

27/07/2026
י"ב אב תשפ"ו

פרוטוקול - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ישיבה: 17-26-0013 תאריך: 22/07/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, דייוויד דישטניק, עו"ד, מיטל להבי, אמיר בדראן, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 17-26-0010 מתאריך 10/06/2026
פרוטוקול 17-26-0012 מתאריך 08/07/2026

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	עמוד
1	63602-01	26-0064	0199-043	ירמיהו הנביא 43	אמה בייקרי בע"מ	בית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום	1
2	72157	26-0565	0384-020	בני ברק 28	רפאל ב.ד. יבוא ושווק בע"מ	אחסנה - מקום המיועד לאחסנה, שאינו טעון רישוי לפי פריט אחר בתוספת זו, ששטחו 50 מ"ר ומעלה, בין מקורה ובין שאינו מקורה, למעט מחסן הצמוד למכירה קמעונית, שעיקר תכליתו לשרת אותה	4
3	69258	26-0578	3000-088	דרך בן צבי 84	לילי מטבח שף בע"מ	מקום לעריכת מופעים וירידים במבנה קבע, ללא מזון. 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	7
4	3405	26-0107	3535-045	דה מודינה אריה 3	אלון שחל	עץ ומוצרים - ייצור רהיטים	10
5	55076	26-0564	3001-045	שדרות ירושלים 45	אליהו כהן	ייצור, עיבוד, אריזה של מזון ומרכיביו, כולל משקאות וחומרי גלם - מחומרי גלם מן החי	16

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	עמוד
						ביכולת ייצור שאינה עולה על 5 טון ליום : מחומרי גלם שאינם מן החי ביכולת ייצור העולה על 5 טון ליום ושאינה עולה על 50 טון ליום	
6	66558	26-0573	4001-002	אצ"ל 2	ליאור צוברי	בית אוכל להכנת מרקים מירקות הגשת מלואח וג'חנן מבצק מוכן וקפוא	19
7	67464	1000031 8819	05330230	בית אלפא 4	רז שירות	ייצור ועיבוד מזון וחומרי גלם - טיפול בדגים, פירוק, אריזה ואחסנה	23
8	67851	1000033 8815		אלנבי 128 א'	רועי לוי	תיאטרון משקאות הגשת משכרים	27

26/07/2026
י"ב אב תשפ"ו

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 17-26-0013 תאריך: 22/07/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, דייבי דישטניק, עו"ד, מיטל להבי,
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	
	חן אריאלי	חברת מועצה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העיריה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה	
	אורנה ברכיבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	סגן ראש העיריה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	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	
	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	
	עו"ד רויטל אטיאס	סגנית ליועמש-סגנית מנהל תחום תכנון ובנייה	
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות	
	שרית סוזין בר-עז	מנהלת קשרי קהילה	

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	63602-01	מספר בקשה מקוונת	36101	תאריך הגשה	25/01/2026
מהות העסק	בית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום	קומה	קרקע	שם העסק	34.90
אמה בייקרי	שטח העסק				

כתובת	ירמיהו הנביא 43	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6963/27	תיק בנין	0199-043

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אמה בייקרי בע"מ	ירמיהו הנביא 43, תל אביב - יפו 6259433
בעל זכות בנכס	זאב פלפל	ירמיהו הנביא 43, תל אביב - יפו 6259433
מורשה חתימה מטעם המבקש	דניאל אברבוך	ירמיהו הנביא 43, תל אביב - יפו 6259433
עורך ראשי	נחמן כהן	ארלוזורוב 2, לוד 7134116
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 7134117

מהות הבקשה: (רעיה גוטליבר)

בקשה להקלה מתכנית 2052 א' לבית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום (ללא מטבח) בקומת קרקע בשטח של 35 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף המכיל: במרתף 6 מחסנים דירתיים ו-13 מקומות חניה, בקומת קרקע מסחר ומגורים וביתר הקומות מגורים עפ"י היתר בניה מספר 06-0258 מתאריך 14/06/2006.

הערות המהנדס:

עסק מתנהל במקום משנת 2021. משנת 2009 במקום התנהל עסק מכירת תה וקפה, עוגות ברישיון לצמיתות. יש לציין כי לעסק קיים פריט רישוי נוסף של מרכול, שאינו מהווה שימוש חורג. עסק נמצא בקטע 1 בתכנית 2052א' שאינו מתיר פתיחת בתי אוכל חדשים. אולם יותר שנוי בעלות בבית אוכל קיים בהיתר. חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

החלקה ביעוד אזור מסחרי עפ"י תוכנית 3616 א - רובע 3 המאושרת מתאריך 9.1.2018 ותוכנית 58 המאושרת מתאריך 4.1.1940. שימוש לבית אוכל כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית 58. על החלקה חלות הוראות תוכנית 2052 המאושרת מתאריך 16.11.1995 - בת אוכל - קביעת קריטריונים - צפון מערב העיר"מטרת התוכנית לקבוע מגבלות והוראות לגבי בתי אוכל בצפון ת"א במטרה למנוע מפגעים אקולוגיים לאוכלוסיה המתגוררת בסביבה. סעיף 9 - הוראות התוכנית: בכל מקום בתחום התוכנית הזו בו מותרים בתי אוכל על פי התכנית הראשית, יחולו בתחום תכנית זו הוראות מיוחדות בכל הנוגע לבתי אוכל כמפורט בתקנון התוכנית. התוכנית קובעת 3 תחומי מגבלות. סעיף 9.1 תחומי מגבלות: סעיף 9.1.1 - בתחום התכנית בקטע צפונה לרח' ירמיהו (כולל רח' ירמיהו משני צדיו), לא יותרו בתי אוכל חדשים (קטע 1), אולם יותר שנוי בעלות בבית אוכל קיים בהיתר. החלקה מסומנת באזור קטע 1, על כן, לא יותר בית אוכל חדש, אולם יותר שינוי בעלות בבית אוכל קיים בהיתר.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
מסירה אחרונה לזכאי: 04.09.2026.
מבקשים היתר ל-5 שנים.

חו"ד נותני אישור**הרשות לאיכות הסביבה מיום 4.2.26:**

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

פיקוח עירוני מיום 28.1.26:

בבדיקה במערכת בשנה האחרונה העסק קיבל דוח 1 בגין כיסאות ושולחנות ובשנה האחרונה לא היו תלונות על העסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 27.1.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב ירמיהו 43:
בטווח התאריכים 1.6.25 עד 27.1.26 לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

ההחלטה: החלטה מספר: 1**ועדה מייעצת מספר 15-26-0002 מתאריך 27/01/2026**

הועדה ממליצה לאשר הבקשה להקלה מתכנית 2052 א' לבית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום (ללא מטבח) בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2031.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, מאור ורניק.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

נוכח העובדות שהוצגו לפיהן מדובר בבית אוכל שנפתח בשנת 2021, שהיה פעיל לסירוגין עקב הקורונה והמלחמות, אשר החליף קיוסק קיים משנת 2009 בהינתן להקלה שפורסמה לא התקבלו התנגדויות, מומלץ לאשר את ההקלה מתכנית 2052 א המבוקשת בקטע א' בתכנית, עד ליום 31.12.2031.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/07/2026:

רעיה גוטליבר- יש לציין שמרמורק יצא מסדר היום ואנחנו מתחילים מירמיהו 43, בייקרי. בקשה להקלה מתוכנית 2052 א' לבית אוכל. במקום היה מרכול ומשנת 2009 היה קיוסק למכירת תה וקפה. כעת מבקשים תוספת מהות של בית אוכל בשטח 35 מטר. המלצה לאשר את ההקלה לבית אוכל עד 31.12.2031.

ליאור שפירא- מאמצים את חוות דעת הצוות ומאשרים שימוש עד ה 31.12.2031.

החלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0013 מתאריך 22/07/2026:
נוכח העובדות שהוצגו בפני הוועדה לפיהן מדובר בבית אוכל שנפתח בשנת 2021 , שהיה פעיל לסירוגין עקב הקורונה והמלחמות, אשר החליף קיוסק קיים משנת 2009. בהינתן ולהקלה שפורסמה לא התקבלו התנגדויות, הועדה מחליטה לאשר את ההקלה מתכנית 2052 א המבוקשת בקטע א' בתכנית, עד ליום 31.12.2031.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	72157	מספר בקשה מקוונת	36874	תאריך הגשה	30/06/2026
מהות העסק	אחסנה - מקום המיועד לאחסנה, שאינו טעון רישוי לפי פריט אחר בתוספת זו, ששטחו 50 מ"ר ומעלה, בין מקורה ובין שאינו מקורה, למעט מחסן הצמוד לחנות למכירה קמעונאית, שעיקר תכליתו לשרת אותה				
שם העסק	רפאל ב.ד. יבוא ושיווק		שטח העסק	396.00	

כתובת	בני ברק 28, בני ברק 30, הגר"א 18, הגר"א 20		שכונה	נוה שאנן	
גוש/חלקה	6977/31, 6977/30		תיק בניין	0384-020	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רפאל ב.ד. יבוא ושיווק בע"מ	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 7709102
בעל זכות בנכס	רונית מרסה(פיק)	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 7709102
בעל זכות בנכס	חנוך פיק	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 7709102
בעל זכות בנכס	מיכל פיק	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 7709102
מורשה חתימה מטעם המבקש	בנימין כהנים	ת.ד. 45789, רמת השרון 45789
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 ומסככות שחלקם ביעוד גראז' בהיתר ולחלקם לא נמצא היתר בנייה לעסק של אחסנה בקומת קרקע בשטח של 396 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיים גראז' בסככה (חד קומתית) עפ"י מערכת GIS ועפ"י היתר בנייה מס' 266 מ-14.8.59 והיתר (עבור גדר) מס' 124 מ-6.6.58.
יש לציין כי לחלק מהסככה לא נמצא היתר בנייה בתיק הבניין.

הערות המהנדס:

עסק חדש מ-2025. מבקשים היתר לשימוש חורג.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

המבוקש נמצא בתחום גוש 6977 חלקות 30+31 מגרש מס' 2384 (נובע ממס' חלקות לאיחוד) בייעוד מגורים מיוחד עפ"י תוכנית 4715 - "בתי באר" (תוכנית מאושרת מתאריך 13/03/2022). המבנה שבו מבוקש השימוש מסומן בתשריט התוכנית להריסה.

שימוש לאחסנה והבינוי הקיים אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 4715 ולתכנון העתידי המקודם בתוכנית בתכנון מספר 4782 - "בית באר נבולסי".

השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתוכנית מוגבל בזמן עד ל- 3 שנים, כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 04/06/2026.
מבקשים היתר ל-10 שנים.

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 8.7.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 5.7.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 5.7.26:

הגר"א 18, לאחר בדיקה מתאריך 1.10.25 עד 5.7.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 15.2.26:

התקבל אישור.

פיקוח על הבניה מיום 7.7.26:

נערכה בדיקה בתיק הבניין הסרוק ובמערכת הפיקוח על הבניה.

מבדיקת המסמכים עלה כי קיימת אי התאמה בין תכנית העסק שהוגשה לבין היתר הבניה המאושר (תכנית משנת 1959).

בנוסף, לא נמצאו צווי הריסה פעילים או תביעות משפטיות פעילות.

המחלקה הפלילית מיום 30.6.26:

אין הליכים פעילים בנכס.

צוות תכנון מיום 14.7.26:

למרחב זה מקודמת תכנית תא/4782-בית נבולסי, שתשנה את הפרצלציה ואת ייעוד הקרקע למגורים. לאור זאת, אין מניעה לשימוש האחסנה המבוקש, לתקופה המוגבלת ל-3 שנים או עד מימוש התכנית המקודמת-המוקדם מביניהם.

ביקורת עסקים מיום 26.4.26:

העסק תואם לתוכנית המאושרת.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדה מייעצת מספר 15-26-0011 מתאריך 07/07/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומגראז' בהיתר וסככה שלא נמצא לגביה היתר בנייה לאחסנה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2029.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

מומלץ לאשר הבקשה לשימוש חורג לתוכנית ומגראז' בהיתר וסככה שלא נמצא לגביה היתר בנייה לאחסנה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2029.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/07/2026:

רעיה גוטליבר- בני ברק 28, הגר"א 18, עסק חדש. לאור חוות דעת צוות והגורמים המאשרים, אנחנו ממליצים לאשר שימוש חורג לתוכנית עד 31.12.29.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד ה 31.12.29.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0013 מתאריך 22/07/2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתוכנית ומגראז' בהיתר וסככה שלא נמצא לגביה היתר בנייה לאחסנה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2029.

ועדת משנה לתכנון ובניה

05/07/2026	תאריך הגשה	36496	מספר בקשה מקוננת	69258	מספר תיק רישוי
6	קומה	מקום לעריכת מופעים וירידים במבנה קבע, ללא מזון. 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			מהות העסק
170.00	שטח העסק	לילי מטבח שף			שם העסק

אזור תעסוקה-צומת חולון	שכונה	דרך בן צבי 86, דרך בן צבי 88,	כתובת
3000-088	תיק בניין	דרך בן צבי 90, צלאן פאול 3	גוש/חלקה
		6988/32	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לילי מטבח שף בע"מ	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
מורשה חתימה מטעם המבקש	אייל נאור	דרך בן צבי 84, תל אביב - יפו 6810431
עורך ראשי	לוי יפעה	שד סיני 21, חיפה 3433208
מתכנן שלד	סתו רצון	דרך בן צבי 84, תל אביב - יפו 6810431

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית וממלאכה בהיתר למסעדה והופעות אומן בקומה שישית בשטח של 115 מ"ר, ובמרפסת לעישון (לא מקורה) בשטח של 55 מ"ר. סה"כ שטח של 170 מ"ר.

תיאור המבנה:

בניין פנורמה. מבנה בן 6 קומות מעל קומת קרקע ו-2 מרתפים המכיל: במרתפים-חניה. בקומת קרקע וקומות עליונות-תעשייה ומלאכה עפ"י היתר בנייה מס' 940207 מ-8.3.94.
--

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2019 עם היתר לשימוש חורג בתוקף עד 31.12.25. כעת מבקשים היתר לשימוש חורג. חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
--

מידע טכנוני:

המגרש כלול בייעוד אזור תעשייה על פי תכניות 1991, 1990, 1991 א עם שטח פרטי פתוח בחלקו המערבי של המגרש. התכליות המותרות לאזור תעשייה ומלאכה יהיו עפ"י סעיף 14 בתכנית 1990: עפ"י תוכנית 1991 א סעיף 8: א. בנוסף לתכליות המותרות על המגרש מס' 1 בתוכנית הראשית מותר יהיה להוסיף בקומת הקרקע בלבד שימוש מסחרי ביחידות שלא תהינה קטנות מ- 250 מ"ר. בנוסף מותר למקם יחידות מסחר שלא יפחתו מ- 45 מ"ר כמפורט בתשריט.

השמושים המסחריים יהיו מיועדים למזנונים, בתי קפה, מסעדות, בית מרקחת, סניף דואר, מספרה, בגדים, ציוד משרדי ועתונים, כלי עבודה וחלקי חילוף, מכבסה, סופרמרקט כמפורט בתשריט, סניף בנק כמפורט בתשריט, אולמי תצוגה כמפורט בתשריט ושמושים אנלוגיים לשמושים המותרים על דעת הוועדה המקומית והמחוזית. ב. מותר יהיה להשתמש בקומות העליונות לצורך אולמי ארועים ושמחות כחלק מהשטח המסחרי הכולל הנ"ל. בשעות אחה"צ והערב בלבד. ג. לאורך דרך בן-צבי תותר פתיחת חלונות ראוות בתנאי הקמת מחיצה מגוננת שתמנע מעבר כלי רכב, וכן מבט ראייה מהנוהגים ברכב וזאת על מנת למנוע עצירת כלי רכב לאורך דרך בן-צבי.

שימוש חורג מאולמות מלאכה למסעדה והופעות אומן בקומה השישית אינו תואם לתכליות המותרות עפ"י התכניות המאושרות, ומהווה שימוש חורג לתכנית. המבוקש יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 22/06/2026
מבקשים היתר ל-5 שנים.

חוו"ד נותני אישור**חוו"ד איכות הסביבה מיום 6.7.26:**

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

חוו"ד פיקוח עירוני מיום 5.7.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חוו"ד מוקד 106 מיום 5.7.26:

בן צבי 84, לאחר בדיקה בטווח התאריכים 1.10.25 עד 5.7.26, התקבלו 64 פניות בנושא מפגע רעש, חלקן מתייחסות לעסקים בקומה 6 בה נמצא העסק, אף אחת מהן אינה מציינת את שם העסק "לילי מטבח שף". יש לציין שקיימים מס' מועדונים נוספים בקומה 6 בבית פנורמה.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 14.1.26:

התקבל אישור.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדה מייעצת מספר 15-26-0011 מתאריך 07/07/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממלאכה בהיתר למסעדה והופעות אומן בקומה שישית, ובמרפסת לעישון (לא מקורה), עד ליום 31.12.2031.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

מומלץ לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממלאכה בהיתר למסעדה והופעות אומן בקומה שישית, ובמרפסת לעישון (לא מקורה), עד ליום 31.12.2031.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/07/2026:

רעיה גוטליבר- דרך בן צבי 84, בניין פנורמה. זה עסק ותיק משנת 2019 עד 2025. מבקשים היתר לשימוש חורג. מדובר בשימוש חורג לתוכנית ממלאכה או מרפסת פתוחה למסעדה בקומה 6. המלצה לאשר לחמש שנים עד 31.12.2031.

ליאור שפירא- הייתה כאן שאלה, אני זוכר בהכנה, אם יש מקומות שמתלוננים שם על רעש מהמבנה הזה?

רעיה גוטליבר- זה ממקומות אחרים. כל הבניין שם מלא מסעדות ואולמות אירועים.

ליאור שפירא- אבל זה לא מכאן הבעיה.

רעיה גוטליבר- לא שייך לעסק הנ"ל.

ליאור שפירא- אוקיי, אז אנחנו מאשרים שימוש חורג עד ה 31.12.2031.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0013-26-17 מתאריך 22/07/2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממלאכה בהיתר למסעדה והופעות אומן בקומה שישית, ובמרפסת לעישון (לא מקורה), עד ליום 31.12.2031.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	3405	מספר בקשה מקוונת	35762	תאריך הגשה	04/02/2026
מהות העסק	עץ ומוצרים - ייצור רהיטים				
שם העסק	נגריית שחל				
				קומה	קרקע
				שטח העסק	346.00

כתובת	דה מודינה אריה 3, ישראל מסלנט 45			שכונה	שפירא
גוש/חלקה	6973/9, 6973/3			תיק בניין	3535-045

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלון שחל	דה מודינה אריה 3, תל אביב - יפו 6617603
בעל זכות בנכס	אלון שחל	דה מודינה אריה 3, תל אביב - יפו 6617603
עורך ראשי	אלרואי כהן	ת.ד. 62300, תל אביב - יפו 6162102
מתכנן שלד	אבשלום הררי	מרבד הקסמים 17, אליכין 3890800

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג מתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה בקומת קרקע בשטח של 260 מ"ר ובגלריות לטובת חדרי עבודה ולאחסון בשטח של 86 מ"ר סה"כ שטח העסק 346 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש: 6973 חלקה: 9 וחלקה 3
מבנה חד קומתי לפי מערכת GIS.

הערות המהנדס:

במקום התנהלה נגריה משנת 1975, ללא שימוש חורג, עם רישיון לצמיתות.
עסק חדש משנת 2025.
בבחינת חו"ד היועמ"ש, בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה, נמצא כי עפ"י צילומי תצ"א המבנה נבנה בן השנים 1986 לבין 1997.
המבנה תואם למספר הקומות של הסביבה מבנה חד קומתי.
התב"ע שחלה על המגרש כיום הינה 2707, שקיבלה תוקף בשנת 1997, מגדירה את האזור כ "מגורים ב מיוחד".
התב"ע הקודמת שחלה במקום הינה 2472, שקיבלה תוקף בשנת 1991, מגדירה את האזור כ "אזור מגורים ב1 (מצב קיים)".
המבנה לא תואם את אופי הסביבה ולא את המבנים הסמוכים לו.
לא ניתן לקבוע בוודאות אם המבנה נבנה כדין.
חישוב מקומות חניה: דרישות תקן 0- מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד מגורים ב' מיוחד ע"פ תכנית 2707 "שכונת שפירא" המאושרת מיום 16.11.97. ע"פ סעיף 11. א. התכליות המותרות ע"פ תכנית 2472: (1) מגורים. (2) דיור מוגן לקשיש. בתחום התכנית יותרו עד 5 בנינים לשימוש זה. (3) פנסיונים. (4) מגרשי חניה ציבורית. (5) מוסדות ציבור לשרות הקהילה כגון - בתי כנסת, ספריות, מעונות וגני ילדים, ומועדונים של גופים הפועלים שלא למטרות רווח, בתנאי שמהנדס העיר יקבע שאין המוסדות מהווים מטרד לסביבה. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שמושים ציבוריים כמפורט בסעיפים קטנים 5,4,3 בתקנון. בתנאי שהמבנה כולו ישמש כמבנה ציבורי, ובתנאי של פרסום בהתאם לנדרש בחוק, לשימוש חורג. הוראות הבניה למבנים שישמשו למוסדות ציבור יהיו זהות להוראות הבניה למבנים שישמשו למגורים באזור זה. שימוש חורג ממגורים לנגריה אינו תואם לתכליות המותרות ע"פ תכנית 2472. בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.

פרסום:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 30/12/2025
מבקשים היתר ל-31 שנים.

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 15.2.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 9.2.26:

כנגד העסק התקבל צו סגירה שיפוטי שייכנס לתוקף בתאריך 1.4.26. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 25.6.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב זה מודינה 3 בטווח התאריכים 1.9.25 עד 25.6.26 לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

צוות תכנון מיום 16.3.26:

מדובר במגרשים מוסדרים ביעוד מגורים שיכולים לממש באופן עצמאי ללא תכניות עתידיות. ממליצים לאשר לחמש שנים, לאור התפתחות המרחב.

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 21.4.26:

בבדיקה בתיק בניין סרוק לא נמצא היתר בניה למבנה.
בבדיקה במערכת פיקוח נמצאת תביעה פעילה: שימוש אסור בניגוד לתב"ע מס' תיק טיפול 45-5-1992-0489 משנת 1992.
לא מדובר בחריגות בניה, קיימת תביעה בגין אי טיפול בשימוש חורג.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 15.3.26:

ישנו הליך אחד בהכנה אצל תובע לתיק פלילי והכנת כתב אישום.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 19.6.25:

התקבל אישור כולל המדרגות והגלריה.

יועץ בטיחות מיום 14.9.25:

התקבל אישור כולל המדרגות והגלריה.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	לילך לחמן - דה מודינה אריה 5, תל אביב - יפו 6617607, ענר פרמחינגר - דה מודינה אריה 5, תל אביב - יפו 6617607, צבי לחמן - דה מודינה אריה 5, תל אביב - יפו 6617607	1. קיר הנגרייה נמצא על גבול החלקה הסמוכה. 2. לא תואם תב"ע. התב"ע למגורים. 3. עסק בסיכון גבוה לשריפות. 4. למבנה אין היתר בניה וקיימת החלטה של הועדה מחוזית להוציא היתר בניה למגורים.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	1. אין היתר בניה. 2. הל"ך שימוש חורג. 3. קיים אישור תחנה של כיבוי אש. 4. הל"ך שימוש חורג למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה.	

בהתאם למפורט לעיל, לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2 ועדה מייעצת מספר 15-26-0004 מתאריך 15/03/2026
--

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

תיאור הדיון צוות התנגדויות

המתנגדים: עמי פולמן, עו"ד, לילך לחמן.

עמי פולמן עו"ד - אני חוזר על מה שכתוב בהתנגדות. אני רוצה רק להגיד כמה דגשים בעל פה. מרשיי הן שתי משפחות, לחמן ופרמינגר שגרות בבניין מספר 5. הנגרייה היא מצרנית לחלוטין, אפילו בלי קווי בניין לבנין שלהם, בקו אפס לחלוטין, בלי המרחקים המקובלים בין מבנים. לבקשה מצוין כי סטטוס השימוש בנגרייה הוא לעסקים, הוא לשימוש חורג, זמני, שנמשך כבר מעל 30 שנה ומבוקש לצמיתות. הנגרייה נמצאת באזור מגורים על פי תב"ע 2472. בשנת 92' נדונה שם בקשה להיתר בנייה, לשיקום של גג שקרס בשריפה שהייתה בנגרייה. הבעלות היא היסטורית, הבעלות היא של הסבא של המבקש. הוא טוען שהוא הוחזק על ידי משפחתו מזה 60 שנה ומעלה. זה נתון שסותר מסמכים, אבל תכף גם נמצא לכם את זה. בכל מקרה, המצב הוא כרגע שיש שם נגריה שמבקשים שימוש חורג לצמיתות, היא נמצאת באזור מגורים על פי תב"ע 2472, בניין של 346 מטר מרובע. כשדנו בו הוצאו צווי הריסה לבניין הזה בגלל שהוא נגריה באזור של מגורים ואחר כך הם בוטלו. אז אפשרו לו בכל זאת היתר לשקם את הגג, אמרו אוקי, לבנות אנחנו לא ניתן, אבל לשקם את הגג אנחנו כן ניתן. יש אמירות של מהנדס העיר תל אביב, אני לקחתי את זה מהאתר שלכם. יש פה מכתב של עורך דין קודם, שכותרתו, צו הריסה לנגרייה ברחוב דה מודינה 3, תל אביב. אני מצטט לכם בבקשה, עמדת מהנדס העיר באותם דיונים, משנת 1992, והוא אומר שני דברים, פעם אחת הוא אומר, בתיק בניין לא נמצא היתר בנייה כלשהו למבנה הקיים אבל בהמשך הוא אומר שהוא מבקש לא לאשר את הבקשה, או ממליץ לא לאשר את הבקשה, שכן קיום הנגרייה באזור המגורים הוא בניגוד לתב"ע החלה על האזור. זאת אומרת, הדברים האלה הם בקשר לנכס הזה ולפי דעתי גם לבעלים האלה. הם ידועים. דה פקטו, אם לא דה יורה, יש שם שימוש חורג זמני כבר הרבה מאוד שנים בנגרייה הזאת. אני חושב שאם הייתם שואלים אזרח ממוצע במדינת ישראל מה מפריע לו יותר, פסקת ההתגברות או העובדה שיש לידו בניין שעובד 30 שנה, אולי בלי היתר, אבל בוודאי לא בשימוש, לא בייעוד של הנכס, אני חושב שהבעיה הזו הייתה מטרידה עוד יותר מפסקת ההתגברות. כשרוצים להעביר לך מתחת לבית מוסד לילדים, זה שזה בעצם תחליף לבית שלהם. אתה אומר לא, אני רוצה בית, אבל לא עם ילדים בסיכון. לא כשבאים ומבקשים מצב קיים, יש נגריה במצב קיים, ומבקשים עכשיו שימוש חורג לנגריה באזור מגורים. בכל מקרה, אני חושב שצריך אני לא יודע מה היה הקטליזטור, החלפת הבעלות. תבדקו. מכוח מה יכולה נגריה לשבת במקום עשרות שנים, באזור שהוא תב"ע למגורים בלבד. או שהיא עבדה בכלל ללא שימוש חורג, שזה נפלא. מכאן ואילך, אני חושב שצריך לעצור את השימוש החורג בנגרייה הזאת. אחרת בשביל מה יש

תב"ע? אם תב"ע אומרת מגורים בלבד, אז צריכים להיות שם מגורים ואם זה צריך שנה או שנתיים כדי לאפשר לבעלים להעביר את הנגרייה הזו לאזור של עסקים. זה פקטו, יש כבר שימוש לצמיתות. 30 שנה זה בצמיתות. היה רישיון שימוש לצמיתות מהעירייה או מרישוי עסקים? רישוי עסקים זה משהו אחר. קודם כל, אין רישיון עסקים לצמיתות, אבל לא משנה, אבל זה לא אותו דבר. זה בדיוק כמו שהיתר בנייה ושימוש חורג הם לא אותו דבר. למה מישהו שיש לו היתר בנייה הוא בכל זאת מבקש שימוש חורג? אז אני אומר עוד פעם, לא משנה מה היה הקטליזטור, הגיע אליכם בשנת 2025 בגלל החלפת בעלות, לא כל כך ברור לי למה בהחלפת בעלות היה צריך בכלל לדון בשימוש החורג שלו. גם אם לא דנים בעבר ומה שקרה בעבר מבחינת מה לא בסדר, סנקציות, אז בוודאי שצריך לעצור את זה פה. נגרייה שהיא בייעוד של מלאכה, תעשייה קלה, לא משנה מה, לא יכולה להיות באזור מגורים. בשביל זה יש תב"עות. אם זה היה מכולת זה משהו אחר. יש דברים שבאזור מגורים יש. אם יש תב"ע שאומרת למגורים, ואני בא ומבקש מלון, אז לא נותנים לי מלון, למרות שאני אסביר שגם במלון גרים. בשימוש חורג, זו תקופה מאוד מוגבלת. אז קודם כל הורדנו את הלצמיתות מהשולחן. גם עשר שנים, בהתחשב בעבר, אין מה לעשות, אם אתם לא מתחשבים בעבר אז יש בעיה. גם עשר שנים מהיום, אני לא רואה שום סיבה בעולם. אם יש תב"ע שמקבילה את זה למגורים, אז צריך לתת זמן סביר שזה יישאר למגורים וייבנה שם בית מגורים. השאר כתוב.

לילך לחמן- אני רוצה קודם כל להגיד לגבי דברים שאתה אמרת, לתקן כמה דברים. יש בינינו יחסים של שכנות טובה וכבוד הדדי, לא חברות. מתוקף הכבוד ההדדי והשכנות הטובה וההכרה שאנחנו באנו אחרי הנגרות למקום הזה, למרות שאנחנו חשבנו שזה משהו זמני ולא משהו שיישאר פה וכן קיוונו שיבנה בית או שיהיה משהו כזה. אז אנחנו התייחסנו מאוד בכבוד והערכה, שלא השתנו עד עכשיו. יחד עם זאת, הנגרייה לא עובדת רק עד שלוש ארבע, ייתכן שאלון הנגר הולך, אבל הוא משכיר את המקום לנגרים אחרים שעובדים גם בשעות הערב ולא פעם יש רעש, מעולם לא התלוננו על זה. יש פח אשפה גדול, לא מכוסה, ליד הנגרייה. אני ראיתי לא פעם קופצות פנימה והחוצה חולדות. כשאני הודעתי לעירייה ולתברואה בעניין החולדות, ביקשתי שיטופל, הם אמרו שהם לא יכולים לטפל בנגריה בגלל שאין שם שום מקום, זה הכל חשוף ואין שם מקום לשים רעלים או דברים כאלה. הנגרייה כן מהווה איזשהו מקום שמפר משהו בשגרת החיים שלי ויחד עם זאת אני כיבדתי, לא חשבתי להתלונן על זה וכולי וגם לא בגלל הבקשה לצמיתות, אבל בגלל האופן שהדברים הוצגו, חשוב לי להעמיד את הדברים על דיוקם. לגבי חילופי הדברים, זה ממש מקומם אותי האופן שציטטת אותי, הוצאת את דבריי מהקשרם, אני אמרתי בפעם הראשונה שקיבלנו את הבקשה והבנו התנגדות, אלון שאל אותי איך זה, מה פתאום אני שכנה כל כך טובה מתנגדת? הסברתי לו שאני שותפה עם אחי, ויש כאן עניין של ערך הנכס שאנחנו מבקשים להגן עליו. הוא אמר, אבל איך זה? אנחנו ביחסים כאלה וזה. אמרתי, תראה, אם אנחנו ביחסים כאלה, לפני שאתה שולח לי פתקים מהעירייה, היינו צריכים לשבת ביחד ולדבר ולנסות לפתור את זה. לא עשית את זה, העמדת אותי בפני עובדה. עכשיו אני עובדת עם עורך דין, זה הכל. מאותו רגע לא, היחסים לא השתנו, לא ביקשתי איתו שום שיחות. הוא הציג אותי באופן לא נכון. הוא טען שזה עניין של שכר טרחה של עורך דין, כל מיני דברים שזה פשוט חשוב לי לדייק את זה. מה שאני מבקשת זה שהנגרייה תקבל זמן מתאים בשביל להתארגן במקום אחר ושלא תהיה תחושה שהבן אדם יוצא מהמקום אבל במפורש לא לתת חמש שנים, זה הרבה מדי זמן. אני חושבת שלו אני הייתי צריכה לקנות נכס במקום הזה, זה היה מאוד מפריע לי, זה היה משפיע על השיקול שלי. כשדיברתי עם אלון הוא אמר לי שהוא לא מוציא מכלל אפשרות שהוא יבנה, בניגוד למה שנאמר פה. יכול להיות שהוא אלמן, זה המקור שלו, יש לו ארבעה ילדים, אולי מחר הילדים שלו יחליטו לבנות עוד משהו מעל הנגרייה ולהשכיר את זה לתאילנדים. אני לא יודעת מה, אז אני גם חושבת שאם נותנים לו אפשרות להפעיל את הנגרייה לעוד שנתיים, שלוש, חשוב מאוד להגביל את הבנייה ולא להתיר בנייה כל עוד זה עסק. לטובת הנכס.

עמי פולמן עו"ד- הנגרייה הזאת היא ידעה להישרף בשריפה כנראה לא קטנה, אם היא חיסלה את הגג, אז גם זה צריך להיות שיקול אם מגנים רק על הפרנסה שלו. אני יכול לתת דוגמאות על איזה עסקים משלמים בכל זאת מס הכנסה, שמתנהלים באופן הכי בלתי חוקי בעולם. אבל בוא נעזוב את זה, זה לא העניין. חמש שנים זה בוודאי יענה על הבעיה האישית של המבקש אבל אני חושב שזה זמן ארוך מאוד. אני יכול להגיד את זה הפוך, שאם תתנו עד חמש שנים, אנחנו לא נערער על ההחלטה.

המבקשים: עדי מני, עו"ד, אלון שחל, אלרואי כהן.

עדי מני עו"ד- לא רציתי להפריע בדבריו. גם לעניין של הרישיון לצמיתות, שהוא אמר איפה זה וזה לא קיים, אז יש לנו פה את הרישיון לצמיתות, מקור. עכשיו אני אלך רגע לפן האיש, לפני שאני אלך למהות. בפן האיש, זה התחיל לפני 99 שנה בדיוק מהיום, של סבא שלו. בדיוק לפני 99 שנה, ב-1927. הסבא היה נגר, האבא היה נגר, ומה שהוא

יודע בחיים שלו, הוא היום בן כ-60, הוא יודע רק נגרות, מזה הוא יודע להביא את הלחם הביתה. לצערנו, הוא התאלמן בשנתיים שלוש האחרונות, יש לו ארבעה ילדים והוא היום אלמן שמגדל ארבעה ילדים. זה הסיפור. ומה שהוא יודע זה רק נגרות מ-1927. דבר נוסף בפן האישי, אני רוצה לציין בסך הכל המתנגדת והלקוח שלי, הם ביחסי חברות נעימים. אמרתי לו לך תבין מה הבעיה, תשאל אותה, אתם הרי מדברים, אתם בוואטסאפ, אתם חיים אחד ליד השני, תשאל אותה מה הבעיה. היא אמרה לו בתחילה הבעיה היא שאתה מבקש לצמיתות. אז הוא אמר, אז אני לא אבקש לצמיתות. אני בן 60, אעבוד בערך עד גיל 70, זהו, אני אחרי זה לא יכול לעבוד כנגר, אם אני רוצה או לא רוצה. 10 שנים יש לי מקסימום ואני גמור. אז היא באה ואמרה לו, אבל כבר לקחתי עורך דין ושילמתי שכר טרחה. אז הוא אמר לה, גברת, תגידי לי כמה שילמת, פה אני כותב לך צ'ק, קחי את הצ'ק לעורך דין, נגמר הסיפור, אין לך שום נזק. גם את זה היא לא רצתה. היא לא באה בשום טענה לגבי רעש, לגבי נזק, לגבי לכלוך, לגבי אף טענה שנגריה עושה. כי אין, אין במקום הזה לא רעש, לא לכלוך, לא אבק, יש שם מכונות מתקדמות שאוספות את האבק ואת הכל. הוא גם לא עובד כזה הרבה, 07:00-16:30 מקסימום, ברוטו, לא נטו. העניין המהותי מבחינת מה שהוא טען בנסח הטאבו, הנכס שלו רק מ- יולי '25 ומאי '26. רק משנת '25 זה נרשם עליו, זאת אומרת מה שהיה בעבר זה היה בעבר, שום דבר לא נעשה על ידו באופן אישי. הוא בעלים יחיד, קיבל את הנכס ככה בשנת 2025, ובעלים של כל הנכס רק ממאי 2026, לפני כחודשיים. כך שכל מה שהיה בעבר וכל טענות העבר הן לא כלפיו. הרישיון הקודם היה על שם אבא ולפני זה סבא, הרישיון לצמיתות היה של הסבא, יש פה צילומים, אם אתם מעוניינים. בגלל התלונות. עד עכשיו הוא לא ידע בכלל שהוא פועל ללא רישיון. הוא לא ידע מהותית, הוא לא עורך דין, הוא לא ידע שהחוק מבקש ממנו להעביר את זה. הוא, מבחינתו, היו באים אליו, הוא אומר יש לי רישיון לצמיתות, מה אתם רוצים? נכון שאי ידיעת החוק אינה פותרת את עונשה. אבל אתה לא יכול לבקש גם מנגר שקם בבוקר ומתפרנס מנגרות, להבין גם את החוקים ואת התקנות ואת כל ההליכים שגם עורכי דין לא יודעים אותם. הוא עשה את זה בתום לב, שנכנסו אליו לביקורת עקב תלונות. היה מישהו שרצה לסלק אותו מהנכס ולקנות את חתיכת הקרקע שליד והוא עשה לו את כל הבלאגן. איש נדל"ן. זה הכל התחיל מאיש נדל"ן שרצה את הנכס שלו. אם ירצה האל, אנחנו יודעים מה יקרה היום מן הימים? מדובר באיש פשוט, שלא איש נדל"ן. הוא יודע להיות נגר ולהביא את האוכל הביתה מנגרות. הוא לא רוצה להיות איש נדל"ן. הוא הגיע לרבע האחרון של חייו. הוא כרגע יודע לעבוד כנגר. אני לא רוצה פשוט לסטות מהעניין, אבל אני יודע לאן השאלה הזאת הולכת. הוא לקח בעל מקצוע, הוא עומד בכל הבדיקות, ברוב הבדיקות, בינתיים הוא עבר את הכל בצורה מצוינת. הפחד העיקרי בנגריה, זה עניין החשמל, שלא יהיה איזה קצר חשמלי ומתוכו תהיה שריפה. כי ככה סתם לשרוף, זה לא נשרף, זה לא קורה. אלא אם מישהו מצית בכוונה או לחילופין בעיית חשמל. בעיית חשמל הוא עבר, הוא עשה את כל הבדיקות, הוא לקח את כל בעלי המקצוע. עברנו כיבוי והכל, עברנו סעיף סעיף, ובינתיים אנחנו כמעט הכל אושרנו. אז מהבחינה הבטיחותית אנחנו עומדים בהכל. אין לנו איזו בעיה בטיחותית שמסכנת לא אותו ולא את שכניו. לאור המצב ולאור כל העניין הזה, אני חושב ששימוש חורג ל-10 שנים יסגור את הסיפור הזה.

אלרואי כהן-סליחה שאני קוטע, אבל אנחנו מאושרים כיבוי אש.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1

צוות התנגדויות מספר 0005-26-16 מתאריך 14/07/2026

אחרי ששמענו את המבקשים והמתנגדים ולאור העובדה שהעסק קיים משנת 1975, עוד לפני שיצאה התב"ע לאזור, אנו סבורים, בהתחשב במטרדיות הנמוכה וצפיית פני העתיד בשילוב עם ההתפתחות המבנית לטובת מגורים, כי הנכון הוא להגביל את השימוש החורג לתקופה של 7.5 שנים.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאחר שצוות ההתנגדויות שמע את הצדדים, ולאור העובדה שהעסק קיים משנת 1975, עוד לפני שיצאה התב"ע לאזור, בהתחשב במטרדיות הנמוכה וצפיית פני העתיד בשילוב עם ההתפתחות המבנית לטובת מגורים, הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה בקומת קרקע ובגלריות לטובת חדרי עבודה ולאחסון עד ליום 31.12.2032.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/07/2026:

רעיה גוטליבר- דה מודינה אריה, עסק שהיה בדיון בוועדת התנגדויות, שימוש חורג לתוכנית, עסק ותיק מאוד, קיים משנת 1975, מלפני הפקדת תב"ע 2707. יש פה חוות דעת צוות תכנון. המלצה לאשר עד 31.12.2033.

ליאור שפירא- אנחנו כן שמענו כאן את ההתנגדויות ואנחנו באמת המלצנו בפניכם לדחות אותן ולאשר שימוש חורג עד ה 31.12.2033 וזה יהיה איזון נכון.

החלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0013 מתאריך 22/07/2026:
לאחר שצוות ההתנגדויות שמע את הצדדים, ולאור העובדה שהעסק קיים משנת 1975, עוד לפני שיצאה התב"ע לאזור, בהתחשב במטרדיות הנמוכה וצפיית פני העתיד בשילוב עם ההתפתחות המבנית לטובת מגורים, הועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לנגריה בקומת קרקע ובגלריות לטובת חדרי עבודה ולאחסון עד ליום 31.12.2033.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	55076	מספר בקשה מקוננת	36618	תאריך הגשה	29/06/2026
מהות העסק	ייצור, עיבוד, אריזה של מזון ומרכיביו, כולל משקאות וחומרי גלם - מחומרי גלם מן החי ביכולת ייצור שאינה עולה על 5 טון ליום: מחומרי גלם שאינם מן החי ביכולת ייצור העולה על 5 טון ליום ושאינה עולה על 50 טון ליום				
שם העסק	מאפה ליאון		שטח העסק	63.00	

כתובת	שדרות ירושלים 45, התקומה 46	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	7088/6	תיק בניין	3001-045

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אליהו כהן	התקומה 46, תל אביב - יפו 6811232
מבקש	אברהם כהן	התקומה 46, תל אביב - יפו 6811232
בעל זכות בנכס	אליהו כהן	התקומה 46, תל אביב - יפו 6811232
בעל זכות בנכס	אברהם כהן	התקומה 46, תל אביב - יפו 6811232
עורך ראשי	מקסים טומנסקי	רמב"ם 9א, בת ים 5930513
מתכנן שלד	ערן סויקה	התקומה 46, תל אביב - יפו 6811232

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מבתי מלאכה על פי היתר בניה לקונדיטוריה בקומת קרקע בשטח של 63 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 7088 חלקה 6.
הבנין בן 5 קומות המכיל בקומת קרקע- בתי מלאכה ובקומות העליונות מגורים ומשרדים על פי היתרי בניה מס' 171 מ-07/06/1967 ומס' 5-930803 מ-24/10/1993.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת-2025.
משנת-2007 התנהל במקום עסק למיחזור בקבוקים עם רישיון לצמיתות.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד אחסנה + שירותי מסחר ע"פ תכנית 250 ותכנית 2032 המאושרות. המבנה הינו מבנה לשימור מכח החלטת ועדת השימור בהתאם לפרוטוקול מס' 25-02 מתאריך 30.7.2025. בהתאם לרשימת העסקים, המלאכה והתעשיות המופיעות בתכנית 250: א. אזור מסחר ואחסנה: בקומת הקרקע יורשו מחסנים וחנויות למסחר סיטוני עבור צורכי מזון, שמורים, משקאות, מכולת, חלב, דגים, בשר, פרות, דברי אפריה. רפואות, בשמים, שמנים, צבעים, סבון. מוצרי חשמל, ברזל, נחושת, אלומיניום וכל מיני מתכות. מכונות, מכוניות, חלקי חילוף. עצים, רהיטים, מברשות, דברי קליעה. נייר, בתי דפוס, ספרים, סגריות, טבק. מוצרי קרטון, ניילון, בקליט, זכוכית. מלט, חומרי בנין ואינסטלציה. גרעינים, זרעים, מחסני תבואות. הלבשה, טקסטיל, עורות, פרוות. מעבדות תעשיתיות. בקומות העליונות - כל הנזכר לעיל ובנוסף משרדים, בנקים ומוסדות, מלאכות ותעשיות קלות בהתאם לרשימה הנ"ל. הערה - שמושים שלא נכללו ברשימה זו תנהג הועדה המקומית לפי אנלוגיה לשמושים אשר נכללו ברשימה זו שימוש חורג לקונדטוריה אינו תואם לרשימת השימושים המותרים ומהווה שימוש חורג לתכנית. נדרש תיאום מול מחלקת השימור.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 28/04/2026
מבקשים היתר לצמיתות.

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 7.7.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 1.7.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 30.6.26:

לאחר בדיקה ברחוב התקומה 46 שדרות ירושלים 45 בטווח 1.8.25 עד 30.6.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 17.12.25:

התקבל אישור.

המישלמה ליפו מיום 14.7.26:

ממליצים לאשר.

צוות תכנון מיום 13.7.26:

ע"פ השימושים המותרים בתב"ע, ניתן לאשר מאפיה כחנות לצרכי מזון.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדה מייעצת מספר 15-26-0011 מתאריך 07/07/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מבתי מלאכה על פי היתר בניה לקונדיטוריה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.36.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)
מומלץ לאשר הבקשה לשימוש חורג מבתי מלאכה על פי היתר בניה לקונדיטוריה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.36.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/07/2026:

רעיה גוטליבר- שדרות ירושלים 45, שימוש חורג להיתר. יש פה גם חוות דעת צוות תכנון. ממלאכה לקונדיטוריה. המלצה לאשר עד 31.12.2036. יש פה אישור המישלמה ליפו ואת כל האישורים הנדרשים. עסק ותיק גם כן.

ליאור שפירא- כן, מכירים אותו. אנחנו מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2036.

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0013 מתאריך 22/07/2026:
לאשר הבקשה לשימוש חורג מבתי מלאכה על פי היתר בניה לקונדיטוריה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.36.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	66558	מספר בקשה מקוונת	36776	תאריך הגשה	02/07/2026
מהות העסק	בית אוכל להכנת מרקים מירקות הגשת מלואאח וג'חנן מבצק מוכן וקפוא			קומה	קרקע
שם העסק	הסאלוף			שטח העסק	66.08

כתובת	אצ"ל 2, התקוה 1		שכונה	התקוה
גוש/חלקה	6135/92, 6135/85		תיק בניין	4001-002

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ליאור צוברי	,
בעל זכות בנכס	משה חלפון	,
עורך ראשי	גיל צוברי	דב 30, רמת גן 5250315
מתכנן שלד	יוסי אורן	,

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג לתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל בקומת קרקע בשטח של 47 מ"ר ובגלריה בשטח של 19 מ"ר המשמשת למחסן ומטבח. סך כל שטח העסק 66.08 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 6135 חלקה 85.
על המגרש קיימים שני מבנים.
1. בניין בן קומה אחת עם גלריה על פי היתרי בניה מס' 979 מ-11/02/1964, מס' 35 מ-19/04/66 ומס' 702 מ-20/11/66.
2. מבנה חד קומתי שלא נמצא לגביו היתר בניה.

הערות המהנדס:

המבוקש נמצא במבנה החד קומתי שלא נמצא לגביו היתר בניה, בצמוד למבנה הנוסף.
העסק מתנהל במקום הנ"ל משנת-2015.
משנת-2019 עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2024.
כעת מבקשים שימוש 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 בתכסית והן בחומר הבנייה. התב"ע החלה על המגרש הינה 2751 מיום. 31.5. 2000. ותב"ע שקדמה לה היא 2215 מיום 26.3.1992. 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 כדיו.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

חלקה 85 ביעוד אזור מסחרי ומגורים, דרך משולבת עפ"י תוכנית 2751 - "שוק התקווה". סעיף 10 - שינוי התוכנית הראשית: ה. השימוש בקומת הקרקע יאושר למטרות שוק בלבד ברחובות התקווה, חנוך, נוראל, והמבשר שהם בעלי חזית מסחרית כדי להבטיח את השלמת החזית ועיצובה. שימוש לבית אוכל + אפיית דברי מאפה מבצק מוכן מוקפא בקומת קרקע וגלריה אינו תואם לשימושים למטרות שוק, מהווה שימוש חורג לתוכנית. יש לציין כי קיימת תוכנית בתכנון אשר מספרה 4903 - "הסדרת מגרשים בשכונת התקווה". התכנית נמצאת בשלב לפני הפקדה.

תוספת לחו"ד מידע תכנוני מיום 8.7.26:
התוכנית טרם הופקדה.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 09/06/2026
מבקשים היתר ל-5 שנים.

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 7.7.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 5.7.26:

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

חו"ד מוקד 106 מיום 5.7.26:

לאחר בדיקה ברחוב התקווה 1 בטווח 1.10.25 עד 5.7.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא .

מהנדס קונסטרוקציה מיום 25.6.26:

התקבל אישור לרבות מדרגות, מעקות וגלריה.

יועץ בטיחות מיום 25.6.26:

התקבל אישור לרבות מדרגות עליה לגלריה + מדרגות + מעקה למדרגות.

פיקוח על הבניה מיום 2.7.26:

במערכת הממוחשבת של פיקוח בניה לא נמצאו תביעות או צווי הריסה לפי כתובת התקווה 1.

המחלקה הפלילית מיום 3.5.26:

לאחר בדיקה לא נמצא הליך כלשהו בכתובת זו.

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדה מייעצת מספר 0011-26-15 מתאריך 07/07/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתוכנית וממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל בקומת קרקע וגלריה המשמשת למחסן ומטבח, עד ליום 31.12.2031.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

מומלץ לאשר הבקשה לשימוש חורג לתוכנית וממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לבית אוכל בקומת קרקע וגלריה המשמשת למחסן ומטבח, עד ליום 31.12.2031.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 22/07/2026:

רעיה גוטליבר - אצ"ל 2. מדובר בשימוש חורג לתוכנית, זה שוק התקווה. המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית ממבנה שלא נמצא לגביו היתר לבית אוכל עד 31.12.2031, לפי תאריך הפרסומים.

ליאור שפירא - אני לא זוכר, זה היה בהכנה?

רעיה גוטליבר - כן. זה עסק משנת 2015 עד 2024 היה ברישיון. זה המשך, זה לא עסק חדש.

ליאור שפירא - הוא נמצא על קומת הקרקע, למה היה צריך לקבל אישור למדרגות, לעלייה לגלריה וכל הדברים האלה?

יובל פלג - בכל מקום שלא נמצא לגביו היתר בנייה, אנחנו מבקשים אישורי בטיחות וקונסטרוקציה לגלריה, מטעמי בטיחות.

רעיה גוטליבר - אם לא נמצא לגלריה עצמה היתר בנייה אנחנו דורשים.

ליאור שפירא - הגלריה זה חלק מההיתר?

מיטל להבי - אבל אתם לא מבקשים לבניין, רק לגלריה?

ליאור שפירא - לא, לקרקע ולגלריה.

מיטל להבי - אני נתקלתי ברחוב הכרמל שביקשו לבניין, לא לגלריה. אז אני שואלת, לעסק בקומת קרקע שיש לו גלריה, אישור הקונסטרוקציה שנדרש, זה לגלריה שיש מדרגות שמחברות בין העסק לגלריה והוא משתמש בה או שאתם מבקשים לכל הבניין?

יובל פלג - לא לכל הבניין, לעסק עצמו ואם יש גלריה אז הוא צריך לציין ספציפית לגלריה ובנוסף אנחנו מבקשים בטיחות, שלא יחליקו לעניין בטיחותי. רק לעסק עצמו.

רעיה גוטליבר - פה במקרה הזה יש על המגרש שני בניינים, לאחד יש היתר בנייה, למבנה הספציפי שעושים שם עסק אין היתר בנייה ויש שם גלריה שלא נמצא לגביה היתר בנייה. מבחינה בטיחותית, יש פה חוות דעת פיקוח על הבנייה, יועץ בטיחות על הגלריה והמדרגות, וכל מה שנדרש לבטיחות המבנה.

ליאור שפירא - מה הגודל של הגלריה? זה לא מופיע לנו, או אני לא ראיתי.

רעיה גוטליבר - לא כתוב, צריך לבדוק את זה. אבל אנחנו בודקים שגלריה לא תהיה מעל 30 אחוז מהעסק.

ליאור שפירא - לכן אני שואל.

רעיה גוטלויבר - כן, כן, בודקים. לא כתוב פה.

ליאור שפירא - למה קומת הקרקע לא מהווה את השימוש המותר לשוק אם הם עושים שם מרקים? למה השימוש החורג הוא לא רק על הגלריה?

רעיה גוטלויבר - זה לא רק על הגלריה.

ליאור שפירא - אז אני שואל למה?

יובל פלג - אם אתה תסתכל בחוות דעת מידע תכנוני.

ליאור שפירא - אני רואה, לכן שאלתי. למה לעשות מרק לא תואם לשימוש שוק? זה מאוד מכביד את היטלי השבחה והכל. מישהו יכול לבדוק? כי נראה לי שמקום חמוד קטן, ככה נראה לי, אני לא יודע, לא ביקרתי שם. תבדקו את העניין הזה, נראה לי שכאן אולי אפשר לבדוק שאת השימוש החורג נעשה רק על הגלריה, לשחרר להם את קומת הקרקע. הראלה, תבואו לקראתם. תבדקו את זה, תגידו לנו, אנחנו נחזור לזה. הייתי רוצה לראות אם אפשר להקל עליהם. אתם רוצים לשוב ולדון אחרי שתבדקו? אז אני מאוד מבקש שתבואו לקולא עם העסק הזה.

אודי כרמלי - נבדוק כבר פרשנות תקדימית שהייתה לנו בשוק הכרמל לעניין הכנת מזון בשימושי שוק. ננסה לראות אם אנחנו יכולים להכיל את זה גם כאן.

ליאור שפירא - אוקי.

ההחלטה: החלטה מספר: 6 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0013 מתאריך 22/07/2026:
לשוב ולדון לאחר בחינה אם נדרש שימוש חורג לתכנית.

מספר תיק רישוי:	67464	מס' בקשה מקוונת:	10000318819	תאריך הגשה:	11.09.2023
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	------------

מהות העסק:	ייצור ועיבוד מזון וחומרי גלם - טיפול בדגים, פירוק, אריזה ואחסנה	קומה:	מרתף
------------	---	-------	------

כתובת:	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
בית אלפא 4	גוש 7107 חלקה 171	05330230	109 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	שוק הדגים	בית אלפא 4 תל אביב
מבקש	רז שירות	בית אלפא 4 תל אביב
בעל זכות בנכס	מתחם בית אלפא (ק.ק.) בע"מ	בית אלפא 4 תל אביב
עורך בקשה	יפתח ריטוב	העלייה 62 תל אביב

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 14.2.24 לאור הצגת הסכם שכירות עבור 2 חניות.

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממחסנים (של בית מלאכה) במרתף בהיתר לייצור ועיבוד מזון וחומרי גלם - טיפול בדגים, פירוק, אריזה ואחסנה בשטח של 109 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיים מבנה חד קומתי מעל מרתף לאחסנה עפ"י היתרי בניה מס' 696 מ-29.11.50, מס' 630 מ-30.11.48 ומס' 19 מ-29.04.47.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2017 ופעל בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.23. מבקשים הארכת תוקף שימוש חורג. יש לציין כי הגישה לעסק הינה דרך רחבה פנימית משותפת המשמשת את יתר העסקים שבמפלס זה. דרישת תקן: 0.37 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 0.37 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 190 מ'. סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 2,684 ש"ח.
--

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1043 א'
החלקה ביעוד אזור תעסוקה עפ"י תכנית 1043 א - "שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב יפו" על קומת המרתף חלות הוראות ותכליות עפ"י תוכנית ע1 - "מרתפים", מטרת התוכנית לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ושימוש בהם.
שימוש לעסק לייצור ועיבוד מזון בקומת המרתף אינו תואם להוראות תוכנית "ע1" - מרתפים, מהווה שימוש חורג לתוכנית.
השימוש המבוקש יבחן במסגרת חו"ד יועמ"ש בנושא עסקים חדשים הממוקמים במרתפים שאושרו כשטח שירות ובפועל משמשים לשטח עיקרי.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 27.12.2023. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2033.

נותני אישור:

נשלחו לעסק דרישות לביצוע מיום 18.1.24.	הרשות לאי"ס מיום 6.2.24:
לעסק הסתיים הרישיון בתאריך 31.12.23. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.	פיקוח עירוני מיום 15.1.24:
בטווח התאריכים 1.6.23 עד 15.1.24, לא אותרו הודעות רלוונטיות לעסק הנ"ל.	מוקד 106 מיום 15.1.24:
הנכס סווג כמוסך ברצף משנת 1976 ועד 2017. מ-2017 סווג כמסחר קמעונאי כללי.	חו"ד ארנונה מיום 4.6.19:
התקבל אישור.	אגף התנועה מיום 15.5.19:
התקבל אישור.	מהנדס קונסטרוקציה מיום 19.10.23:

המלצת הועדה המייעצת 2024-0003 מיום 04.02.2024:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסנים (של בית מלאכה) במרתף בהיתר לייצור ועיבוד מזון וחומרי גלם - טיפול בדגים, פירוק, אריזה ואחסנה, עד ליום 31.12.2028.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקב, רעיה גוטליבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, דין עמר, שם משולם, אילנה בורבן, דניאל שרון, עידית רז, מאור ורניק.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

1. **לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ממחסנים (של בית מלאכה) במרתף בהיתר לייצור ועיבוד מזון וחומרי גלם - טיפול בדגים, פירוק, אריזה ואחסנה, עד ליום 31.12.2028.**
 2. **דרישת תקן: 0.37 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש).**
- המלצה: פתרון חלופי להסדר 0.37 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה.**
- חניון מתוכנן בקו אוירי במרחק של 190 מ'.**

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג ממחסנים של בית מלאכה במרתף לייצור ועיבוד מזון. הארכת תוקף שימוש חורג. העסק במקום משנת 2017 ועד 2023. המלצה לאשר שימוש חורג מתוכנית עד 31.12.2028.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2028 בהתאם להמלצת גורמי המקצוע.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0004-2024 מיום 14.02.2024 סעיף 7:

1. **לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ממחסנים (של בית מלאכה) במרתף בהיתר לייצור ועיבוד מזון וחומרי גלם - טיפול בדגים, פירוק, אריזה ואחסנה, עד ליום 31.12.2028.**
 2. **לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.37 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.**
- ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי.**

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 14.2.24 לאור הצגת הסכם שכירות עבור 2 חניות.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר):

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 14.2.24. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 0.371 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 2 חניות מתאריך 1.7.26 שתוקפו עד ליום 31.12.28.

תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר- בית אלפא 4, מובא לדיון לצורך תיקון החלטת ועדה מקומית מיום 14.2.24, לאור הצגת הסכם שכירות עבור שני מקומות חניה. יש פה הסכם שכירות מיום 1.7.26. אנחנו ממליצים לאשר את הבקשה בהתאם להחלטת הועדה עד ליום 31.12.2028.

ליאור שפירא- אנחנו מאשרים את המלצת הצוות המקצועי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0013-26 מיום 22.07.2026 סעיף 7:

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 14.2.24. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 0.371 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור מקום חניה 1 מתאריך 1.7.26 שתוקפו עד ליום 31.12.28.

03.01.2024	תאריך הגשה:	10000338815	מס' בקשה מקוונת:	67851	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	-------------	---------------------	-------	--------------------

מהות העסק:	תיאטרון הגשת משקאות משכרים	קומה:	מרתף
---------------	-------------------------------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
אלנבי 128 א'	לב תל אביב	גוש 7462 חלקה 23	00041281	202 מ"ר

בעל עניין:	שם:	כתובת:
שם העסק	קאמל קומדי קלאב	אלנבי 128 תל אביב
מבקש	רועי לוי	שד' אברהם 16 רמת גן
בעל זכות בנכס	ליאת ואייל מרחב	הלימון 7 רעננה
עורך בקשה	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12 תל אביב

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 2 מקומות חניה.

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לתיאטרון ופאב בשטח של 202 מ"ר.
--

תיאור המבנה:

מבנה מסחרי בן 5 קומות מעל מפלסי מרתף ומקלט עפ"י היתר בניה 228 מיום 25.6.64.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2018 בסטטוס סירוב לאור אי קידום הליך שימוש חורג. דרישת תקן: 2 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה למילוי דרישת התקן – השתתפות בקרן חניה. חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 120 מ'. מדיניות היתר לילה באזור עד לשעה 02:00. סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 7,111 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1200
החלקה ביעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תוכנית 1200. מעיון בתיק הבניין נמצא היתר בניה מס' 228 מתאריך 25/06/1964 להקמת בניין מסחרי בן 5 קומות מעל קומות מרתף. קומת המרתף נבנתה לפני תחילת תכנית "ע1" - "מרתפים", על כן יחולו הוראות סעיף 2.10 - הוראות לקומות מרתף בבניינים קיימים. שימוש לתיאטרון ופאב בקומת המרתף מהווה שימוש חורג לתוכנית "ע1" - "מרתפים".

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 24.05.2024. מבקשים היתר עד ליום 31.12.2029.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 26.5.24: בהתייחס להתנגדויות בעניין מטרדי רעש מהעסק, בביקורת של נציגי הרשות לאיכה"ס שנערכה בעסק בתאריך 26.5.24, לא נמצאו מטרדים סביבתיים ולא נמצאו מטרדי רעש. אי לכך ניתן לאשר את הבקשה של העסק לשימוש חורג, עם התנאים הבאים: לא יישמע רעש מתוך העסק. סגירת דלתות העסק. פעילות בהתאם להמלצות אקוסטיקאי מטעם העסק משנת 2020.	
פיקוח עירוני מיום 24.9.24: בבדיקה מתחילת השנה, בחודש האחרון התקבלו 8 תלונות על רעש מהעסק. בכל הביקורות לא נמצא מפגע רעש. הוגשו 2 דוחות סגירה ודוח שימור רחובות אחד. העסק מתנהל תחת צו שיפוטי – ביום 28.03.24 הגשנו במקום הפרת צו.	
מוקד 106 מיום 23.9.24: אותרו במערכת 14 פניות על העסק קאמל קומדי קלאב בחצי שנה האחרונה. 11 פניות - "מפגע רעש - בית עסק". 3 פניות - "מפגע רעש או התקהלות - שטח ציבורי או גינה ציבורית".	
פיקוח על הבניה מיום 27.12.22: מבדיקה במערכת קיים היתר מס' 228 מתאריך 8.7.64.	

מדובר במבנה ישן בן 4 קומות מעל קומת קרקע ומקלט. לא קיימים צווים/תביעות ביחס למקלט שבו מתנהל העסק הנ"ל.																																												
לא קיימים הליכים משפטי ו/או צווי הריסה פעילים בכתובת שבנדון. התקבל אישור.				המחלקה הפלילית מיום 7.1.25:																																								
<table><tr><td>שנה</td><td>שימוש</td><td>קומה</td><td>הערות</td></tr><tr><td>עד 1/1/1992</td><td>מסחר</td><td>מרתף</td><td></td></tr><tr><td>1992-1994</td><td>משרדים</td><td>מרתף</td><td></td></tr><tr><td>1994-2006</td><td>מסעדה</td><td>מרתף</td><td></td></tr><tr><td>2007- 2006</td><td>מחסן + משרד</td><td>מרתף</td><td></td></tr><tr><td>2008-2014</td><td>מסחר</td><td>מרתף</td><td></td></tr><tr><td>2014-2015</td><td>מסחר+מלאכה</td><td>מרתף</td><td>מלאכה 209-78 מסחר</td></tr><tr><td>2015-2017</td><td>בית תוכנה</td><td>מרתף</td><td>אוחז</td></tr><tr><td>2017-30.6.2019</td><td>משרדים</td><td>מרתף</td><td></td></tr><tr><td>1.7.2019 – היום</td><td>תאטרון</td><td>מרתף</td><td></td></tr></table>				שנה	שימוש	קומה	הערות	עד 1/1/1992	מסחר	מרתף		1992-1994	משרדים	מרתף		1994-2006	מסעדה	מרתף		2007- 2006	מחסן + משרד	מרתף		2008-2014	מסחר	מרתף		2014-2015	מסחר+מלאכה	מרתף	מלאכה 209-78 מסחר	2015-2017	בית תוכנה	מרתף	אוחז	2017-30.6.2019	משרדים	מרתף		1.7.2019 – היום	תאטרון	מרתף		מהנדס קונסטרוקציה מיום 14.4.24: חו"ד ארנונה מיום 9.1.23:
שנה	שימוש	קומה	הערות																																									
עד 1/1/1992	מסחר	מרתף																																										
1992-1994	משרדים	מרתף																																										
1994-2006	מסעדה	מרתף																																										
2007- 2006	מחסן + משרד	מרתף																																										
2008-2014	מסחר	מרתף																																										
2014-2015	מסחר+מלאכה	מרתף	מלאכה 209-78 מסחר																																									
2015-2017	בית תוכנה	מרתף	אוחז																																									
2017-30.6.2019	משרדים	מרתף																																										
1.7.2019 – היום	תאטרון	מרתף																																										
א. במהלך ביצוע עבודות הקו הסגול לא יותר כל בינוי זמני ו/או קבוע, הצבת ריהוט או כל אלמנט אחר בתחום המדרכה. ב. באחריות המבקש להבטיח כי השימוש החורג ייעשה בכפוף לכל כללי הבטיחות בשים לב לעובדה שמבוצעות בסמוך עבודות להקמת הרכבת הקלה, ולכך שבעתיד תפעל בסמוך מסילת רכבת פעילה. ג. ככל שיידרש שימוש כלשהו בשטח המדרכה, הוא לא יתאפשר אלא לאחר קבלת אישור נת"ע בכתב ומראש. ד. בכפוף לאמור לעיל, אין התנגדות לבקשה.				חו"ד נת"ע מיום 28.2.24:																																								
יגאל פנחסי, מאיר עומר, פרנקלין (אבי) סופר בשם אבי סופר בע"מ.				שמות המתנגדים:																																								
מטרדי רעש מפעילות המועדון בכל יום - מראשון ועד שבת כמו כן, מתקיימת פעילות מעבר לשעות המותרות.				תקציר ההתנגדות:																																								
התקבלה חו"ד איכות הסביבה מיום 26.5.24.				חו"ד מהנדס להתנגדות:																																								

המלצת הוועדה המייעצת 2024-0011 מיום 18.06.2024:

הוועדה ממליצה להעביר לוועדת התנגדויות.
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, מאור ורניק, עידית רז, שם משולם, דין עמר, פאדי דאוד, דניאל שרון.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
יגאל פנחסי	יהודה הלוי 45 תל אביב	050-7380039
מאיר עומר	יהודה הלוי 45 תל אביב	058-5209090
פרנקלין (אבי) סופר בשם אבי סופר בע"מ	המיתר 24 א' רמת גן	050-5318383

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 06.10.2024:

בהשתתפות: ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, איילת וסרמן, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

המתנגדים:	מתנגדים: מאיר עמר, טום עמר, שגיא וקסלמן עו"ד. מאיר עמר- מדובר בבניין לשימור באלנבי 130 הסמוך לאלנבי 128 א'. זה בניין לשימור שאני יזמתי אותו במשך 10-11 שנים, עמדנו בכל הבקשות של עיריית ת"א. כל הכסף והפנסיות שלי שמתי בבניין הזה, יש לי שם 2 דירות. מהרגע שהדבר הזה התחיל לעבוד דיירים שלי ברחו משם. אני יושב בקומה ראשונה, המרחק בינו לביןם 4-5 מ'. אני לא גר שם, כרגע הבן שלי נמצא שם כי אף אחד לא רוצה לבוא לגור שם. הרחוב הופך להיות מאין רוכלות, מעמידים מישהי בכניסה, במקרה הטוב שמים לה שולחן, אין כתובת אין כניסה, היא סתם יושבת שם ובאים אליה וקונים כרטיסים באמצע הרחוב. אני לא מכיר דבר כזה בעיריית ת"א. נהיה שם תור, אין שילוט. כל רגע באים מזמזמים לנו בדלת כי לא יודעים מאיפה הכניסה למועדון. ככל שעוברות השעות מגיעים שיכורים ומסטולים לבקש כסף ממי שעומד בתור, אח"כ מתחילות ההופעות, מוזיקה, רעש של צחוק ומחיאות כפיים. אח"כ יוצאים ושוב נכנסים ואז מתחילות הופעות מ- 00:00 כלילה עד ארבע בבוקר. זה בלתי אפשרי. אף אחד שנמצא פה בחדר לא היה רוצה דבר כזה לידו, אי אפשר לישון שם. אני מדבר עם המוקד הם אף פעם לא מגיעים בשעות כאלה, גם לא איכות הסביבה. מגיע סייר נותן דו"ח. אנחנו סובלים גם מהנושא של הרכבת שלקחתנו בחשבון ושכסופו של דבר ישביח את הנכס. דבר כזה לא ציפיתי. באנו לחיות פה בשקט. הייתי מקבל שכר דירה 8 אש"ח, עכשיו 0 ₪. אם אני אפגע אני אתבע את כולם ואני לא לבד. הקמתי את הקבוצה הזו ב- 2013, זה לא היה שם. באלנבי פינת יהודה הלוי ציפיתי שיהיה רחוב לשימור יפהפה, ידעתי שהולכים לעשות את הרכבת הקלה, אין שם עוד עסק אחד שמייצר רעש כזה. תבואו איתי ב 23:00 כלילה לשם
-----------	--

ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, איילת וסרמן, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, יובל רז, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

בהשתתפות:

ותשמעו. אני יכול להראות עשרות של מיילים, מכתבים, תלונות, שיחות טלפון, אף אחד לא מגיע, התייחסות מתחת לכל ביקורת. כל יום. הבן שלי יכול להראות לך, תמונות מהרחוב, רעשים. טום עמר- אני משתמש באפליקציה של 106 באופן קבוע. שגיא וקסלמן עו"ד- אני מייצג את אבי סופר, מצטרף לדברי חברי. אין מטרדי רעש אצלנו אבל מטרדי לכלוך יש. מאיר עמר- היום ערב ה- 7.10. יכול להיות שאני קצת נסער. אנחנו משפחה שכולה והבן שלי הוא פוסט טראומטי מצוק איתן. זה מחדד אצלי יותר את הדברים שהילד שלי סובל מרעש ואני מקבל טלפונים באמצע הלילה. הוא מוגדר כנכה צה"ל. טום עמר- אני גר שם כבר תקופה ארוכה. אני מתקשר ל-106 או שולח באפליקציה לא מתייחסים. אחרי שעה שעתיים מגיע מישהו ואומר שאין כלום וכבר סגרו שם. קשה לחיות שם. משעה שבע שמונה בערב עושים מסיבות והופעות. הרעש של מערכת הגברה שומעים בתוך הבית ודופק לי במוח זה לא נסבל. אני מבין שאנחנו גרים במרכז ת"א יש מסיבות וצעירים אבל בתוך בניין מגורים צריך להיות איזשהו בידוד. אנחנו לא באים נגד בעל עסק כזה או אחר, אנחנו רוצים שכולם יוכלו לחיות ולהתפרנס אבל שיתחשבו בשכנות טובה. מאיר עמר- בוא תראה התכתבויות שהבן אדם שלך נעלם לשבועיים. יש מכירת כרטיסים שמתחילה רק ב 00:00. הם מפרסמים באתרי האינטרנט שלהם. יש להם לילה שלם של סטנד אפ עד 04:00 בבוקר. למה היה שם שולחן? אני מזמין את כולכם ב 00:00 בלילה, תשמעו את הרעש ותגידו לי אם זה הגיוני. אני אתבע את מי שצריך אם אני אפגע.	
מבקשים: ערן ברנר עו"ד, רועי לוי. ערן ברנר עו"ד- מדובר בעסק של סטנד אפ. השימוש החורג הוא לצריכת משקאות משכרים. לא הגשנו בקשה ואין לנו כוונה להפוך את המקום לדיסקוטק. לפי מפת מדיניות לילה של עיריית ת"א אפשר לעבוד במקום עד 02:00 לפנות בוקר. זו השעה שנפסקת כל הפעילות במקום. העסק ותיק, מותג של ממש. במקום נפתח עוד לפני הקורונה בשנת 2018. עובד עם כל האישורים הנדרשים. ביוני 2024 קיבלנו שוב את אישור איכות הסביבה, אישור קבוע. יש אקוסטיקאי שמלווה את המקום באופן קבוע. שמעתי את ההתנגדויות, אני לא מזלזל אבל לא ראיתי שצורפה חו"ד אקוסטית שמצביעה על כך שהם סובלים מרעש ושהרעש נובע מאתנו. מדובר בעסק שנמצא במרתף. המוזיקה היא לא	המבקשים:

בהשתתפות: ליאור שפירא, אורנה ברביבאי, אלחנן זבולון, איילת וסרמן, פרדי בן צור, הגר גנין, יובל פלג, יובל רז, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, דניאל שרון.

העיקר של המקום אלא הופעות הסטנד אפ. אני מבקש לדחות את ההתנגדויות על הסף. נמצא פה רועי, בעל העסק, שמנהל אותו ביד רמה. רועי לוי- לבקשתם הוצאנו את השולחן מהרחוב. מוכרים כרטיסים באינטרנט. בכניסה לבניין שלהם יש מלא שולחנות של פיצרייה, זה לא מפריע להם. יש פה קצת דווקא. פנינו לטום הוא לא חוזר אלינו, יש לי התכתבויות, ניסנו לפתור מולו את הבעיה, לא חוזר אלינו ודוחה אותנו. ערן ברנר עו"ד - אין שום כוונה להחזיר את השולחן. רועי לוי- זה מועדון סטנד אפ אנשים יושבים ורואים הופעה. אף אחד לא רוקע עם הרגליים. ערן ברנר עו"ד - אם היה באמת כזה רעש היו פה הרבה שכנים. רועי לוי- המקום מיועד ל- 100 אנשים, אנחנו לא מכניסים 100 כדי שיהיה מרווח. אין הופעות מוזיקה. אני לא מגיע לשעות שהוא אומר. אני מסיים לפני 00:00 בלילה. יום שישי זה היום היחיד שיכול להגיע ל- 02:00 וגם לא תמיד. ביום חמישי לפעמים יש הופעה שמתחילה ב- 22:00, ב- 00:00 זה מסתיים, לא רוצה להגיד שב- 00:00 לא יהיה אף אחד, זה יכול לקחת זמן.	
לאחר שמיעת הצדדים ובחינת ההתנגדויות, ולאחר שנערך סיור במקום על ידי חברי הוועדה בו נמצא בין היתר כי אכן לא מתבצעת מכירת כרטיסים על שטח המדרכה, ופעילות העסק אינה מייצרת התקהלות אנשים ברחוב. הועדה ממליצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לתיאטרון ופאב, עד ליום 31.12.2029.	המלצת צוות ההתנגדויות:

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר) -

1. לאחר שימוע בוועדת התנגדויות, ולאחר שנערך סיור במקום על ידי חברי הוועדה המלצה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לתיאטרון ופאב, עד ליום 31.12.2029. 2. דרישת תקן: 2 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים למבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
--

תיאור דיון:

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לתיאטרון ופאב. זה גם היה בדיון בוועדת התנגדויות. היה סיור במקום. המלצה לאשר שימוש חורג מתוכנית עד ליום 31.12.2029.

ליאור שפירא- אוקי, אנחנו מאשרים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0001-2025 מיום 15.1.25 סעיף 10:

1. לאחר שמיעת הצדדים ובחינת ההתנגדויות, ולאחר שנערך סיור במקום על ידי חברי הוועדה בו נמצא בין היתר כי אכן לא מתבצעת מכירת כרטיסים על שטח המדרכה, ופעילות העסק אינה מייצרת התקהלות אנשים ברחוב. הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לתיאטרון ופאב, עד ליום 31.12.2029.

2. לאחר השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

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

מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 2 מקומות חניה.

ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, אולם בכפוף למס' תנאים: 1. יש לפעול לפי הנחיית ייעוץ המשפטי ולקבל את חוות דעת תובע הרשות המקומית בכתב, כי לאחר שבחן את החריגות מצא כי מדובר בחריגות בניה קלות בלבד (זוטי דברים) ולכן "אין מקום לנהל בגין הליך לפי חוק התכנון והבניה בשל העדר עניין לציבור בניהול הליך פלילי" ו/או, כי מדובר בבניה ישנה ובמבנה ישן אשר "לא ניתן - או שאין כל כוונה - לנהל בגין העדר ההיתר הליך לפי חוק התכנון והבניה". 2. יש להבהיר בהיתר, כי אין באישור השימוש החורג הזמני משום אישור לבניה שנעשתה ללא היתר. לאור האמור לעיל דין הערר להידחות. הוועדה המקומית תשלים את ההליך הנדרש לשם אישור הבקשה להיתר לשימוש חורג זמני במיקום המבוקש, לרבות קבלת חוות דעת בכתב של התובע	ועדת ערר מיום 22.1.26:
--	--------------------------------------

העירוני. בכפוף לאישור זה יונפק היתר הבניה כשהוא כולל הבהרה כי אין באישור השימוש החורג כדי להוות הכשרה של בניה שנעשתה ללא היתר.	
בשים לב לכך שוועדת הערר קבעה שמדובר בבניין ישן ויש ספק האם היתר שינויים שאושר (ולא אותר בתיק הבניין) כלל את הרחבת המרתף המדובר ובנוסף הוצגה לוועדה חוות דעת קונסטרוקטיבית אשר אישרה את בטיחות השימוש (סעיפים 41-43 להחלטת ועדת הערר (תיק ערר/0225/1018), אין בכוונת התביעה לנהל הליך פלילי (זאת בהתאם לסעיף 77 להנחית היועמ"ש הנחייה מס' 8.1151).	חו"ד תובע עירוני מיום 27.4.26:

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטליבר) -

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 15.1.25. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 2 חניות מתאריך 7.7.26 שתוקפו עד ליום 31.12.29.

תיאור הדיון:

רעיה גוטליבר - אלנבי 128 א', מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישות תקן חניה לשני מקומות חניה. יש לציין שהיה פה דיון בוועדה המקומית ויש החלטת ועדה מיום 15.1.25 ולאחר מכן היה דיון בוועדת ערר. כעת אנחנו ממליצים להביא לוועדה מקומית לצורך הסרת שני מקומות חניה, ולאשר את הבקשה עד ליום 31.12.29.

ליאור שפירא - אני מזכיר, זה היה בהתנגדויות, אפילו עשינו סיור שם. לירון, אמרנו להם לא לשים את הכיסא בחוץ של הכרטיסים, עברתי שם לא מזמן, הגברת עדיין יושבת. זה היה חלק מהתנאים להיתר. אנחנו מאשרים את המלצת הצוות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0013-26 מיום 22.07.2026 סעיף 8:

הוועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 15.1.25. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 2 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 2 חניות מתאריך 7.7.26 שתוקפו עד ליום 31.12.29.