

09/08/2026
כ"ב אב תשפ"ו

פרוטוקול - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ישיבה: 17-26-0014 תאריך: 05/08/2026 שעה: 10:00
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:18
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, עו"ד, מיטל להבי

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

אישור פרוטוקול
 פרוטוקול 17-26-0013 מתאריך 22/07/2026

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	עמוד
1	71302-00	26-0517	0400-106	שדרות הר ציון 106	אירית גולדברג	בית אוכל, צריכת משקאות משכרים, מרכול	1
2	65093	26-0609	3361-003	הרבי מבכרך 1	חן זמיר	פאב-משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה. בית אוכל אחר	4
3	3159	26-0621	3540-010	הפטיש 10	סנטרל פארק בע"מ	חניון בתשלום או חניון המשמש באי מרכז מסחרי הסמוך לו, שטחם מעל 500 מ"ר, למעט חניון כמפורט בסעיף 18.6	8
4	15019	1000046 4836	514-014/0	הנציב 18	דוד-עזרא סולומון	מסעדה משקאות משכרים	11

05/08/2026
כ"ב אב תשפ"ו

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 17-26-0014 תאריך: 05/08/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:18
בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, עו"ד, מיטל להבי

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	חברת מועצה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
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	
	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	
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העיריה	

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	
	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	
	פאדי דאוד	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	עו"ד רויטל אטיאס	סגנית ליועמש-סגנית מנהל תחום תכנון ובנייה	

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

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	71302-00	מספר בקשה מקוונת	36894	תאריך הגשה	17/06/2026
מהות העסק	בית אוכל, צריכת משקאות משכרים, מרכול	קומה	קרקע	שם העסק	קופילאב
שם העסק	קופילאב	שטח העסק	162.29		

כתובת	שדרות הר ציון 106, שדרות הר ציון 108, שביל התנופה 3, שביל התנופה 5	שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה- יפו
גוש/חלקה	6971/49	תיק בניין	0400-106

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אירית גולדברג	טבנקין יצחק 19, הרצליה 4642514
בעל זכות בנכס	גרודמן ושות' שיווק מוצרי ספורט בע"מ	שביל התנופה 6, תל אביב - יפו 6653506
עורך ראשי	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	יוסף קרני	שרת משה 39, חולון 5849248

מהות הבקשה: (שם משולם)

הסכמה מיוחדת עפ"י הוראות תב"ע 446 ושימוש חורג מאולם מלאכה בהיתר לבית אוכל עם הגשת משקאות משכרים, קליית קפה ומרכול בקומת קרקע בשטח של 162.29 מ"ר.

תיאור המבנה:

ברח' הר ציון 108 קיים מבנה מלאכה בן 4 קומות עפ"י היתרי בנייה מס' 1139 מ-30.3.62 ומס' 802 מ-27.2.68.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2024. מבקשים היתר לשימוש חורג. חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 1.31 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). חניון מתוכנן במרחק אווירי של 280 מטר.

מידע תכנוני:

חלקה 49 בגוש 6971 מחולקת למגרשי בניה ביעודים שונים. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה - המבוקש נמצא בתחום מגרש מס' 2155 ביעוד מלאכה תעשייה זעירה עפ"י תוכנית 1071 א - "שינוי מס' 1 ל-1980 לתוכנית 819". שימושים מותרים עפ"י תוכנית 446 סעיף 11 - באזור מלאכה ותעשייה זעירה. שימוש לבית אוכל בקומת הקרקע תואם לרשימת השימושים המותרים, בהסכמה מיוחדת, כאמור בסעיף 11 עפ"י תוכנית 446. המבנה הקיים הינו מבנה לשימור מכוח החלטת ועדת שימור מס' 1904 מתאריך 23/12/2019, הוחלט כי קיימת חשיבות עליונה לשמירת קרית המלאכה כמתחם ייחודי במרחב העירוני. יש לתאם את הבקשה עם מחלקת השימור.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 27/05/2026
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.
קיימת הסכמה לפטור משימוש בארובה מיום 6.7.26.

חו"ד פיקוח עירוני מיום 18.6.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 17.6.26:

שדרות הר ציון 108 בטווח 1.8.25 עד 17.6.26, פניה אחת בנושא אזעקה מעסק.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 31.3.26:

התקבל אישור.

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 27.4.26:

בבדיקה במערכת פיקוח בכתובת שד' הר ציון 108, לא נפתחו הליכים משפטיים או צווי הריסה מנהליים.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 16.6.26:

בכתובת זו אין הליכים פליליים שקשורים לתכנון ובניה.

צוות תכנון מיום 27.7.26:

אין מניעה לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

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

הועדה ממליצה בהתאם להוראת סעיף 11 בתכנית 446 לאשר בהסכמה מיוחדת שימוש עבור בית אוכל, ולאשר שימוש חורג מהיתר מאולם מלאכה לבית אוכל עם הגשת משקאות משכרים, קליית קפה ומרכול בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036, בכפוף לאישור מחלקת השימור.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

1. ממליצה בהתאם להוראת סעיף 11 בתכנית 446 לאשר בהסכמה מיוחדת שימוש עבור בית אוכל, ולאשר שימוש חורג מהיתר מאולם מלאכה לבית אוכל עם הגשת משקאות משכרים, קליית קפה ומרכול בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036, בכפוף לאישור מחלקת השימור.

2. דרישת תקן 1.31 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

רעיה גוטליבר: שדרות הר ציון 106, מדובר בקריית המלאכה. זה לא שימוש חורג מתוכנית, זה פרסום לפי הוראת תכ"ע 446 ושימוש חורג מאולם מלאכה בהיתר לבית אוכל. יש פה חוות דעת צוות תכנון. המלצה לאשר את הבקשה לפי הפרסום ל-10 שנים עד ליום 31.12.2036, בכפוף לתקן חניה 1.31.

אלחנן זבולון: אוקיי, לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר פה אחד.

הראלה אברהם אוזן, עו"ד: זה בא לוועדה שהוועדה תאשר שילכו לבצע פרסום או שכבר נעשה פה פרסום? הוא עשה פרסום שהוא גם הסכמה מיוחדת, נכון?

רעיה גוטליבר: כן, כן, בהחלט.

הראלה אברהם אוזן, עו"ד: אז הנוסח של חו"ד מה"ע לא מדויק. אני אנסח מחדש לכם את זה, זה כתוב לא טוב. אם הוועדה המקומית מאשרת בהסכמה מיוחדת את השימוש הזה, ברגע שהיא מאשרת את השימוש, זה שימוש חורג מהיתר. אני מתקנת את סעיף 1 בחוות דעת מהנדס הוועדה: בהתאם להוראת סעיף 11 בתוכנית 446, לאשר בהסכמה מיוחדת שימוש עבור בית אוכל ולאשר שימוש חורג מהיתר מאולם מלאכה לבית אוכל עם הגשת משקאות משכרים, קליית קפה ומרכול בקומת קרקע עד ליום 31.12.2036, בכפוף לאישור מחלקת השימור.

אלחנן זבולון: אוקיי. חברים, הערות? אז אנחנו מאשרים את חו"ד המתוקנת ואת הפרוטוקול.

ההחלטה: החלטה מספר: 1 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0014-26-17 מתאריך 05/08/2026:
1. בהתאם להוראת סעיף 11 בתכנית 446 לאשר בהסכמה מיוחדת שימוש עבור בית אוכל, ולאשר שימוש חורג מהיתר מאולם מלאכה לבית אוכל עם הגשת משקאות משכרים, קליית קפה ומרכול בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036, בכפוף לאישור מחלקת השימור. 2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.31 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	65093	מספר בקשה מקוונת	36601	תאריך הגשה	12/07/2026
מהות העסק	פאב-משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה. בית אוכל אחר				קרקע
שם העסק	הברבנאל				שטח העסק 96.21

כתובת	הרבי מבכרך 1, 3361 1, 3361 3, 3361 5, 3361 7, המחוגה 15, אברבנאל 12, אברבנאל 14, אברבנאל 16, אברבנאל 18, אברבנאל 20, אברבנאל 22, אברבנאל 24, אברבנאל 26, אברבנאל 28, אברבנאל 30, אברבנאל 32, אברבנאל 34, אברבנאל 36, אברבנאל 38, אברבנאל 40, אברבנאל 42, אברבנאל 44, אברבנאל 46, אברבנאל 48, אברבנאל 50, אברבנאל 52				פלורנטין
גוש/חלקה	7083/32				תיק בנין 3361-003

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חן זמיר	עמק ברכה 21, תל אביב - יפו 6745609
בעל זכות בנכס	אלון מנדלוביץ	חורשה גרינברג אורי צבי 5,
בעל זכות בנכס	נעמי מנדלוביץ	אברבנאל 34, תל אביב - יפו 6608233
עורך ראשי	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג מתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של בית אוכל אחר לאפיית והגשת פיצה מבצק מוכן ומוקפא ולפאב בקומת הקרקע בשטח של 56 מ"ר ובקומת הגלריה 40 מ"ר המיועדת למחסן ולמקומות ישיבה. סה"כ שטח העסק 96 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש: 7083 חלקה: 32

מבנה חד קומתי לפי מערכת GIS שלא נמצא לגביו היתר בניה ולא ידוע ייעודו.

הערות המהנדס:

עסק משנת 2012 ברישיון שימוש חורג בתוקף עד 31.12.2025, כעת מבקשים שימוש חורג.

מדיניות לילה באזור עד השעה 1:00.

חלק מהמבנה נמצא על שטח המוגדר בתב"ע כ"דרך" - אך לא העסק עצמו.

סקר מבנה:

בבחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהן 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 2223 התוכנית אושרה בתאריך 07/03/2010.

לאחר בחינה נמצא כי ככל הנראה המבנה הוקם עפ"י הוראות התב"ע הנ"ל שהתירה בנייתקומה

אחת במקום והינו תואם את גבולות קו הבניין.

המבנה תואם את אופי הסביבה ולמבנים הסמוכים לו.

מבחינת הדברים ניתן להסיק שהמבנה נבנה כדיון.

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

מידע תכנוני:

חלקה 32 בגוש 7083 מחולקת למגרשי בניה ביעודים שונים. המבוקש בכתובת אברבנאל 34 כלול בתחום מגרש

בניה מס' 2223 - ביעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית, תא שטח 32 עפ"י תוכנית 2902 - "התחדשות עירונית

מתחם החרש והאומן", התוכנית אושרה בתאריך 07/03/2010. המבנים הבנויים בחלקה מסומנים להריסה.

שימוש לבית אוכל אינו תואם לתכליות המותרות ולהוראות תוכנית 2902, מהווה שימוש חורג לתוכנית. מעיון

בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות

היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14/06/2026.

מבקשים היתר ל-10 שנים.

חו"ד נותני אישור**חו"ד אגף הנכסים מיום 12.7.26:**

המלצה לתת היתר.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חו"ד איכות הסביבה מיום 21.7.26:

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 13.7.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

היו 2 פניות בכתובת, על רעש בחודשיים האחרונים, כנראה שלא קשור לעסק הנ"ל.

חו"ד מוקד 106 מיום 14.7.26:

לאחר בדיקה הרבי מבכרך 1/ אברבנאל 34 בטווח התאריכים 1.10.25 עד 15.7.26, אותרו 4 הודעות בנושא רעש מעסק.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 25.1.26:

התקבל אישור.

פיקוח על הבניה מיום 13.7.26:

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

כמו כן, אין תיקים בהכנה נגד העסק.

המחלקה הפלילית מיום 13.7.26:

בכתובת זו אין הליכים פליליים שקשורים לתכנון ובניה.

יועץ בטיחות מיום 12.1.23:

התקבל אישור.

ההחלטה: החלטה מספר: 1 ועדה מייעצת מספר 15-26-0012 מתאריך 21/07/2026
--

לאור הנימוקים הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של בית אוכל אחר לאפיית והגשת פיצה מבצק מוכן ומוקפא ולפאב בקומת הקרקע ובקומת הגלריה המיועדת למחסן ולמקומות ישיבה, עד ליום 31.12.2036.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)
המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של בית אוכל אחר לאפיית והגשת פיצה מבצק מוכן ומוקפא ולפאב בקומת הקרקע ובקומת הגלריה המיועדת למחסן ולמקומות ישיבה, עד ליום 31.12.2036.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

רעיה גוטליבר: מדובר ברחוב אברכנאל 34, פאב. שימוש חורג מתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה. המלצה לאשר שימוש חורג לתוכנית עד ליום 31.12.2036. מדובר בחידוש. העסק משנת 2012 והיה לו רישיון עד סוף 2025. יש פה חוות דעת פיקוח על הבניה, המחלקה הפלילית, יועץ בטיחות וכל האישורים הנדרשים והמלצה לאשר לעשר שנים.

אלחנן זבולון: אוקיי, יש הערות? לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 2 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0014 מתאריך 05/08/2026
לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של בית אוכל אחר לאפיית והגשת פיצה מבצק מוכן ומוקפא ולפאב בקומת הקרקע ובקומת הגלריה המיועדת למחסן ולמקומות ישיבה, עד ליום 31.12.2036.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	3159	מספר בקשה מקוונת	35796	תאריך הגשה	14/07/2026
מהות העסק	חניון בתשלום או חניון המשמש באי מרכז מסחרי הסמוך לו, ששטחם מעל 500 מ"ר, למעט חניון כמפורט בסעיף 18.6				
שם העסק	חניון הפטיש סנטרל פארק				
שטח העסק	1,634.00				

כתובת	הפטיש 10	שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה- יפו
גוש/חלקה	7061/137	תיק בניין	3540-010

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סנטרל פארק בע"מ	מזא"ה 39, תל אביב - יפו 6521422
בעל זכות בנכס	קראוס אלדן בע"מ	הירקון 96, תל אביב - יפו 6343259
מורשה חתימה מטעם המבקש	עמית קדם	מזא"ה 39, תל אביב - יפו 6521422
עורך ראשי	מיכל בן אפרים	הרב שאולזון 60, ירושלים 9540065
מתכנן שלד	איתי חכים	קארו יוסף 19, תל אביב - יפו 6701423

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

שימוש חורג מתכנית ביחס לשטח פתוח לחניון ציבורי בתשלום ל 56-כלי רכב 3 מתוכם לרכב נכה ו 12 חניות לדו גלגלי בשטח של 1634 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 7061 חלקה 137.
חניון בשטח פתוח.

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2024.
העסק לא נמצא בתחום דרך.
מבדיקה במערכת רישוי בניה נמצא כי לא קיימת בקשה להוצאת היתר.

מידע תכנוני:

חלקה 137 מחולקת לשני ייעודים: מגרש מס' 2266 בייעוד מלאכה-תעשייה זעירה ומגרש 2344 בייעוד דרך מוצעת ע"פ תכנית 446 - "אזור תעשייה צעירה-יפו". תכנית 446 סעיף 11 - השימושים המותרים: באזור מלאכה ותעשייה זעירה - מעבדות, מוסכים, מסעדות (בהסכמה מיוחדת), בתי מרחץ צבוריים, כורכי ספרים, מוצרי קש וקנה סוף, עשיית סלים, עשיית מברשות ומטאטאים, צורפי כסף וזהב, בתי חרושת לקרח, מחסני קרור, חיתוך יהלומים וליטושם, מאפיות (מונעות בחשמל בלבד), מחסנים, שרברבים, נגרים שאינם משתמשים במכונות משור, פחחים, מסגרים, עושי מזרונים, זגגים. הערה - לא יורשו מגורים כלשהם באזור מלאכה ותעשייה זעירה. לגבי שימוש שלא הוזכר ברשימת השימושים רשאית הועדה המקומית להחליט על פי דמיון לשימושים המותרים באזור.

שימוש חורג לחניון בתשלום אינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית 446. על המגרש מקודמת תכנית תא/מק/5097 "הרצל קיבוץ גלויות" אשר לה פורסמו תנאים מגבילים ע"פ סעיף 77-78 לחוק התכנון והבניה.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 21/04/2026.
מבקשים היתר ל-5 שנים.

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 26.7.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 21.7.26:

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

חו"ד אגף הנכסים מיום 16.6.25:

חלקות 137,138 בגוש 7061 בבעלות פרטית.

חלק מהחלקות מיועדות להפקעה בייעוד דרך לפי תב"ע 446.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חו"ד מוקד 106 מיום 26.7.26:

בטווח 1.10.25 עד 26.7.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

צוות תכנון מיום 26.7.26:

לאור התב"ע המקודמת באזור שטרם הבשילה לדיון בהפקדה, נמליץ לאשר את השימוש החורג לחנייה לתקופה של עד שלוש שנים.

אגף התנועה מיום 10.3.26:

התקבל אישור.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדה מייעצת מספר 15-26-0012 מתאריך 21/07/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס לשטח פתוח לחניון ציבורי בתשלום ל-56 כלי רכב 3 מתוכם לרכב נכה ו 12 חניות לדו גלגלי, עד ליום 31.12.2027, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2028.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאור הנימוקים המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס לשטח פתוח לחניון ציבורי בתשלום ל-56 כלי רכב 3 מתוכם לרכב נכה ו 12 חניות לדו גלגלי, עד ליום 31.12.2027, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2028.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 05/08/2026:

רעיה גוטליבר: עסק חדש, חניון בקריית המלאכה. שימוש חורג ביחס לשטח פתוח לחניון ציבורי ל-56 כלי רכב ו-3 רכבי נכים. המלצה לאשר לשנה לפי כל החניונים עד 31.12.2027 ובסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לבחינת אישור עד סוף 2028.

אלחנן זבולון: שנה פלוס שנה כרגיל.

רעיה גוטליבר: כן.

אלחנן זבולון: אוקיי, יש הערות? לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0014 מתאריך 05/08/2026

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס לשטח פתוח לחניון ציבורי בתשלום ל-56 כלי רכב 3 מתוכם לרכב נכה ו 12 חניות לדו גלגלי, עד ליום 31.12.2027, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון בוועדת המשנה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינת אישור הבקשה עד ליום 31.12.2028.

05.05.25	תאריך הגשה:	10000464836	מס' בקשה מקוונת:	15019	מספר תיק רישוי:
----------	----------------	-------------	---------------------	-------	--------------------

קרקע	קומה:	מסעדה משקאות משכרים	מהות העסק:
------	-------	------------------------	---------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
70.34 מ"ר	514- 014/0	גוש: 7109 חלקה: 310	מונטיפיורי	הנציב 18

בעל עניין :	שם:	כתובת:
שם העסק	פולקלה	הנציב 18, ת"א יפו
מבקש	דוד-עזרא סולומון	דרך דיין משה 3, ת"א יפו
בעל זכות בנכס	דורי ספקטור	זעירא מרדכי 44, ת"א יפו
עורך בקשה	אלרואי כהן	כ כ שלם 6, ת"א יפו

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 4.6.25 לאור הצגת הסכם שכירות עבור 0.48 מקומות חניה.

מהות הבקשה: (לובה דבורייס)

שימוש חורג מתוכנית ומאולם מלאכה בהיתר לבית אוכל - מסעדה בקומת קרקע בשטח של 70.34 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבניין בן 5 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף- מקלט, בקומת קרקע- אולמי מלאכה ובקומות העליונות - משרדים על פי היתרי בניה מס' 4/75 מ-18/08/82 ומס' 4/59 מ-18/12/85.

הערות המהנדס:

משנת-1991 התנהל במקום מסעדה עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד - 31/12/2023. בשנת-2024 הוגשה בקשה להחלפת בעלים וכעת מבקשים שימוש חורג. סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 2648 ש"ח. חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0.48 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). מרחק עד לחניון מתוכנן הקרוב 300 מ'.

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 1602 ו - 1602 א'
החלקה כלולה בייעוד אזור מעורב מיוחד עפ"י תכניות 1602 ו - 1602 א'. שימוש למסעדה אינו תואם לרשימת השימושים המותרים עפ"י התכנית המאושרת.
תכנית 1602 סעיף 6 ג: הערה: בעת מתן היתר לשימוש תיבדק בכל מקרה התייחסותו לגבי גרימת מטרד כמו רעש בלתי סביר, ריחות רעים, עשן, אבק ולכלוך בלתי סבירים והועדה המקומית והלשכה לבריאות המחוזית תהיה רשאית לאסור שימוש כלשהוא גם אם כלול ברשימת השימושים אם - תמצא כי הוא עלול להוות מטרד וכי אין אפשרות לנקוט בצעדים מתאימים למנוע בעד המטרד. השימושים בתחום תכנית זו יהיו בהתאם לרשימת השימושים המותרים. שימושים הדומים באופיים יותרו אם יאושרו ע"י הועדה - המקומית והועדה המחוזית. השימוש המבוקש יובא לשיקול דעת הועדה המקומית בהליך של שימוש חורג לתכנית כפוף לסעיף 149 לחוק. מעיון בתיק הבניין נמצא היתר מס' 4 / 75 משנת 18 / 8 / 1982 להקמת בניין חדש למשרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע למלאכה.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 24.4.25 מבקשים היתר עד ליום 31.12.2030
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 25.05.25:	אין התנגדות לבקשה.
פיקוח עירוני מיום 13.05.25:	ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 13.05.25:	לא אותרו פניות הנוגעות לבית העסק במהלך חצי השנה האחרונה.

המלצת הוועדה המייעצת 0013-2025 מיום 14.5.25:

1. הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומאולם מלאכה בהיתר לבית אוכל - מסעדה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2030.
2. דרישת תקן - 0.48 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, פאדי דאוד, מהא מרגייה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטליבר):

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומאולם מלאכה בהיתר לבית אוכל - מסעדה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2030.
 2. דרישת תקן - 0.48 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). המלצה: פתרון חלופי להסדר 0.48 מקומות חניה למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה.
- חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 300 מ'.**

תיאור דיון:

רעיה גוטליבר- שימוש חורג מתכנית ומאולם מלאכה בהיתר לבית אוכל – מסעדה. משנת 1991 התנהלה במקום מסעדה עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2023, המלצתנו לאשר עד 31.12.2030 לפי פרסומים ותקן חניה.

ליאור שפירא- אנחנו מאשרים שימוש חורג עד ליום 31.12.30, בהתאם לחוות דעת הצוות המקצועי.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0008-2028 מיום 04.06.2025 סעיף 6:

1. לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ומאולם מלאכה בהיתר לבית אוכל - מסעדה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2030.
 2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 0.48 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן.
- ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון.**

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 4.6.25 לאור הצגת הסכם שכירות עבור 0.48 מקומות חניה.

חוות דעת מהנדסת הוועדה (רעיה גוטליבר):

מובא לדיון חוזר לצורך תיקון סעיף 2 להחלטה מיום 4.6.25. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 0.48 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור מקום חניה מתאריך 1.6.26 שתוקפו עד ליום 31.12.2030.

תיאור הדיון:

רעיה גוטליבר: נציב 18, מובא לדיון חוזר לצורך תיקון החלטה מוועדה מקומית שאישרה את הבקשה ביום 04.06.2025, עד ל- 31.12.2030. לאור הצגת הסכם שכירות חניה, זה מובא לדיון חוזר לצורך הסרת תקן חניה.

אלחנן זבולון: אוקיי, לקבל את המלצת הצוות המקצועי ולאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0014-26 מיום 05.08.2026 סעיף 4:

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 4.6.25. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 0.48 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור מקום חניה מתאריך 1.6.26 שתוקפו עד ליום 31.12.30.