

29/06/2026
י"ד תמוז תשפ"ו

פרוטוקול - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ישיבה: 17-26-0011 תאריך: 24/06/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:25
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, מאיה נורי שקד, עו"ד, אמיר בדראן, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	עמוד
1	2619	26-0497	0180-009	זבולון 9	אדא לוינסקי בע"מ	מסעדה - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. ושאינו עסק שעיקר פעילותו הגשת משקאות משכרים לצורך צריכה במקום ההגשה כאמור בפריט 4.8.	1
2	64706	26-0450	3427-010	היסוד 10	איוב אבו שחאדה	ייצור ארובות לאוורור	4
3	25949	26-0492	0730-009	דרך השלום 9	אלי שקד	מכירת משקאות שלא לצריכה במקום	7
4	71488	1000036 1945	3319-014	התחיה 14	אסא ביגר	מקום לעריכת מופעים וירידים מזנון, בית אוכל	10
5	14272	1000045 1867	01871790	דיזינגוף 179	דזתי 179 בע"מ רחלנקו זויה	מזנון, בית אוכל אחר לרבות משלוחי מזון, ללא הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום	14
6	15849	1000047 6019	3384-015	תל גיבורים 15 ג'	סנטר ג'יפ בע"מ דלק יוסף	מוסך למכונאות רכב מכירת משומשים כלי רכב וציוד מכני הנדסי	20
7	53999	1000032 3340-1	3004-010	יפת 10	נעים כחיל מסעדת חג' כחיל בע"מ	הכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום הכנתו אפיית דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא מסעדה	23

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	עמוד
8	66004		45-021	הרכבת 8	גל מור ירון בורגין מעוז יבון דרור טישלר ניצן קימחי רן גרודצקי אברהם הוסטל ת"א בע"מ	מקום לעריכת מופעים וירידים במבנה קבע, ללא מזון דיסקוטק בית מלון מסעדה פאב	28

29/06/2026
י"ד תמוז תשפ"ו

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 17-26-0011 תאריך: 24/06/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:25
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, מאיה נורי שקד, עו"ד, אמיר בדראן, 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	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	אביגדור פרויד	משקיף מטעם ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א והמרכז	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה	

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	
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים	
	הגר גנין, עו"ד	עוזרת ראשית ליועמש	
	מאור ורניק	ממ בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים	
	יובל פלג	מנהל תחום בכיר עסקי לילה	

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

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	דניאל שרון	עוזרת למרכז וועדה	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	2619	מספר בקשה מקוונת	37060	תאריך הגשה	07/06/2026
מהות העסק	מסעדה - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. ושאינו עסק שעיקר פעילותו הגשת משקאות משכרים לצורך צריכה במקום ההגשה כאמור בפריט 4.8.				
שם העסק	אדא לוינסקי		שטח העסק	93.00	

כתובת	זבולון 9	שכונה	פלורנטיין
גוש/חלקה	8984/10	תיק בניין	0180-009

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אדא לוינסקי בע"מ	ת.ד. 45789, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	ורדה לרר	ת.ד. 22260, פתח תקווה 22260
מורשה חתימה מטעם המבקש	עומר עקריש	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 6122201
עורך ראשי	ורדה חייט	אפרסק 3, אשדוד 7709102
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ת.ד. 22260, רמת גן 22260

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית ומחצר פתוחה לאזור ישיבה (עבור מסעדה) בשטח של 74 מ"ר וחצר משק בשטח של 19 מ"ר. סה"כ שטח של 93 מ"ר.

תיאור המבנה:

במגרש קיים מבנה וחצר פתוחה שלא נמצא לגביהם היתר בנייה בתיק בניין.

הערות המהנדס:

משנת 2020 מתנהלת במקום מסעדה הכוללת אזור ישיבה בחצר עם רישיון והיתר לשימוש חורג בתוקף עד 31.12.25. כעת מבקשים היתר לשימוש חורג. יש לציין כי שטח העסק הכולל הינו 167 מ"ר, מתוכם מסעדה בשטח של 74 מ"ר שאינה מהווה שימוש חורג. חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

החלקה בייעוד מרכז מסחרי עפ"י תוכנית 44 מתאריך 20/11/1941. שימוש בחצר פתוחה לאזור ישיבה עבור מסעדה וחצר משק אינו תואם להוראות ותכליות מותרות עפ"י תוכנית 44. המבוקש יבחן במח' רישוי עסקים. 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.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 28/05/2026
מבקשים היתר ל-10 שנים

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 17.6.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 7.6.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 8.6.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב זבולון 9 בטווח התאריכים 1.9.26 עד 8.6.26, התקבלה הודעה אחת על בית עסק ריהוט חורג.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 25.1.26:

התקבל אישור.

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 18.2.21:

בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות נגד העסק הנ"ל.

כמו כן, אין תיקים בהכנה נגד העסק הנ"ל.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 9.6.26:

אין הליכים פעילים בכתובת זו,

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדה מייעצת מספר 0009-26-15 מתאריך 09/06/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומחצר פתוחה לאזור ישיבה (עבור מסעדה) וחצר משק, עד ליום 31.12.2036.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומחצר פתוחה לאזור ישיבה (עבור מסעדה) וחצר משק, עד ליום 31.12.2036.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/06/2026:

רעיה גוטליבר- חידוש שימוש חורג מתוכנית. העסק במקום משנת 2020 ואושר עד שנת 2025. המלצה לאשר עד 31.12.2036.

ליאור שפירא- מקבלים את חו"ד הצוות המקצועי ומאשרים שימוש חורג עד 31.12.2036.

ההחלטה: החלטה מספר: 1 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0011 מתאריך 24/06/2026:
לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומחצר פתוחה לאזור ישיבה (עבור מסעדה) וחצר משק, עד ליום 31.12.2036.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	64706	מספר בקשה מקוונת	36280	תאריך הגשה	28/05/2026
מהות העסק	ייצור ארובות לאווורור	קומה	קרקע	שם העסק	164.00
ארובות	שטח העסק				

כתובת	היסוד 10	שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה- יפו
גוש/חלקה	7053/40, 7053/9	תיק בניין	3427-010

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איוב אבו שחאדה	היסוד 10, תל אביב - יפו 6816726
בעל זכות בנכס	גלילה סיירפי	ת.ד. 45850, ג'לג'וליה 4585000
עורך ראשי	איברהים אבו שחאדה	סהרון 28, תל אביב - יפו 6804814
מתכנן שלד	אחמד ואקד	הרבי מלילוב 9, תל אביב - יפו 6808609

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסגרייה (ייצור ארובות לאווורור) בקומת הקרקע בשטח של 164 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 7053, חלקה 40, 9.
המבנה בן קומה אחת על פי תמונות במערכת GIS.
לא נמצא בתיק בנין היתר בניה למבנה, לא ידוע ייעודו.

הערות המהנדס:

משנת-2018 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2021.
לא טופל חידוש שימוש חורג.
כעת מבוקש שימוש חורג.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

עפ"י תכנית 4748 - "הפלך" - גוש 7053 - חלקה 9 - מגרש 2720 - ביעוד דרך מאושרת, מגרש 2718 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, חלק מחלקה 21 - מגרש 2020 ביעוד דרך מאושרת, חלקה 42 מגרש 2718 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. המבנים הבנויים בחלקות מסומנים להריסה. שימוש חורג למסגרייה אינו תואם להוראות תכנית 4748, מהווה שימוש חורג לתוכנית. סעיף 6.11 - הנחיות מיוחדות - הוראות מעבר: 1. בכפוף לאמור בסעיף 6.6 (הריסות ופינויים), יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדין ערב אישורה של תוכנית זו ביעודים הסחירים, עד ליום 1.1.2029 ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר, ו/או עד הגשת בקשה להיתר, המוקדם מביניהם. בתיק הבניין לא נמצאו התרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חוו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה. יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 10/05/2026
מבקשים היתר לצמיתות

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 17.6.26:**

בתאריך 11/6/26 נערכה ביקורת בעסק, במהלך הביקורת לא נימצא שהעסק גורם למפגעים סביבתיים.
לאור זאת אין מניעה לאשר את השימוש חורג.
תנאים יינתנו לעסק במסגרת הרישיון.

חו"ד פיקוח עירוני מיום 7.6.26:

העסק בהליך שיפוטי בגין ניהול עסק ללא רישיון.
התקבלו 2 פניות מוקד, ללא מטרדים.

חו"ד מוקד 106 מיום 8.6.26:

לאחר בדיקה ברחוב היסוד 10 בטווח התאריכים 1.9.25 עד 8.6.26, התקבלו 2 הודעות על בית עסק חורג מתנאי רישיון.

חו"ד אגף הנכסים מיום 19.5.26:

ניתן לאשר את השימוש החורג המבוקש לשנה + אופציה לשנה נוספת בכפוף להתחייבות המבקש לפנות עם דרישת העירייה.

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 28.5.26:

בבדיקה בתיק בניין ובמערכת הממוחשבת, לא נמצאו תביעות משפטיות נגד העסק הנ"ל.

כמו כן, אין תיקים בהכנה נגד העסק.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 2.6.26:

אין הליכים פליליים שקשורים לתכנון ובניה בכתובת זו.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 26.11.25:

התקבל אישור.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדה מייעצת מספר 15-26-0009 מתאריך 09/06/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסגרייה (ייצור ארובות לאיוורור) בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2027, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לבחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2028 ובכפוף להתחייבות המבקש לפנות עם דרישת העירייה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסגרייה (ייצור ארובות לאיוורור) בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2027, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לבחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2028 ובכפוף להתחייבות המבקש לפנות עם דרישת העירייה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/06/2026:

רעיה גוטלויבר- קיים אישור אגף הנכסים. עסק משנת 2018, עד 2021 היה ברישיון. כעת הגיש בקשה ואגף הנכסים מאשר לשנה עד 31.12.2027 ובסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לבחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2028 ובכפוף להתחייבות המבקש לפנות עם דרישת העירייה.

ליאור שפירא- מקבלים את המלצת הצוות.

החלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0011 מתאריך 24/06/2026:
לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסגרייה (ייצור ארובות לאיוורור) בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2027, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לבחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2028 ובכפוף להתחייבות המבקש לפנות עם דרישת העירייה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	25949	מספר בקשה מקוונת	36054	תאריך הגשה	04/06/2026
מהות העסק	מכירת משקאות שלא לצריכה במקום	קומה	קרקע	שם העסק	819.00
דרכ היין	שטח העסק				

כתובת	דרכ השלום 9	שכונה	נחלת יצחק
גוש/חלקה	7094/24	תיק בניין	0730-009

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלי שקד	גשר דרך השלום 9,
בעל זכות בנכס	גב ים לקרקעות בע"מ	סחרוב אנדרה 9, חיפה 3508409
בעל זכות בנכס	אמות השקעות בע"מ	ז'בוטינסקי 2, רמת גן 5250501
עורך ראשי	אירמה כראל	לוי משה 11, ראשון לציון 75658
מתכנן שלד	לאוניד גוזביץ	החי"ל 24, חיפה 3501433

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג ממבנה מסגריה עם גלריה לאחסנה ומוסך טיפולי במבנה השני על פי היתרי בניה, למכירת משקאות שלא לצריכה במקום, מכירת שוקולדים ארוזים בסה"כ שטח 819 מ"ר. השטח כולל: חנות במסגריה בהיתר בקומת קרקע בשטח של 273 מ"ר, משרדים ופינת עובדים במחסן בגלריה בהיתר בשטח של 53 מ"ר, מחסן במוסך טיפולים בהיתר-בשטח של 152 מ"ר, סככה בחצר צמודה למוסך בשטח של 65 מ"ר ו- 19 חניות לשימוש לקוחות העסק בחצר בשטח של 275.9 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 7094 חלקה 24. על המגרש קיימים 2 בנינים: 1. מבנה חד קומתי מיועד למסגריה עם מחסן בגלריה ע"פ היתרי בניה מס' 702 מיום 18.2.47 ו-1170 מיום 11.3.62 ; 2. מבנה חד קומתי מיועד למוסך לטיפולים עם מקומות חניה בחצר על פי היתר בניה לתוספת בניה בקומת קרקע מס' 6-930841 מ-31/10/1993.

הערות המהנדס:

משנת-2014 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוק עד-31/12/2024. כעת מבקשים שימוש חורג. אין שינוי בתכנית הבקשה משנת-2014. חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד תעסוקה (מגרש 2152) ע"פ תכנית 1043א ובייעוד דרך מוצעת ע"פ תכנית 3255ב (מגרש 2156). ע"פ סעיף 8.3.4 בתכנית 1043א: 8.3.4 מסחר קמעונאי: יותרו מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כגון - מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה וכדומה, מסעדות, שירותי אוכל וסניפי בנק מסחריים. השימושים הנ"ל יותרו בקומת הקרקע בלבד. השימוש המבוקש תואם לרשימת התכליות המותרות.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 24/05/2026
מבקשים היתר לצמיתות

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 15.6.26:

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 7.6.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 8.6.26:

לאחר בדיקה ברחוב דרך השלום 9 בטווח התאריכים 1.9.25 עד 8.6.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 3.9.25:

התקבל אישור.

אגף הנכסים מיום 7.6.26:

אין מניעה לאשר את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדה מייעצת מספר 0009-26-15 מתאריך 09/06/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה מסגריה עם גלריה לאחסנה ומוסך טיפולי במבנה השני על פי היתרי בניה למכירת משקאות שלא לצריכה במקום, מכירת שוקולדים ארוזים, עד ליום 31.12.2036.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה מסגריה עם גלריה לאחסנה ומוסך טיפולי במבנה השני על פי היתרי בניה למכירת משקאות שלא לצריכה במקום, מכירת שוקולדים ארוזים, עד ליום 31.12.2036.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 24/06/2026:

רעיה גוטליבר- קיים אישור אגף הנכסים. העסק משנת 2014 ועד 2024 ברישיון בשימוש חורג. המלצה לאשר שימוש חורג ממבנה מסגריה וסככות ושטח פתוח בחצר, סה"כ 819 מ"ר, עד 31.12.2036 למרות שעשו פרסום ליותר.

ליאור שפירא- אנחנו רוצים לשנות את זה ל 5 שנים ואח"כ עוד 5 שנים, ז"א 5 שנים ואח"כ שיבואו אלינו.

רעיה גוטליבר- המלצה לאשר עד 31.12.2031 ובסוף התקופה להגיע לדיון בוועדה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה.

ליאור שפירא- יש שם בניה במתחם הזה. על מנת שנשקול בעוד 5 שנים, לאור התוכניות שיש לנו לדרך השלום 7, 9 ו-5, אנחנו רוצים לבחון את השימוש החורג אם זה נכון באותה עת.

החלטה: החלטה מספר: 3 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0011 מתאריך 24/06/2026:
לאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה מסגריה עם גלריה לאחסנה ומוסך טיפולי במבנה השני על פי היתרי בניה למכירת משקאות שלא לצריכה במקום, מכירת שוקולדים ארוזים, עד ליום 31.12.2031, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה לצורך בחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2036, ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

מספר תיק רישוי:	71488	מס' בקשה מקוונת:	10000361945	תאריך הגשה:	21.12.25
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	----------

מהות העסק:	מקום לעריכת מופעים וירידים מזנון, בית אוכל	קומה:	ב
------------	--	-------	---

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
התחיה 14	צפון יפו	גוש 7087 חלקה 60	3319-014	160 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	אסא ביגר	התחיה 14 תל אביב
מבקש	אסא ביגר	קלישר 12 הרצליה
בעל זכות בנכס	ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 3 דן מנחם	ולנברג ראול 18 תל אביב
	קבוצת מנרב בע"מ אורי אריסון	ולנברג ראול 24 תל אביב
עורך בקשה	מקס טומנסקי	בלפור 84 בת ים

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג לתכנית ומתעשייה בהיתר לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים והופעות אומן (המקום מיועד לסדנאות בישול ומשמש לבית אוכל והופעות 3 פעמים בשבוע בלבד עבור משתתפי הסדנא) בקומה ב' בשטח של 160 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה תעשייה בן 3 קומות מעל קומת מרתף לפי היתר בניה מספר 1082 מתאריך 7.3.1977.

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2022. סכום אגרת שימוש חורג בסך 5,977 ש"ח. דרישות תקן - 1.3 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בן השימוש הקיים והמבוקש). חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 442 מטר (ברחוב אלפסי יצחק).

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 250
החלקה כלולה ביעוד מלאכה - תעשייה זעירה לפי תכנית 250 "קביעת ייעודים - יפו" המאושרת. ע"פ סעיף 10ב רשימת העסקים, המלאכות והתעשיות: באזורים הנ"ל תורשנה התעשיות והמלאכות כדלקמן: צרכי מזון, שמורים, משקאות, מכולת, חלב, דגים, בשר, פרות, מאפיות, רפואות בשמים, שמנים, צבעים, סבון. מוצרי חשמל, ברזל, נחושת, אלומיניום וכל מיני מתכות. מכונות, חלקי חילוף. בתי מלאכה מכניים, ליציקה, פחחות, נפחות, מסגריות, מוסכים וכו'. נגריות, תעשיית מברשות, דברי קליעה. נייר, בתי דפוס, מסגריות, טבק. קרטונג', ניילון, בקליט, זכוכית. מלט, חומרי בנין ואינסטלציה. גרעינים, זרעים, מחסני תבואות, מגרסות, טחנות קמח. בתי קירור ותעשיית קרח. הלבשה, טקסטיל, עורות, פרוות, תעשיית צמר, בתי מטרה, מכבסות וניקוי יבש, מעבדות תעשייתיות. - הערה: שימושים שלא נכללו ברשימה זו תנהג הועדה המקומית לפי אנלוגיה לשימושים אשר נכללו ברשימה זו. יש לציין כי קיימת תכנית תא/4963 "התשבצ" אשר נמצאת בהפקדה. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית מוגבל בזמן, כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 01.04.2025. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לא"ס מיום 6.1.26:	לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.
פיקוח עירוני מיום 31.12.25:	ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 31.12.25:	לאחר בדיקה התחיה 14 מתאריך 1.1.25 עד 31.12.25 לא אותרו הודעות מוקד בנושא.
חוו"ד בוחן רישוי:	בבחינת תכנית מופקדת עתידית מס' 4963 - יש התאמה לשימוש המבוקש להיתר לשימוש חורג(7.7 א - מקום לעריכת מופעים וירידים).

המלצת הוועדה המייעצת 0001-2026 מיום 1.1.26:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומתעשייה בהיתר לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים והופעות אומן (המקום מיועד לסדנאות בישול ומשמש לבית אוכל והופעות 3 פעמים בשבוע בלבד עבור משתתפי הסדנא), עד ליום 31.12.2028. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, מירי אהרון, אילנה בורבן, שם משולם.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומתעשייה בהיתר לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים והופעות אומן (המקום מיועד לסדנאות בישול ומשמש לבית אוכל והופעות 3 פעמים בשבוע בלבד עבור משתתפי הסדנא), עד ליום 31.12.2028. 2. דרישת תקן חנייה -1.3 מקומות חנייה (בהשוואת דרישות התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 1.3 מקומות חנייה למילוי דרישת התקן השתתפות בקרן חניה.
--

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מקום לעריכת מופעים וירידים, מזנון, בית אוכל. שימוש חורג לתוכנית. המלצה לאשר ל-3 שנים, בהתאם לפרסומים ובכפוף לדרישת תקן חניה. מיטל להבי- לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומתעשייה בהיתר לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים והופעות אומן (המקום מיועד לסדנאות בישול ומשמש לבית אוכל והופעות 3 פעמים בשבוע בלבד עבור משתתפי הסדנא), עד ליום 31.12.2028.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0001-2026 מיום 14.01.2026 סעיף 5:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתעשייה בהיתר לבית אוכל לרבות הגשת משקאות משכרים והופעות אומן (המקום מיועד לסדנאות בישול ומשמש לבית אוכל והופעות 3 פעמים בשבוע בלבד עבור משתתפי הסדנא), עד ליום 31.12.2028.

2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: מיטל להבי, ליאור שפירא, חן אריאלי, אמיר בדראן.

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 1.3 מקומות חניה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטליבר):

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 14.1.26 לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 1.3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור מקומות חניה מתאריך 6.7.25.

תיאור הדיון:

רעיה גוטליבר- עסק שאושר בוועדה בתאריך 14.1.26 עד 31.12.28. מובא לדיון לצורך הסרת תקן חניה בעבור 1.3 מקומות חניה. המלצה לאשר את הבקשה ללא מקומות חניה כיוון שהציגו הסכם.

ליאור שפירא- מאשרים בהתאם לחו"ד הצוות.

אמיר בדראן- לא הבנתי.

רעיה גוטליבר- הביאו הסכם שכירות למקומות חניה.

אמיר בדראן- אה הם שוכרים מקומות חניה?

רעיה גוטליבר- כן.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-26 מיום 24.06.2024 סעיף 4:

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 14.1.26, לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 1.3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור מקומות חניה מתאריך 6.7.25.

מספר תיק רישוי:	14272	מס' בקשה מקוונת:	10000451867	תאריך הגשה:	16.01.2025
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	מזון, בית אוכל אחר לרבות משלוחי מזון, ללא הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום	קומה:	קרקע
------------	---	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
דיזינגוף 179	הצפון הישן - החלק הצפוני	גוש 6902 חלקה 162	01871790	35 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	Beitea	דיזינגוף 179 תל אביב
מבקש	דיזתי 179 בע"מ רחלנקו זויה	דיזינגוף 179 בע"מ הכנסת 35 גבעתיים
בעל זכות בנכס	אנגלה מריאן קשי	דיזינגוף 179 תל אביב
עורך בקשה	מקס טומנסקי	בלפור 84 בת ים

מהות הבקשה: (שם משולם)

הקלה מתב"ע 2052 א' למזון בשטח של 35 מ"ר במקום 40 מ"ר כקבוע בתכנית.
--

תיאור המבנה:

מבנה בן 6 קומות המכיל: בקומת קרקע- חנויות בחזית ומגורים בעורף; בקומות עליונות-מגורים עפ"י היתרי בנייה מס' 471 מ-18.5.34, מס' 738 מ-30.6.36 ומס' 3-970971 מ-11.11.97.
--

הערות המהנדס:

משנת 1988 פעלו במקום תכשיטים ועסקי מזון בבעלויות שונות. ב-2023 הוחלפו הבעלים ומבקשים מזון והקלה מתב"ע 2052 א'. מקטע 3 בתב"ע 2052 א' בו נדרשים עבור מזנונים מינימום 40 מ"ר. דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). סכום חיוב אגרת היתר 1,317 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2052 א'
המגרש נמצא תחת תב"ע 2052 א', מקטע ג'.
בהתאם לסעיף 9.3.2, הקובע כי השטחים המינימליים הדרושים כתנאי להתרת בתי אוכל חדשים במזנון יהיו 40 מ"ר.
על כן, נדרשת הקלה מתב"ע 2052 א' למזנון בשטח של 35 מ"ר.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 22.02.2026. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2040.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 9.4.26:	לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.
פיקוח עירוני מיום 24.3.26:	ללא תלונות או מטרדים מהעסק (התקבלה פנייה אחת).
מוקד 106 מיום 23.3.26:	לאחר בדיקה ברחוב דיזנגוף 179 בטווח התאריכים 1.6.25 עד 23.3.26 : בית עסק ריהוט חורג – הודעה 1 מפגע עשן בית עסק – הודעה 1
אגף התברואה מיום 23.3.26:	להציב עגלת רשת ניידת לקרטונים ולתקן שביל הגישה לפחי האשפה.
שמות המתנגדים:	פנחס הק.
תקציר ההתנגדות:	- העסק פועל עד 00:30 בלילה. פעילות בשעה זו גוררת מטרדי רעש קשים ולמנוחת הדיירים. - מטרדי רעש מהעסק. - בחצר האחורית של הבניין קיימים שירותים משותפים נעולים. מה שגורם ללקוחות של העסקים להתפנות בחצר הבניין. - הצטברות אשפה. - המקום פועל בשבת ללא היתר.
חו"ד מהנדס להתנגדות:	- מדיניות לילה במקום עד 2:00 בלילה (לא קיים היתר לילה). - התקבלה חוות דעת איכות סביבה מתאריך 9.4.26. - עפ"י תכנית העסק, לעסק קיים תא שירותים בלעדי בתוך העסק.

• התקבלה חוות דעת תברואה מתאריך 23.3.26.

המלצת הוועדה המייעצת 0005-26 מיום 15.04.2026:

הוועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

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

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
פנחס הק	דיזנגוף 179 תל אביב	052-8942689

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 18.05.2026:

בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, קרני פנינה גנוסר, מירי אהרון, דניאל שרון.

המתנגדים:	פנחס הק.
	פנחס הק- אני גר בבניין הזה 46 שנים. כשהגעתי לגור בבניין היו סה"כ 8 דירות. בעל הבית היה ערירי הלך לעולמו, חודשיים לאחר מכן מכרו את הבניין לקבוצה והיא החליטה לבנות תוספות, מ-8 דירות זה הפך להיות 35 דירות. בפועל כל דירה בין 17-20 מ"ר. זה קרה לפני 20 שנה. אני פניתי אז למהנדס העיר, ליועץ המשפטי ולהרבה גורמים, אמרתי רשמית שכל דירה היא 35 מ"ר ובפועל זה לא כך. לא יאמן מה שנעשה בניין, 35 דירות כולן Airbnb, מושכרות, כלבים, היו גם יצאניות, זה הפך להיות מקום קטסטרופה שאתה לא יכול לישון. אני מחבב אותם מאוד וגם את העובדים, יש לי קשר טוב איתם, כשהם שיפצו פינקתי את העובדים. אני נכה צה"ל, כל בום מרטיט לי את הלב, אני נכנס ללחץ. מי שהיה בעל החנות מתחתי במשך 40 שנה, הלך לעולמו ונתן את הירושה לילדים שלו, הילדים שלו זה לא היה מעניינם והחליטו להשכיר את המקום לברים, הביאו איזה רוסי 2 מטר גובה עם קעקועים, הוא החליט שהוא נמצא במוסקבה ושם כסאות מול החנות ובכניסה של הבית, אי אפשר היה להיכנס הביתה. ברים, שותים, עד 3 בלילה כל יום. כל הזמן הייתי מבקש, היה אומר לי אל תדאג. בסופו של דבר אחרי תלונות בעירייה, פיקוח ומשטרה בלי סוף, לא ישנתי והבומים האלה עושים לי לא טוב, יש לי גם אישורים רפואיים. לשמחתי באה חברה של תה כזה והחליטו לשפץ את החנות ועשו מקום יפה אבל על התקרה עצמה הם הציבו רמקולים. זה בניין ישן, כל ההפרדה זה אולי 5 ס"מ בין התקרה לרצפה, המקום סגור ואין חלונות, כל רעש הכי קטן מהדהד אצלי למעלה. אם אתה רוצה לעשות קידוש, לשבת לנוח, אתה לא יכול כי אתה לא שומע מוזיקה אתה שומע בום בום בום. כנ"ל אלה שמעלי, שיש להם Airbnb, הם משכירים לקבוצות של אנשים, הם בצרפת, לא אכפת להם, המתווך עושה מה שהוא

בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, קרני פנינה גנוסר, מירי אהרון, דניאל שרון.

רוצה, אתה מתלונן ומדבר לקיר זה אותו הדבר. כמה אפשר לסבול מהדברים האלה? יום אחד פניתי לעובדות שם וביקשתי להנמיך את המוזיקה, הן התחילו להתווכח איתי בכל מיני מילים, אני לא כועס עליהן, לכל אחד האופי שלו. מה שהרגיז אותי, היתה מישהי שבקושי מדברת עברית, אמרה לי למה אתה גר בדיזינגוף? לא גרים בדיזינגוף. כשאני גרתי בדיזינגוף לא היו ברים ולא שום דבר, היה קצב, מכולת, חייט, היום זה השתנה. לשמחתי, בגלל שיש לי יחס טוב כלפי כולם שם, נתנו לי את הטלפון של מנהלי הברים, גם יונתן נתן לי, אמר לי שאם יש בעיה תקשר אלי ונסדר, אני לא אומר שזה כל הזמן עובד, לפעמים עובד. בקשתי ממנו אם אפשר להוריד את הרמקולים, הוא בא, ביקש מהעובד להגביר ואמר לי שאני צודק. ירד הביא איזה JBL שאם אתה שם פול ווליום, בגלל שהמקום סגור זה דופק בקירות ועולה ואתה שומע בום בום, אתה לא שומע מוזיקה. בהתחלה הם פתחו שם עד 20:00-21:00 בערב הכל טוב ויפה, בתקופה האחרונה המקום פתוח עד 01:00 בלילה, מגיעים אופנועים של וולט, שומע מנועים, אנשים יושבים, אנשים מעשנים, המרפסת שלי בדיוק 2 מטרים מעל החנות, השעות מאוחרות, זה מפריע. אני לא רוצה לקחת פרנסה חלילה. כל הקרטונים שיש גם בבית קפה, המזנון שליזנו, פשוט מושלכים לרחוב או ליד פחי האשפה. לי אכפת מכל דבר, אני נאמן ניקיון בת"א, קיבלתי את הדרגה הכי גבוהה שיכולה להיות. אכפת לי מהעיר שלי, ת"א. אמרתי להם, כמו השכן, שימו סל מחזור גדול מרשת, תשימו את הקרטונים שם עם השכן, פעם בשבועיים יבוא לאסוף, גם תורם לאיכות הסביבה. מאחר שיש כ"כ הרבה דיירים שם ולא לכל אחד אכפת, אתם לא מבינים מה הולך שם, שתן וצואה. יום החלטתי שזה יותר מידי, החלטתי לעשות שער בכניסה, זה לא מחזיק מעמד, אלה שבאים אין להם סבלנות לקודד והם שוברים את הדלת והמנעול, זה לא קל. 35 דיירים בבניין של 4 קומות, זה צריך להיות ב 12 קומות, עד היום זה חורה לי על העוול שנעשה. מבחינת איכות הסביבה, שיהיה סל לקרטונים, שישמו ליד החנות פחי אשפה שאפשר לזרוק את כוסות הפלסטיק, תודה לאל עכשיו הם הביאו, בהתחלה לא היה, היית צריך לראות, זה היה בכל מקום, אני אספתי, אני לא מתבייש. ועניין שעות הלילה, עם וולט, אם אפשר להנמיך את שעות הלילה, הוא בא אלי שמע וראה, אמר לי אל תפנה לעו"ד אנחנו נעזור בדברים האלה. עד כמה שאני יודע במלחמה יונתן היה מעל חודש בחו"ל, אי אפשר היה לפנות אליו בכלל גם בטלפון, יש לו גם שותפה, היא לא מתייחסת כ"כ לטלפון או שלא מדברת עברית, אני לא יודע אבל פני לשלום. הם שמו שולחנות, הם כ"כ כבדים, כשאתה גורר אותם בלילה זה עושה רעש חזק וזה גם קצת גורם לי להתעורר בלילה. אין לי שום דבר נגדם, ההפך, אני מחבב וגם עוזר. לפעמים באה סחורה שלהם מוקדם

בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, קרני פנינה גנוסר, מירי אהרון, דניאל שרון.

ואין להם איפה לשים אז הם שמים את זה בכניסה שלנו אחרי הדלת, אני שומר, לפעמים מצלצל. אני אוהב לעזור אני לא מחפש את הרע שבטוב, רק שיבואו לקראתי, זה שעות הלילה המאוחרות, אשפה של קרטונים וכל האלמנטים שחוסמים את המדרכה ואי אפשר לעבור, שישמו בצד השני זה הכל. הוא היה אצלי בדירה, הוא שמע, הוא אמר לי שאם אני לא אבצע, ההוצאות... הוא כתב לי. מאחר והם הורידו את הרמקולים זה לא עושה לי את הרעש, עכשיו הבעיה זה ה JBL ששמו במקום, אני לא רוצה שיהיו להם הוצאות. אני מסכים שיכנסו לבדוק. קאשי, אני לא רוצה להגיד מילים לא טובות על האדם הזה כי אבא שלו היה אדם נאמן, אבל הבנים שלהם הם אנשים אחרים ותוקפניים. היו שירותים משותפים בחצר האחורית לשני העסקים שקיימים, הוא החליט על דעת עצמו, ואני כתבתי מכתב, לעשות את השירותים בתוך העסק אבל אין גישה לביוב המרכזי של הבניין ועל דעת עצמו פתח את הבלטות ועבר לשכנים מ 79 ל 77, באישון לילה עשה ביוב לשם ויש לו שירותים. כדי להרוויח עוד חדר עם מקלחות, השכנים של ה Airbnb התחברו לביוב של קאשי, שהוא התחבר לשכנים בכלל, כדי שיהיה להם עוד חדר עם מקלחת. לא מפריע לי שיש שם שירותים, כשלא היה שער היו עושים את הצרכים שלהם אצלנו, עכשיו נפתרה הבעיה. פני לשלום, אם אני יכול לעזור תנו לי לעזור.	
יונתן לבסקי, אבי לבסקי, דני לבסקי. אבי לבסקי- מה שטוען חברי לגבי השטחים זה נשמע לי על פניו כחריגה ובניה לא חוקית. אנחנו התייחסנו לכל מה שהוא כתב בהתנגדות, אנחנו שלחנו לו את זה בדואר רשום עם אישור מסירה והוא לא טרח לאסוף ולפתוח. לטענת הרעש, אני לא בא לבדוק ממה זה בא, ישנה חברה שנקראת "הדס" שהיא עושה את הביקורת, כל מה שאנחנו מבקשים זה שהוא יאפשר לחברה הזו לבצע את הבדיקה בדירה. התנינו את זה שאם יתברר שטענתו מוצדקת, אנחנו נפעל בהתאם. לגבי נושא השירותים, הוא כתב, קיימים שירותים משותפים לבתי העסק בבניין. שני השירותים האלה סגורים על מנת לא לשמש שירותים ציבוריים. השירותים מיועדים רק ללקוחות בתי העסק שמקבלים לפי בקשתם מפתח. אני כתבתי והדגשתי, אין לנו שליטה למעשיהם של עובדי אורח שמטילים מימיהם בשטחים ציבוריים, לא יכולים לפתור את הבעיה הזאת. לגבי הצבת כיסאות ושולחנות מחוץ לבית העסק, כל בתי העסק הנמצאים בסמיכות אלינו מציבים שולחנות וכסאות על המדרכה. דני לבסקי- והכל תחת היתר.	המבקשים:

בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, יובל פלג, הגר גנין, רעיה גוטלויבר, קרני פנינה גנוסר, מירי אהרון, דניאל שרון.

אבי לבסקי- אין סיבה שהעירייה תנהג כלפינו באכיפה בררנית. אנחנו לא חוסמים את הכניסה עם שולחנות וכסאות. אני חושב שאנחנו לא גוררים אותם בסגירה. לגבי אחסון אשפה, אנחנו מקפידים לשמור על הניקיון. אין לנו קרטונים, רק כוסות חד פעמיות מפלסטיק כשאנחנו נותנים את המשקה לציבור, לא יותר מזה. אין בעיה, נפעל בהתאם לכל תנאי ההיתר.	
המלצת צוות ההתנגדויות:	הוועדה ממליצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הקלה מתב"ע 2052 א' למזון, עד ליום 31.12.2040.

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-

לאחר דיון בוועדת התנגדויות, המלצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הקלה מתב"ע 2052 א' למזון, עד ליום 31.12.2040.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בקשה להקלה מתב"ע 2052 א' למזון בשטח 35 מ"ר כיוון שהתב"ע מאפשרת מזון במקום לא פחות מ 40 מ"ר. העסק היה בדיון בוועדת התנגדויות. המלצת צוות התנגדויות לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להקלה מתוכנית עד ליום 31.12.2040, לפי תאריך הפרסומים.

ליאור שפירא- לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר שימוש חורג בהתאם להמלצה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-26 מיום 24.06.2026 סעיף 5:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לדחות את ההתנגדויות ולאשר הקלה מתב"ע 2052 א' למזון, עד ליום 31.12.2040.

מספר תיק רישוי:	15849	מס' בקשה מקוונת:	10000476019	תאריך הגשה:	16.12.2025
--------------------	-------	---------------------	-------------	----------------	------------

מהות העסק:	מוסך למכונאות רכב מכירת חלקים משומשים כלי רכב וציוד מכני הנדסי	קומה:	קרקע
---------------	--	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
תל גיבורים 15 ג'	אזור תעסוקה- צומת חולון	גוש 6989 חלקות 20 ו-17 (חלק)	3384- 015	1000 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	סנטר ג'יפ	תל גיבורים 15 תל אביב
מבקש	סנטר ג'יפ בע"מ דלק יוסף	תל גיבורים 15 תל אביב תל גיבורים 15 תל אביב
בעל זכות בנכס	דלק יוסף דלק דרוויש מנהל מקרקעי ישראל	תל גיבורים 15 תל אביב
עורך בקשה	גיאק סחליה	אבן סינא 72 תל אביב

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנים וסככות שלא נמצא לגביהם היתר בניה למוסך כלי רכב ומכ' חלקי חילוף בשטח של 1000 מ"ר. 386 מ"ר- שטח מקורה (עמדות עבודה, משרד, מטבחון, מחסן, שירותים, מעברים) ו-614 מ"ר שטח לא מקורה (חניות, מעברים).

תיאור המבנה:

מבנים וסככות בתוך שטח מגודר. לא נמצאו בתיק בנין היתרי בניה ותכניות מאושרות. לא ידוע יעוד המקום.

הערות המהנדס:

על פי מערכת רישוי עסקים משנת-1981 במקום התנהל מוסך לתיקון כלי רכב עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/1994. (לא נמצא תכנית סניטרית מאושרת לעסק הקודם, לא ידוע שטחו). משנת-1999 הוגשו לרישוי עסקים מספר בקשות לרישיון עסק אך כל הבקשות סורבו בעקבות חריגות בניה. חו"ד פיקוח על הבניה: בעבר היה צו הריסה במקום שהוסר, (חו"ד פיקוח על הבניה). בשנת-2021 יצא רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/25.
--

הערות המהנדס:

בכחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהן היתר בניה ניתן לראות תצלומי תצ"א משנת 1986 ואילך. ניתן להבחין כי המבנה תואם בסביבתו.

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

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 432
עפ"י תכנית מתאר יפ"ו - 432 חלקה 20 ו- 17 (חלק) בייעוד שטח ציבורי פתוח ושטח מיוחד - שטח שהתוכנית לא חלה עליו. שימוש למוסך לתיקון כלי רכב ומכירת חלקי חילוף אינו תואם להוראות תכנית 432. בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים 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.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 24.02.2026. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2030.
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 25.3.26:	לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.
פיקוח עירוני מיום 20.2.26:	ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 17.2.26:	לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב תל גיבורים 15, בטווח התאריכים 1.6.25 עד 17.2.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.
אגף התנועה מיום 6.1.26:	מבחינה תנועתית ניתן לאשר שימוש חורג, גם לאחר ביצוע פרויקט מהיר לעיר, אין שינוי מהמצב הקיים.
המחלקה הפלילית מיום 23.12.25:	מדובר במתחם גדול, יש לברר מול פיקוח על הבניה לגבי המבנה הספציפי שביחס אליו מבוקש הרישיון.
פיקוח על הבניה מיום 12.1.26:	בבדיקה בתיק בניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות נגד העסק הנ"ל. כמו כן, אין תיקים בהכנה נגד העסק. בתוכנית שסומנה בצהוב חלק של המבנה טרם נהרס.

7.6.26:	בבדיקה בתיק בניין ובמערכת הממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות נגד עסק הנ"ל. כמו כן, אין תיקים בהכנה נגד העסק. המקום צולם. נערכה ביקורת במקום - ממצאי הביקורת העלו שהגג נהרס.
---------	---

המלצת הוועדה המייעצת 26-0008 מיום 27.05.2026:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנים וסככות שלא נמצא לגביהם היתר בניה למוסך כלי רכב ומכ' חלקי חילוף, שטח מקורה (עמדות עבודה, משרד, מטבחון, מחסן, שירותים, מעברים) ובשטח לא מקורה (חניות, מעברים), עד ליום 31.12.2030.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנים וסככות שלא נמצא לגביהם היתר בניה למוסך כלי רכב ומכ' חלקי חילוף, שטח מקורה (עמדות עבודה, משרד, מטבחון, מחסן, שירותים, מעברים) ובשטח לא מקורה (חניות, מעברים), עד ליום 31.12.2030.

תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר - שימוש חורג מתוכנית. מוסך לכלי רכב ומכירת חלקים משומשים. העסק במקום משנת 1981. בשנת 2021 יצא רישיון לשימוש חורג עד ליום 31.12.2025. היו פה חריגות בניה. היינו בקשר עם פיקוח על הבניה. לאחר כל הריסת הבניה הלא חוקית, פיקוח נתנו לנו חו"ד חיובית. המלצה לאשר שימוש חורג לתכנית ממבנים וסככות ושטח לא מקורה עד ליום 31.12.2030, לפי תאריך הפרסומים.

ליאור שפירא - מאשרים שימוש חורג בהתאם לחו"ד הצוות בעמוד 19, עד 31.12.2030.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 26-0011 מיום 24.06.2024 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנים וסככות שלא נמצא לגביהם היתר בניה למוסך כלי רכב ומכ' חלקי חילוף, שטח מקורה (עמדות עבודה, משרד, מטבחון, מחסן, שירותים, מעברים) ובשטח לא מקורה (חניות, מעברים), עד ליום 31.12.2030.

09.10.2023	תאריך הגשה:	10000323340-1	מס' בקשה מקוונת:	53999	מספר תיק רישוי:
------------	------------------------	---------------	-----------------------------	-------	----------------------------

קרקע	קומה:	הכנת מזון למכירתו לצריכה מחוץ למקום הכנתו אפיית דברי מאפה מבצק מוכן ומוקפא מסעדה	מהות העסק:
------	--------------	---	-----------------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	כתובת:
273 מ"ר	3004-010	גוש 7018 חלקה 31	יפת 10

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	חג' כחיל	יפת 10 תל אביב
מבקש	נעים כחיל מסעדת חג' כחיל בע"מ	עבודת ישראל 2 תל אביב יפו שבטי ישראל 91 תל אביב יפו
בעל זכות בנכס	הקדש מימון בן שמעון עמיאל	צור יעקב 27/3 ירושלים
עורך בקשה	נבון גבריאלי	דיזנגוף 205 תל אביב

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

שימוש חורג מתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למסעדה ואפייה מבצק מוכן מוקפא בקומת קרקע בשטח של 273 מ"ר.
--

תיאור המבנה:

הבניין ערבי ישן פינתי לרח' יפת פינת החלפנים. לחזית רח' יפת בן קומה אחת ולרח' החלפנים בן 3 קומות. אין בתיק בנין היתר בניה למבנה, אך קיימת תוכנית סניטרית משנת 1937 כי לרח' יפת התנהל במקום מזנון.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2002 עם היתר לשימוש חורג עד לשנת 2020. כעת מבקשים שימוש חורג. דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). הסכום לתשלום אגרת שימוש חורג בסך 9,601.4 ש"ח.
--

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 606
בהתאם לתוכנית העסק המצורפת לבקשה המבוקש נמצא בתחום חלקות 31, 48, 49, 50 בגוש 7118. עפ"י תוכנית 606 - "מתחם המנזר הארמני" חלקה 31 בייעוד דרך קיימת ושטח לתכנון בעתיד, חלקות 48, 49, 50 בייעוד שטח לתכנון בעתיד. המבנה מסומן להריסה. נדרש תאום עם אגף הנכסים בתחום שטח בייעוד דרך קיימת בחלקה 31. שימוש למסעדה בקומת הקרקע אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 606, מהווה שימוש חורג לתוכנית. 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: 30.10.2023. מבקשים היתר ל-10 שנים.

חוות דעת נותני אישור:

לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג (העסק כרגע בשיפוצים).	הרשות לאי"ס מיום 19.11.23:
במקום יש החלפת בעלים, הוגשה בקשה בחודש אוגוסט ואין סירובים. כמו כן יש צו על המקום, יטופל במסגרת עבודה. העסק ללא היתרים או קריאות מוקד.	פיקוח עירוני מיום 20.11.23:
לא אותרו פניות מוקד מתחילת השנה.	מוקד 106 מיום 15.11.23:
בבדיקת תיק הבניין ובמערכת פיקוח על הבניה, אין תביעות משפטיות פעילות כנגד העסק. כמו כן אין תיקים בהכנה כנגד העסק הנ"ל	פיקוח על הבניה מיום 19.11.23:
עפ"י המידע שבידנו לא ננקטו הליכים בכתובת שבנדון.	המחלקה הפלילית מיום 19.11.23:
חלקות 31 בגוש 7118 בבעלות פרטית בייעוד דרך.	אגף הנכסים מיום 24.7.23:

המישלמה ליפו מיום 27.11.23	אין מניעה לאשר את הבקשה. אין התנגדות.
-------------------------------	--

המלצת הוועדה המייעצת 2023-0028 מיום 20.11.2023:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה ואפייה מבצק מוכן ומוקפא, עד ליום 31.12.2028.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטליבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, מאור ורניק, יהונתן ברהום.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטליבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה ואפייה מבצק מוכן ומוקפא, עד ליום 31.12.2028.

תיאור הדיון:

רעיה גוטליבר - שימוש חורג לתוכנית. המלצה לאשר עד 31.12.2028.

ליאור שפירא - מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2028.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2023-0017 מיום 06.12.2023 סעיף 30:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה ואפייה מבצק מוכן ומוקפא, עד ליום 31.12.2028.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, חן קראוס.

מובא לדיון חוזר לצורך קיצור תקופת השימוש החורג לבקשת המבקש.

המבקש מיום 2.6.26:	אני בעל המניות בחברת מסעדת חאג' כחיל בע"מ מבקש בזאת החזר תשלום היטל השבחה בשל העובדה כי בעקבות צו הפסקת עבודה לעבודות השיפוץ שהעירייה הנפיקה שגם נדון בבימ"ש, הוחלט כי העסק לא ייפתח ועבודות השיפוץ לא יושלמו ואף עבודות האינסטלציה יפורקו. העסק לא שופץ ולא פתח את שעריו אף לא יום אחד. על כן אבקש החזר תשלום היטל השבחה ששילמתי.
--------------------	---

מספר תיק רישוי 53999, מספר בקשה שימוש חורג 10000323340.	
בתאריך 24.6.24 הודיע בעל העסק על הקפאת התיק מאחר ולטענתו העסק סגור מיום 7.10.23 ולא שופץ בעקבות מחסור בעובדים בזמן המלחמה.	חו"ד בוחן רישוי

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר את הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- הוועדה המקומית מיום 6.12.23 אישרה את הבקשה עד סוף שנת 2028. בתאריך 24.6.24 קיבלנו הודעה שמבקשים קיצור תקופה, כנראה בגלל תשלום היטל השבחה. המלצה לאשר את קיצור התקופה מהיום.

ליאור שפירא- מאשרים בהתאם לחו"ד הצוות את קיצור תקופת ההיתר.

אמיר בדראן- יש לכך השלכות אחרות חוץ מעניין היטל השבחה שנדרש לשלם?

ליאור שפירא- הם ביקשו.

אמיר בדראן- כן, ברור לי.

רעיה גוטלויבר- לפעמים זה הסכם שכירות במקום, לפעמים תלוי בבעל הנכס.

אמיר בדראן- בד"כ אנשים מבקשים מקסימום של זמן, מאשרים להם את זה, הם מקבלים את האגרה ואז הם נדהמים מהאגרה שהם צריכים לשלם ואז הם חושבים פעמיים אם לקצר את התקופה. אני מניח שזה מה שקרה.

ליאור שפירא- לא, לא נפתח. זה לא החג' כחיל שאתה מכיר.

אמיר בדראן- יפת 10 זה לא השעון?

ליאור שפירא- לא, יותר בפנים.

אמיר בדראן- זה מול אבולעפיה, זה לא נפתח, עכשיו אני יודע על מה אתה מדבר. יש לכך השלכות אחרות?

ליאור שפירא- אנחנו עושים את זה כדי שיוכל לקבל כסף בחזרה. מאשרים את חו"ד הצוות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 26-0011 מיום 24.06.2026 סעיף 7:

**לאשר הבקשה לקיצור תקופת השימוש החורג לתוכנית ביחס למבנה שלא
נמצא לגביו היתר בנייה למסעדה ואפייה מבצק מוכן מוקפא בקומת קרקע, עד
ליום 24.6.26.**

מספר תיק רישוי:	66004	מס' בקשה מקוונת:	תאריך הגשה:	04.05.2014
-----------------	-------	------------------	-------------	------------

מהות העסק:	מקום לעריכת מופעים וירידים במבנה קבע, ללא מזון דיסקוטק בית מלון מסעדה פאב	קומה:	קרקע תחתונה, קרקע עליונה, א', ב', ג', ד'
------------	---	-------	--

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
הרכבת 8	לב תל אביב	גוש 7444 חלקה 3	45-021	3,014 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	אברהם הוסטל תל אביב	הרכבת 8 תל אביב
מבקש	גל מור ירון בורגין מעוז ינון דרור טישלר ניצן קימחי רן גרודצקי אברהם הוסטל ת"א בע"מ	מעלה החמישה הברוש 999 בית זית השיש 5 בנימינה-גבעת עדה הכלנית 69 מברשת ציון נאות 40 ירושלים העפרוני 3 רמת השרון הנביאים 67 ירושלים
בעל זכות בנכס	בזק תקשורת לישראל בע"מ	מנחם בגין 132 ת"א-יפו
עורך בקשה	רות גבע-סופר	שטרייכמן יחזקאל 15

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון טעות סופר.

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית מלון מספר החדרים 84.

תיאור המבנה:

בנין בן 6 קומות המכיל : קומת מרתף , קומת קרקע תחתונה, קומת קרקע עליונה, שלוש קומות מעל אשר לא ידוע ייעודם וקומה ד' שע"פ היתר בניה מס' 09-0672 מיום 30.8.09 (היתר לאנטנה) שימשה למלאכה, לשאר הקומות לא נמצא היתר בניה בתיק בניין ולא ידוע ייעוד.

השימוש המבוקש
בית מלון מספר החדרים 84 המתפרש באופן חלקי בקומות המבנה, בקומת הקרקע התחתונה - מבואת כניסה בשטח של 98.5 מ"ר. קומת קרקע עליונה - אולם קבלה - בשטח של 338.5 מ"ר, קומה א' - אולם אירוח, מטבחים, חדרי לינה - בשטח של

תיאור המבנה:

836.5 מ"ר, קומה ב', ג' ו-ד' - חדרי לינה בשטח של 1741 מ"ר אשר לא ידוע ייעודם, סה"כ שטח העסק 3014 מ"ר.

הערות המהנדס:

יש לציין כי ההיתר בניה שנמצא הינו היתר לאנטנה ומציין את השימוש בקומה ד' בלבד, מדיניות לילה באזור זה עד 2:00 סכום אגרת שימוש חורג 98634 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 44,314
תואם. איזור מסחרי. עפ"י סיכום מהנדס העיר יותר שימוש מלון במבנה בשלמותו בלבד. יהיה בהליך של שימוש חורג להיתר מותנה בטיפול בהורדת הגדרות בגבולות המגרש, פתיחת חזיתות מסחריות לאורך רחוב הרכבת ולבונטין.

חו"ד בדיקת מהנדס:	מובא לדיון מקדמי. ידוע לבעל העסק כי עליו לתקן תכניות בהתאם לדרישות מהנדסת תכנון.
--------------------------	--

המלצת הוועדה המייעצת 2014-0005 מיום 08.05.2014:

מומלץ על השימוש המבוקש עבור בית מלון לצמיתות, התואם את התכנית החלה במקום. מאחר ולא נמצא היתר הבניה של הבניין, הרי שבד בבד עם פרסום הבקשה לשימוש חורג, על המבקשים לוודא שהשינויים שבכוונתם לבצע בבניין אינם שינויים קונסטרוקטיביים או אחרים, הטעונים הוצאת היתר בניה. כמו כן, עליהם לבדוק האם לכיבוי אש אין דרישות לביצוע עבודות בבניין הטעונות הוצאת היתר בניה. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, עו"ד רונה רכס - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, שולמית ידי - מדור מידע, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

חו"ד דורון ספיר:	אני ממליץ מאוד לסייע ככל האפשר לאישור מהיר ויעיל של המקום.
	מדובר בדיוק בסוג המלונאות העממית שאנחנו מעוניינים לעודד בתל אביב.

התקבל אישור בעל הנכס: בזק תקשורת לישראל בע"מ, כתובת: מנחם בגין 132 ת"א-יפו, טלפון: 03-6262829	חו"ד אישור בעל הנכס:
התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.	חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 20.06.2014. פרסום לשימוש חורג עד ליום: לצמיתות.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
עו"ד זיסי הצובאי – מנכ"לית לב לבונטין בע"מ	שאול המלך 37 ת"א	03-6091800
אינג' דורון אביב	ז'בוטינסקי 7 רמת גן	03-7533222

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 28.07.2014:

בהשתתפות: יו"ר ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מח' רישוי הנדסי לעסקים, עו"ד לירון שחר - עוזר ראשי ליועץ המשפטי, משה זילברבלט - אחראי פיקוח בקרה ורישוי, מירי אידלסון - אחראי מחזור פסולת מוצקה ורישוי עסק, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי - עוזרת מרכז ועדות לרישוי עסקים.

המתנגדים:	עו"ד קרן לנדה - מטעם חברת אביב: נפגשו איתנו והציגו בפנינו שיהיה במקום שירה ואירועי חברה עם מוזיקה עם 320 מיטות. כמו כן, על פי תוכנית F מאפשרת רק בתי מלון. המרפסת נמצאת מול המרפסות המגורים זה עלול להיות מטרד
המבקשים:	עו"ד זיסי הצובאי: השימושים המותרים הם בתי מלון ופנסיונים, מפנה את הועדה לתיקון שהיה 281 שכתוב במפורש תיקון לגבי דרישות למקומות חניה, יש שינוי חזיתות בקומה הראשונה, בבקשה רשום כי לא נמצא היתר, אנו מצאנו כי ההיתר הוא לטלפוניה. בקומה הראשונה אין מרפסת חיצונית, יש מפרסת מקורה.
	עו"ד דויטש: בנוגע לטענה של טעות פרסום יש לציין כי לא מדובר בחלקה גובלת, מי שטען זאת לא יושב בחלקה גובלת אלא מעבר לכביש. המתנגדים הם לב לבונטין ואביב אדריכלים הם לא גובלים בנכס, הם שכנים רחוקים.
	הטענה השנייה היא שהעסק ישמש כבית בושת זאת טענה איומה, אין בכוונתנו להשמיש את העסק כבית בושת.

בהשתתפות: יו"ר ארנון גלעדי - משנה לראש העיר, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מח' רישוי הנדסי לעסקים, עו"ד לירון שחר - עוזר ראשי ליועץ המשפטי, משה זילברבלט - אחראי פיקוח בקרה ורישוי, מירי אידלסון - אחראי מחזור פסולת מוצקה ורישוי עסק, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מריה קהוגי - עוזרת מרכז ועדות לרישוי עסקים.

יש שתי תוכניות החלות במקום: תוכנית 44 - אנו מוגדרים כאזור מסחרי 1, בתי מלון פנסיונים ללא הגבלה. אזור מסחרי 1 מתיר הקמה של פנסיון. בנוגע לתוכנית F - הגבילה תיירות מדרגה שניה אנחנו מוגדרים כאזור מסחרי 1 ע"פ תב"ע 44, בתי מלון פנסיונים ללא הגבלה. לטענה על שינוי חזיתות - התוכנית לא משנה חזיתות. אין אולם שמחות במקום ולא מבוקש אולם שמחות. האולם שישנו בתוכנית ככל הנראה חדר אוכל. אין כוונה לפתוח שם אולם שמחות. יש מטבח שאושר על ידי יועץ בריאות. התוכנית כוללת נגישות. ישנה המלצה של משרד התיירות, מדובר באולכוסיה של תיירים ברמה גבוהה, קהל היעד בוגר ואיכותי ולא מדובר באכסניית נוער. ישנה אכסנייה בירושלים על אותו בסיס.	
הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה לצמיתות, בהתאם לתוכניות החלות במקום, כמו כן רשמנו את הצהרת המבקשים כי התוכניות כוללות הנגשת נכים וכן לא יתקיימו אירועים במרפסת החיצונית, יינתן למתנגדים שבוע ימים לבדוק את התוכניות ולהגיש התנגדויות. לא יבצעו שינויים בחזיתות החיצוניים ללא אישור הצוות המקצועי בהתאם למדיניות התכנון על פי סיכום מהנדס העיר יותר שימוש מלון במבנה בשלמותו בלבד. הליך של שימוש חורג מהיתר מותנה בטיפול בהורדת הגדרות בגבולות המגרש פתיחת חזיתות מסחריות לאורך רחוב הרכבת ולבונטין בתיאום עם צוות הרישוי. עיירת ת"א יפו רואה חשיבות רבה במלונאות והתחדשות העירונית באזור זה.	המלצת צוות ההתנגדויות:

יש לציין כי, טרם הוצגו תכניות עסק מאושרות ותכנית חניה וכן אישור משרד הבריאות.	חו"ד בדיקת מהנדס:
בביקור שנערך בכתובת הנ"ל בתאריך 15.9.2014 מצאנו כי טרם התחילו עבודות בניה. התכנית מתאימה	חו"ד פיקוח על הבניה:

למציאות. לא מצאנו בניה חדשה. בתיק בנין ובמערכת הממוחשבת לא מצאנו היתרי בניה לגבי מיבנה הנ"ל ולא מצאנו תביעות משפטיות.	
לאור המצב לא נמצאו היתר בניה לא ניתן להמליץ בחוות דעת לשימוש מבנה כבית מלון.	
עו"ד לירון שחר - בהתאם להמלצת צוות התנגדויות מיום 28.7.14 הוגשה השלמת התנגדות לאחר עיון בתוכניות הבקשה.	חו"ד השירות המשפטי:
השלמת ההתנגדות איננה כוללת נימוקים נוספים מעבר להתנגדות המקורית אשר נשמעה בפני הצוות ועל כן ניתן לעלות את הבקשה להחלטת הוועדה.	

תיאור הדיון:

אלחנן: מדובר בבניין לשימוש משרדים כל השנים.
דורון : זה מסוג העסקים שאנו מעודדים בעיר, ויש לאשר את הבקשה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-0015 מיום 01.10.20214 סעיף 23:

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לצמיתות שכן השימוש תואם תב"ע, בכפוף לדרישות מהנדס העיר והצגת תכניות עסק מאושרות.
ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, קרנית גולדווסר, יהודה המאירי, ניר סביליה, אסף זמיר, איתי פנקס, מיקי גיצין.

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון טעות סופר.

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלייבר) -

בתאריך 21.6.2015 הוצא היתר לשימוש חורג לבית מלון (מס' חדרים 84), לצמיתות. במסגרת ההיתר נפלה טעות סופר בשטח ההיתר - במקום 5,500 מ"ר נרשם 3,014.5 מ"ר.
לצורך תיקון הטעות נערך סיור בשטח בתאריך 19.12.24 בנוכחות נציגי אגף רישוי ופיקוח על הבניה - הלל הלמן, פרידה פיירשטיין, ונציגי אגף רישוי עסקים - יובל פלג, רעיה גוטלייבר, מאור ורניק - נמצא כי קיימים שינויים בתכנית הגג ובשאר המקומות ללא שינוי.
לאחר הסדרת החריגות, נערך סיור במקום בתאריך 7.6.26 בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, קרני פנינה גנוסר, יובל פלג, רעיה גוטלייבר, מאור ורניק. בבדיקה בשטח נמצא שכל חריגות הבניה הוסרו.

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר) -

כעת הבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך תיקון טעות סופר בשטח המבנה.

על כן, ההמלצה לתקן טעות סופר שנפלה בהיתר לשימוש חורג מס' 15-5061 מתאריך 21.6.2015 לבית מלון בשטח של המבנה מ-3,014.5 מ"ר ל-5,662 מ"ר, לצמיתות.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - אברהם הוסטל. היה בטיפול בשנת 2016. מובא לדיון לצורך תיקון סופר. התקבל אישור עקרוני לשטח של 3,014 מ"ר. ברגע שהגישו תוכנית התברר שהשטח גדול יותר, כ- 5,500 מ"ר. הם בקשו שינויים. התקיים סיור ע"י נציגי אגף רישוי ופיקוח על הבניה, הלל הלמן, פרידה פיירשטיין, ונציגי אגף רישוי עסקים. ראינו שיש חריגות בניה ושינויים בבניה, היתה דרישה לתקן את התוכנית ולהתאים למציאות. לאחר הריסת חריגות הבניה שנדרשו ע"י אגף פיקוח על הבניה, התקיים סיור נוסף במקום. המלצה לתקן את טעות הסופר שנפלה בהיתר לשימוש חורג ולאשר את הבקשה לשטח של כ- 5,500 מ"ר לצמיתות, כפי שאושר בעבר לצמיתות.

ליאור שפירא - מאשר את התיקון לפי חו"ד הצוות כפי שמופיעה בעמודים 28,29.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 26-0011 מיום 24.06.2026 סעיף 8:

לאשר את תיקון טעות הסופר שנפלה בהיתר לשימוש חורג, ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית מלון לשטח 5,662 מ"ר לצמיתות.