנהלת קשרי קהילה	שרית סוזין בר-עז	
הערה	תיאור	שם	מרכז הוועדה:
	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים	מירי אהרון	
	עוזרת למרכז וועדה	דניאל שרון	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	21553	מספר בקשה מקוונת	36966	תאריך הגשה	27/05/2026
מהות העסק	ייצור מצבות		קומה	קרקע	
שם העסק	וינר אבן ושיש		שטח העסק	430.00	

כתובת	מנחם לילי 10, מנחם לילי 12		שכונה	קרית שאול	
גוש/חלקה	6616/6		תיק בניין	2005-010	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיכאל וינר	מנחם לילי 10, תל אביב - יפו 6909122
בעל זכות בנכס	מיכאל וינר	מנחם לילי 10, תל אביב - יפו 6909122
עורך ראשי	אלרואי כהן	ת.ד. 62300, תל אביב - יפו 6162102

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית וממבנים וסככה שלא נמצא לגביהם היתר בנייה לייצור מצבות בקומת קרקע בשטח של 213 מ"ר ובחצר לא מקורה בשטח של 217 מ"ר. סה"כ שטח העסק 430 ש"ח.

תיאור המבנה:

במגרש קיימים מבנים חד קומתיים, סככה וחצר שלא נמצא לגביהם היתר בנייה. יש לציין כי במגרש הנ"ל 5.11.25- אושר בוועדה המקומית הריסת המבנים הנ"ל והקמת קוטג'ים.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 1975.
בשנת 2019 הוגשה בקשה לתוספת שטח ופעל ברישיון והיתר לשימוש חורג בתוקף עד 31.12.25.
בבחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה נמצא כי עפ"י צילומי תצ"א משנות ה-80 המבנה תואם בסביבתו הן בתכסית והן בחומר הבנייה. התב"ע החלה על המגרש הינה R6. עפ"י תכניות סניטרית מאושרת במבנה משנת 1984 ותצלומי רחוב, המבנים הינם דו וחד קומתיים ובעלי חזית רציפה ואחידה עם המבנים הסמוכים להם ותואם לרצף הקיים. כמו כן, נראה כי תואם את גבולות קו הבניין. מבחינת הדברים ניתן להסיק שהמבנה נבנה כדין.
יש לציין כי בעל הנכס (מיכאל וינר) הינו גם בעל העסק המבקש את השימוש החורג.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע טכנוני:

החלקה ביעוד כללי עפ"י תוכנית R6 (תוכנית מנדטורית). על החלקה ניתן לבנות בנין על פי תכנית R6 המאושרת בהתאם ליעוד של אזור כפרי.
שימוש לייצור מצבות אינו תואם לשימושים ולהוראות תוכנית R6. בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים 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: 20/05/2026.
מבקשים היתר ל-3 שנים.

חו"ד נותני אישור

חו"ד מוקד 106:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב מנחם לילי 10-12 בטווח התאריכים 1.8.25 עד 1.6.26

לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

חו"ד פיקוח עירוני 1.6.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד איכות הסביבה:

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 1.6.26:

עפ"י בדיקה במערכת אין הליך משפטי פעיל.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 31.5.26:

בכתובת הנ"ל אין הליכים משפטים שקשורים תכנון ובניה פעילים.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדה מייעצת מספר 15-26-0008 מתאריך 27/05/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממבנים וסככה שלא נמצא לגביהם היתר בנייה לייצור מצבות בקומת קרקע ובחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2029, או עד לשימוש היתר הבניה במגרש.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממבנים וסככה שלא נמצא לגביהם היתר בנייה לייצור מצבות בקומת קרקע ובחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2029, או עד לשימוש היתר הבניה במגרש.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

אלחנן זבולון- שימוש חורג לתוכנית וממבנים וסככה שלא נמצא לגביהם היתר. חו"ד הצוות היא לאשר את הבקשה עד לתאריך 31.12.2029, או עד לשימוש היתר הבניה במגרש. מקבלים את המלצת הצוות ומאשרים פה אחד.

עמ' 3

מידע: 26-00099 רישוי: 26-0445 ת.רישוי עסק: 21553

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0010 מתאריך 10/06/2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממבנים וסככה שלא נמצא לגביהם היתר בנייה לייצור מצבות בקומת קרקע ובחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2029, או עד למימוש היתר הבניה במגרש.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	70198	מספר בקשה מקוננת	36650	תאריך הגשה	26/05/2026
מהות העסק	אולם אירועים, דיסקוטק, פאב, הופעת אומן, מזנון, מתקני שעשועים				
שם העסק	הפדרציה	שטח העסק	661.00	קרקע	

כתובת	מתחם יריד המזרח 9	שכונה	נמל תל-אביב
גוש/חלקה	6964/9, 6964/31, 6964/74, 6964/75	תיק בניין	0428-009

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זאב אייזק	לסר אורי 4, תל אביב - יפו 6495404
בעל זכות בנכס	אתרים בחוף ת"א	מתחם יריד המזרח 9, תל אביב - יפו
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 מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם אירועים, לדיסקוטק, לפאב, להופעת אומן, למזנון ולמתקני שעשועים בקומת קרקע בשטח של 661 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש: 6964 חלקות: 75, 74, 31, 9
לפי מערכת GIS דו קומתי שלא נמצא לגביו היתר בניה בתיק הבניין.

הערות המהנדס:

עסק הפועל במקום משנת 2021.
במבנה התנהלו עסקים משנת 2018.
לפי מדיניות לילה נמצא באזור של עד השעה 05:00 .
סקר מבנה:
בבחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהן 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 תכנית מספר 96 מתאריך . 13/11/1947
ותוכנית 3208 מתאריך 23/05/2006.
המבנה תואם את אופי הסביבה ולמבנים הסמוכים לו.
מבחינת הדברים ניתן להסיק שהמבנה נבנה כדין.
חישוב מקומות חניה - דרישות תקן - 28 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש)
חניון מתוכנן במרחק של קו אווירי של 335 מטרים (שער ציון 3) - ניתן פתרון חניה על ידי הצגת הסכם חניה עם חברת אתרים.

מידע תכנוני:

בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה העסק המבוקש נמצא בתחום גוש 6964: -חלק מחלקה 31 (מגרש 2107) בייעוד מגרש מיוחד עפ"י תוכנית 96 מתאריך 13/11/1947 - "אזור נמל ת"א". -חלק מחלקה 74 + חלק מחלקה 75 (מגרש 2081) בייעוד דרך מוצעת, הבניין מסומן להריסה + מבנה לשימור, עפ"י תוכנית 96 - "אזור נמל ת"א. יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים, ומחלקת השימור. -חלק מחלקה 9 (מגרש 2066) בייעוד מסחרי מיוחד עפ"י תוכנית 3208 מתאריך 23/05/2006 - "נמל ת"א ואולמות שפך הירקון-הסדרת מצב קיים". ע"פ מדניות שימושים ליריד המזרח המבוקש - מזנון - יותר לנושא הסעדה עד 25% מכלל השטחים בשטח של עד 4500 מ"ר. כמו כן יותרו עד 3 מועדונים גדולים שכל אחד מהם מעל 500 מ"ר בשטח כולל של 1500 מ"ר וכן יותרו בארים ופאבים קטנים בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר כל אחד ובסה"כ לא יעלה על 2000 מ"ר. -לא יותר מיקום עסק מסוג זה בחזית הבינוי הפונה לים ולטיילת. -מועדון/דיסקוטק העלול להוות מטרד רעש - ימוקם במרחק רב כל הניתן משימושי המגורים הסמוכים למתחם, ובכל מקרה יחויב במיגון אקוסטי על פי הנחיות האגף לרישוי עסקים. -שטח העסק: לא יעלה על 500 מ"ר. -יותר פאבים/ברים נוספים - רק במידה ומהווים פעילות משנית לפעילות יום אחרת. שימוש למתקני שעשועים אינו כלול ברשימת התכליות המותרות עפ"י תוכניות מאושרות ומדניות שימושים למתחם יריד המזרח. השימושים המבוקשים יובאו לשיקול דעת הועדה המקומית בהתאם למדיניות שימושים למתחם יריד המזרח. המגרש הנדון נמצא בתחום הסביבה החופית (100 מטר מקו החוף) כהגדרתו בחוק השמירה על הסביבה החופית ותמ"א 1. בהתאם לחוק כל בקשה לשימוש חורג מתכנית או הקלה בזכויות הבניה בתחום זה יהיה באישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכא': 07/05/2026.
מבקשים היתר ל-15 שנים.

חו"ד נותני אישור**חו"ד אגף הנכסים מיום 15.2.26:**

אין מניעה לאשר את הבקשה עד תום הסכם רשות השימוש שנחתם בין עיריית ת"א לחב' אתרים, עד ליום 31.12.2028.

חו"ד איכות הסביבה מיום 4.11.25:

קיים אישור איכות הסביבה לרישיון העסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 28.5.26:

לאחר בדיקה ביריד המזרח 9 בטווח התאריכים 1.9.25 עד 28.5.26 לא אותרו הודעות מוקד בנושא

חו"ד פיקוח עירוני 31.5.26:

כנגד העסק התקבל צו סגירה שיפוטי שייכנס לתוקף בתאריך 14.7.26
ללא תלונות או מטרדים מהעסק

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 28.4.25:

במערכת פיקוח לא נמצא הליך משפטי פעיל לכתובת הנ"ל.

חו"ד המחלקה הפלילית 31.5.26:

אין הליכים פליליים בכתובת זו.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדה מייעצת מספר 15-26-0008 מתאריך 27/05/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם אירועים, לדיסקוטק, לפאב, להופעת אומן, למזנון ולמתקני שעשועים בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2028, בכפוף לאישור הוולח"ף, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג, לצורך בחינת הארכת השימוש החורג.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם אירועים, לדיסקוטק, לפאב, להופעת אומן, למזנון ולמתקני שעשועים בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2028, בכפוף לאישור הוולח"ף, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג, לצורך בחינת הארכת השימוש החורג.

2. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 28 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות מיום 3.6.26, עבור 28 חניות שתוקפו לתקופת השימוש החורג.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

אלחנן זבולון- פדריציה, מתחם יריד המזרח 9. שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם אירועים לדיסקוטק. חוות הדעת בעמוד 6, לאשר את הבקשה לשימוש חורג בהתאם לתנאים שמופיעים שם. מקבלים את המלצת הצוות ומאשרים פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0010 מתאריך 10/06/2026:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם אירועים, לדיסקוטק, לפאב, להופעת אומן, למזנון ולמתקני שעשועים בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2028, בכפוף לאישור הוולח"ף, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג, לצורך בחינת הארכת השימוש החורג.

2. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה, בהתאם להמלצת הצוות המקצועי.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	67348	מספר בקשה מקוונת	36898	תאריך הגשה	31/05/2026
מהות העסק	בית קפה לרבות משקאות משכרים				קרקע
שם העסק	נחמני				שטח העסק 133.00

כתובת	יהודה הלוי 91, נחמני 36			שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7457/29			תיק בניין	0006-091

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אוריאל 23 ניהול ופיתוח בע"מ	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 6122201
בעל זכות בנכס	ד.דנדי השקעות בע"מ	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 6122201
מורשה חתימה מטעם המבקש	אנה שרה טרובק	ת.ד. 45789, רמת גן
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלי סטיבן בירנבאום	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 6122201
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 מדירת מגורים בשלמותה, הפונה לרחוב נחמני, לבית קפה לרבות משקאות משכרים בקומת הקרקע בשטח של 69 מ"ר ומחצר קדמית לישיבה בשטח של 64 מ"ר סה"כ שטח העסק 133 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש: 7457 חלקות: 29, 30
בפינת רחוב יהודה הלוי 91 ורחוב נחמני 36 קיים מבנה בן 3 קומות המיועד למגורים, בכל קומה שתי דירות לפי היתר בניה מספר 302 מתאריך 7.4.1936. כמו כן, הוצא היתר בניה מספר 438 מ-24.11.1938 לשינויים בקומת הקרקע הכולל שינוי יעוד של הדירה הסמוכה מדירת מגורים לבית מרקחת.

הערות המהנדס:

במקום העסק התנהל משנת 2017 ברישיון שימוש חורג שתוקפו פג ב 31.12.2025 כעת מבקשים שימוש חורג. לעסק קיים מחסן חיצוני ברח' נחמני 35. קיימת חצר קדמית המשמשת לישיבה, הפונה לרחוב נחמני ולרחוב יהודה הלוי.
חישוב מקומות חניה: דרישות תקן 0- מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע טכנוני:

המגרש כלול בייעוד מגרש מיוחד ע"פ תכנית 2520 מתאריך 08/10/1992 "מגרש מיוחד - פינת רח' נחמני-שד' רוטשילד" המאושרת. עפ"י סעיף 9.2.1 תכליות מותרות: התכליות המותרות לחלקות 18,19,40, ו-117 יהיו עפ"י תכנית בנין עיר מס' 44 מתאריך 20/11/1941 על שינוייה. שימוש חורג ממגורים לבית קפה תואם לרשימת התכליות המותרות ע"פ תכנית 44, ומהווה שימוש חורג להיתר. שימוש חורג לאזור ישיבה בחצר הפתוחה אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 2520 ותכנית 44 מהווה שימוש חורג לתוכנית.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 12/05/2026.
מבקשים היתר ל-10 שנים.

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה 4.6.26:**

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

חו"ד מוקד 106 מיום 1.6.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב יהודה הלוי 91, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

חו"ד פיקוח עירוני 1.6.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדה מייעצת מספר 0008-26-15 מתאריך 27/05/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה, לבית קפה לרבות משקאות משכרים בקומת הקרקע, ומחצר לישיבה, עד ליום 31.12.2036.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומדירת מגורים בשלמותה, לבית קפה לרבות משקאות משכרים בקומת הקרקע, ומחצר לישיבה, עד ליום 31.12.2036.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

אלחנן זבולון- יהודה הלוי 91, נחמני 36. שימוש חורג מדירת מגורים בשלמותה, לשים לב פה לשלמותה, לבית קפה. שם העסק- נחמני. חוות הדעת בעמוד 8, לאשר את הבקשה עד ליום 31.12.2036. מקבלים את המלצת הצוות ומאשרים פה אחד.

עמ' 9

מידע: 25-01643 רישוי: 26-0462 ת.רישוי עסק: 67348

החלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0010 מתאריך 10/06/2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומדירת מגורים בשלמותה, לבית קפה לרבות משקאות משכרים בקומת הקרקע, ומחצר לשיבה, עד ליום 31.12.2036.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	65558	מספר בקשה מקוונת	36903	תאריך הגשה	19/05/2026
מהות העסק	תכשירים - אחסונם שלא לצורך מכירה קמעונית במקום. תכשירים - מכירתם או חלוקתם				
שם העסק	אליהו צבאן				
שטח העסק	16.50				
קומה	1				

כתובת	דרך יפו 30, כפר גלעדי 1	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	6930/43	תיק בניין	0001-030

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אליהו צבאן חברה בע"מ	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 6122201
בעל זכות בנכס	דליה שאוליאן	ת.ד. 22260, חולון 7709102
בעל זכות בנכס	אלי מרק אלדזם	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 6122201
מורשה חתימה מטעם המבקש	אברהם צבאן	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 6122201
עורך ראשי	ורדה חייט	אפרסק 3, אשדוד 7709102
מתכנן שלד	יוסף פרי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 7709102

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית וממשרדים בהיתר לאחסנה ולמכירה או חלוקה של תכשירים וציוד רפואי בקומה א בשטח של 16.5 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 6930, חלקה 43
המבנה בן 3 קומות המכיל בקומת הקרקע 4 חנויות ויציע ובקומות א ו-ב 4 משרדים בכל קומה על פי היתר בניה מספר 733 מתאריך 02/07/1936 והיתר מספר 863 מתאריך 09/09/1937.

הערות המהנדס:

משנת-2013 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם פריט של אחסון תמרוקים ועם רישיון והיתר לשימוש חורג עד 31/12/2025.
דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

מידע טכנוני:

המגרש כלול בייעוד מסחרי 2 עפ"י תכנית 44.

שימוש חורג בקומה א' לעסק של אחסנה ולמכירה או חלוקה של תכשירים וציוד רפואי אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תכנית 44. המבנה הבנוי בחלקה מסומן לשימוש מרקמי: בהתאם להחלטת ועדת השימור מס' 1303 מיום 23/6/2013 וועדת השימור מס' 1402 מיום 7/7/2014 וועדת השימור מס' 2102 מיום 13.6.2021 יש לתאם מול מחלקת שימור מבנים. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק. המגרש נמצא בתחום תכנית בתכנון תא/מק/ 4760 "צפון פלורנטין 44" אשר נמצאת לקראת הפקדה.

ע"פ חו"ד מחלקת תכנון יפו ודרום - אין מניעה לאשר את השימוש.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 21/04/2026.
מבקשים היתר ל-10 שנים.

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 25.5.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 19.5.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 25.5.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב דרך יפו 30 בטווח התאריכים 1.8.25 עד 25.5.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדה מייעצת מספר 0008-26-15 מתאריך 27/05/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וממשרדים בהיתר לאחסנה ולמכירה או חלוקה של תכשירים וציוד רפואי בקומה א', עד ליום 31.12.2036.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית וממשרדים בהיתר לאחסנה ולמכירה או חלוקה של תכשירים וציוד רפואי בקומה א', עד ליום 31.12.2036.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

עמ' 12

מידע: 25-01190 רישוי: 26-0413 ת.רישוי עסק: 65558

אלחנן זבולון- אליהו צבאן בדרך יפו 30. שימוש חורג מתוכנית וממשרדים בהיתר לאחסנה ומכירה. חוות הדעת
בעמוד 10, לאשר את הבקשה עד ליום 31.12.2036. מקבלים את המלצת הצוות ומאשרים פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0010 מתאריך 10/06/2026:

**לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית וממשרדים בהיתר לאחסנה ולמכירה או חלוקה של תכשירים וציוד רפואי
בקומה א', עד ליום 31.12.2036.**

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	67409	מספר בקשה מקוונת	36557	תאריך הגשה	19/05/2026
מהות העסק	בית אוכל אחר, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, מקום לעריכת מופעים				
שם העסק	דוואי תיאטרון ליצנות				
שטח העסק	208.80				
כתובת	פראנצויז 12				
גוש/חלקה	7051/32				
שכונה	צפון יפו				
תיק בניין	3307-012				

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דורון אמיתי	פראנצויז 12, תל אביב - יפו 6811323
מבקש	פיודור מקרוב	פראנצויז 12, תל אביב - יפו 6811323
מבקש	ויטלי אזרין	פראנצויז 12, תל אביב - יפו 6811323
מבקש	ויקטוריה רויטמן	פראנצויז 12, תל אביב - יפו 6811323
בעל זכות בנכס	אמין אנדראוס	קדם 169, תל אביב - יפו 6806615
בעל זכות בנכס	בלו מן הולינגס בע"מ	פראנצויז 12, תל אביב - יפו 6811323
עורך ראשי	ז'אק סחליה	אבן סינא 72, תל אביב - יפו 6817759
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

פרסום עפ"י הוראת תכנית 2606 למקום לעריכת מופעים, בית אוכל, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, בקומת קרקע בשטח של 130 מ"ר ושימוש חורג לתכנית בחצר לא מקורה (חצר גישה) בשטח של 78 מ"ר. סך כל שטח העסק 208 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 7051 חלקה 32.
המבנה בן קומה אחת על פי תכנית העסק שהוגשה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרות המתייחסות למבנה. לא ידוע ייעודו.

הערות המהנדס:

העסק התנהל במקום משנת-2017 ונסגר בשנת-2021 .
בשנת-2025 הוגשה בקשה להחלפת בעלים ושימוש חורג.
בבחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהן היתר בניה נמצא כי המבנה תואם בסביבתו הן בתכסית והן בחומר הבנייה.
המבנה תואם את אופי הסביבה ולמבנים הסמוכים לו.
דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

מידע טכנוני:

חלקה 32 בגוש 7051 מחולקת למגרשי בניה בייעודים: תעשייה ומלאכה (מגרש 2261, דרך קיימת (מגרש 2256), דרך מוצעת (מגרש 2257) עפ"י תוכנית 2606 "מתחם נוגה - שדרות ירושלים. תוכנית מאושרת מתאריך 16/11/1997. סעיף 11.1 התכליות המותרות: א) בכלל הקומות יותרו שימושי תעשייה ומלאכה (פרט לאלה המצויינים בסעיף קטן ב' דלהלן) שמושים בעלי אופי ציבורי כגון - חינוך, רווחה, דת, קהילה, תרבות וסדנאות לאומנות. השמושים בעלי אופי ציבורי למטרות חינוך יותרו לאחר פרסומים במתכונת של סעיף 149 לחוק. ג) בקומת הקרקע בנוסף לשימושים המותרים ביתר הקומות, כאמור לעיל בסעיף קטן א', יותרו גם שימושי מסחר, משרדים, בתי אוכל, אולמות תצוגה שונים, סניפי בנק ושרותים אישיים. ד) פרט לרח' הרבי מבכרך תותר פתיחת פאבים, דיסקוטקים ומקומות בידור וביילוי אחרים בכל הקומות בתנאים: 1. בקומות שמעל לקומת הקרקע, סה"כ השטחים העיקריים המיועדים לשימושים האמורים לעיל לא יעלו על 20% מסה"כ השטח העיקרי הבנוי בקומות אלה. 2. הכניסות לבתי האוכל ולאזורי הבידור והביילוי תהיינה מופרדות מהכניסות לאזורים שישמשו לתעשייה למלאכה. 3. הועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד למגורים הסמוכים, לאחר פרסום כפי שנדרש בחוק בהליך של שמוש חורג ולאחר קבלת חו"ד חיובית של היחידה לאיכות הסביבה של העיריה. שימוש לעריכת מופעים יהיה כמפורט מעלה בסעיף 11.1 ד). שימוש לבית אוכל כלול ברשימת השימושים המותרים (סעיף 11.1 ג)). מעיון בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים 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: 20/04/2026.
מבקשים היתר ל-5 שנים.

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 25.5.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 19.5.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 25.5.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב פראנצויז 12 בטווח התאריכים 1.8.25 עד 25.5.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 17.12.25:

בבדיקה בתיק בניין ובמערכת ממוחשבת לא מצאנו תביעות משפטיות נגד העסק הנ"ל.
כמו כן, אין תיקים בהכנה נגד העסק.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 8.12.25:

אין הליכים פעילים בכתובת הנ"ל.

חו"ד המישלמה ליפו מיום 9.6.26:

ממליצים לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדה מייעצת מספר 27/05/2026 15-26-0008 מתאריך

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לפרסום על פי תכנית 2606 בעבור עסק של עריכת מופעים, בית אוכל, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו, עד ליום 31.12.2031.

כ"כ הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מחצר לא מקורה (חצר גישה), עד ליום 31.12.2031.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לפרסום על פי תכנית 2606 בעבור עסק של עריכת מופעים, בית אוכל, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו, עד ליום 31.12.2031.

כ"כ לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מחצר לא מקורה (חצר גישה), עד ליום 31.12.2031.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 10/06/2026:

אלחנן זבולון- פראנצויז 12. דוואי תיאטרון ליצנות. בקשה לפרסום על פי תכנית 2606 בעבור עסק של עריכת מופעים. חוות הדעת בעמוד 14, לאשר את הבקשה לפרסום ע"פ תוכנית 2606 בהתאם לחו"ד הצוות ומאשרים בקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2031. מקבלים את המלצת הצוות ומאשרים פה אחד.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0010 מתאריך 10/06/2026

לאשר הבקשה לפרסום על פי תכנית 2606 בעבור עסק של עריכת מופעים, בית אוכל, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום, במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו, עד ליום 31.12.2031.

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית מחצר לא מקורה (חצר גישה), עד ליום 31.12.2031.