

14/07/2026
כ"ח תמוז תשפ"ו

פרוטוקול - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ישיבה: 17-26-0012 תאריך: 08/07/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות החברים: אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, עו"ד, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אמיר בדראן, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 17-26-0011 מתאריך 24/06/2026

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	עמוד
1	77587	26-0322	0039-047	יסוד המעלה 47	רולנדו נראנהא	מרכול - מקום למכר מזון ומוצרי צריכה לשימוש אישי או ביתי, שאין בו טיפול במזון לרבות משלוח מזון	1
2	54299-00	26-0506	3488-008	גולדמן נחום 8	משקאות חינואי ג'ורג' חנויות 2004 בע"מ	מרכול - מכירת פיצוחים ושוקולדים. מכירת מצרך משקה בסיטונאות ויחידים וטעימות יין בלבד	6
3	71107	26-0423	3384-005	תל גבורים 5	תאטרון ניקו ניתאי	קולנוע, תיאטרון	9
4	72431	26-0200	0036- א037	פרץ י ל 37א	רון יוספי	חומר גלם, מוצר, מכשיר או חלקיו שאינם טעונים רישוי לפי פרט אחר בתוספת זו- ייצור, עיבוד, צביעתו, הרכבתו, ציפוי, השחזתו, הדפסה עליו, תיקונו	12
5	26774	26-0536	0007-029	לילינבלום 29	גאייגין בע"מ	מסעדה, צריכת משקאות משכרים	15
6	55062	1000029 8818-3	3000-021	בן צבי 21	גמאל סואלחי	מוסך לצביעה ופחחות רכב	17

13/07/2026

כ"ח תמוז תשפ"ו

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 17-26-0012 תאריך: 08/07/2026 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:20

בנוכחות החברים: אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, עו"ד, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אמיר בדראן, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	לא השתתף בסעיף 3
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	סגן ראש העיריה	יו"ר סעיף 3
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העיריה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	אביגדור פרויד	משקיף מטעם ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א והמרכז	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	חברת מועצה	
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברכיבאי	חברת מועצה	
	חיים מאיר גורן	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	
	הגר גנין, עו"ד	עוזרת ראשית ליועמש	
	מאור ורניק	ממ בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים	
	שם משולם	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	יובל פלג	מנהל תחום בכיר עסקי לילה	
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות	

הערה	תיאור	שם	נכח ה"ה:
	מנהלת קשרי קהילה	שרית סוזין בר-עז	

הערה	תיאור	שם	מרכז הועדה:
	עוזרת למרכז וועדה	דניאל שרון	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	77587	מספר בקשה מקוונת	35497	תאריך הגשה	19/04/2026
מהות העסק	מרכול - מקום לממכר מזון ומוצרי צריכה לשימוש אישי או ביתי, שאין בו טיפול במזון לרבות משלוח מזון				
שם העסק	R&B שטח העסק				
קרקע	קומה				
45.15					

כתובת	יסוד המעלה 47	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	9032/4	תיק בניין	0039-047

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רולנדו נראנהא	יסוד המעלה 56, תל אביב - יפו 6605556
בעל זכות בנכס	דוד הלסברג	יסוד המעלה 47, תל אביב - יפו 6605547
עורך ראשי	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממלאכה ואומנות בהיתר בחזית הבניין למרכול בקומת הקרקע בשטח של 45.15 מ"ר.
--

תיאור המבנה:

קיים מבנה מגורים בן 7 קומות מעל 4 קומות מרתף. הכולל: -במרתפים - מקומות חניה, חדרי משחקים למגורים ואחסנה(עבור חלל המלאכה ואומנות שבקומת הקרקע). -בקומת קרקע - חלל מלאכה ואומנות בחזית, ומגורים בעורף. -בקומות העליונות - מגורים. הנ"ל עפ"י היתרי בנייה מס' 0606-15 מ- 7.1.16 ומס' 20-0783 מ-11.11.20.
--

הערות המהנדס:

העסק קיים משנת 2024. בשנת 2025 הוחלפו הבעלים. כעת מבקשים היתר לשימוש חורג. יש לציין כי לעסק קיים מחסן במרתף בשטח של 37 מ"ר שאינו מהווה שימוש חורג (הגישה למחסן מתוך העסק עצמו ובהיתר). סה"כ שטח העסק הכולל הינו 82 מ"ר. מדיניות לילה במקום עד השעה 00:00. חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

החלקה כלולה ביעוד מגורים מלאכה ואומנות עפ"י תוכנית "F" (מיום 27.6.1946) - תוכנית "אף" - תוכנית ראשית לאזור תל אביב. שימוש חורג למרכול תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 44 ותוכנית "F".

תיקון מיום 17.5.26 לחו"ד מידע תכנוני:

להלן חידוד חוות דעת מידע תכנוני לתיקי מידע בכתובת:

יסוד המעלה 47 - כלול ביעוד מגורים, מלאכה ואומנות עפ"י תוכנית "F".

עפ"י רשימה א' המפרטת את השימושים והמלאכות המותרים ביעוד זה, יותרו בנוסף השימושים והמלאכות המפורטים באזור דירות 1 ו-2 לפי תוכנית 44.

על כן, שימוש למרכול תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 44 ותוכנית "F".

פרסום:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות

תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 26/08/2025

מבקשים היתר ל10 שנים

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 4.6.26:

בביקורת שנערכה ע"י נציגי הרשות לאיכה"ס בתאריך 3.6.2026, לא נמצאו מפגעים סביבתיים ולא נמצאו מפגעי ריח מהעסק.

חו"ד פיקוח עירוני מיום 26.4.26:

כנגד העסק צו סגירה שיפוטי.

הצו נכנס לתוקף בתאריך 1.5.26.

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 26.4.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב יסוד המעלה 47, בטווח 1.8.25 עד 26.4.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 15.3.26:

ב-2024 לעסק היה צו מנהלי 1467-2024 בגין חריגת בנייה ושינוי חזית. בעל העסק הסיר את החריגה והצו הוסר.

חו"ד אגף התברואה מיום 30.4.26:

ניתן לאשר.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	כהן משה - יסוד המעלה 47, תל אביב - יפו 6605547	1. היעוד בהיתר הינו מלאכה ואומנות. שימוש מרכול אינו תואם תב"ע ואינו היעוד המקורי. שימוש זה אסור. 2. מפגעי ריח, רעש מסחורה ולקוחות. 3. אשפה - לכלוך בכניסה ובשטחים המשותפים. 4. התקבלו תלונות קנייניות.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. השימוש המבוקש תואם את תכליות התב"ע החלה על המגרש. 2. התקבלה חוות דעת איכול הסביבה. 3. התקבלה חוות דעת תברואה.	

ההחלטה: החלטה מספר: 1**ועדה מייעצת מספר 15-26-0006 מתאריך 28/04/2026**

הועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

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

תיאור הדין צוות התנגדויות**המתנגדים: משה כהן, נדב גוזלן.**

משה כהן- הבניין הזה נבנה לפני 3 שנים, יש בו 24 דירות ולמטה יש את החלל שמיועד למלאכה ואומנות לפי התב"ע וההיתר. ב 1.7.24 כתבתי לעיריית ת"א מכתב קצר בשם כל הבעלים - "אנחנו הבעלים של דירות ברחוב יסוד המעלה 47, נדהמנו לגלות כי בימים האחרונים נפתחה מכולת בקומת הקרקע בחלל שמוגדר מלאכה ואומנות, בניין שהסתיימה בנייתו לפני כשנה. מעבר לשימוש הלא חוקי, המכולת יוצרת מפגעים רבים. עוד הגדילו לעשות ואטמו את חלונות הגלריה בפחים וארונות, משתלטים על שטחים משותפים בחדר האשפה. אנחנו מבקשים לפנות בבהילות לפנות את המכולת." זה היה לפני 3 שנים, יולי 2024. זה לא בניין שנבנה לפני 40 שנים. זה חלל מלאכה ואומנות בלי מקום לדחסנים ואשפה, בלי מקום לפריקת סחורה, אתם יכולים לדמיין מה קורה כשבאה סחורה או כשקונים בירה ושותים כל הלילה בחוץ. המסביב לא יכול לתמוך במכולת, אין שם כלום. זה מביא את החולדות והעכברים שגם ככה יש בנווה שאנן, מלא קרטונים בחוץ, מלא סחורה שנמצאת בחוץ ואז בערבים מגיעים החמארות קונים בירה ומתיישבים, נכנסים לבניין, ישנים בחדר אשפה. זה הוגדר מלאכה ואומנות, זה אמור להיות סטודיו צילום, סלון כלה. אין פסיליטיס, אין שום דבר שיכול לתמוך במכולת, מעבר לזה שזה לא חוקי. 3 שנים אנחנו מדברים איתכם איך זה יכול להיות? אם אני עושה עבירת בניה או עבירה כלשהי יושבים לי על הראש. 3 שנים אנחנו מתחננים לעירייה שיבואו לפנות את המפגע הזה. החזיתות פורקו אבל נשארה רק המכולת. זה ממרר לנו את החיים.

נדב גוזלן- זה הוסר, אבל כששלחתי את התצהיר זו החזית שהיתה.

משה כהן- אני כתבתי מכתב ואז אתם השבתם ואמרתם לפני שנה- בדקנו והחלטנו שלא נותנים. איך זה חזר עוד פעם?

הבעלים זה חברה שעושה צרות מהיום הראשון.

ב 1.9.25 כתבתם לאחר שאני התנגדתי, מס' אסמכתא- 577200006, "לאחר בחינה נוספת נמצא כי בעל העסק לא עומד בדרישותיו ועל כן אנו דוחים את הבקשה בשלב זה. במידה והדרישות יבוצעו, נזמן את הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות." איזה דרישות ניתן כדי להכשיר שרץ שנקרא מכולת במלאכה ואומנות? לעשות לו דחסנית בצד? לתת לו מקום לפריקה וטעינה? בערב באים כל העובדים הזרים, קונים בירות, מתיישבים בחוץ ובפנים בחדר אשפה ועושים שם בלאגן.

נדב גוזלן- אני התקשרתי אין ספור פעמים, יש לי מכתבים ותיעודים. אני לא משתמש באפליקציה. יש לי מכתבים שכתבתי לפיקוח.

משה גוזלן- הדבר פה כל כך מובהק, בוטה וצורם.

נדב גוזלן- יש לי מכתב מכם מאוקטובר 2024- "קיבלנו את פנייתך בנושא שבנדון. בעקבות קבלת פנייתך ערכנו ביקורת במקום בכתובת המפגע וראינו את הבניה נשוא פנייתך. לידיעתך, פעלנו בהליך מנהלי בצו הריסה כאשר סטטוס הצו נמצא בטיפול השירות המשפטי." איך מכל זה חזרנו אחורה לשימוש חורג?

משה כהן- איך אפשר לדון בבקשה כשהמקום קיים כבר 3 שנים?

נדב גוזלן- יש לי 3 דירות בבניין, על בסיס שבועי אני מקבל פניות משוכרים שלי.

משה כהן- לא אכפתם, הוא קיים. איך אתם דנים בדבר שיש עליו צו משפטי שאומר תוציאו אותם? אסור לעשות שם מכולת, אני אגיע לבית משפט עליון. זה בניין חדש אתם הורסים לי את ההכנסה שלי, את ההשקעה שלי. האיש הזה מסכן, מי שהיה קודם עשה את הדבר הזה ומכר לו את זה ככה והוא נדפק עם הצרות, ירש אותן. אבל אני לא אשם בזה. עכשיו אתה מבין שזה בעצם המרכז הפצה שלו. ברשותכם אני רוצה להבין מה עניין המשפטי שאמרתם שיש צו על פינוי? נניח שהוא לא עוזב, אתם אוכפים? יש הוצאה לפועל משהו בסגנון?

המבקשים: רולנדו נראנהא.

רולנדו נראנהא- קניתי את זה מהבעלים הקודם. אני לא יודע כלום. הוא מיהר לעשות העברת בעלות. הוא אמר שהוא יטפל ברישיון, האמנתי לו. עכשיו מגיעים לי מכתבים ומשפטים. עכשיו זה על השם שלי, אני הבעלים החדש. אני לא נותן לשותות בירות שם, אני רק מוכר. מי שנכנסים לשם זה הומלסים, אני לא יודע אם במלחמה נתנו להם את הקודים. אני לא נכנס לבניין הזה, אני רק לחנות. אמרו לי הבעיה זה להוריד את התריסים והפח בצד, אז הוא הוציא את זה ואמר שרק זה הבעיה, הבעל הקודם, אמרו. הוא הוריד את התריסים, הוא הבטיח. אנחנו בקשר הוא הבטיח שיהיה רישיון. זה פעם ראשונה שאני שומע תלונות של שכנים. יש לי גם חנות ביסוד המעלה 41, מכולת קטנה, שם הכל בסדר. הסופר יותר גדול, אנחנו מחלקים את הסחורה שם. אין לי חלבי פה. העירייה באים אומרים שצריך לפנות עוד חצי שעה אז אנחנו מפרקים כמה שיותר מהר. אנחנו לא משאירים זבל. יש שם מלא סחורה מלמעלה עד למטה. אני צריך לחפש מקום אחר, אולי חצי שנה עד שאני אחפש מקום.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
צוות התנגדויות מספר 16-26-0004 מתאריך 15/06/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממלאכה ואומנות בהיתר בחזית הבניין למרכול בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2026 לצורך התארגנות לפינוי.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לאשר הבקשה לשימוש חורג ממלאכה ואומנות בהיתר בחזית הבניין למרכול בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2026, לצורך התארגנות לפינוי.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/07/2026:

רעיה גוטליבר- מרכול בשכונת נווה שאנן, היה בדיון בוועדת התנגדויות. המלצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממלאכה ואומנות בהיתר, בחזית הבניין למרכול, בקומת קרקע, עד סוף שנה לצורך התארגנות לפינוי.

אלחנן זבולון- כן, אני זוכר את הדיון הזה. זאת הייתה ההחלטה בהתנגדויות, נכון. מאשרים את חו"ד הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות, לאחר ששמעה את הצדדים, לאשר הבקשה לשימוש חורג ממלאכה ואומנות בהיתר בחזית הבניין למרכול בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2026 לצורך התארגנות לפינוי.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	54299-00	מספר בקשה מקוונת	37153	תאריך הגשה	14/06/2026
מהות העסק	מרכול - מכירת פיצוחים ושוקולדים. מכירת מצרך משקה בסיטונאות ויחידים וטעימות יין בלבד				
שם העסק	משקאות חינאווי ג'ורג'				
				שטח העסק	183.17

כתובת	גולדמן נחום 8	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	7015/4	תיק בניין	3488-008

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	משקאות חינאווי ג'ורג' חנויות 2004 בע"מ	גולדמן נחום 8, תל אביב - יפו 6802908
בעל זכות בנכס	רוגית חינאווי	יפת 104, תל אביב - יפו 6817124
מורשה חתימה מטעם המבקש	רוגית חינאווי	יפת 104, תל אביב - יפו 6817124
עורך ראשי	רולה זקאק אבו מנה	הערמון 14, תל אביב - יפו 6817899
מתכנן שלד	אחמד ואקד	,

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית (שטח ציבורי פתוח) וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכירת משקאות משכרים, ממתקים, שימורים, סלטים, פיצוחים בשר קפוא בקומת קרקע בשטח 183 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיים מבנה חד קומתי עפ"י תמונות ותצלומי GIS שלא נמצא לגביו היתר בנייה בתיק הבניין.

הערות המהנדס:

משנת 1980 התנהל במקום עסק למכירת משקאות בסיטונאות ויחידים. בשנת 1995 הוחלפו הבעלים והעסק פעל ברישיון ושימוש חורג בתוקף עד 31.12.17 בשטח עסק של 209 מ"ר שכלל שטח הפקעה. ב-12.5.24 שטח העסק הוקטן ל-183 מ"ר בו הוחרג שטח ההפקעה הנ"ל בהתאם לדרישת אגף הנכסים לפינוי. כעת מבקשים היתר לשימוש חורג.

בבחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה נמצא כי עפ"י צילומי תצ"א משנת 1967 המבנה תואם בסביבתו הן בתכנית והן בחומר הבנייה. התב"ע החלה על המגרש הינה 479 המאושרת מיום 5.6.1958. עפ"י תצלומי רחוב ו-GIS 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:

החלקה כלולה בייעוד שטח ציבורי פתוח לפי תוכנית 479 - "תכנית מתאר יפו", מאושרת מתאריך - 05/06/1958. סעיף 13 - חלק ה' - הפקעה: רשום שטחים ציבוריים: הדרכים, המגרשים הציבוריים הפתוחים, והאזורים לבניינים ציבוריים יופקעו וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו. תוכנית 479 קובעת כי הוראות תכנית מתאר "ל" יחולו בשטח התוכנית. יש לציין כי עפ"י תוכנית "ל", התכליות המותרות בשטחים ציבוריים פתוחים כוללות בין היתר, קיוסקים למשקאות בלתי אלכוהוליים ולמכירת ממתקים וסיגריות וכן בתי קפה. שימוש חורג לעסק של מכירת משקאות משכרים (בסיטונאות ויחידים וטעימות בלבד), תה, קפה, ממתקים, שימורים, סלטים, חמוצים, תבלינים, פירות יבשים, ירקות קפואים, גרעינים ובוטנים, בשר קפוא ונקניקיות בקומת קרקע אינו תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית "ל". מהווה שימוש חורג לתוכנית. 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. יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים. המגרש הנדון נמצא בתחום חוף ים (100 מטר מקו החוף) כהגדרתו בחוק השמירה על הסביבה החופית ותמ"א 1. בהתאם לחוק כל בקשה להקלה או שימוש חורג מתוכנית בתחום זה יהיה באישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 09/06/2026
מבקשים היתר ל10 שנים

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 24.6.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 16.6.26:

העסק פועל ללא רישיון ובניגוד לצו סגירה שיפוטי.
העסק בהליך שיפוטי בדין הפרת הצו.
ללא תלונות או מטרדים.

חו"ד מוקד 106 מיום 16.6.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב גולדמן נחום 8 בטווח 1.8.25 עד 16.6.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 17.5.26:

התקבל אישור.

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 15.6.26:

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

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

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 1.6.26:

אין הליכים פעילים בכתובת גולדמן נחום 8.

המישלמה ליפו מיום 28.6.26:

המלצה לאשר.

אגף הנכסים מיום 23.6.26:

אין מניעה לאישור הבקשה, שטח ההפקעה מתוך העסק נהרס ופונה.

צוות תכנון מיום 25.6.26:

אין מניעה לאשר את השימוש בכפוף לכך שהבקשה תואמת את ההסכם עם אגף הנכסים.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדה מייעצת מספר 15-26-0010 מתאריך 23/06/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית (שטח ציבורי פתוח) וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכירת משקאות משכרים, ממתקים, שימורים, סלטים, פיצוחים בשר קפוא בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036, בכפוף לאישור הוולח"ף.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאשר הבקשה לשימוש חורג שימוש חורג לתכנית (שטח ציבורי פתוח) וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למכירת משקאות משכרים, ממתקים, שימורים, סלטים, פיצוחים בשר קפוא בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036, בכפוף לאישור הוולח"ף.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/07/2026:

רעיה גוטליבר- גולדמן נחום 8, שימוש חורג לתוכנית. העסק קיים משנת 1980. בשנת 1995 הוחלפו בעלים. עכשיו מדובר בהקטנת שטח ויש פה דרישות אגף הנכסים. המלצה לאשר עד 31.12.2036, בכפוף לאישור וולח"ף.
אלחנן זבולון- מאמצים את חו"ד הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0012 מתאריך 08/07/2026

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית (שטח ציבורי פתוח) ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, למכירת משקאות משכרים, ממתקים, שימורים, סלטים, פיצוחים בשר קפוא בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036, בכפוף לאישור הוולח"ף.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	71107	מספר בקשה מקוונת	35915	תאריך הגשה	24/05/2026
מהות העסק	קולנוע, תיאטרון		קומה	קרקע	
שם העסק	תיאטרון ניקו ניתאי		שטח העסק	239.00	

כתובת	תל גבורים 5, צלאן פאול 1		שכונה	אזור תעסוקה-צומת חולון	
גוש/חלקה	6988/23, 6988/1		תיק בניין	3384-005	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תאטרון ניקו ניתאי	תל גבורים 5, תל אביב - יפו 6810519
מורשה חתימה מטעם המבקש	דורית ניתאי נאמן	תל גבורים 5, תל אביב - יפו 6810519
עורך ראשי	לוי יפעה	שד סיני 21, חיפה 3433208
מתכנן שלד	יורם שחף	שייקה אופיר 4, ראש העין 4813922

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג מתוכנית, ומתעשייה וממלאכה בהיתר, לתיאטרון בקומת הקרקע בשטח של 239 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש: 6988 חלקה: 23,1
מבנה תעשייה ומלאכה בן 4 קומות מעל שתי קומות מרתף ושתי קומות נוספות עליונות לחניה עפ"י היתר בניה מתאריך 13.12.1990

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2024.
חישוב מקומות חניה - דרישות תקן - 2.2 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש) - הוצג פתרון בעבור 3 מקומות חניה ע"י הצגת הסכם מיום 30.6.26 בעבור 3 חניות לתקופת השימוש החורג.

מידע תכנוני:

בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה המבוקש נכלל בתחום חלקה 1 וחלקה 23 בגוש 6988 ביעוד תעשייה ומלאכה מגרש 2009 וביעוד שטח פרטי פתוח מגרש 2020 (עפ"י תוכנית 2033 "אבו כביר שינוי יעוד מדרום לבית המעצר". מתאריך 27.5.1990 תוכנית 2033 סעיף 11 : התכליות המותרות לאזור התעשייה והמלאכה יהיו בהתאם לרשימת התכליות שבתוכנית הראשית ולתעשיות עתירות ידע בהתאם לתוכנית הבינוי והעיצוב שתאושר ע"י הוועדה המקומית, ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה מבחינת זיהום האויר, הקרקע, המים, רעש ו/או מפגעים תברואתיים.

התכליות המותרות לאזור תעשייה ומלאכה יהיו עפ"י תוכנית 1990 סעיף 14 בהתאמה לתנאים המפורטים בתוכנית 2033 סעיף 11 .

שימוש לאולם תיאטרון והופעות, גלריה/תצוגה אינו כלול ברשימת התכליות המותרות עפ"י תוכנית 1990 .

השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 20/02/2026
מבקשים היתר ל-10 שנים.

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 29.6.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 21.6.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 21.6.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב תל גיבורים 5 בטווח 1.8.25 עד 21.6.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 4.8.25:

התקבל אישור.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדה מייעצת מספר 15-26-0010 מתאריך 23/06/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית ומתעשייה וממלאכה בהיתר, לתיאטרון בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2036.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)
1. מומלץ לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית ומתעשייה וממלאכה בהיתר, לתיאטרון בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2036.
2. הוצג פתרון בעבור 3 מקומות חניה על ידי הצגת הסכם מיום 30.6.26 בעבור 3 חניות לתקופת השימוש החורג.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/07/2026:

ראובן לדיאנסקי- תאטרון ניקו ניתאי.

רעיה גוטליבר- שימוש חורג מתוכנית מתעשייה ומלאכה בהיתר לתיאטרון. המלצה לאשר שימוש חורג עד 31.12.2036.

ראובן לדיאנסקי- מאושר.

ההחלטה: החלטה מספר: 3 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0012 מתאריך 08/07/2026:
1. לאשר הבקשה לשימוש חורג לתוכנית ומתעשייה וממלאכה בהיתר, לתיאטרון בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2036.
2. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם מיום 30.6.26 בעבור 3 חניות לתקופת השימוש החורג.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	72431	מספר בקשה מקוונת	36337	תאריך הגשה	02/03/2026
מהות העסק	חומר גלם, מוצר, מכשיר או חלקיו שאינם טעונים רישוי לפי פרט אחר בתוספת זו- ייצורו, עיבודו, צביעתו, הרכבתו, ציפוי, השחזתו, הדפסה עליו, תיקונו				
שם העסק	ילגום	שטח העסק	39.00	קרקע	

כתובת	פרץ י ל 37א	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	8942/32	תיק בניין	0036-037א

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רון יוספי	ת.ד. 56421, תל אביב - יפו 56421
בעל זכות בנכס	עמיר מילר	ת.ד. 69699, תל אביב - יפו 69699
עורך ראשי	ורדה חייט	אפרסק 3, אשדוד 7709102
מתכנן שלד	רוברט בנדרסקי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג לתכנית וממחסן בהיתר לפריט 10.9 חומר גלם: ייצורו, עיבודו, צביעתו, הרכבתו, ציפוי, השחזתו, תיקונו (חיתוך וכביש מוצרי גומי) בקומת הקרקע בשטח של 39 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 8942 חלקה 32
המבנה בן 3 קומות, קומת ביניים ומקלט במרתף המכיל: בקומת קרקע- 2 חנויות, 2 מחסנים וח"ש, בקומת ביניים - יציעים לחנויות ו-2 דירות, ובקומות ב' וג' - 3 דירות בכל קומה וחדר כביסה על הגג ע"פ היתר בניה מס' 13 מ- 08/04/1959.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת-2025.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש)

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד מסחרי 2 ע"פ תכנית אף (מיום 27.6.1946). שימוש חורג ממחסן לעסק של חיתוך ע"י מכונות לפי מידה של חומרי גלם (מוצרי גומי, ספוג, פלסטיק) אינו תואם לרשימת התכליות המותרות ומהווה שימוש חורג לתכנית. יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית.
תיקון מיום 17.5.26 לחו"ד מידע תכנוני:
להלן חידוד חוות דעת מידע תכנוני לתיקי מידע בכתובת:
י.ל פרץ 37א – כלול בייעוד מסחרי 2.
עפ"י תוכנית "F" סעיף 4 בתקנון התוכנית הוראות תוכנית זו משלימות את הוראות תוכנית 44.
על כן, שימוש למוצרי גומי, ספוג, פלסטיק אינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית "F" ותוכנית 44.
מהווה שימוש חורג לתוכנית.

פרסום:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 17/02/2026 מבקשים היתר ל10 שנים

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 10.3.26:

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 2.3.26:

ללא מטרדים מהעסק, התקבלה תלונה אחת בנושא, אגף הפיקוח לא מטפל בתלונות על ריח יש להפנות לאיכות הסביבה.

חו"ד מוקד 106 מיום 4.3.26:

לאחר בדיקה ברחוב י.ל.פרץ 37 בטווח התאריכים 1.6.25 עד 4.3.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

חו"ד צוות תכנון מיום 17.5.26:

אין מניעה לאשר.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	עזרא גבסקי - פרץ י ל 39, תל אביב - יפו 6685412	מחסן בין 3 בניינים צמודים, במרחק של פחות ממטרמפ בודדים מעשרות דירות. לא רק מאחסן אלא גפ בפועל מייצר רעש חזק לאורך היופ ומפיץ לעיתים עשן שניתן לגאות בבירור בעין בריח פלסטיק וכימי חריף. אין לזה מקום באזור מגורים ובטח לא ממש תחת בניין מגורים ועוד בלי תשתית כלל להתמודד עם הפצת החומרים, הנסורת, השאריות וכו.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	התקבל אישור איכות הסביבה.	מומלץ לקבל

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ההחלטה: החלטה מספר: 4 ועדה מייעצת מספר 15-26-0004 מתאריך 15/03/2026
--

הוועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, אילנה בורבן, שם משולם, פאדי דאוד, מאור ורניק, דניאלה סולה, ירדן אדר.

תיאור הדיון צוות התנגדויות
המתנגדים: לא הופיעו.

המבקשים: רונן יוספי.

רונן יוספי- זה עסק שקיים הרבה שנים. בשנת 2025 רק שינו את השם. העסק של אבא שלי הי משנת 1978. אבא שלי נפטר אז שינינו את שם החברה. היתה מכונה שהיה לה פנצ'ר בצינור וזהו. אני עושה חיתוך במכש ובלייזר. אני משווק של חברת פלציב, כל מיני ספוגים, כמו מזרנים של מטיילים. עושים כל מיני מארזים לתיקים, לנשקים. אני חותך את זה. יום אחד היה פנצ'ר באחד הצינורות. באופן כללי זו העבודה. בעסק יש אדם אחד, זה עסק קטן 30 ומשהו מ'. יש לנו עוד עסק ב 39, ב 39 זו חנות. זה בית מלאכה קטן של איזה 35 מ'.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1

צוות התנגדויות מספר 16-26-0004 מתאריך 15/06/2026

לאחר ששמענו את המבקש והקראנו את ההתנגדות, הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממחסן בהיתר לפריט 10.9 חומר גלם: ייצורו, עיבודו, צביעתו, הרכבתו, ציפוי, השחזתו, תיקונו (חיתוך וכביש מוצרי גומי) בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2036.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאחר ששמענו את המבקש והקראנו את ההתנגדות, הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממחסן בהיתר לפריט 10.9 חומר גלם: ייצורו, עיבודו, צביעתו, הרכבתו, ציפוי, השחזתו, תיקונו (חיתוך וכביש מוצרי גומי) בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2036.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/07/2026:

רעיה גוטליבר- שימוש חורג לתוכנית. העסק היה בדיון בוועדת התנגדויות. המלצה לאשר עד 31.12.2036. אלחנן זבולון- מאשרים את חו"ד הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0012 מתאריך 08/07/2026:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות, לאחר ששמעה את המבקש וקראה את מכתב ההתנגדות, לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממחסן בהיתר לפריט 10.9 חומר גלם: ייצורו, עיבודו, צביעתו, הרכבתו, ציפוי, השחזתו, תיקונו (חיתוך וכביש מוצרי גומי) בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2036.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	26774	מספר בקשה מקוננת	35114	תאריך הגשה	22/06/2026
מהות העסק	מסעדה, צריכת משקאות משכרים				
שם העסק	איזקאיה גייג'ין				
				קומה	קרקע
				שטח העסק	37.00

כתובת	לילינבלום 29	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7245/25	תיק בנין	0007-029

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גאייג'ין בע"מ	לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308
בעל זכות בנכס	אברהם אירני חברה להשקעות ולמסחר בע"מ	לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלכסנדר סחנובסקי	לילינבלום 29, תל אביב - יפו 6513308
עורך ראשי	לוי יפעה	שד סיני 21, חיפה 3433208
מתכנן שלד	גיל ללקין	דוכיפת 1, נשר 3680301

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג ממשרדים בהיתר למסעדה בקומת הקרקע בשטח של 37 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש : 7245 חלקה : 25.
הבניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף המכיל : במרתף- מחסנים , בקומת קרקע- שלוש חנויות בחזית ומשרדים בעורף ובקומות העליונות- משרדים ע"פ היתר בניה מס' 836 מ- 01/09/1937 .
בתיק בנין קיים היתר בניה להקמת ארובה למסעדה מס' 08-0029 מ-29/01/2008.

הערות המהנדס:

יש לציין כי לעסק קיים שטח נוסף של 86 מ"ר אשר לא מהווה שימוש חורג.
סה"כ שטח העסק 123 מ"ר .
משנת-2007 במקום הנ"ל התנהל עסק של מסעדה עם רישיון בתוקף עד-31/12/2030.
בשנת-2024 הוגשה בקשה להחלפת בעלים ותוספת שטח של 37 מ"ר למחסנים.
דרישת תקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).

מידע תכנוני:

החלקה בייעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תכנית 1200. מטבח ומחסן לעסק של מסעדה בקומת הקרקע, תואם לרשימת השימושים המותרים ביעוד אזור מסחרי עפ"י תוכנית 44, השימוש מהווה שימוש חורג להיתר.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 15/06/2026
מבקשים היתר ל6 שנים

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 29.6.26:

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 23.6.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 23.6.26:

לאחר בדיקה ברחוב לילנבלום 29 בטווח 1.8.25 עד 23.6.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 24.3.25:

התקבל אישור.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדה מייעצת מספר 23/06/2026 15-26-0010 מתאריך

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים בהיתר למסעדה בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2032.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)
מומלץ לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים בהיתר למסעדה בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2032.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 08/07/2026:

רעיה גוטליבר- מסעדה. העסק קיים משנת 2007. היה פה אישור עד 31.12.2030. בשנת 2024 הוגשה בקשה להחלפת בעלים ותוספת שטח. המלצה לאשר את הבקשה עד 31.12.2032, לפי תאריך פרסומים.

אלחנן זבולון- מאשרים את חו"ד הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 08/07/2026 17-26-0012 מתאריך
לאשר הבקשה לשימוש חורג ממשרדים בהיתר למסעדה בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2032.

מספר תיק רישוי:	55062	מס' בקשה מקוונת:	10000298818-3	תאריך הגשה:	15.08.2023
-----------------	-------	------------------	---------------	-------------	------------

מהות העסק:	מוסך לצביעה ופחחות רכב	קומה:	קרקע
------------	------------------------	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
בן צבי 21	גוש 7089 חלקה 58	3000-021	79 מ"ר

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	סואלחי	בן צבי 21 תל אביב
מבקש	גמאל סואלחי	כץ יעקב יוסף 10 תל אביב
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	אבן גבירול 69 תל אביב
עורך בקשה	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12 תל אביב

מובא לדיון חוזר לבחינת הארכת תוקף השימוש החורג.

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב בשטח של 79 מ"ר.
--

תיאור המבנה:

המבנה בן קומה אחת על פי תמונות מהמקום. לא נמצא בתיק בין היתר בניה למבנה, לא ידוע ייעודו.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת-1995. משנת-1996 עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2000. בשנת-2004 אושר ע"י הועדה המקומית שימוש חורג בתוקף עד-31/12/2008 אך רישיון עסק לא יצא. בשנת-2008 אושר ע"י הועדה המקומית חידוש שימוש חורג עד-31/12/2013- ורישיון לא יצא. בשנת- 2013 במסגרת בקשה לחידוש שימוש חורג נדרש מבעל העסק לחתום על הסדר חוזי מול העירייה. עד להגשת הבקשה הנוכחית הבקשה סורבה, ההסדר לא טופל ויצא סירוב לבקשה. דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2,778 ש"ח. שולם 120 ש"ח. יתרה לתשלום 2,658 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 250,500
חלקה 58 בגוש 7089 מחולקת למגרשי בניה ביעודים שונים. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה המבוקש נמצא בתחום מגרש מס' 2285 ביעוד דרך קיימת עפ"י תוכנית 500 - "תיקון מס' 1 ל- 1957 של תוכנית 250" ותוכנית 250 - "קביעת יעודים יפו".
שימוש למוסך מכוניות אינו תואם לתכליות ולהוראות התוכניות המאושרות, מהווה שימוש חורג לתוכנית.
יש לתאם את הבקשה עם אגף הנכסים.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 12.11.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2028.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 17.12.23:	הבקשה אושרה.
פיקוח עירוני מיום 21.12.23:	העסק נמצא בהליך שיפוטי (ה.צו) מס' המלצה 1029641/23. ללא היתרים וללא קריאות מוקד.
מוקד 106 מיום 12.12.23:	לא אותרו פניות מתחילת השנה.
אגף הנכסים מיום 6.12.23:	מאושר בכפוף להסכם שכירות מול עיריית ת"א. ההסכם מסתיים ביום 30/6/24, לא ניתן לאשר את השימוש החורג מעבר ליום זה.
אגף התנועה מיום 7.12.23:	בכפוף ובהמשך לחו"ד אגף נכסים, חו"ד אגף התנועה הינה כי ניתן לאשר את הבקשה לעסק בשימוש חורג בכתובת זו, עד תאריך 30/06/2024 בלבד.
פיקוח על הבניה מיום 26.10.23:	בבדיקה בתיק בנין ובמערכת ממוחשבת לא נמצאו תביעות משפטיות פעילות כנגד העסק הנ"ל. כמו כן אין תיקים בהכנה כנגד העסק הנ"ל.
המחלקה הפלילית מיום 23.10.23:	עפ"י המידע שבידנו אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון.
מהנדס קונסטרוקציה מיום 15.8.23:	התקבל אישור.

המלצת הוועדה המייעצת 2023-0031 מיום 21.12.2023:

הוועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב, עד ליום 30.06.2024, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים ואגף התנועה עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, אילנה בורבן, שם משולם, מאור ורניק.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב, עד ליום 30.06.2024, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים ואגף התנועה עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 30.06.2024, לפי הסכם מול אגף הנכסים ואגף התנועה. אם ההסכם יימשך יהיה ניתן לאשר עד 31.12.2028, ללא הגשת בקשה חדשה ולפי הפרסומים.

ליאור שפירא- כרגע אנחנו מאשרים עד 30.06.2024.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 2024-0001 מיום 03.01.2024 סעיף 8:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב, עד ליום 30.06.2024, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים ואגף התנועה עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, מאיה נורי שקד, אלחנן זבולון.

מובא לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף השימוש החורג בהתאם להמלצת אגף הנכסים.

חוות דעת נותני אישור:

ניתן לאשר לשנה נוספת עד ליום 30/6/2025 שהוא תום תקופת חוזה השכירות של המבקש בהתאם לחוזה. הנושא נבדק מול מחלקת תנועה.	אגף הנכסים מיום 17.7.24:
--	---------------------------------

מכיוון שהעבודות להרחבת הדרך בקטע זה לא יבוצעו בשנה הקרובה ניתן להאריך את תקופת השימוש לשנה נוספת, בהתאם לכך גם העירייה האריכה את הסכם השכירות מול המבקש לשנה נוספת.	
---	--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאור הנימוקים וחוות דעת אגף הנכסים, לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגבו היתר בניה למוסך למכונאות רכב לשנה נוספת עד ליום 30/6/2025 שהוא תום תקופת חוזה השכירות של המבקש בהתאם לחוזה.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר לצורך הארכת תוקף שימוש חורג. הוועדה מיום 3.1.24 החליטה לאשר את הבקשה לפי חוזה מול אגף הנכסים עד 30.6.24 ובמידה ויאריכו את החוזה ניתן ללא הגשת בקשה חדשה עד 30.6.28. עכשיו יש חוזה מול אגף הנכסים עד 30.6.25. המלצה לאשר את הבקשה עד 30.6.25. ליאור שפירא- מאשרים את הבקשה בהתאם לחוזה שנחתם עד 30.06.2025.
--

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0013-2024 מיום 31.07.2024 סעיף 2:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב עד ליום 30.06.2025, בהתאם לתקופת חוזה השכירות. ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, דייבי דיסטניק, מיטל להבי.
--

דיון חוזר להארכת תוקף השימוש החורג בהתאם להסכם שכירות שנחתם מול אגף הנכסים.

אגף הנכסים מיום 9.6.25:	ניתן לאשר לשנה נוספת עד ליום 30.6.27 שהוא תום תקופת חוזה השכירות של המבקש בהתאם לחוזה.
-------------------------	--

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאור הנימוקים וחוות דעת אגף הנכסים, לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב לשנה נוספת עד ליום 30.6.27 שהוא תום תקופת חוזה השכירות של המבקש בהתאם לחוזה, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.
--

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- מובא לדיון חוזר להארכת תוקף היתר שימוש החורג בהתאם לסכם שכירות מול אגף הנכסים. העסק נדון בוועדת המשנה מיום 3.1.24 החליטה לאשר לתקופה מוגבלת ובסוף התקופה ניתן יהיה להאריך ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

המלצה להאריך תוקף השימוש החורג בהתאם להסכם מול אגף הנכסים עד ליום 30.6.27 שהוא תום תקופת חוזה השכירות של המבקש בהתאם לחוזה, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ליאור שפירא- אנחנו מאשרים שימוש חורג עד 30.6.26 בהתאם לחוות הצוות המקצועי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0011-2025 מיום 30.07.25 סעיף 4:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב, עד ליום 30.6.26 בהתאם לתקופת חוזה השכירות, בסוף התקופה ניתן יהיה לבחון את אישור הבקשה לאחר קבלת חוות דעת אגף הנכסים עד ליום 31.12.2028 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק, נוי אלרואי שניצר.

מובא לדיון חוזר לבחינת הארכת תוקף השימוש החורג.

חוות דעת נותני אישור:

לבקשת המבקש, העירייה תאריך את הסכם השכירות שלו עד ליום 30/6/27. מעבר למועד זה לא יינתנו הארכות נוספות ומכאן שלא ניתן להאריך את תקופת השימוש החורג מעבר לכך.	אגף הנכסים מיום 17.6.26:
לאחר בדיקה ברחוב בן צבי 21 בטווח התאריכים 1.8.25 עד 17.6.26, לא אותרו הודעות בנושא.	חו"ד מוקד 106 מיום 17.6.26:
ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	חו"ד פיקוח עירוני מיום 18.6.26:
לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.	חו"ד איכות הסביבה מיום 24.6.26:

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מיום 30.7.25 ולאור הנימוקים של גורמי הרישוי, המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב עד ליום 30.06.2027.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בן צבי 21, מוסך. מובא לדיון לצורך בחינת הארכת תוקף השימוש החורג. יש פה החלטת ועדה מקומית מיום 30.7.25, לאשר את הבקשה בהתאם לחוזה שכירות מול אגף הנכסים עד 30.6.26 ובסוף התקופה להביא לבחינת הוועדה המקומית. עכשיו יש חוזה שכירות עד ה- 30.6.27. המלצה לאשר עד ה- 30.6.2027, לפי חוזה שכירות מול אגף הנכסים.

אלחנן זבולון- חברים יש הערות?

ראובן לדיאנסקי- עד 30.6.27? זה עוד שנה.

רעיה גוטלויבר- זה חוזה מול אגף הנכסים.

ראובן לדיאנסקי- אז אי אפשר היה לשפר חוזה, לעשות חוזה, לעשות תוספת להסכם?

אלחנן זבולון- אם הוא יביא חוזה חדש, הוא ייכנס שוב.

ראובן לדיאנסקי- אבל הוא יתחיל את כל התהליך מחדש?

יובל פלג- כרגע אגף הנכסים לא היה מוכן אחרי התאריך הזה.

אלחנן זבולון- אפשר בהחלטה להגיד שבמידה והוא יביא את החוזה המחודש, הוא יתקבל.

אמיר בדראן- אני מצטרף להערה הזו.

ראובן לדיאנסקי- זה גם מבזבז משאבים עירוניים, גם הבן אדם צריך להתחיל עוד פעם לפעול בתוך פחות משנה, הוא צריך להתחיל את התהליך.

אלחנן זבולון- אבל אומרת הראלה שתלוי מתי הפרסום שלו. מישהו יודע מתי הפרסום שלו? אפשר לבדוק את זה?

יובל פלג- עד 31.12.2028.

תיאור הדין:

אלחנן זבולון- אז ההחלטה שלנו אומרת שבמידה והוא יביא חוזה חדש, אנחנו נאריך לו עד התקופה הזאת. מעבר לתקופה הזאת, גם אם החוזה יהיה חדש הוא יצטרך לחזור עם פרסום נוסף.

ראובן לדיאנסקי- אתם רוצים לקבוע זמן שיש לו על מנת להביא חוזה חדש? או שזה לא משנה לכם?

יובל פלג- עד סוף התקופה.

ראובן לדיאנסקי- עד סוף התקופה הנוכחית שאנחנו מאשרים אותה.

אלחנן זבולון- אוקי, אז אישרנו בכפוף לתיקון הזה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0012-26 מיום 08.07.2026 סעיף 6:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך למכונאות רכב, עד ליום 30.6.27, בהתאם לתקופת חוזה השכירות, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה, לצורך בחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2028.