09/03/2026
כ' אדר תשפ"ו

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 17-26-0004 תאריך: 25/02/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:39
בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, עו"ד, מאיה נורי שקד, עו"ד

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 17-26-0003 מתאריך 11/02/2026

#	תיק רישוי	שם עסק	בקשה	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	מטפל	עמוד
1	19777	WOLT	25-1637	חרוץ 10	וואלט אופריישנס סרוויסס ישראל בע"מ	אטליז, מרכול	רעיה גוטליבר	1
2	69121	תיאטרון מלנקי	26-0081	בית עובד 8	תיאטרון מלנקי	קולנוע, תאטרון	שם משולם	4
3	15595	ברוך מוצרי ברזנט	26-0110	דרך שלמה 66	אמין ברוך אל	מתפרה (ברזנטים)	שם משולם	7
4	70780	גידה	25-1615	יהודה הלוי 33	גידה מכון קעקועים בע"מ	כתובות קעקע- מקום לעשייתן	פאדי דאוד	10
5	72417	חניוני החוף בע"מ	26-0119	אלחנן יצחק 22	בנימין רבי	חניון בתשלום או חניון המשמש באי מרכז מסחרי הסמוך לו	לובה דבוייריס	15

09/03/2026
כ' אדר תשפ"ו

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 17-26-0004 תאריך: 25/02/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:39
בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, עו"ד, מאיה נורי שקד, 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 דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
נציגים בעלי דעה מייעצת	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 העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	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 למם וסגן ראש העירייה	
	נעה מורד	מם עוזרת ליור המועצה	
	הגר גנין, עו"ד	עוזרת ראשית ליועמש	
	פרדי בן צור, עו"ד	עוזר מם וס.ראש העיריה ומנהל פרויקטים משולבים	
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים	
	שם משולם	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	יובל פלג	מנהל תחום בכיר עסקי לילה	
	פאדי דאוד	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות	

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

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר תיק רישוי	19777	**מספר בקשה מקוונת**	35390	**תאריך הגשה**	10/11/2025
מהות העסק	אטליז, מרכול			**קומה**	1
שם העסק	**WOLT**			**שטח העסק**	327.00

כתובת	**חרוץ 10**	**שכונה**	יד אליהו
גוש/חלקה	7108/43	**תיק בניין**	0795-010

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	וואלט אופריישנס סרוויסס ישראל בע"מ	ת.ד. 2729, רעננה 4334306
בעל זכות בנכס	החרוץ 10 תל אביב בע"מ	חרוץ 10, תל אביב - יפו 6706029
מורשה חתימה מטעם המבקש	שמואל נבון	ת.ד. 22260, רעננה 433434
עורך ראשי	ורדה חייט	אפרסק 3, אשדוד 7709102
מתכנן שלד	לאוניד גוזביץ'	ת.ד. 22260, נהריה 2226054

דרפט קודם

<u>מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 1.24 מקומות חניה.</u>

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מתעשייה בהיתר וחלק ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול ולאטליז בקומת הקרקע בשטח של 327 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בעל שתי קומות לתעשייה מעל קומה חלקית של מרתף המיועד למקלט לפי היתר מספר 393 מתאריך 28.7.1953 והיתר מספר 471 מתאריך 22.8.1963.

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2024 במקום התקיימו מספר עסקים משנת 1975.

חישוב מקומות חניה : דרישות תקן - 1.24 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בן השימוש הקיים והמבוקש).

חניון מתוכנן במרחק של קו אווירי של 280 מטר (כתובת יגאל אלון 61).

מידע תכנוני:

החלקה ביעוד תעשיה מלאכה עתירת ידע עפ"י תוכנית 2470 - (הופקדה בשנת 1996) "מתחם אנילביץ - יד אליהו". סעיף 9.ב (1) - התכליות המותרות: ג) מסחר בשטח של עד 20% מכלל זכויות הבניה (כמפורט בסעיפים 9 סעיף קטן א 2) ו 9 - סעיף קטן ד' בתקנון כולל שימושים לשירות התכליות הנ"ל כגון מזנונים ושירותים אישיים. סעיף 9.א (ד) - חזית מסחרית: מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, שירותים אישיים, וכן יותרו, ממערב לרחוב נירים בתי אוכל ומשקה ומוקדי בילוי. שימוש למרכול ולאטליז בקומת הקרקע תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 2470.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 08/09/2025. מבקשים היתר ל10 שנים.

חו"ד נותני אישור

<u>חו"ד איכות הסביבה מיום 4.1.26:</u>

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

<u>חו"ד פיקוח עירוני מיום 1.1.26:</u>
ללא תלונות אך העסק נאכף בתקופה האחרונה במספר דוחות בנושא ניקיון.

<u>חו"ד מוקד 106 מיום 1.1.26:</u>

לאחר בדיקה בחרוץ 10 בטווח 1.6.25 עד 31.12.25, לא אותרו הודעות בנושא.

<u>פיקוח על הבניה מיום 7.1.26:</u>
לפי המערכת הממוחשבת, בכתובת הנ"ל לא נמצאו צווי הריסה פעילים ולא נמצאו הליכים פלילים פעילים.

<u>המחלקה הפלילית מיום 12.1.26:</u>
אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 3 **ועדה מייעצת מספר 15-25-0010 מתאריך 01/01/2026**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר ומחלק ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול ואטליז בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, מירי אהרון, אילנה בורבן, שם משולם.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר ומחלק ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול ואטליז בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036.

2. דרישת תקן חנייה 1.24 מקומות חנייה (בהשוואת דרישת התקן בן השימוש הקיים והמבוקש).

המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.24 מקומות חניה למילוי דרישת התקן השתתפות בקרן חניה.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מתעשייה בהיתר וחלק ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, המלצה לאשר שימוש חורג להיתר עד 31.12.2036 לפי הפרסומים. בכפוף לתקן חניה.

מיטל להבי- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר שימוש חורג עד 31.12.2036.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0001 מתאריך 14/01/2026

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר ומחלק ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למרכול ואטליז בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.24 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות:מיטל להבי, ליאור שפירא, חן אריאלי, אמיר בדראן.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 14.1.26. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 1.24 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 3 חניות מתאריך 14.8.24 שתוקפו עד ליום 31.12.2036.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/02/2026:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון לצורך הסרת דרישות תקן חניה. וועדה מקומית מיום 14.1.26 אישרה את הבקשה בכפוף לתקן חניה. כעת הציגו הסכם שכירות ומבקשים להסיר את תקן החניה.

אלחנן זבולון- לאשר בהתאם להמלצת הצוות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0004 מתאריך 25/02/2026:

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 14.1.26, לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 1.24 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 3 חניות מתאריך 14.8.24 שתוקפו עד ליום 31.12.36.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, דייבי דישטניק, מאיה נורי.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	69121	**מספר בקשה מקוונת**	36179	**תאריך הגשה**	28/01/2026
מהות העסק	קולנוע, תאטרון			**קומה**	קרקע
שם העסק	**תיאטרון מלנקי**			**שטח העסק**	132.00

כתובת	**בית עובד 8, חומה ומגדל 32**	**שכונה**	מונטיפיורי
גוש/חלקה	7067/1	**תיק בניין**	0690-008

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תיאטרון מלנקי	בית עובד 8, תל אביב - יפו 6721108
בעל זכות בנכס	סוניה דרילינגס	מורדי הגיטאות 3, גבעתיים 5323558
מורשה חתימה מטעם המבקש	מיכאל טפליצקי	בית עובד 8, תל אביב - יפו 6721108
עורך ראשי	טל אדוט	שדרות דוד המלך 4, תל אביב - יפו 6495303
מתכנן שלד	סאמר ריאן	כפר ברא 4, כפר ברא 4586300

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מאולם תעשייה ומלאכה בהיתר לתיאטרון בקומת קרקע בשטח של 132 מ"ר. תפוסת קהל מקסימלית 47 איש.

תיאור המבנה:

מבנה תעשיה ומלאכה בן 5 קומות מעל 2 מרתפים. המבנה מכיל: במרתף תחתון - חניות, מחסן ומקלט. במרתף עליון - חניות, מחסן וחדרים טכניים. בקומת קרקע - אולם וסככה. בקומות עליונות- אולמות וחדרי שירות עפ"י היתר בניה מס' - 4/160 מיום 11.11.90.

הערות המהנדס:

עסק קיים מ-2019 ופעל עם היתר לשימוש חורג בתוקף עד 31.12.25. כעת מבקשים היתר לשימוש חורג.
הכניסה לעסק מרחוב חומה ומגדל 32.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

חלקה 1 בגוש 7067 מחולקת למגרשי בניה ביעודים שונים.
בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה, המבוקש נמצא בתחום מגרש בניה מס' 2164 בייעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תוכנית 1205 (מתן תוקף לתוכנית בתאריך 19/04/1973). סעיף 6 - שטח לתכנון בעתיד: הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה ושמוש בשטח זה אם יתברר לה שהקמת המבנה ו/או השמוש לא יפריעו לביצוע תכנית זו.

השימושים המותרים יהיו על פי התכנית שקדמה לתכנית תכנון בעתיד:
שימוש לתיאטרון כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 50 (מתאריך 19/12/1940).

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 30/12/2025.
מבקשים היתר לצמיתות.

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 12.2.26:

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 9.2.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 9.2.26:

לאחר בדיקה בחומה ומגדל 32, בטווח 1.6.25 עד 9.2.26 , לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

חוו"ד צוות תכנון מיום 15.2.26:

הכתובת נשואת הבקשה בייעוד שטח לתכנון בעתיד לפי תכנית 1205, בחלקה 1 בגוש 7067,
נמצאת בתחום יוזמת תכנון שמקודמת מזה זמן מול מחלקת התכנון.

לכן ועל מנת שלא לסכל תכנון עתידי, המלצת מחלקת התכנון היא לקצוב את השימוש החורג לתקופה של 10 שנים ולאחר מכן יצטרכו לחזור לוועדה לאישור מחדש.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדה מייעצת מספר 15-26-0003 מתאריך 12/02/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם תעשייה ומלאכה בהיתר לתיאטרון בקומת קרקע, עד ליום 31.12.35, בתנאי קבלת חוות דעת קונסטרוקטור מפורטת.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, שם משולם, אילנה בורבן, פאדי דאוד דאוד, מאור ורניק, דניאלה סולה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם תעשייה ומלאכה בהיתר לתיאטרון בקומת קרקע, עד ליום 31.12.35 ובתנאי קבלת חוות דעת קונסרוקטור מפורטת.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/02/2026:

רעיה גוטלויבר- תאטרון מלינקי. חידוש שימוש חורג. התאטרון במקום משנת 2019, עד 31.12.25. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג מהיתר. המלצה לאשר ל-10 שנים עד 31.12.2035., בתנאי לקבלת חוות דעת קונסטרוקטור מפורטת.

אלחנן זבולון- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0004 מתאריך 25/02/2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מאולם תעשייה ומלאכה בהיתר לתיאטרון בקומת קרקע, עד ליום 31.12.35 ובתנאי קבלת חוות דעת קונסרוקטור מפורטת.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, דייבי דישטניק, מאיה נורי.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	15595	**מספר בקשה מקוונת**	36478	**תאריך הגשה**	05/02/2026
מהות העסק	מתפרה (ברזנטים)			**קומה**	קרקע
שם העסק	**ברוך מוצרי ברזנט**			**שטח העסק**	64.00

כתובת	**דרך שלמה 66**	**שכונה**	גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו
גוש/חלקה	7061/20	**תיק בניין**	0414-066

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אמין ברוך אל	דרך שלמה 66, תל אביב - יפו
עורך ראשי	שרונה מורדיאן	הנביאים 56, חולון 5884302
מתכנן שלד	מאיר זינגר	רבי עקיבא 54ב, בני ברק 5127312

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למתפרת ברזנטים בקומת קרקע בשטח של 46 מ"ר וגלריה לאחסנה בשטח של 18 מ"ר. סה"כ שטח של 64 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיים מבנה חד קומתי עם גלריה עפ"י מערכת GIS. למבנה לא נמצא היתר בנייה בתיק הבניין.

הערות המהנדס:

עסק קיים במקום משנת 1994.
ב-2010 הוחלפו בעלים והעסק פעל בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.21.

בבחינת חוו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם 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 446 המאושרת מיום 24.12.1959. עפ"י תכניות סניטריות מאושרת במבנה משנת 1986 ותצלומי רחוב, המבנה הינו חד קומתי ובעל חזית רציפה ואחידה עם המבנים הסמוכים לו ותואם חזותית לרצף הקיים. כמו כן, נראה כי תואם את גבולות קו הבניין. מבחינת הדברים ניתן להסיק שהמבנה נבנה כדין.

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

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד אזור מסחרי על פי תכנית 446 המאושרת מיום 24.12.1959. ע"פ סעיף 11 :
השימושים המותרים: באזור מסחרי יורשו משרדים או מגורים מעל קומת חנויות.
שימוש חורג לתעשייה לא תואם לרשימת התכליות המותרות ומהווה שימוש חורג לתכנית.
מעיון בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה. מבנה ללא היתר - השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חוו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 04/02/2026.
מבקשים היתר ל10 שנים.

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 11.2.26:

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 9.2.26:

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

חו"ד מוקד 106 מיום 9.2.26:

לאחר בדיקה ברחוב דרך שלמה 66, בטווח התאריכים 1.6.25 עד 9.2.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

פיקוח על הבניה מיום 5.11.25:

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

המחלקה הפלילית מיום 10.11.25:

אין הליכים בכתובת.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 1.12.25:

התקבל אישור.

יועץ בטיחות מיום 30.12.25:

התקבל אישור על הגלריה והמדרגות.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדה מייעצת מספר 15-26-0003 מתאריך 12/02/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למתפרת ברזנטים בקומת קרקע וגלריה לאחסנה, עד ליום 31.12.2035.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, שם משולם, אילנה בורבן, פאדי דאוד דאוד, מאור ורניק, דניאלה סולה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למתפרת ברזנטים בקומת קרקע וגלריה לאחסנה, עד ליום 31.12.2035.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/02/2026:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג לתוכנית ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למתפרת ברזנטים. קיים סקר מבנה. לעסק היה רישיון במקום וכעת מבקשים שימוש חורג. המלצה לאשר ל-10 שנים עד 31.12.2035.

אלחנן זבולון- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0004 מתאריך 25/02/2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למתפרת ברזנטים בקומת קרקע וגלריה לאחסנה, עד ליום 31.12.2035.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, דייבי דישטניק, מאיה נורי.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	70780	**מספר בקשה מקוונת**	35976	**תאריך הגשה**	04/11/2025
מהות העסק	כתובות קעקע- מקום לעשייתן			**קומה**	קרקע
שם העסק	**גידה**			**שטח העסק**	94.50

כתובת	**יהודה הלוי 33**	**שכונה**	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6924/7	**תיק בניין**	0006-033

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גידה מכון קעקועים בע"מ	יהודה הלוי 33, תל אביב - יפו 6513613
בעל זכות בנכס	יפו תל אביב -יהודה הלוי 33 בע"מ	השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
מורשה חתימה מטעם המבקש	אביהו בן גידה	לילינבלום 25א, תל אביב - יפו 6513302
עורך ראשי	לוי יפעה	שד סיני 21, חיפה 3433208
מתכנן שלד	ערן שילר	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

שימוש חורג ממשרד בהיתר למכון קעקועים בקומת הקרקע בשטח של 76 מ"ר ובקומת גלריה שלא נמצא לגביה היתר בניה למחסן ושירותים בשטח 18 מ"ר סה"כ שטח העסק 94.5 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 3 קומות לפי היתר בניה מספר 385 מתאריך 31/10/1946, המכיל בקומת קרקע משרדים ומגורים ובשאר הקומות - מגורים.

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2024.
התקבלו התנגדויות לבקשה.

לא נמצא בתיק בנין היתר בניה לגלריה ולמדרגות.

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

מידע תכנוני:

חלקה 7 בייעוד אזור מסחרי (מגרש מס' 2024) ודרך מוצעת (מגרש מס' 2023) עפ"י תוכנית 1945 - "תוכנית בינוי - בין נחלת בנימין, הרצל, לילנבלום, המסילה", (תוכנית מאושרת משנת 1982). המבנה הבנוי בחלקה מסומן מבנה לשימור אקלקטי (בית פבזנר) עפ"י תכונית 2650ב - תוכנית השימור, (מאושרת משנת 2008). כל תוספת ו/או שינוי במבנה נדרש תאום עם מחלקת השימור. שימוש למכון קעקועים בקומת הקרקע ובקומת הגלריה אינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 44. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית, כפוף לסעיף 149 לחוק.

<u>להלן תיקון - הבהרה - לתיק מידע בכתובת יהודה הלוי 33 – סטודיו למכון לקעקועים מיום 24.2.26:</u>

בהתאם לחוו"ד יועמ"ש בעניין סוגי שימושים למשרדים למקצועות חופשיים (תוכנית 44 אזור דירות 1 ס"ק 7) - המסקנה המתבקשת היא ששימוש לסטודיו לקעקועים/ מכון קעקועים הוא שימוש תואם תב"ע.

על כן, שימוש למכון קעקועים בקומת הקרקע ובקומת הגלריה תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 44.

פרסום:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 15/10/2025.
מבקשים היתר ל5 שנים.

חו"ד נותני אישור

<u>חו"ד איכות הסביבה מיום 3.12.25:</u>

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

<u>חו"ד פיקוח עירוני מיום 23.11.25:</u>

בבדיקה שנערכה מול המערכות לא נמצאו פניות /אכיפה כנגד העסק.
הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.

<u>חו"ד מוקד 106 מיום 20.11.25:</u>

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב יהודה הלוי 33 בטווח 1.1.25 עד 20.11.25, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

<u>פיקוח על הבניה מיום 8.2.26:</u>

בבדיקה אותרה הודעה להגשת תביעה משפטית ביחס לק"ק לפי הפירוט הבא : הריסה של קירות במבנה לשימור, סלילת אספלט, הקמת חניון.
ההודעה מצויה בשירות המשפטי לטיפולם מ-15.09.2025 כנגד "יפו תל אביב – יהודה הלוי 33 בע"מ" וסעדה צורי.

<u>המחלקה הפלילית מיום 9.2.26:</u>
מבדיקה שערכנו יש הליך אחד שנמצא בטיפול תובע, אין מידע ספציפי על המכון אלא בכללי על הבניין.

<u>מהנדס קונסטרוקציה מיום 6.7.25:</u>
התקבל אישור על המבנה כולל הגלריה.

<u>יועץ בטיחות מיום 9.9.25:</u>
התקבל אישור על הגלריה והמדרגות.

מחלקת שימור מיום 5.2.26:

אין מניעה למבוקש מבחינת מח' השימור בתנאים הבאים:

1. מדובר במבנה לשימור שנמצא בשלב של קידום בקשה להיתר בנייה לשיקום ושימור מלא של המבנה המקורי ותוספות בנייה. רישיון העסק המבוקש יהיה מוגבל לתקופת זמן עד למתן היתר הבנייה לשימור המבנה והתוספות.
2. הקמה ותפקוד העסק המבוקש לא יגרום לנזקים ליציבות הבניין ולא לשינויים במעטפת המבנה. בכל מקרה לא ניתן לשנות קונסטרוקציה מקורית, מפלסי רצפות/תקרות, גודל ומיקום הפתחים, חזית המבנה.
3. יש לתאם עם מח' השימור את מיקום המזגנים/מיקום אשפה לפני ביצוע. לא ימוקם חיווט/ציוד טכני על מעטפת המבנה.
4. שילוט/הצללה/תאורה יהיו בהתאם לדרישות מח' השימור ויתואמו לפני ביצוע.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	ג'י.טי.אל.וי 3 בית לין שותפות מוגבלת - ת.ד. 8128, פתח תקווה 4918101	1. נוכח העדר חוות דעת מחלקת השימור והעדרו של תיק תיעוד לבניין אין לדון בבקשה, ולמחקה על הסף. 2. הפגם בהיעדר תוכנית / גרמושקה הכוללת את כל חלקי הבניין, פוגע בעקרון השקיפות של ההליך התכנוני ובזכות הציבור להשתתף בו. פרטים אלו חיוניים לצורך איתור הבקשה, הבנתה, בחינתה לעומק והגשת התנגדות מפורטת. ללא פרטים אלו, היכולת של הציבור לבחון את הבקשה לגופה נפגעת באופן משמעותי, מאיינת ומרוקנת מתוכן את זכות ההתנגדות. 3.לאור עבירות הבניה של הבעלים ו/או שמבצע המבקש ו/או שמבצעת ו/או ביצעה המבקשת (זהות המבקש /ת לא ידוע/ה) בבניין לשימור, בהעדר פרסום כדין, ובעוד מתנהלים הליכי אכיפה כנגד המבקש בגין עבירות בניה, בבניין לשימור נשוא הבקשה - הבקשה להיתר לשימוש חורג, אינה בשלה לפרסום ובוודאי שאינה בשלה לדיון. 4.היות ולא נערך פרסום כמתחייב אין תיק תיעוד, ולא ניתן לעיין בתוכנית הבקשה, המתנגדת פונה ומבקשת כי תינתן לה אורכה של 15 יום, לאחר שהועדה הנכבדה תעמיד לרשותה בקשה להיתר ראויה וברורה, וזאת כדי להוסיף ו/או להשלים ולהרחיב טיעוניה וכן להיעזר במומחים במידת הצורך כדי להגיש חוות דעת מקצועית לעת קבלת המסמכים.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	התקבלה חוו"ד מחלקת שימור מיום 5.2.26.	
2.	לאחר שהמתנגדת טענה כי התכנית איננה קריאה, תכנית העסק נשלחה אליה במייל.	
3.	עפ"י בדיקת פיקוח על הבניה קיימת תביעה כנגד בניה בלתי חוקית אשר איננה נכללת בשטח העסק. כ"כ בוצעו פרסומים בתאריך 17.9.25, נמסרו הודעות לכל בעלי הזכויות במבנה ובחלקות גובלות.	
4.	כפי שצוין בסעיף 2, תכנית העסק נשלחה למתנגדת.	

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדה מייעצת מספר 15-25-0009 מתאריך 17/12/2025

הועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, שם משולם, מאור ורניק, פאדי דאוד, דניאל שרון.

תיאור הדיון צוות התנגדויות
המתנגדים:
אלימלך קריסטל עו"ד, ליזי אלון.

אלימלך קריסטל עו"ד- אני מבקש מהוועדה שתסתכל על התמונה בהסתכלות רחבה על מה שקורה בכל הבניין ולא רק במה שקורה בתוך הדירה הספציפית שמבקשים לגביה את השימוש החורג. בכל הבניין קבעו פקחי העירייה שיש עבירות בניה, קיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים, לא ניתן לאשר את השימוש החורג ולו בגלל שמירה על החוק. סעיף 8.א.1 לחוק רישוי עסקים- זה הסעיף עם ה-30%. אחד הדברים שטענו בהתנגדות הם שצריך להציג בתוכנית את כל הבניין כיוון שאם קיים סעיף בחוק רישוי עסקים שמפנה אותנו ל-30% משטח המבנה שלגביו נעשו עבירות בניה והוא חי אז אני רואה את כל השטח הזה שלא מפורט אבל מסומן בתוכנית, כל השטח הוא מעל 30% ולכן אם אני מסתכל על סעיף 8.א.1. 5 למרות שהדירה שאנחנו לא יודעים מה קורה בה כי אין תיק תיעוד. העסק היום פועל בניגוד לדין כבר כמה שנים כפי שנמסר לי. יש חוק במדינת ישראל וצריך לשמור עליו, חברת ג'יי טי אל וי היא חלק מהציבור, לציבור מותר להתריע על בניה בלתי חוקית וקיום של עסק בלתי חוקי, הוועדה המקומית ובתי המשפט צריכים לשמוע את הטענות האלה. לחברת ג'יי טי אל וי יש חניון קרוב ובבניין שבו העסק הזה ממוקם, יש חניון בלתי חוקי שהם מפעילים אותו בבניין לשימור עם הגבלות מחמירות, הוא מהווה עסק מתחרה ולמתחרה עיסקי יש זכות עמידה בכל מקום. בבניין יש עבירות בניה, בנו שם חניון ציבורי ללא היתר בניגוד להוראות ותוכנית השימור. בתחילת דברי ביקשתי לראות את התמונה הרחבה. אני יודע שאני נמצא בעמדה לא נעימה, יושב מולי מישהו שמבקש להתפרנס, אני טוען שהוא גם נהנה מזה ויש זיקה בין הבעלים לבין השוכר. מספיק שלשוכר יש הנאה מהחניון הציבורי הזה מפני שהלקוחות שלו יכולים לחנות שם וגם השוכר בעצמו יכול לחנות שם. כשיש בניין שהוא לשימור בהגבלות מחמירות ויש כאן הזדמנות לדרוש, בהתאם לתקנות השימור, להגיש תיק תיעוד ולראות מה קורה בתוך הבניין. תקנה 10.2.1 מחייבת תיק תיעוד לפני שאנחנו בכלל דנים בבקשה. שימוש חורג מהיתר חייב להתאים לשימושים בתוכנית. שימושים בתוכנית 44 למכון לקעקועים, למרות שקעקועים קיימים אלפי שנים, לא מצאו לנכון להכניס את השימוש הזה בתוך תוכנית 44. אני רוצה לקדם את מה שהציע היו"ר. אנחנו מקבלים את ההצעה של אדוני ואת ההמלצה של הוועדה, מבקשים שמה שאמר אדוני זה מה שיהיה. אני מבקש שלא יצא כאילו שאנחנו מוותרים. אנחנו מוותרים על הנושא של בית הקעקועים ולא על שאר הדברים.
המתנגדים ציינו לפרוטוקול כי הינם מסירים את התנגדותם.

המבקשים:
קרני מור עו"ד, אביהו בן גידה.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
צוות התנגדויות מספר 16-25-0003 מתאריך 10/02/2026

מאחר והמתנגדים חזרו בהם מההתנגדות, הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרד בהיתר למכון קעקועים בקומת קרקע ובקומת גלריה שלא נמצא לגביה היתר בניה למחסן ושירותים, עד ליום 31.12.2030, או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מבינהם.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאחר דיון בוועדת התנגדויות ולאור חו"ד מבנה לשימור המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרד בהיתר למכון קעקועים בקומת קרקע ובקומת גלריה שלא נמצא לגביה היתר בניה למחסן ושירותים, עד ליום 31.12.2030, או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מבניהם.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/02/2026:

רעיה גוטלויבר- לאחר דיון בוועדת התנגדויות ולאור חו"ד מבנה לשימור, המלצה לאשר את הבקשה עד ליום 31.12.2030 או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מביניהם. יש לציין כי התקבל אישור מפיקוח.

אלחנן זבולון- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0004 מתאריך 25/02/2026:

לאור הסרת ההתנגדות, הועדה מחליטה לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרד בהיתר למכון קעקועים בקומת קרקע ובקומת גלריה שלא נמצא לגביה היתר בניה למחסן ושירותים, עד ליום 31.12.2030, או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מבניהם.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, דייבי דישטניק, מאיה נורי.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	72417	**מספר בקשה מקוונת**	35822	**תאריך הגשה**	09/02/2026
מהות העסק	חניון בתשלום או חניון המשמש באי מרכז מסחרי הסמוך לו			**קומה**	קרקע
שם העסק	**חניוני החוף בע"מ**			**שטח העסק**	570.57

כתובת	**אלחנן יצחק 22**	**שכונה**	נוה צדק
גוש/חלקה	6922/4	**תיק בניין**	0134-022

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בנימין רבי	יערי מאיר 16, תל אביב - יפו 6937116
בעל זכות בנכס	מרום נוה צדק בע"מ	אלחנן יצחק 22, תל אביב - יפו 6515210
עורך ראשי	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	אביעד דרי	צייטלין 1, תל אביב - יפו 6495601

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית ומגרש פתוח לחניון פתוח בשטח של 570 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 6922 חלקות 4,5.
מגרשים ריקים, ללא מבנים.

הערות המהנדס:

מדובר בעסק חדש שמתנהל במקום משנת-2025.

מידע תכנוני:

בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה, המבוקש - חניון - נמצא בתחום חלקות 4 + 5 בגוש 6922. חלקות 4-5 בייעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית (תאי שטח 204+203) עפ"י תוכנית 3866 - "תפרי נוה צדק - צפון מזרחיים", התוכנית אושרה למתן תוקף בתאריך 09/01/2018. שימוש לחניון אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 3866, מהווה שימוש חורג לתוכנית. מעיון בתיק הבניין נמצאו התרי בניה להריסת המבנים בחלקות 4 +5 משנת 2023. כמו כן, בימים אלו מתנהל הליך ברישוי בניה להוצאת היתר בניה בחלקות 4 + 5 למימוש זכויות בניה לבניין חדש מתוקף תוכנית 3866. השימוש המבקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית מוגבל בזמן, עד להוצאת היתר הבניה, כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 17/12/2025
מבקשים היתר ל5 שנים

חו"ד נותני אישור

חו"ד פיקוח עירוני מיום 9.2.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 9.2.26:

לאחר בדיקה באלחנן 22, בטווח 1.6.25 עד 9.2.26 , לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

אגף התנועה מיום 2.2.25:

התקבל אישור על גבי תכנית הבקשה.

צוות תכנון מיום 23.2.26:

בהתאם לחוו"ד מידע תכנוני, מומלץ להביא לשיקול הועדה אישור בזמן מוגבל עד להוצאת היתר בנייה.

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדה מייעצת מספר 15-26-0003 מתאריך 12/02/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומגרש פתוח לחניון פתוח עד ליום 31.12.2026, או עד מימוש ההיתר, המוקדם מבניהם.

בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג עד ליום 31.12.2027.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, שם משולם, אילנה בורבן, פאדי דאוד דאוד, מאור ורניק, דניאלה סולה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומגרש פתוח לחניון פתוח עד ליום 31.12.2026, או עד מימוש ההיתר, המוקדם מבניהם.

בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג עד ליום 31.12.2027.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 25/02/2026:

רעיה גוטלויבר- חניון חדש. חניון פתוח בשטח 570 מ"ר. שימוש חורג לתוכנית. המלצה לאשר שימוש חורג מתוכנית עד 31.12.2026, לשנה, או עד מימוש ההיתר, המוקדם מביניהם. בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג עד ליום 31.12.2027.

אלחנן זבולון- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0004 מתאריך 25/02/2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומגרש פתוח לחניון פתוח עד ליום 31.12.2026, או עד מימוש ההיתר, המוקדם מבניהם.

בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינה האם ניתן להאריך את השימוש החורג עד ליום 31.12.2027.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: אלחנן זבולון, חן אריאלי, דייבי דישטניק, מאיה נורי.