

07/12/2025

**עיריית תל-אביב-יפו**  
**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**אגף רישוי עסקים**

לכבוד:

**חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה**

נכבדי,

**הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה**  
**פרוטוקול 0017-2025 מיום 03.12.2025**

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 03.12.2025 שהתקיים באולם ההנהלה בקומה 12 בבניין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב-יפו והוא מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הועדה.

הפרוטוקול יובא לאישור הועדה המקומית הקרובה.



בברכה,

מיри אהרון  
 מרכזת וועדות רישוי עסקים  
 לשימושים חורגים ופרגודים

 פנימות פתוחה	 מזלזל טלפוני	 אתר האינטרנט
<a href="http://www.tel-aviv.gov.il/service">www.tel-aviv.gov.il/service</a> אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה	<b>03-7244600</b> בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	<a href="http://www.tel-aviv.gov.il">www.tel-aviv.gov.il</a>
פקס' 03-7240116 דוא"ל <a href="mailto:asakim@tel-aviv.gov.il">asakim@tel-aviv.gov.il</a>	לקבלת שידות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הפלפוני התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00	<b>זימון תורים מראש</b>



תל אביב  
TEL AVIV  
יפו YAFU



מינהל הנדסה האגף לרישוי עסקים

**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה  
ישיבה 2025-0017 מיום 03.12.2025**

הישיבה ועדת בניין עיר נפתחה בשעה 17:10 בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק.

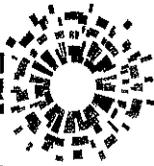
ישיבת המשך נפתחה ללא הפסקה, בנוכחות החברים:

מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה	ליאור שפירא, עו"ד	השתתפו ה"ה:
סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה	אלחנן זבולון	חברי הועדה:
חבר מועצה	דודו לניאדו	
סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה	חן אריאלי	לא נכחו:
חבר מועצה	דייבי דישטניק, ד"ר	
חברת מועצה	אורנה ברביבאי	
המשנה לראש העירייה	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	
סגנית רה"ע	מיטל להבי	
חבר מועצה	אמיר בדראן, עו"ד	
חברת מועצה	מאיה נורי שקד, עו"ד	
סגן רה"ע	חיים גורן	
מהנדס העיר	אודי כרמלי	נכחו ה"ה:
משנה ליועמש דיני תכנון בניה	הראלה אברהם-אוזן, עו"ד	
מזכיר ועדת בניין עיר	פרדי בן צור, עו"ד	
עוזרת ראשית ליועמש	הגר גנין	
עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	קרני פנינה גנוסר	
ממ סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי הנדסי לעסקים	יובל פלג	
מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים	רעיה גוטלויבר	
מנהלת קשרי קהילה	שרית סוזין בר-עז	
מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים	מירי אהרון	מרכזת וועדה

<a href="mailto:asakim@tel-aviv.gov.il">asakim@tel-aviv.gov.il</a>	<b>03-7244600</b> בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	<a href="http://www.tel-aviv.gov.il">www.tel-aviv.gov.il</a>
אתר האינטרנט העירוני < דף הבית > תושבים < פנייה ליחידות העירייה	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תוד באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני	זימון תורים מראש ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00



תל אביב  
TEL AVIV  
יפו YAFU



מינהל הנדסה האגף לרישוי עסקים

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך 03.12.2025.

רשאים חברים בוועדה המקומית או הנציגים בעלי הדעה המייעצת (משקיפים) לדרוש שיתקיים דיון נוסף במליאת הועדה, באחד או יותר מהנושאים שלגביהם התקבלו ההחלטות.

מליאת הועדה תהא רשאית לקבל החלטות שונות מההחלטות המפורטות בפרוטוקול זה.

פנייה בטלפון	מוקד טלפון	אתר האינטרנט
<a href="http://www.tel-aviv.gov.il/service">www.tel-aviv.gov.il/service</a> אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה	<b>03-7244600</b> בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00	<a href="http://www.tel-aviv.gov.il">www.tel-aviv.gov.il</a>
פקס' 03-7240116 דוא"ל <a href="mailto:asakim@tel-aviv.gov.il">asakim@tel-aviv.gov.il</a>	לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באחד האינטרנט או במוקד הטלפוני <b>זימון תורים מראש</b> ◀ התורים ייקבעו לימים א, ב, ג, ה בין השעות 08:00-13:00	

**בקשות להיתר בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –**

**רישוי עסקים**

**פרוטוקול מס' 0017-2025 ליום 03.12.2025**

מס'	עמוד	תיק רישוי	מס' בקשה מקוונת	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
1.	אישור פרוטוקול מס' 0016-2025 מיום 05.11.2025 – מאושר.					
2.		77528	35833	מסעדה	הסדנה 18	Moto grill
3.		69622	35506	אטליו	סעדיה גאון 19	כרמל מעדנים
4.		25025	35325	טקסטיל, דברי הלבשה- גזירה, תפירה	דרך יפו 6	אופנת לאי
5.		4302	35797	מרכול	פרישמן 61	דרגסטור פוד פרישמן
6.		66191	35686	אולם אירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים	שמעון הצדיק 20	Noor Jaffa
7.		25383	10000196426-3	מסעדה	רוטשילד 15	רוסטיקו
8.		62095	10000389617	מוסד למכונאות רכב כללית	שרירא גאון 6	מוסך א.אדריעי
9.		62092	10000383880	מוסד למכונאות רכב כללית	שרירא גאון 6	מוסך איתן
10.		62192	10000389613	מוסד למכונאות רכב כללית פחחות וצביעת כלי רכב	שרירא גאון 6	מוסך גליסקו וחליל
11.		62193	10000380371	מוסד לפחחות וצביעת רכב	שרירא גאון 6	מוסך י.א.יאסר

עמ' 1

מידע: 25-00917 רישוי: 25-1590 ת.רישוי עסק: 77528

### ועדת משנה לתכנון ובניה

29/10/2025	תאריך הגשה	35833	מספר בקשה מקוננת	77528	מספר תיק רישוי
קרקע	קומה			מסעדה	מהות העסק
48.70	שטח העסק			Moto grill	שם העסק

גבעת הרצל, אזור המלאכה- יפו	שכונה	הסדנה 18	כתובת
3537-018	תיק בניין	7061/106	גוש/חלקה

כתובת	שם	בעל עניין
הסדנה 18, תל אביב - יפו 6655718	תומר גיל	מבקש
הסדנה 18, תל אביב - יפו 6655718	אוגיל דוולופמנט בע"מ	בעל זכות בנכס
אבן סינא 72, תל אביב - יפו 6817759	ז'אק סחליה	עורך ראשי
ביאליק 49, רמת גן 5246116	גריק אזרוב	מתכנן שלד

#### מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

אישור בהסכמה מיוחדת ע"פ הוראות התב"ע ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה בשטח של 48.70 מ"ר.

#### תיאור המבנה:

תיאור המבנה:

הבניין בן 3 קומות על פי תמונות GIS. לא נמצא בתיק בניין היתר בניה מקורי, לא ידוע יעוד.

בתיק בניה נמצא רק היתר בניה משנת-2008 לתוספת שטח בקומת גג. על פי ההיתר בקומת קרקע בחזית חנויות ובחלק האחורי מחסן אך רשום ששטח לא שייך לבקשה.

#### הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת-2024.

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

**מידע תכנוני:**

חלקה 106 ביעוד אזור תעשייה זעירה (מגרש 2152), דרך מוצעת (מגרש 2151), דרך קיימת (מגרש 2334) עפ"י תוכנית 446 - "אזור תעשייה זעירה - יפו", (תוכנית מאושרת מ- 24/12/1959). סעיף 11 - השימושים המותרים: 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 קרום, 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 למסעדה כלול ברשימת השימושים המותרים, יותר בהסכמה מיוחדת. 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: 17/09/2025  
מבקשים שימוש ל-10 שנים.

**חו"ד נותני אישור****חו"ד איכות הסביבה מיום 9.11.25:**

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

**חו"ד פיקוח עירוני מיום 1.11.25:**

לעסק רישיון זמני עד 31.12.25, ללא היתרים וללא קריאות מוקד.

**חו"ד מוקד 106 מיום 30.10.25:**

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב הסדנה 18, בטווח התאריכים 1.1.25 עד 30.10.25, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

**פיקוח על הבניה מיום 2.11.25:**

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

**המחלקה הפלילית מיום 10.11.25:**

אין צווים פעילים.

**ההחלטה: החלטה מספר: 2**

**הועדה מייעצת מספר 15-25-0007 מתאריך 20/11/2025**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה למסעדה בכפוף להסכמה מיוחדת ע"פ הוראות התב"ע ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, עד ליום 31.12.35.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, שם משולם.

עמ' 3

מידע: 25-00917 רישוי: 25-1590 ת.רישוי עסק: 77528

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)**

**לאשר הבקשה למסעדה בכפוף להסכמה מיוחדת ע"פ הוראות התב"ע ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, עד ליום 31.12.35.**

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:**

רעיה גוטליבר- אישור בהסכמה מיוחדת לפי הוראת תב"ע, זה כמו פרסום לפי הוראת תב"ע. עסק חדש. אין היתר מקורי. לעסק יש היתר לתוספת שטח על הגג. מבקשים מסעדה. המלצה לאשר את הבקשה עד 31.12.2035, לפי תאריך הפרסומים.

ליאור שפירא- מאשרים את הבקשה בהתאם לחו"ד הצוות ונותנים שימוש חורג עד 31.12.2035.

**החלטה: החלטה מספר: 4**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0007 מתאריך 03/12/2025:**

לאשר הבקשה למסעדה בכפוף להסכמה מיוחדת ע"פ הוראות התב"ע ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, עד ליום 31.12.35

החלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו.

עמ' 1

מידע: 25-00268 רישוי: 25-1581 ת.רישוי עסק: 69622

### ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	69622	מספר בקשה מקוונת	35506	תאריך הגשה	27/10/2025
מחות העסק	אטליז	קומה	קרקע	שטח העסק	128.15
שם העסק	כרמל מעדנים	שטח העסק			

כתובת	סעדיה גאון 15, סעדיה גאון 17, סעדיה גאון 19, וילסון 12, וילסון 14	שכונה	לב תל-אביב		
גוש/חלקה	7103/79	תיק בניין	0438-013		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אופיר צבי	דרך ראשית ההתיישבות 3, יפעת 3658300
בעל זכות בנכס	ישראל יפן אטוק סחר בע"מ	המכתש 6, חולון 5881003
עורך ראשי	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	גריק אזרח	ביאליק 49, רמת גן 5246116

#### מחות הבקשה: (רעיה גוטליבר)

שימוש חורג משטח שלא סומן ייעודו בהיתר בניה למעדניה (מרכול), אטליז בקומת מרתף (מפלס רחוב) בשטח של 128.15 מ"ר.  
(כניסה לקוחות מרחי סעדיה גאון).

#### תיאור המבנה:

גוש-7103, חלקה-79.  
בנין משרדים בן 9 קומות מעל מרתף וקומת קרקע.  
המכיל במרתף- מקלטים, אולמות, מחסנים, חדרי שרות, שטח חנייה, בקומת קרקע (א')- אולם בנק, 11 חנויות, שטח פתוח ושטח חנייה, בכל הקומות העליונות-משרדים. לפי היתרי בניה מס'717 מ-28.1.63, מס'473 מ-31.10.67, מס'843 מ-5.3.68.  
לא נמצא בתיק בניין תכנית היתר בניה לכל שטח של מרתף וקומת קרקע.

**הערות המהנדס:**

לבניין קיימות כמה כניסות מרח' סעדיה גאון 15,17,19, מרח' לינקולן 7-13, מרח' וילסון 12.  
כניסה לעסק במפלס רח' סעדיה גאון.

העסק במקום הנ"ל משנת 2015 ועד לתאריך 31.12.2020 אושר בשימוש חורג בוועדה מקומית (פרי0009-0015 מ-3.6.2015).

לפי החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2022-0015 מיום 21.09.2022 סעיף 5: הפיצול שעשה בעל העסק בין הבקשה לשימוש חורג מתכנית למפעל המזון לבקשה לשימוש חורג מתכנית למרכול הינו פיצול מלאכותי. המדובר באותו עסק שהתבקשה לגביו בקשה לשימוש חורג בשנת 2015 ואשר נדונה ונדחתה בהחלטת ועדת הערר מיום 20.01.2018.

תיק ערר מס' תא 1022/ 1136, החלטת ביניים מיום 20.11.2023: בהמשך לעמדת הוועדה המקומית, ומתוך רצון לקדם עניינה של העוררת במגבלות היסטוריות, ובמסגרת החלטת ועדת הערר הקודמת, ביקשנו במהלך הדיון להבין מב"כ של העוררת האם הפעלת מעדניה בלבד במקום היא אפשרות שהעוררת מעוניינת בה. ב"כ העוררת שהות על מנת לבחון את הדברים. לאור זאת אני קובעים שככל שתודיע העוררת כי היא מעוניינת לבחון שימוש למעדניה בלבד במקום, יערכו גורמי המקצוע בוועדה המקומית בחינה האם שימוש למעדניה (ללא מפעל מזון) מהווה שימוש חורג מתכנית או מהיתר. נציין שככל שמדובר בשימוש חורג מתכנית, השימוש למעדניה יוכל להיות זמני בלבד, בעוד ששימוש חורג מהיתר יאפשר שימוש ללא הגבלת זמן.  
ועדת ערר מיום 6.12.2023 החליטה:

לאחר שבחנו את הטענות הצדדים, אנו דוחים את ערר.

הוועדה המקומית דחתה את הבקשות להיתר שהגישה העוררת, הואיל והן כוללת מעדנחה ומפעל בשר בהיקפים דומים לאלו שנדונו בהחלטת ועדת הערר מיום 29.1.2028 (בערר 5337/15). לא מצאנו לשנות מהחלטת ועדת ערר הקודמת.

לצד זאת מצאנו להציג לעוררת לפעול לקידום שימוש למעדניה בלבד (ללא שטח לעיבוד בשר) במקום, יודיעו ב"כ הוועדה המקומית לעוררת בתוך 14 ימים האם היתר למעדניה מהווה להבנת הוועדה המקומית - שימוש חורג מהיתר או מתכנית.

דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

**מידע תכנוני:**

חלקה 79 ביעוד משרדים (מגרש 2022), דרך מוצעת (מגרש 2091) ודרך מאושרת (מגרש 2086) עפ"י תכניות 707 - "תוכנית בינוי תיקון לתב"ע "G", ותוכנית 890 - "תוספת 2 קומות רח' לוינסון-סעדיה גאון". תכנית 707 סעיף 7 - שמושים: א. מרתף הבנין ישמש בין היתר לחדרי מכונות, למקלטים לחניה נוספת וכן לבית דפוס. בתנאי ששום פתחי כניסה ויציאה לא יורשו בקירות החצוניים אשר מעל למפלס רחובות, פרט לפתחים לאור ולאורח. שימוש למעדניה (מרכול) + אטליז בקומת מרתף אינו תואם לשימושים המותרים עפ"י תכנית 707. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

**פרסום:**

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות  
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 29/09/2025  
מבקשים היתר ל-10 שנים.

חוו"ד נותני אישור

חוו"ד איכות הסביבה מיום 4.11.25

עמ' 3

מידע: 25-00268 רישוי: 25-1581 ת.רישוי עסק: 69622

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

**חו"ד פיקוח עירוני מיום 29.10.25:**

בתאריך 27.7.25 העברנו המלצה לכתב אישום למחלקה הפלילית בגין ניהול עסק ללא רישיון.  
ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

**חו"ד מוקד 106 מיום 30.10.25:**

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב סעדיה גאון 19, בטווח התאריכים 1.1.25 עד 30.10.25, אותרה פניה אחת בנושא רעש.

**החלטה: החלטה מספר: 1**

**ועדה מייעצת מספר 15-25-0007 מתאריך 20/11/2025**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג משטח שלא סומן ייעודו בהיתר בניה למעדניה (מרכול), אטליז בקומת מרתף (מפלס רחוב) עד ליום 31.12.2030.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, שם משולם.

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטלויבר)**

**לאשר הבקשה לשימוש חורג משטח שלא סומן ייעודו בהיתר בניה למעדניה (מרכול), אטליז בקומת מרתף (מפלס רחוב) עד ליום 31.12.2030.**

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:**

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג משטח שלא סומן ייעודו לפי היתר בניה למעדניה. מדובר בקומת קרקע, לפי היתר בניה זו קומת מרתף. לאחרונה אושר עסק סמוך- דיוטי פרי. העסק הנ"ל היה מס' פעמים בוועדות ערר. העסק היה מעדניה ומפעל בשר. אחד מהתנאים בוועדת ערר היה להפחית שטח ולבטל את פריט המפעל.

ליאור שפירא- מי הגיש את הערר?

רעיה גוטלויבר- שכנים. לבקשה הזו אין התנגדויות, בוצעו כל דרישות וועדת ערר. מדובר במעדניה בלבד. שימוש חורג מתוכנית, בפרסום בקשו ל-10 שנים, המלצה לאשר את הבקשה עד 31.12.2030, לשיקול דעת הוועדה.

ליאור שפירא- לקבל את חוות דעת הצוות ולאשר עד 31.12.2030.

**החלטה: החלטה מספר: 1**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0007 מתאריך 03/12/2025**

עמ' 4

מידע: 25-00268 רישוי: 25-1581 ת.רישוי עסק: 69622

לאשר הבקשה לשימוש חורג משטח שלא סומן ייעודו בהיתר בניה למעדניה (מרכול) במקום, אטליז בקומת מרתף (מפלס רחוב) עד ליום 31.12.2030.

התחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו.

עמ' 1

מידע: 25-00247 רישוי: 25-1639 ת.רישוי עסק: 25025

### ועדת משנה לתכנון ובניה

11/11/2025	תאריך הגשה	35325	מספר בקשה מקוננת	25025	מספר תיק רישוי
1	קומה	טקסטיל, דברי הלבשה - גזירה, תפירה			מהות העסק
71.00	שטח העסק	אופנת לאי			שם העסק

פלורנטיין	שכונה	דרך יפו 6, לוינסקי 7	כתובת
0001-008	תיק בניין	7083/47	גוש/חלקה

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שאול בזרי	עזרא הסופר 26, תל אביב - יפו 6801300
בעל זכות בנכס	רונית לשנו	סמילנסקי 17, תל אביב - יפו 6215496
עורך ראשי	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

### דרפט קודם

#### מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

שימוש חורג לתוכנית ממחסן בהיתר לטקסטיל, דברי הלבשה-גזירה, תפירה בקומת היציע בשטח של 71 מ"ר.

#### תיאור המבנה:

הבנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע ויציע.  
המכיל בקומת קרקע- חנויות  
ביציע- מחסנים  
בקומות העליונות- דירות מגורים לפי היתרי בניה מס' 985 מ- 15.7.19931, מס' 13 מ- 29.4.47, מס' 612 מ- 11.3.59.

#### הערות המהנדס:

משנת 1983 התנהל במקום עסק למכירת אריגים עם רישיון לצמיתות.  
כעת מבקשים החלפת בעלים ושימוש חורג.  
יש לציין שחלק מהעסק חנות בדים בקומת קרקע בשטח של 92.5 מ"ר שלא טעון רישיון עסק. סה"כ שטח העסק 163.5 מ"ר.  
דרישות תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

#### מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית ע"פ תכנית 2790 "מתחם גבולות" המאושרת. שימוש לטקסטיל, דברי הלבשה - גזירה ותפירה, בקומת גלריה אינו תואם לרשימת התכליות המותרות ע"פ תכנית 2790 ומהווה שימוש חורג לתכנית. ע"פ סעיף 13.א. בתכנית 2790 אזור מגורים ג': (1) תכליות מותרות: חזית מסחרית - במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע.

עמ' 2

מידע: 25-00247 רישוי: 25-1639 ת.רישוי עסק: 25025

**פרסום:**

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות  
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 07/08/2025  
מבקשים היתר ל-10 שנים.

**חו"ד נותני אישור**

**חו"ד פיקוח עירוני מיום 20.11.25:**

העסק בהליך שיפוטי בגין ניהול עסק ללא רישיון. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

**חו"ד מוקד 106 מיום 26.11.25:**

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב דרך יפו 6 בטווח 1.1.25 עד 26.11.25, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

**מהנדס קונסטרוקציה מיום 13.5.25:**

התקבל אישור.

**ההחלטה: החלטה מספר: 2**

**מספר 0-0 מתאריך**

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממחסן בהיתר לטקסטיל, דברי הלבשה-גזירה, תפירה  
בקומת היציע, עד ליום 31.12.2030.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, שם משולם.

**חוות דעת מהנדס הוועדה (ע"י רעיה גוטלויבר)**

**לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממחסן בהיתר לטקסטיל, דברי הלבשה-גזירה, תפירה בקומת  
היציע, עד ליום 31.12.2030.**

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:**

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתוכנית ממחסן לפי היתר בניה לטקסטיל, דברי הלבשה, גזירה, תפירה. חלק  
מהעסק נמצא בקומת קרקע ולא טעון רישיון עסק. המלצה לאשר עד ליום 31.12.2030.

ליאור שפירא- כאן היה פרסום ל-10 שנים.

רעיה גוטלויבר- לשיקול דעת הוועדה.

ליאור שפירא- נאשר עד 31.12.2035, עסק חמוד קטן ומתאים שם.

**ההחלטה: החלטה מספר: 2**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0007 מתאריך 03/12/2025**

עמ' 3

מיוע: 25-00247 רישוי: 25-1639 ת.רישוי עסק: 25025

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומחסן לטקסטיל, דברי הלבשה-גזירה, תפירה בקומת היציע, עד ליום 31.12.2035.

החלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאזן.

## ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	4302	מספר בקשה מקוננת	35797	תאריך הגשה	30/10/2025
מחות העסק	מרכול	שם העסק	דרגסטור פוד פרישמן	קומה	קרקע
שם העסק	דרגסטור פוד פרישמן	שטח העסק	81.15		

כתובת	פרישמן 61, שלמה המלך 43	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6903/61	תיק בניין	0096-061

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	י.ג דיזנגוף בע"מ	פרישמן 61, תל אביב - יפו 6438310
בעל זכות בנכס	ירון קרביץ	זולא אמיל 22, תל אביב - יפו 6346620
עורך ראשי	לריסה סחרוב	מח"ל 28, תל אביב - יפו 6743151
מתכנן שלד	צבי וינלס	ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406

## מחות הבקשה: (לובה דבוייריס)

חידוש שימוש חורג מתוכנית מדירת מגורים בהיתר בשטח של 42 מ"ר למרכול ומחלק מהחצר משותפת האחורית בשטח של 40 מ"ר לחצר בשימוש המרכול, סה"כ שטח 82 מ"ר.

## תיאור המבנה:

גוש 6903 חלקה 61.  
הבניין בן 3 קומות המכיל: חנויות ודירת מגורים בקומת קרקע ומגורים בקומות העליונות על פי היתר בניה מס' 929 מ-12/10/37.

## הערות המהנדס:

לעסק קיים שטח נוסף בקומת קרקע שלא מהווה שימוש חורג: חנויות ומחסן בהיתר כ-110 מ"ר ומרפסת פתוחה בחזית רח' פרישמן כ-25 מ"ר (לא בשימוש על פי תכנית הבקשה).  
סה"כ שטח העסק כולל שטח חצר ומרפסת 215 מ"ר.  
נכון להיום העסק תופס את כל השטח של קומת קרקע.  
משנת-1994 העסק התנהל בבניין בחלק מקומת קרקע (חצי) עם רישיון ללא שימוש חורג.  
העסק במתכונתו הנוכחית קיים במקום משנת-2012 לאחר הגשת בקשה לתוספת שטח של חנות בדירת מגורים, לעסק רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2025.  
כעת מבקשים הארכת תוקף של שימוש חורג.

## מידע תכנוני:

החלקה ביעוד אזור מגורים א' עפ"י תכנית 58. על פי תכנית השימור שמספרה 2650/ב' המאושרת הבנין הוא מבנה לשימור בינלאומי. כל תוספת ושיפוץ המבנה מחייב תיאום תכנון עם צוות מבנים לשימור. שימוש למכולת תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית 58. ע"פ תכנית 2650/ב - הוועדה המקומית רשאית להרחיב את רשימת השימושים המותרים במבנה לשימור. השימוש כאמור יותר בתנאי שיותאם לאופי המבנה ולמטרות התכנית, על פי שיקול דעת היחידה לשימור. השימוש יעשה בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. שימוש חורג למכולת יבחן ע"י מחלקת השימור במסגרת תיאום תכנון בליווי תיק תיעוד המבנה ויונתנה באי פגיעה בערכי המבנה. שימוש בחצר אחורית משותפת אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 58 מהווה שימוש חורג לתוכנית.

עמ' 2

מידע: 25-00705 רישוי: 25-1592 ת.רישוי עסק: 4302

**פרסום:**

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות  
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 16/09/2025  
מבקשים היתר לצמיתות

**חו"ד נותני אישור**

**חו"ד איכות הסביבה מיום 18.11.25:**

לרשות לאיכה"ס אין התנגדות של העסק לשימוש חורג.

**חו"ד פיקוח עירוני מיום 13.11.25:**

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

**חו"ד מוקד 106 מיום 13.11.25:**

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב פרישמן 61, בטווח התאריכים 1.1.25 עד 1.11.25, לא אותרו הודעות מוקד.

**ההחלטה: החלטה מספר: 4**

**ועדה מייעצת מספר 15-25-0008 מתאריך 24/11/2025**

**הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית מדירת מגורים בהיתר ומחלק  
מהחצר המשותפת האחורית למרכול עד ליום 31.12.2035.**

**ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטליבר, שם משולם, לובה דבוייריס,  
מהא מרגייה.**

**חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)**

**לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית מדירת מגורים בהיתר ומחלק מהחצר המשותפת האחורית למרכול  
עד ליום 31.12.2035.**

**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:**

רעיה גוטליבר- עסק נמצא במקום משנת 2012, עד סוף 2025 ברישיון בשימוש חורג. מבקשים הארכת תוקף  
שימוש חורג. המלצה לאשר עד 31.12.2035 למרות שפרסמו לצמיתות אך מדובר בשימוש חורג לתוכנית.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2035.

**ההחלטה: החלטה מספר: 5**

**ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-25-0007 מתאריך 03/12/2025**

עמ' 3

מידע: 25-00705 רישוי: 25-1592 ת.רישוי עסק: 4302

לאשר הבקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בהיתר ומחלק מהחצר המשותפת האחורית למרכול עד ליום 31.12.2035.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לביאדו.

עמ' 1

מידע: 25-00216 רישוי: 25-1460 ת.רישוי עסק: 66191

## ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר תיק רישוי	66191	מספר בקשה מקוננת	35686	תאריך הגשה	21/09/2025
מהות העסק	אולם אירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים				קרקע
שם העסק	Noor Jaffa				שטח העסק 671.00

כתובת	יהושע בן פרחיה 6, שמעון הצדיק 20, בן יאיר פנחס 5		שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	7071/12		תיק בניין	3339-006

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אהוד עזריה	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
מבקש	שמעון הצדיק א.מ.ד. א בע"מ	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	רון גלר	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	דרור ישראלי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	פוגלר בשוק היווני יפו שותפות מוגבלת	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
עורך ראשי	זרדה חייט	אפרסק 3, אשדוד 7709102
מתכנן שלד	סדן אבשלום	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260

### דרפט קודם

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 4.1 מקומות חניה.

### מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם אירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום ההגשה, בקומת הקרקע בשטח של 533.5 מ"ר ובקומת הגלריה בשטח של 137.9 מ"ר סה"כ שטח העסק 671 מ"ר.

### תיאור המבנה:

גוש 7071 חלקה 12  
מבנה חד קומתי לפי מערכת GIS.

### הערות המהנדס:

העסק קיים משנת 2014 עם אישור לשימוש חורג עד תאריך 31/12/2024.

מדיניות לילה באזור עד 1:00 בלילה.

חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 4.1 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש)  
חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 320 מ' (כתובת דרך שלמה 8).

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

עמ' 2

מידע: 25-00216 רישוי: 25-1460 ת.רישוי עסק: 66191

#### מידע תכנוני:

החלקה ביעוד מגורים ומסחר עפ"י תוכנית 4914 - "השוק היווני. המבנה הבנוי על החלקה נמצא בתחום אתר לשימור מסומן מס' 11 - קומת קרקע לשימור, נדרש תאום עם מחלקת השימור. שימוש לאולם גן שמחות לאירועים בקומת הקרקע אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 4914, מהווה שימוש חורג לתוכנית.

#### פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות  
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 28/08/2025  
מבקשים היתר ל10 שנים.

#### חו"ד נתני אישור

#### חו"ד איכות הסביבה מיום 15.10.25:

בכפוף לביצוע הדרישות המפורטות במסמך חו"ד המקצועית שנשלח לעסק ביום 15.10.25.

#### חו"ד מחלקת שימור מיום 17.3.16:

התקבל אישור.

#### חו"ד פיקוח עירוני מיום 13.10.25:

לעסק יש רישיון עד 31.12.25, ללא היתרים וללא קריאות מוקד.

#### חו"ד מוקד 106 מיום 30.9.25:

בטווח 1.1.25 עד 30.9.25, לא אותרו הודעות בנושא.

#### פיקוח על הבניה מיום 12.8.25:

אין הליכים פליליים, אין תביעות משפטיות לעסק הנ"ל.

#### המישלמה ליפו מיום 5.11.25:

ממליצים לאשר.

#### ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדה מייצעת מספר 15-25-0006 מתאריך 15/10/2025

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם אירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום ההגשה, בקומת הקרקע ובקומת הגלריה, עד ליום 31.12.2030.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, אילנה בורבן, שם משולם, פאדי דאוד, דניאל שרון.

#### חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י פאדי דאוד)

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם אירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום ההגשה, בקומת הקרקע ובקומת הגלריה, עד ליום 31.12.2030.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 4.1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 320 מ' (כתובת: דרך שלמה 8).

### תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

רעיה גוטלויבר- אולם אירועים. שימוש חורג ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר. שימוש חורג מתוכנית. האולם נמצא במקום משנת 2014 ועד 31.12.2024 היה רישיון בשימוש חורג. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג. המלצתנו לאשר את הבקשה ל-5 שנים עד שנת 2030.

אלחנן זבולון- לקבל המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-25-17 מתאריך 05/11/2025

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לאולם אירועים, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום ההגשה, בקומת הקרקע ובקומת הגלריה, עד ליום 31.12.2030.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 4.1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, ליאור שפירא, דייבי דיסטניק, 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 4.1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 4.1 חניות מתאריך 24.11.25 שתוקפו עד ליום 31.12.30.

### תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/12/2025:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך תיקון החלטת הוועדה המקומית מיום 5.11.25. קיים חוזה שכירות למקומות חניה לכן לא נדרשת השתתפות בקרן חניה.

ליאור שפירא- מאשרים את התיקון ואי השתתפות בקרן חניה לאור הסכם השכירות.

### ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-25-17 מתאריך 03/12/2025

עמ' 4

מידע: 25-00216 רישוי: 25-1460 ת.רישוי עסק: 66191

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 5.11.25. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 4.1 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 4.1 חניות מתאריך 24.11.25 שתוקפו עד ליום 31.12.30.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לביאזן.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2025 סעיף 7**

31.08.2022	תאריך הגשה:	10000196426-3	מס' בקשה מקוונת:	25383	מספר תיק רישוי:
------------	-------------	---------------	------------------	-------	-----------------

קרקע	קומה:	מסעדה	מהות העסק:
------	-------	-------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
153 מ"ר	8-015	גוש 7245 חלקה 8	רוטשילד 15

כתובת:	שם:	בעל עניין:
רוטשילד 15 תל אביב	רוטיקו	שם העסק
רוטשילד 15 תל אביב	קונטנטו מסעדות בע"מ	מבקש
חביב אבשלום 6 תל אביב	שלמה הס	בעל זכות בנכס
מלציט 22 תל אביב	ערן עופר	עורך בקשה

**מובא לדיון חוזר לצורך בחינה באם ניתן להאריך את השימוש החורג ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.**

**מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)**

**שימוש חורג מבנק למסעדה בקומת קרקע בשטח של 153 מ"ר.**

**תיאור המבנה:**

מבנה בן 5 קומות וגג מעל קומת מרתף. בקומות קרקע אולם בנק ומשרדים ובשאר הקומות משרדים, לפי היתר בניה מס' 972 מתאריך 11.1.1963 ולפי היתר מס' 269 מתאריך 14.08.1959.

**הערות המהנדס:**

העסק מתנהל במקום משנת 2003 בשימוש חורג עד 31.12.2020. לעסק היה היתר זמני עד 31.12.22. דרישת תקן - 0 מקומות חניה ( בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). גובה תשלום אגרת שימוש חורג 5,106 ש"ח.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2025 סעיף 7

### חוות דעת מידע תכנוני :

<b>מספר תב"ע</b> 1200
החלקה כלולה ביעוד אזור לתכנון בעתיד ע"פ תוכנית 1200.
שימוש למסעדה בקומת הקרקע כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 44 - אזור דירות 2 - מהווה שימוש חורג להיתר.

### פרסום עפ"י סעיף 149 :

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 12.12.2022. מבקשים היתר לצמיתות.
--

### חוות דעת נותני אישור :

בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי ריח, רעש ופסולת מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 3.7.2023, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי ריח, רעש ופסולת מהעסק.	<b>הרשות לאי"ס מיום 5.7.23 :</b>
בביקורת במקום לא נמצאה הרמפה המדוברת (מצ"ב תמונה לכניסה למקלט).  בשטח החצר נמצאו קרטונים ארוזים ומשוטחים .  בבדיקה מול מערכת משלט נמצאה פניה אחת בנושא רעש – בביקורת של המפקח – מקום שקט.  בבדיקה של אכיפה יזומה – ללא אכיפה.	<b>פיקוח עירוני מיום 28.6.23 :</b>
תלונה אחת מ- 6.6.23. הפיקוח הגיע למקום ולא נמצא מפגע. מדובר במבנה ישן בן 4 קומות מעל קומת קרקע. קיים היתר תוכנית מס' 269 מתאריך 14.08.1959 אשר מתאר את קומת הקרקע כקומת מסחר-בנק ומשרדים. מבדיקה במערכת פיקוח על הבניה לא קיימות תביעות/צווים פעילים ביחס לכתובת הנ"ל.	<b>מוקד 106 מיום 5.7.23 : פיקוח על הבניה 17.1.23 :</b>
לאשר את הבקשה. שלמה קינן, פאר ויסנר.	<b>אגף התברואה מיום 7.6.23 : שמות המתנגדים : תקציר ההתנגדות :</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• שימוש בחצר אחורית בהזנחה מוחלטת שמנים על הרצפה ועכברים.</li> <li>• המסעדה בנתה בניגוד לחוק וללא היתר מבנה על הרמפה של המקלט בשטח משותף.</li> <li>• פחי אשפה אין מספיק פחי אשפה למסעדה ונוצר זבל שנערם מחוץ לפחים.</li> <li>• מטרדי ריחות.</li> <li>• מערכת מיזוג-המסעדה בנתה בשטח המשותף מערכות מיזוג אוויר הגורמות למטרד רעש.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• התקבלה חו"ד איכות הסביבה מיום 15.1.23.</li> </ul>	<b>חו"ד מהנדס להתנגדות :</b>

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2025 סעיף 7**

• התקבלה חו"ד פיקוח על הבניה מיום 17.1.23.

**המלצת הועדה המייעצת 0003-2023 מיום 02.02.2023:**

**להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.**

**ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, שם משולם, נטלי כהן, אילנה בורבן, פאוזי אמסיס, ירין שריין.**

**ועדת התנגדויות:**

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
שלמה קינן	רוטשילד 15 תל אביב	054-4582157
פאר ויסנר	גליצנשטיין 7 תל אביב	052-3590144

**דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 11.07.2023:**

**בהשתתפות:** ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, הגר גנין, מאור וקנין, יהונתן ברהום, מירי אהרון, דניאל שרון.

המתנגדים:	המתנגדים:
<p>המתנגדים: שלמה קינן, פאר ויסנר.</p> <p>שלמה קינן- אני מוועד הבניין של רוטשילד 15 וגם בעל קומה וחצי בבניין.</p> <p>פאר ויסנר- אני בעל נכס בבניין.</p> <p>שלמה קינן- אני נמצא בבניין הזה למעלה מ- 24 שנה. הבניין בראשיתו היה בניין משרדים שקט. בקומת המסחר היה גורם מסחרי, עסק בחלפנות כספים. היה שקט. בשלב מסוים הכניסו מסעדות. אני הייתי בהתנגדות הזו בעבר. אתם יושבים פה ולא רואים מה קורה שם. מדיניות חייבת להיות מעוגנת בתנאים. אני קניתי נכס שאני יודע שהוא בניין משרדים נקי ומסודר ובסוף אני מקבל מזבלה. כל יום אני מקבל הודעות על לכלוך, ריחות, זבל, פחי אשפה. המסעדה פלשה לשטח שלא שלה, תראה בתמונות 1,2,3, 20 מטר על גג המרתף ועוד 20 מטר למסעדה, לא שאל אף אחד. התוצאה- פלש, חוסם את צנרת הביוב והמים של הבניין, כל פעם שיש תקלה זה סיפור. למה לתת לעבריין אישור לשימוש חורג? אתם אומרים אנחנו לא המקום אז למי אני יכול לפנות? התלוננתי במחלקת הפיקוח. כמויות הזבל הן אדירות, תראה בתמונות 4-5. אין ביתן אשפה ואף פעם לא היה. עכשיו באים מהעירייה בצדק ודורשים ביתן אשפה, הצורך נוצר בגלל המסעדות. קיבלנו 5-6 פעמים קנסות אישיים על הזבל, כל דיירי הבניין. אמרנו להם שזה לא הזבל שלנו. אנחנו חסרי אונים. סובלים מריח של האשפה. למה אני צריך להקים מכספי ביתן אשפה? רשמתי בתנאים, בניית ביתן אשפה, מינימום 4 פחים למסעדה, שהם ישלמו קנסות על מסחרי. חסימות שביל הכניסה, תמונות 6,7- כל יום מכניסים סחורה, כל יום אנשים מתקשרים ואומרים למה חוסמים לנו את הכניסה, אין מקומות לפריקה, לכן חוסמים. אין אף אחד בבוקר מוקדם לקבל את הסחורה, משאירים ככה. חוסמים את הכניסה לחניה כל ערב, שמים עוד כיסאות. יחידת שיפוץ החזיתות- יש לה דרישות לשיפוץ חזית הבניין, לרבות המסעדה, זה חייב להיות תנאי בהיתר. ויטרינות המסחר בולטת מקו הבניין- זה לא אני כתבתי, זה אדריכל מטעם העירייה. אלה דרישות של העירייה. זה בית משותף. אף פעם לא הייתה ויטרינה. אני מבין את הצורך לאשר שימוש חורג, צריך להגביל בזמן ולהעמיד את כל התנאים כחלק ממתן ההיתר.</p>	<p>המתנגדים: שלמה קינן, פאר ויסנר.</p> <p>שלמה קינן- אני מוועד הבניין של רוטשילד 15 וגם בעל קומה וחצי בבניין.</p> <p>פאר ויסנר- אני בעל נכס בבניין.</p> <p>שלמה קינן- אני נמצא בבניין הזה למעלה מ- 24 שנה. הבניין בראשיתו היה בניין משרדים שקט. בקומת המסחר היה גורם מסחרי, עסק בחלפנות כספים. היה שקט. בשלב מסוים הכניסו מסעדות. אני הייתי בהתנגדות הזו בעבר. אתם יושבים פה ולא רואים מה קורה שם. מדיניות חייבת להיות מעוגנת בתנאים. אני קניתי נכס שאני יודע שהוא בניין משרדים נקי ומסודר ובסוף אני מקבל מזבלה. כל יום אני מקבל הודעות על לכלוך, ריחות, זבל, פחי אשפה. המסעדה פלשה לשטח שלא שלה, תראה בתמונות 1,2,3, 20 מטר על גג המרתף ועוד 20 מטר למסעדה, לא שאל אף אחד. התוצאה- פלש, חוסם את צנרת הביוב והמים של הבניין, כל פעם שיש תקלה זה סיפור. למה לתת לעבריין אישור לשימוש חורג? אתם אומרים אנחנו לא המקום אז למי אני יכול לפנות? התלוננתי במחלקת הפיקוח. כמויות הזבל הן אדירות, תראה בתמונות 4-5. אין ביתן אשפה ואף פעם לא היה. עכשיו באים מהעירייה בצדק ודורשים ביתן אשפה, הצורך נוצר בגלל המסעדות. קיבלנו 5-6 פעמים קנסות אישיים על הזבל, כל דיירי הבניין. אמרנו להם שזה לא הזבל שלנו. אנחנו חסרי אונים. סובלים מריח של האשפה. למה אני צריך להקים מכספי ביתן אשפה? רשמתי בתנאים, בניית ביתן אשפה, מינימום 4 פחים למסעדה, שהם ישלמו קנסות על מסחרי. חסימות שביל הכניסה, תמונות 6,7- כל יום מכניסים סחורה, כל יום אנשים מתקשרים ואומרים למה חוסמים לנו את הכניסה, אין מקומות לפריקה, לכן חוסמים. אין אף אחד בבוקר מוקדם לקבל את הסחורה, משאירים ככה. חוסמים את הכניסה לחניה כל ערב, שמים עוד כיסאות. יחידת שיפוץ החזיתות- יש לה דרישות לשיפוץ חזית הבניין, לרבות המסעדה, זה חייב להיות תנאי בהיתר. ויטרינות המסחר בולטת מקו הבניין- זה לא אני כתבתי, זה אדריכל מטעם העירייה. אלה דרישות של העירייה. זה בית משותף. אף פעם לא הייתה ויטרינה. אני מבין את הצורך לאשר שימוש חורג, צריך להגביל בזמן ולהעמיד את כל התנאים כחלק ממתן ההיתר.</p>

**בהשתתפות:**

ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, הגר גנין, מאור וקנין, יהונתן ברהום, מירי אהרון, דניאל שרון.

<p>פאר ויסנר- ממה שאני יודע שימוש חורג ניתן לפעם אחת או פעמיים, הוא רוצה משהו שלדעתי אסור לתת. מאחורה יש שכבת שמן לאורך כל הפס האחורי, יש כאלה שמטפלים ומסדרים אבל אצלנו לא.</p> <p>שלמה קינן- הרמנו את כל הביוב בבניין, הגדלנו את הצנרת כי אין לה קיבולת מהמסעדות, על חשבוננו, גם הם השתתפו. אתם נותנים אישור ואנחנו צריכים לשאת בזה. כשהעירייה לא יכולה לתת מענה לתנועה, ביוב ומים אז היא לא נותנת היתר בניה, אז למה פה נותנים?</p> <p>אני פעם ראשונה שומע שהוא ביקש לחקים ביתן אשפה. אם הוא מוכן להתחיל בתהליך לקבלת היתר לביתן אשפה והוא יקים אותו, אני מוכן לדבר עם כולם ולנסות לשכנע אותם. אני רוצה שהבניין יתנהל כמו שצריך ושיהיה נקי לכולם. אני חושב שהוא צריך מינימום 4 פחים ולא 2. אגף התברואה הגיש בקשה שנשפר את שביל הכניסה לפחי האשפה. השביל לא היה בנוי לכמות כזו של פחים. עשינו שביל חדש מכספנו. בחודש יוני באה מהנדסת ואישרה את השביל שבנינו. יש מסמך מעיריית ת"א, אגף התברואה שאומר: 1. לתקן את השביל, 2. לבנות ביתן אשפה, 3. לנקות. אני מבין את הצורך אבל חייבים לפתור את הבעיות ברצון טוב ובהסכמה. לכן העליתי הכל על הכתב מה התנאים שלנו.</p> <p>פאר ויסנר- אני מאמין לבחור, הוא מתקן, עובד, נותן את יומו, גם הוועד מכבד. יש דבר אחד שלא נתפס לי, איפה בעל הנכס? הוא צריך לבוא ולהסביר מה קרה לפלישה, למה הוא לא משלם? הוא עושה נזקים לכולם ומקבל את השכירות הכי גבוהה. הוא צריך לשפץ את המאחורה של הבניין, לנקות, לעשות תאורה, לא לעשות מתקן לקיפול קרטונים על השטח הציבורי של כולם.</p> <p>שלמה קינן- אני מבקש שלוועדה יהיה אכפת גם מאתנו.</p>	
<p>איבו גוילי- אני שוכר. בעל הנכס שלי לא נמצא פה היום הוא אף פעם לא פעיל בנושא הזה. אני מייצג עוד 3 שותפים. החלפתי מסעדה קיימת. הבניין ידע שאני נכנס. מהיום הראשון הרגשנו שלא רוצים אותנו. עשו הכל שאני לא יהיה. אני קיבלתי נכס נתון, בלי פחים או חדר זבל, עם צנרת ביוב קיימת וכל מה שיש לי לעשות זה להתקיים עם הנמצא. לי יש תמונות שמראות שטחים אחרים. יש עוד מסעדה לידי שאני לא יכול לדבר עליה, אני מציע לכולם לעשות סיור בשטח לראות מה שייך למי. היא קיבלה שבוע שעבר על אותו השטח ועל אותן הבעיות אישור שימוש חורג, היא לא הוזמנה לוועדה. אני מתנהל 18 שנה עם רישיון עסק, עובד עם כל מי שצריך כדי לקיים את כל מה שאני מחויב. שילמתי המון כספים. יש בחור שמייצג את הוועד הוא יכול להעיד כמה אני מתחנן להקים חדר זבל ומוכן לשלם. אם אנחנו צריכים נשלם 25%, כולם משתמשים בזבל. הצעתי, התנגדו. המחסן שלי מאחורה, בנו קיר שחוסם את הכניסה, אין דרך אחרת לספק להגיע. רוטשילד 17, בניין יוקרתי ליד, וועד הבית שלו ואנחנו ביחסים טובים כי הוא יודע מה אנחנו ומה לא אנחנו ואפשר גם לשאול אותו. התמונות אולי מראות מציאות של יום אחד, אני מציע לעשות סיור בשטח. הצעה אלטרנטיבית למה עושים- בניית חדר זבל, שטח לספקים, לבנות מסלול, אני חי עם הנתונים האלה בצורה הטובה ביותר, 2 פחי זבל לרשותי. רוב הספקים באים מוקדם בבוקר, פורקים והולכים תוך 5 דק. התמונה לא ממחישה שזה שלי. הם בנו קיר כדי להסתיר את המאחורה, אני מבין מבחינה ויזואלית ואסתטית אבל לספק אין דרך אלא להחנות את העגלה ולהוריד את הסחורה. אני בעד למצוא פתרונות, האינטרס הוא משותף לכולם. גם הם משתמשים בזבל, אולי פחות. אני כשוכר לא יכול להגיש בקשה. אני התחננתי למי שאני משלם להם כסף והם לא מוכנים. אני בקשר טוב עם בחור בשם עזרא, יש לו כמה נכסים בבניין, הם מכירים אותו, הוא אמר לי שזה יהווה התנגדות ולא בטוח שכולם יסכימו להגיש את הבקשה של פחי הזבל. אני עובד מאוד קשה עם ועד הבית לשיפור הדברים אבל אני מוגבל במה אני יכול לעשות. כל</p>	<p><b>המבקשים:</b></p>

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2025 סעיף 7

**בהשתתפות:** ליאור שפירא, פרדי בן צור, איילת וסרמן, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, הגר גנין, מאור וקנין, יהונתן ברהום, מירי אהרון, דניאל שרון.

פתרון בנושא הזבל מקובל עלי. אני לא ידעתי שאני אמור לבוא עם תוכנית מסודרת. צריך להבין שיש בניין ולהבין את החלק היחסי שלי, של "רוסטיקו" בכל בקשה.	
<b>המלצת צוות ההתנגדויות:</b> לאחר שפגשנו את הצדדים וביקשנו שיצרו קשר ביניהם ולאחר שנפגשנו שוב עם גורמי הרישוי בעת"א על מנת למצוא פתרון, אנו סבורים שיש לאשר שימוש חורג מבנק למסעדה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2024 על מנת לבחון את פעילות המקום.	

חוי"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר) -

לאחר דיון בוועדת התנגדויות המלצה לאשר שימוש חורג מבנק למסעדה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2024 על מנת לבחון את פעילות המקום.

**תיאור הדיון:**

רעיה גוטלויבר - המלצת וועדת התנגדויות לאשר שימוש חורג להיתר עד 31.12.2024. ליאור שפירא - שם הם בבעיה, ניסינו לעשות את האיזון, נראה מה יקרה בעוד שנה. מאשרים בהתאם לחוי"ד הצוות.
--

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0016-2023 מיום 25.10.2023 סעיף 11:**

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאחר שפגשה את הצדדים שהתבקשו ליצור קשר ביניהם, ולאחר שנפגשנו שוב עם גורמי הרישוי בעת"א על מנת למצוא פתרון, הועדה מחליטה לאשר שימוש חורג מבנק למסעדה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2024 על מנת לבחון את פעילות המקום. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי שקד.
---

מובא לדיון חוזר לצורך בחינה באם ניתן להאריך את השימוש החורג ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

**חוות דעת נותני אישור:**

הרשות לאי"ס מיום 17.11.25: לרשות לאיכח"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.	
פיקוח עירוני מיום 10.11.25: ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	
מוקד 106 מיום 10.11.25: לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב רוטשילד 15, בטווח התאריכים 1.1.25 עד 10.11.25, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.	
אגף התברואה מיום 11.11.25: על העסק להסדיר מיקום מסתור לטובת פחי האשפה בתיאום עם אגף התברואה.	

חו"ד מהנדסת הועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאחר בחינת פעילות המקום מול גורמי הרישוי, ממליצה לאשר שימוש חורג מבנק למסעדה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2028, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן להאריך לתקופה נוספת ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2030.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- למה הוא מגיע אלינו כ"כ הרבה פעמים?

יובל פלג- נתנו לו שנה ולחזור לוועדה ללא צורך להגיש בקשה לשימוש חורג וביצענו בדיקות.

רעיה גוטלויבר- לאחר בחינת הפעילות במקום מול גורמי הרישוי, המלצה לאשר עד 31.12.2028, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן להאריך לתקופה נוספת ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2030.

ליאור שפירא- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0017-2025 מיום 03.12.2025 סעיף 7:

לאחר שהצוות המקצועי בחן את פעילות המקום מול גורמי הרישוי, הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבנק למסעדה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2028, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינה באם ניתן להאריך לתקופה נוספת ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2030.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2025 סעיף 8**

מספר תיק רישוי:	62095	מס' בקשה מקוונת:	10000389617	תאריך הגשה:	30.06.2024
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	מוסך למכונאות רכב כללית	קומה:	קרקע
------------	-------------------------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
שרירא גאון 6	נווה עופר	גוש 7054 חלקות 4,5	32480060	387 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מוסך א.אדריעי	שרירא גאון 6 תל אביב
מבקש	אדריעי אחמד	האגוז 15 תל אביב
בעל זכות בנכס	מלי שלמה חלקה 31 בגוש 7054 בע"מ	הפרסה 19 תל אביב שרירא גאון 6 תל אביב
עורך בקשה	איאד סואלחי	שארית ישראל 2 תל אביב

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

שימוש חורג לתכנית ומסככה שלא נמצא לגביה היתר בנייה למוסך רכבים בקומת קרקע בשטח של 181 מ"ר, משרד בגלריה בשטח של 12 מ"ר וחצר לא מקורה בשטח של 194 מ"ר. סך כל שטח של 387 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

ברח' שרירא גאון 6 קיימות סככות שלא נמצא עבורן היתר בנייה בתיק הבניין.

**הערות המהנדס:**

הכניסה לעסק מרחוב שרירא גאון 6.

עסק קיים משנת 2005 ופעל בשימוש חורג עד 31.12.24. כעת מבקשים היתר לשימוש חורג.

מבדיקה במערכת רישוי מקוון, לא מקודמת בקשה להיתר בנייה במתחם הנ"ל.

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

סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 14,570 ש"ח.

**חוות דעת מידע תכנוני :**

<b>מספר תב"ע 4100</b>
<p>חלקה 5 בגוש 7054 מחולקת למגרשי בניה בייעודים של מסחר תעסוקה ותיירות ודרך מאושרת (תא שטח 30) עפ"י תכנית 4100 - "נווה עופר החדשה" אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 22/1/2017.</p> <p align="center">המבנים הבנויים בחלקה מסומנים בתשריט התוכנית להריסה.</p> <p align="center">שימוש למוסך פחחות וצביעת רכב אינו תואם להוראות תכנית 4100.</p> <p align="center">עפ"י סעיף 6.18 - שימושים חורגים - שימושים קיימים מאושרים בתחום התכנית החורגים מהוראותיה ייחשבו כשימושים חורגים מותרים עד להוצאת היתר הבנייה הראשון במתחם השיווק בו נמצאת החלקה עבורה מבוקש השימוש החורג, או במתחם שיווק צמוד לו.</p> <p align="center">בסמכות הוועדה המקומית להאריך את השימוש החורג אף מעבר לכך, לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p align="center">בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה.</p> <p align="center">השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה ובהתאם לסעיף 6.18 בתכנית 4100.</p>

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

<p align="center">בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 04.11.2025. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2030.</p>
--

**חוות דעת נותני אישור:**

<p>בכפוף למילוי דרישות המפורטות במסמך חו"ד המקצועית, שנשלח לעסק בתאריך (18.11). ללא תלונות או מטרדים מהעסק.</p>	<p><b>הרשות לאי"ס מיום 18.11.25:</b></p>
<p>לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב שרירא גאון 6, בטווח התאריכים 1.1.25 עד 1.11.25, לא אותרו הודעות מוקד.</p>	<p><b>פיקוח עירוני מיום 13.11.25:</b></p>
<p>מכיוון שמדובר במתחם נס לגויים והעסקים הקיימים במקום מיועדים לפינוי, ניתן לאשר עד שלוש שנים.</p>	<p><b>מוקד 106 מיום 13.11.25:</b></p>
<p>בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא מצאנו תביעות משפטיות נגד העסק הנ"ל. כמו כן, אין תיקים בהכנה נגד העסק.</p>	<p><b>אגף הנכסים מיום 11.11.25:</b></p>
<p>אין הליכים פעילים.</p>	<p><b>פיקוח על הבניה מיום 10.9.25:</b></p>
<p>אין התנגדות מבחינת תנועתית.</p>	<p><b>המחלקה הפלילית מיום 28.9.25:</b></p>
	<p><b>אגף התנועה מיום 3.9.25:</b></p>

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2025 סעיף 8**

המלצת הוועדה המייעצת 0007-25-15 מיום 20.11.25:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומסככה שלא נמצא לגביה היתר בנייה למוסך רכבים בקומת קרקע, משרד בגלריה וחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2028 בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, שם משולם.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומסככה שלא נמצא לגביה היתר בנייה למוסך רכבים בקומת קרקע, משרד בגלריה וחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2028 בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- יש לנו 4 בקשות דומות בשפירא גאון 6, אפשר לדבר עליהן יחד. מדובר בשימוש חורג לתוכנית שאושר עד 31.12.2024. כל המוסכים קיימים משנת 2005. כעת מדובר על הארכת תוקף שימוש חורג, המלצה לאשר את הבקשות עד 31.12.2028 לפי חו"ד אגף הנכסים.

ליאור שפירא- אנחנו מאשרים. אנחנו צריכים להגיד אחד אחד הראלה?

הראלה אברהם אוזן עו"ד- תגיד כתובות.

ליאור שפירא- כולם באותה הכתובת, אותו גוש חלקה.

רעיה גוטלויבר- אותה בעלות.

יובל פלג- לקחו את אותו עורך תוכנית לכולם בשביל לחסוך עלויות.

ליאור שפירא- מוסך א.אדריעי, מוסך איתן, מוסך גליסקו וחליל, מוסך י.א.יאסר, את כל אלה אנחנו מאשרים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0017-2025 מיום 03.12.2025 סעיף 8:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומסככה שלא נמצא לגביה היתר בנייה למוסך רכבים בקומת קרקע, משרד בגלריה וחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2028 בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2025 סעיף 9**

מספר תיק רישוי:	62092	מס' בקשה מקוונת:	10000383880	תאריך הגשה:	21.05.2024
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	מוסך למכונאות רכב כללית	קומה:	קרקע
------------	-------------------------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
שרירא גאון 6	נווה עופר	גוש : 7054 חלקות : 4,5	32480060	304 מ"ר

בעל עניין :	שם :	כתובת :
שם העסק	מוסך איתן	שרירא גאון 6 תל אביב
מבקש	יעקב אלון	כ"ץ צבי 64 חולון
בעל זכות בנכס	מלי שלמה חלקה 31 בגוש 7054 בע"מ	הפרסה 19 תל אביב שרירא גאון 6 תל אביב
עורך בקשה	סואלחי איאד	שארית ישראל 2 תל אביב

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

שימוש חורג מתכנית ומסככות שלא נמצא לגביהן היתר בנייה למוסך תיקון רכבים בשטח של 155 מ"ר ובשטח לא מקורה של 149 מ"ר. סך כל שטח העסק 304 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

במגרש קיימות מספר סככות שלא נמצא לגביהן היתר בנייה בתיק בניין. קיים היתר בנייה לבניית גדר מסביב למגרש הני"ל עפ"י היתר בניה מס' 3/75 מיום 7.12.86.

**הערות המהנדס:**

מוסך איתן - הכניסה לעסק מרחוב שרירא גאון 6.  
עסק קיים משנת 2005 ופעל בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.24.  
כעת מבקשים היתר לשימוש חורג.  
מבדיקה במערכת רישוי מקוון, לא מקודמת בקשה להיתר בנייה במתחם הני"ל.  
דרישת תקן - 0 מקומות חניה ( בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).  
סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 11,056 ש"ח.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2025 סעיף 9

### חוות דעת מידע תכנוני :

<b>מספר תב"ע 4100</b>
חלקות 4, 5 בגוש 7054 מחולקות למגרשי בניה בייעודים שונים. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה, המבוקש נמצא בתחום מגרש מס' 2117 בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות (תא שטח 30) עפ"י תכנית 4100 - "נווה עופר החדשה" אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 22/1/2017. המבנים הבנויים בחלקה מיועדים להריסה.
שימוש למוסד פחחות וצביעת רכב אינו תואם להוראות תכנית 4100.
עפ"י סעיף 6.18 - שימושים חורגים - שימושים קיימים מאושרים בתחום התכנית החורגים מהוראותיה ייחשבו כשימושים חורגים מותרים עד להוצאת היתר הבנייה הראשון במתחם השיווק בו נמצאת החלקה עבורה מבוקש השימוש החורג, או במתחם שיווק צמוד לו. בסמכות הוועדה המקומית להאריך את השימוש החורג אף מעבר לכך, לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה.
השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה ובהתאם לסעיף 6.18 בתכנית 4100.

### פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 04.11.2025. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2030.
---

### חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 17.11.25:	לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.
פיקוח עירוני מיום 12.11.25:	ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 20.11.25:	לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב שרירא גאון 6, בטווח 1.1.25 עד 16.11.25, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.
אגף הנכסים מיום 11.11.25:	מכיוון שמדובר במתחם נס לגויים והעסקים הקיימים במקום מיועדים לפינוי, ניתן לאשר עד שלוש שנים.
פיקוח על הבניה מיום 21.9.25:	בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא מצאנו תביעות משפטיות נגד העסק הנ"ל. כמו כן, אין תיקים בהכנה נגד העסק.
המחלקה הפלילית מיום 28.9.25:	אין הליכים פעילים.
אגף התנועה מיום 3.9.25:	אין התנגדות מבחינת תנועתיות.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2025 סעיף 9

המלצת הוועדה המייעצת מיום

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומסככות שלא נמצא לגביהן היתר בנייה למוסך תיקון רכבים ובשטח לא מקורה, עד ליום 31.12.2028 בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, שם משולם.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומסככות שלא נמצא לגביהן היתר בנייה למוסך תיקון רכבים ובשטח לא מקורה, עד ליום 31.12.2028 בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- יש לנו 4 בקשות דומות בשפירא גאון 6, אפשר לדבר עליהן יחד. מדובר בשימוש חורג לתוכנית שאושר עד 31.12.2024. כל המוסכים קיימים משנת 2005. כעת מדובר על הארכת תוקף שימוש חורג, המלצה לאשר את הבקשות עד 31.12.2028 לפי חו"ד אגף הנכסים.

ליאור שפירא- אנחנו מאשרים. אנחנו צריכים להגיד אחד אחד הראלה?

הראלה אברהם אוזן עו"ד- תגיד כתובות.

ליאור שפירא- כולם באותה הכתובת, אותו גוש חלקה.

רעיה גוטלויבר- אותה בעלות.

יובל פלג- לקחו את אותו עורך תוכנית לכולם בשביל לחסוך עלויות.

ליאור שפירא- מוסך א. אדריעי, מוסך איתן, מוסך גליסקו וחליל, מוסך י.א. יאסר, את כל אלה אנחנו מאשרים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0017-2025 מיום 03.12.2025 סעיף 9:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומסככות שלא נמצא לגביהן היתר בנייה למוסך תיקון רכבים ובשטח לא מקורה, עד ליום 31.12.2028 בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2025 סעיף 10**

מספר תיק רישוי:	62192	מס' בקשה מקוונת:	10000389613	תאריך הגשה:	30.06.2024
--------------------	-------	---------------------	-------------	----------------	------------

מהות העסק:	<b>מוסד למכונאות רכב כללית פחחות וצביעת כלי רכב</b>			קומה:	קרקע
------------	---	--	--	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
שרירא גאון 6	נווה עופר	גוש 7054 חלקות 4,5	32480060	677 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	<b>מוסד גליסקו וחליל</b>	שרירא גאון 6 תל אביב
מבקש	רונן גליסקו	בן גוריון 63 בת ים
בעל זכות בנכס	מלי שלמה	הפרסה 19 תל אביב
	חלקה 31 בגוש 7054 בע"מ	שרירא גאון 6 תל אביב
עורך בקשה	איאד סואלחי	שארית ישראל 2 תל אביב

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

שימוש חורג לתכנית ומסככות שלא נמצא לגביהן היתר בנייה למוסד תיקון רכבים בקומת הקרקע בשטח של 334 מ"ר ובחצר לא מקורה בשטח של 343 מ"ר. סך כל שטח של 677 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

במגרש קיימות מספר סככות שלא נמצא לגביהן היתר בנייה בתיק הבניין. קיים היתר בנייה לבניית גדר מסביב למגרש הנ"ל עפ"י היתר בניה מס' 3/75 מיום 7.12.86.

**הערות המהנדס:**

הכניסה לעסק מרחוב שרירא גאון 6,8.  
עסק קיים משנת 2005 ופעל בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.24.  
כעת מבקשים היתר לשימוש חורג.  
מבדיקה במערכת רישוי מקוון, לא מקודמת בקשה להיתר בנייה במתחם הנ"ל.  
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).  
סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 25,477 ש"ח.

**חוות דעת מידע תכנוני:**

<b>מספר תב"ע</b> 4100
<p>חלקה 5 בגוש 7054 מחולקת למגרשי בניה בייעודים שונים. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה, המבוקש נמצא בתחום מגרש מס' 2117 בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות (תא שטח 30) עפ"י תכנית 4100 - "נווה עופר החדשה" אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 22/1/2017. המבנים הבנויים בחלקה מיועדים להריסה.</p> <p>שימוש למוסד פחחות וצביעת רכב אינו תואם להוראות תכנית 4100.</p> <p>עפ"י סעיף 6.18 - שימושים חורגים - שימושים קיימים מאושרים בתחום התכנית החורגים מהוראותיה ייחשבו כשימושים חורגים מותרים עד להוצאת היתר הבנייה הראשון במתחם השיווק בו נמצאת החלקה עבורה מבוקש השימוש החורג, או במתחם שיווק צמוד לו. בסמכות הוועדה המקומית להאריך את השימוש החורג אף מעבר לכך, לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה.</p> <p>השימוש המבוקש יהיה בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה ובתאם לסעיף 6.18 בתכנית 4100.</p>

**פרסום עפ"י סעיף 149:**

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 04.11.2025. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2030.</p>
--

**חוות דעת נותני אישור:**

הרשות לאיי"ס מיום 18.11.25:	בכפוף למילוי דרישות המפורטות במסמך חו"ד המקצועית, שנשלח לעסק בתאריך (18.11).
פיקוח עירוני מיום 16.11.25:	ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 16.11.25:	לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב שרירא גאון 6, בטווח 1.1.25 עד 16.11.25, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.
אגף הנכסים מיום 11.11.25:	מכיוון שמדובר במתחם נס לגויים והעסקים הקיימים במקום מיועדים לפינוי, ניתן לאשר עד שלוש שנים.
פיקוח על הבניה מיום 10.9.25:	בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות נגד העסק הנ"ל. כמו כן, אין תיקים בהכנה נגד העסק.
המחלקה הפלילית מיום 28.9.25:	אין הליכים פעילים.
אגף התנועה מיום 3.9.25:	אין התנגדות מבחינת תנועתית.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2025 סעיף 10

המלצת הוועדה המייעצת 0007-25-15 מיום 20.11.25:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומסככות שלא נמצא לגביהן היתר בנייה למוסך תיקון רכבים בקומת קרקע ובחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2028 בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, שם משולם.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומסככות שלא נמצא לגביהן היתר בנייה למוסך תיקון רכבים בקומת קרקע ובחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2028 בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- יש לנו 4 בקשות דומות בשפירא גאון 6, אפשר לדבר עליהן יחד. מדובר בשימוש חורג לתוכנית שאושר עד 31.12.2024. כל המוסכים קיימים משנת 2005. כעת מדובר על הארכת תוקף שימוש חורג, המלצה לאשר את הבקשות עד 31.12.2028 לפי חו"ד אגף הנכסים.

ליאור שפירא- אנחנו מאשרים. אנחנו צריכים להגיד אחד אחד הראלה?

הראלה אברהם אוון עו"ד- תגיד כתובות.

ליאור שפירא- כולם באותה הכתובת, אותו גוש חלקה.

רעיה גוטלויבר- אותה בעלות.

יובל פלג- לקחו את אותו עורך תוכנית לכולם בשביל לחסוך עלויות.

ליאור שפירא- מוסך א. אדריעי, מוסך איתן, מוסך גליסקו וחליל, מוסך י.א. יאסר, את כל אלה אנחנו מאשרים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0017-2025 מיום 03.12.2025 סעיף 10:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומסככות שלא נמצא לגביהן היתר בנייה למוסך תיקון רכבים בקומת קרקע ובחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2028 בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו.

**ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2025 סעיף 11**

מספר תיק רישוי:	62193	מס' בקשה מקוננת:	10000380371	תאריך הגשה:	16.05.2024
--------------------	-------	---------------------	-------------	----------------	------------

מהות העסק:	מוסך לפחחות וצביעת רכב			קומה:	קרקע
------------	------------------------	--	--	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
שרירא גאון 6	נווה עופר	גוש 7054 חלקה 4	32480060	234 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	מוסך י.א.יאסר	שרירא גאון 6 תל אביב
מבקש	אבונאר יאסר	רח' 3136 מס' 6 תל אביב
בעל זכות בנכס	מלי שלמה	הפרסה 19 תל אביב
עורך בקשה	סואלחי איאד	שארית ישראל 2 תל אביב

**מהות הבקשה: (שם משולם)**

שימוש חורג לתכנית ביחס לסככה שלא נמצא לגביהן היתר בנייה למוסך פחחות רכב בקומת קרקע בשטח של 141 מ"ר ובחצר לא מקורה בשטח של 93 מ"ר. סך כל שטח של 234 מ"ר.

**תיאור המבנה:**

במגרש קיימת סככה שלא נמצא לגביה היתר בניה בתיק הבניין. קיים היתר בנייה לבניית גדר מסביב למגרש הנ"ל עפ"י היתר בניה מס' 3/75 מיום 7.12.86.

**הערות המהנדס:**

עסק קיים משנת 2005 ופעל בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.24.  
 כעת מבקשים היתר לשימוש חורג.  
 מבדיקה במערכת רישוי מקוון, לא מקודמת בקשה להיתר בנייה במתחם הנ"ל.  
 דרישת תקן - 0 מקומות חניה ( בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).  
 סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 8,810 ש"ח.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2025 סעיף 11

### חוות דעת מידע תכנוני:

<b>מספר תב"ע</b> 4100
החלטה בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות - תא שטח 30 - עפ"י תכנית 4100 - "נווה עופר החדשה" אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 22/1/2017.
המבנים הבנויים בחלקה מיועדים להריסה.
בהתאם לתרשים העסק המצורף לבקשה, המבוקש נכלל על חלקות 4+5 - מגרש בניה מס' 2117 - אשר נובע מחלקות מקור 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 20, 23 בגוש 7054.
שימוש למוסך פחחות וצביעת רכב אינו תואם להוראות תכנית 4100, מהווה שימוש חורג לתוכנית.
עפ"י סעיף 6.18 - שימושים חורגים - שימושים קיימים מאושרים בתחום התכנית החורגים מתוראותיה ייחשבו כשימושים חורגים מותרים עד להוצאת היתר הבנייה הראשון במתחם השיווק בו נמצאת החלקה עבורה מבוקש השימוש החורג, או במתחם שיווק צמוד לו.
בסמכות הוועדה המקומית להאריך את השימוש החורג אף מעבר לכך, לאחר התייעצות עם הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
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 עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 04.11.2025. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2030.
---

### חוות דעת נותני אישור:

<b>הרשות לא"ס מיום</b>	
<b>פיקוח עירוני מיום 16.11.25:</b>	ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
<b>מוקד 106 מיום 16.11.25:</b>	לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב שרירא גאון 6, בטווח 1.1.25 עד 16.11.25, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.
<b>אגף הנכסים מיום 11.11.25:</b>	מכיוון שמדובר במתחם נס לגויים והעסקים הקיימים במקום מיועדים לפינוי, ניתן לאשר עד שלוש שנים.
<b>פיקוח על הבניה מיום 10.9.25:</b>	בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות נגד העסק הנ"ל. כמו כן, אין תיקים בהכנה נגד העסק.
<b>המחלקה הפלילית מיום 28.9.25:</b>	אין הליכים פעילים.
<b>אגף התנועה מיום 3.9.25:</b>	אין התנגדות מבחינת תנועתיות.

## ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0017-2025 סעיף 11

המלצת הוועדה המייעצת 0007-2025-15 מיום 20.11.25:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומסככה שלא נמצא לגביה היתר בניה למוסך פחות רכב בקומת קרקע ובחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2028 בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, שם משולם.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומסככות שלא נמצא לגביהן היתר בנייה למוסך תיקון רכבים בקומת קרקע ובחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2028 בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- יש לנו 4 בקשות דומות בשפירא גאון 6, אפשר לדבר עליהן יחד. מדובר בשימוש חורג לתוכנית שאושר עד 31.12.2024. כל המוסכים קיימים משנת 2005. כעת מדובר על הארכת תוקף שימוש חורג, המלצה לאשר את הבקשות עד 31.12.2028 לפי חו"ד אגף הנכסים.

ליאור שפירא- אנחנו מאשרים. אנחנו צריכים להגיד אחד אחד הראלה?

הראלה אברהם אוזן עו"ד- תגיד כתובות.

ליאור שפירא- כולם באותה הכתובת, אותו גוש חלקה.

רעיה גוטלויבר- אותה בעלות.

יובל פלג- לקחו את אותו עורך תוכנית לכולם בשביל לחסוך עלויות.

ליאור שפירא- מוסך א. אדריעי, מוסך איתן, מוסך גליסקו וחליל, מוסך י.א. יאסר, את כל אלה אנחנו מאשרים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מספר 0017-2025 מיום 03.12.2025 סעיף 11:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומסככות שלא נמצא לגביהן היתר בנייה למוסך תיקון רכבים בקומת קרקע ובחצר לא מקורה, עד ליום 31.12.2028 בהתאם לחוות דעת אגף הנכסים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו.