

31/05/2026

ט"ו סיון תשפ"ו

פרוטוקול החלטות - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ישיבה: 17-26-0009 תאריך: 27/05/2026 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:23

בנוכחות החברים:

מסמך זה משקף את ההחלטות שהוועדה קיבלה בישיבתה, ואותן בלבד. פרוטוקול הדיון המלא יפורסם רק לאחר שיאושר בוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק או בתקנות או בגוף ההחלטה, מתייחסים למסמך זה.

אישור פרוטוקול

פרוטוקול 17-26-0008 מתאריך 13/05/2026

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	מטפל	עמוד
1	27368-00	26-0338	3504-031	מסילת ישרים 31	בן כוחי	כלי יריה ותחמושת- מכירתם, תיקונים ואחסנתם	שם משולם	1
2	23649	25-1741	0410-022	הכובשים 22	לימה ופאטו בע"מ	מזנון, בית אוכל	מאור ורניק	3
3	71415	25-1203	0414-021	דרך שלמה 21	מחמוד שניר	אחסנת מתכת, גרוטאות, מיונם וסחר בהם	פאדי דאוד	5
4	65886	26-0316	3787-006	שביל המפעל 6	בית גימל דלת בע"מ	מסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום	פאדי דאוד	7
5	60303	26-0357	3297-020	דרך שלמה 3	דאוד פתחי	מזנון, בית אוכל אחר לרבות משלוחי מזון ללא הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום	לובה דבויריס	9
6	72416	26-0376	3311-073	שדרות הר ציון 110	היישות בע"מ	משקאות משכרים -פאב, בר, מסבאה וכל עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה	לובה דבויריס	11
7	52298	אהובה	10000388843	רבי פנחס 13	א.מ.א. הפשפשים בע"מ איתי כץ	מזנון	לובה דבויריס	13

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	מטפל	עמוד
						צריכת משקאות משכרים		

31/05/2026
ט"ו סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מסילת ישרים 31

מספר תיק רישוי	27368-00	מספר בקשה מקוונת	36887	תאריך הגשה	26/04/2026
מהות העסק	כלי יריה ותחמושת- מכירתם, תיקונם ואחסנתם				
שם העסק	בית הנשק ראובן כוחי בע"מ				
		שטח העסק	קומה	קרקע	39.00

כתובת	מסילת ישרים 31	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	6971/4	תיק בניין	3504-031

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן כוחי	רייפמן 9, תל אביב - יפו 6732267
בעל זכות בנכס	בית הנשק ראובן כוחי בע"מ	מסילת ישרים 31, תל אביב - יפו 6603535
עורך ראשי	אייל אינגבר	השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	גיל רוזנבאום	בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג מתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה עבור מכירה, תיקון ואחסנה של כלי ירייה ותחמושת בקומת קרקע בשטח של 39 מ"ר.

תיאור המבנה:

ברחוב מסילת ישרים 31 פינת חכמי אתונה 33 קיים מבנה חד קומתי ששימש בעבר למגורים עפ"י רישומים בתיק הבניין. לא נמצא בתיק הבניין היתר בניה למבנה הנ"ל.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 1994 עם רישיון והיתר לשימוש חורג בתוקף עד 31.12.24. 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 בתכסית והן בחומר הבנייה. התב"ע החלה על המגרש הינה 4455. התב"ע שקדמה לה היא תב"ע 590. עפ"י תכניות סניטרית מאושרת במבנה משנת 1967 ותצלומי רחוב, המבנה הינו חד קומתי ובעל חזית רציפה ואחידה עם המבנים הסמוכים לו ותואם חזותית לרצף הקיים. כמו כן, נראה כי עפ"י הוראות תב"ע 590, הותר שטח וגובה המבנה ותואמות את גבולות קו הבניין. מבחינת הדברים ניתן להסיק שהמבנה נבנה כדין.

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

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0009 מתאריך 27/05/2026

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למכירה, תיקון ואחסנה של כלי ירייה ותחמושת בקומת קרקע עד ליום 31.12.2029 או עד הוצאת היתר בניה – המוקדם מביניהם.

31/05/2026

ט"ו סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

הכובשים 22

09/12/2025	תאריך הגשה	35592	מספר בקשה מקוונת	23649	מספר תיק רישוי
קרקע	קומה	מזנון, בית אוכל			מהות העסק
16.00	שטח העסק	Lima Cafe			שם העסק

כרם התימנים	שכונה	הכובשים 22	כתובת
0410-022	תיק בניין	6916/18	גוש/חלקה

כתובת	שם	בעל עניין
הכובשים 22, תל אביב - יפו 6801204	רמי כהן	מבקש
הכובשים 22, תל אביב - יפו 6801204	אמיר בן חיים ליובין	מבקש
הכובשים 22, תל אביב - יפו 6801204	לימה ופאטו בע"מ	מבקש
הכובשים 22, תל אביב - יפו 6801204	מאור בן גוילי	בעל זכות בנכס
הכובשים 22, תל אביב - יפו 6801204	רמי כהן	מורשה חתימה מטעם המבקש
אבן סינא 72, תל אביב - יפו 6817759	ז'אק סחליה	עורך ראשי
ביאליק 49, רמת גן 5246116	גריק אזרוב	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג מתוכנית מחצר קדמית לאזור ישיבה חיצוני של מזנון ביחס למבנה לא נמצא היתר בנייה בשטח של 16 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן שתי קומות לפי מערכת GIS.

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2024 במקום מתנהלים עסקים משנת 1980.

עסק של מזנון כולל הגשת משקאות משכרים בשטח של 38 מ"ר , מתוך שטח זה 16 מ"ר ישיבה בחצר קידמית מהווה שימוש חורג.

דרישות תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בין השימוש הקיים למבוקש).

החלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0009 מתאריך 27/05/2026

לאור הסרת ההתנגדויות, הוועדה מחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית ומחצר קדמית לאיזור ישיבה חיצוני של מזנון ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, עד ליום 31.12.2035 ובכפוף למילוי דרישות מחלקת שימור.

31/05/2026
ט"ו סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
דרך שלמה 21

מספר תיק רישוי	71415	מספר בקשה מקוונת	35199	תאריך הגשה	14/07/2025
מהות העסק	אחסנת מתכת, גרוטאות, מיונם וסחר בהם				
שם העסק	שנר מתכות				
		שטח העסק	קומה		
		174.00	קרקע		

כתובת	דרך שלמה 21	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	7051/41	תיק בניין	0414-021

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מחמוד שנר	ליב בן שרה 10, תל אביב - יפו 6808755
בעל זכות בנכס	מישל זיגמון	דן 10, נחלים 4995000
עורך ראשי	ז'אק סחליה	אבן סינא 72, תל אביב - יפו 6817759
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

שימוש חורג מתכנית משטח פתוח לאחסנת מתכת, גרוטאות, מיונם וסחר בהם, בשטח של 174 מ"ר. ת.ר. 71415

תיאור המבנה:

העסק נמצא בחצר של מבנה שלא נמצא לגביו ההיתר בניה. לא ניתן לדעת את מספר הקומות לפי מערכת GIS.
--

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2025. סכום אגרת היתר שימוש חורג 6551 ש"ח. דרישות תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
--

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0009 מתאריך 27/05/2026

לקבל את המלצת צוות ההתנגדויות לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית ומשטח פתוח לאחסנת מתכת, גרוטאות, מיונם וסחר בהם, לצורך התארגנות לפינוי, עד ליום 31.12.2028 או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מבניהם.

31/05/2026
ט"ו סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
שביל המפעל 6, שביל המרץ 5

מספר תיק רישוי	65886	מספר בקשה מקוונת	36335	תאריך הגשה	19/04/2026
מהות העסק	מסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום				
שם העסק	לה מעלה	שטח העסק	133.00	קומה	1

כתובת	שביל המפעל 6, שביל המרץ 5		שכונה	גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו
גוש/חלקה	6971/49	תיק בניין	3787-006	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בית גימל דלת בע"מ	שביל המרץ 5, תל אביב - יפו 6653521
בעל זכות בנכס	יזם ע.י השקעות בע"מ	שביל המרץ 5, תל אביב - יפו 6653521
מורשה חתימה מטעם המבקש	עמרי בראל	שביל המרץ 5, תל אביב - יפו 6653521
עורך ראשי	מקסים טומנסקי	רמב"ם 9א, בת ים 5930513
מתכנן שלד	אליאס הרצל	שביל המרץ 5, תל אביב - יפו 6653521

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

שימוש חורג מאולם מלאכה בהיתר למסעדה לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומה א' בשטח של 133 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 6971, חלקה 49. מבנה תעשייה בן 4 קומות המכיל 5 אולמות תעשייה בכל קומה על פי היתר בניה מספר 807 מתאריך 27/2/1968 והיתר בניה מספר 832 מתאריך 22/12/1977 והיתר בניה מילולי מספר 256 מתאריך 8/7/1970.
--

הערות המהנדס:

לא נמצא היתר בניה מקורי למבנה. מדובר בהארכת תוקף שימוש חורג. יש לציין כי העסק הנ"ל פועל משנת 2014 ומשנת 2015 עם רישיון בשימוש חורג עד 31/12/2025. מדיניות לילה במקום עד שעה 05:00. דרישות תקן חניה - 1.3 מקומות חניה (בהשוואת השימוש הקיים והמבוקש)
--

עיר ללא הפסקה

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0009 מתאריך 27/05/2026

1. לאשר פרסום להוראת תב"ע 819 בהסכמה מיוחדת מאולם מלאכה בהיתר למסעדה (ללא אפיה וללא דגים) לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום בקומה א', עד ליום 31.12.2035.
2. לאשר השתתפות בקרן חניה עבור 1.3 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

31/05/2026
ט"ו סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
דרך שלמה 3, תרצה 22, פוריה 2

מספר תיק רישוי	60303	מספר בקשה מקוונת	36833	תאריך הגשה	29/04/2026
מהות העסק	מזנון, בית אוכל אחר לרבות משלוחי מזון, ללא הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום				
שם העסק	סופרא	שטח העסק	40.25	קרקע	

כתובת	דרך שלמה 3, תרצה 22, פוריה 2	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	7016/41, 7016/39	תיק בניין	3297-020

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דאוד פתחי	גורקי 6, תל אביב - יפו 6809429
בעל זכות בנכס	דוד פרוזנסקי	מילוא יוסף 10א, תל אביב - יפו 6964332
עורך ראשי	גבריאל נבון	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	לאוניד גוזביץ	החי"ל 24, חיפה 3501433

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

בקשה לפרסום על פי תב"ע 2606 למזנון + פיצריה הכוללת הכנת בצק בחנות בהיתר בשטח של 40.25 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 7016 חלקה 41.
הבניין בן קומה אחד המכיל חנויות על פי היתר בניה מ- 20/11/1946. (לא נמצא היתר בניה מילולי).

הערות המהנדס:

על פי מערכת רישוי עסקים משנת-1997 במקום הנ"ל התנהלו בתי אוכל שונים, משנת-2002 עם רישיונות ללא שימוש חורג עד-31/12/2015.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0009-26-17 מתאריך 27/05/2026

לאשר הבקשה לפרסום על פי סעיף 10.1 בהוראת תכנית 2606 למזנון + פיצריה הכוללת הכנת בצק בחנות בהיתר בקומת קרקע, מאחר ולא התקבלו התנגדויות לפרסום והשימוש המבוקש לא מהווה מטרד לסביבתו, עד ליום 31.12.2031.

31/05/2026
ט"ו סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה

שדרות הר ציון 110, דרך קבוץ גלויות 73, דרך קבוץ גלויות 75, שביל התנופה 7,

שביל התנופה 9, שביל התנופה 11

מספר תיק רישוי	72416	מספר בקשה מקוונת	36453	תאריך הגשה	06/05/2026
מהות העסק	משקאות משכרים -פאב, בר, מסבאה וכל עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה				
שם העסק	אודיופיל				
שטח העסק	107.00				

כתובת	שדרות הר ציון 110, דרך קבוץ גלויות 73, דרך קבוץ גלויות 75, שביל התנופה 7, שביל התנופה 9, שביל התנופה 11				גבעת הרצל, אזור המלאכה- יפו
גוש/חלקה	6971/49				תיק בניין 3311-073

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	היישות בע"מ	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	רחל אגר פרל	זטורי משה 5, תל אביב - יפו 6215805
בעל זכות בנכס	אבי אביגדור פרל	ת.ד. 66535, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	עומר סחייק	אהרונוביץ יוסף 13, רחובות 7634713
עורך ראשי	לוי יפעה	שד סיני 21, חיפה 3433208
מתכנן שלד	אלי גרינשפון	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מבית מלאכה בהיתר למשקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה וכל עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה, בקומה ב' (מפלס 8.98) בשטח של 107 מ"ר.
--

תיאור המבנה:

גוש 6971 חלקה 49.
הבניין בן 4 קומות המיועד לבתי מלאכה על פי היתר בניה מס' 575 מ-20/10/66.

הערות המהנדס:

עסק חדש, מתנהל במקום משנת-2024.
מדיניות לילה עד 05:00 בבוקר.

עיר ללא הפסקה

הערות המהנדס:

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

ההחלטה: החלטה מספר: 6

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0009 מתאריך 27/05/2026

לאשר פרסום להוראת תב"ע 819 בהסכמה מיוחדת מבית מלאכה בהיתר למשקאות משכרים - פאב, בר, מסבאה וכל עסק שעיקר פעילותו הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה, בקומה ב', עד ליום 31.12.2031.

31/05/2026
ט"ו סיון תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבי פנחס 13

מספר תיק רישוי	52298	מספר בקשה מקוונת	10000388843	תאריך הגשה	13/03/2025
מהות העסק	מזנון, צריכת משקאות משכרים				
שם העסק	אהובה	שטח העסק	49	קרקע	קומה

כתובת	רבי פנחס 13	שכונה	צפון יפו
גוש/חלקה	7079/15	תיק בניין	3004-013/0

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.מ.א בשוק הפשפשים בע"מ איתי כץ	רבי פנחס 13, ת"א יפו
בעל זכות בנכס	אורנה סיני	הגת 5/4, חולון
בעל זכות בנכס	בן דוד אילנה	ויצמן 41, ת"א
עורך ראשי	ורדה חייט	אפרסק 3, אשדוד

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

בקשה לפרסום על פי תב"ע 2572 לעסק של מזנון-לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בחנות בהיתר קומת קרקע בשטח של 49 מ"ר.

תיאור המבנה:

הבניין בן 3 קומות המכיל: בקומת קרקע- חנויות ובקומות העליונות- מגורים על פי היתר בניה לשינויים ותוספת שטח בקומות העליונות מס' 5-960878 מ-18/09/1996.

לא נמצא בתיק בנין היתר בניה מקורי למבנה.

הערות המהנדס:

לפי מערכת רישוי עסקים משנת 1979 במקום התנהלו בתי אוכל עם משקאות משכרים ברישיונות שונים.

העסק מתנהל במקום משנת 2019 עם רישיון משנת 2020.

בשנת-2022 לאחר ביצוע סקר שוק הפשפשים נדרש לבצע פרסומים על פי תב"ע.

הערות המהנדס:

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

ההחלטה: החלטה מספר: 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0009 מתאריך 27/05/2026

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות כפי שהתגבשה לאחר שנערך סיור של חברי הוועדה במקום לצורך בחינת הטענות והסוגיות המטרידיות שעלו במסגרת ההתנגדויות לרבות סוגיית אופי פעילות העסק. כפי שהתרשמנו נבדקו ההיבטים המרכזיים הנוגעים לאופן פעילות העסק ושאלת מטרידיותו בהתאם לטענות המתנגדים. התרשמות גורמי המקצוע וחברי הוועדה הינה כי פעילות העסק, כפי שנצפתה במהלך הסיור, תואמת פעילות בית אוכל. כ"כ כפי שעולה מממצאי חברי הוועדה, לא נמצא בסיס לטענות המתנגדים בדבר עסק שמקיים אירועים, קיום טיגון במקום, או פעילות החורגת מהמותר על פי הגדרת העסק.

לאור האמור, התרשמנו מהממצאים כי פעילות העסק אינה עולה כדי מטרד אשר יצדיק סירוב למתן היתר לשימוש לבית אוכל המהווה שימוש שהותר על פי הוראות התב"ע, על כן, הועדה מחליטה לאשר הבקשה לפרסום על פי תב"ע 2572 לעסק של מזנון-לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בחנות בהיתר קומת קרקע, בכפוף לעמידה בכל התנאים של מניעת ריחות ורעשים בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.