

01/06/2026

ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול דיון - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ועדת משנה לתכנון ובניה 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: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד, עו"ד

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 17-26-0008 מתאריך 13/05/2026

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	עמוד
1	27368-00	26-0338	3504-031	מסילת ישרים 31	בן כוחי	כלי יריה ותחמושת- מכירתם, תיקונם ואחסנתם	1
2	23649	25-1741	0410-022	הכובשים 22	לימה ופאטו בע"מ	מזנון, בית אוכל	4
3	71415	25-1203	0414-021	דרך שלמה 21	מחמוד שניר	אחסנת מתכת גרזאות, מיונם וסחר בהם	9
4	65886	26-0316	3787-006	שביל המפעל 6	בית גימל דלת בע"מ	מסעדה, לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום	18
5	60303	26-0357	3297-020	דרך שלמה 3	דאוד פתחי	מזנון, בית אוכל אחר לרבות משלוחי מזון ללא הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום	21
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	24
7	52298	1000038 8843	3004- 013/0	רבי פנחס 13	א.מ.א בשוק הפשפשים בע"מ איתי כץ	מזנון משקאות צריכת משכרים	27

01/06/2026
ט"ז סיון תשפ"ו

פרוטוקול דיון - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ועדת משנה לתכנון ובניה 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: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי שקד, 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	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברכיבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	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	
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים	
	הגר גנין, עו"ד	עוזרת ראשית ליועמש	
	מאור ורניק	ממ בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים	
	שם משולם	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	יובל פלג	מנהל תחום בכיר עסקי לילה	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים	

ועדת משנה לתכנון ובניה

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		
		39.00	קרקע		

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 בתכנית 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).

מידע תכנוני:

ח. 4 בגוש 6971 מחולקת למגרשי בניה ביעודים שונים. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה המבוקש נמצא בתחום מגרש מס' 2770 ביעוד מגורים א עם חזית מסחרית לכיוון רחוב מסילת ישרים עפ"י תוכנית 4455 - "מושות 4 ו-6 שכונת שפירא", מתן תוקף מתאריך 18/09/2025. סעיף 2 - עיקרי הוראות התכנית: (יא) - קביעת שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי. סעיף 4.1.1 - שימושים: קומת קרקע ב"רחובות מסחריים": שימושים מסחריים, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי ומשרדים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם ולמעט אם קיים חשש למטרד (בהתאם למקבץ השימושים המותרים במסחר 1 בתכנית המתאר ס' 1.6 : מסעדות, בתי קפה, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק).

שימוש למכירה, תיקון ואחסנה של כלי יריה ותחמושת בקומת קרקע אינו תואם לשימושים כמצויין בסעיף 4.1.1, מהווה שימוש חורג לתוכנית.

בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 14/04/2026.
מבקשים היתר לצמיתות.

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 20.5.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 7.5.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 11.5.26:

לאחר בדיקה ברחוב מסילת ישרים 31 בטווח התאריכים 1.8.25 עד 11.5.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 27.4.26:

מבדיקה במערכת ארכיון עירוני, לא אותרו היתרי בניה מקוריים.

בבדיקה במערכת פיקוח אין הליכים משפטיים או צווי הריסה מנהליים פעילים.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 26.4.26:

לא קיימים הליכים משפטיים או צווי הריסה בכתובת הנ"ל.

חו"ד צוות תכנון מיום 19.5.26:

אין מניעה לאשר שימוש חורג **לתקופה של 3 שנים** או עד הוצאת היתר בניה – המוקדם מביניהם.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדה מייעצת מספר 0007-26-15 מתאריך 13/05/2026

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

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

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.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

רעיה גוטליבר- שימוש חורג לתוכנית. עסק ותיק, נמצא במקום משנת 1994, עד 2024 בשימוש חורג. המלצה לאשר ל-3 שנים, לפי המלצת צוות תכנון עד 31.12.2029 או עד להוצאת היתר בניה, המוקדם מביניהם.

ליאור שפירא- מאשרים בהתאם לחו"ד הצוות עד ליום 31.12.2029.

**החלטה: 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.

ועדת משנה לתכנון ובניה

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

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

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

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).

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד מגורים ב' עם חזית מסחרית ומסומן כמבנה לשימור ג' (מגרש 2017) ודרך מוצעת (מגרש 2068) עפ"י תוכנית 2510 - " כרם התימנים". שימוש חורג מחצר לאזור ישיבה חיצוני של מזנון אינו תואם לתכליות ולהוראות תוכנית 2510 ומהווה שימוש חורג לתוכנית. יש לתאם את הבקשה מול מחלקת שימור.

פרסום:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 05/11/2025.
מבקשים היתר ל10 שנים.

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 22.1.26:

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 19.1.26:

מדובר בעסק בהליך תקין.
בבדיקה מול מערכת משל"ט – פניה אחת כנגד העסק – לא נמצא מפגע.
לא נמצאה אכיפה כנגד העסק – הבדיקה נכונה לרבעון אחרון.

חו"ד מוקד 106 מיום 19.1.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב הכובשים 22 בטווח 1.1.25 עד 16.1.26, להלן הפניות:
בית עסק ציוד על המדרכה – 5 פניות
בית עסק פועל בשטח המדרכה - פניה 1
מפגע רעש בית עסק - פניה 1.

אגף התברואה מיום 4.5.26:

עסק תקין.

חו"ד מחלקת שימור מיום 18.5.26:

אין מניעה לאשר את השימוש המבוקש לתקופה קצובה.
כל פעולה עתידית הכוללת תוספת זכויות, ושינויים מבניים, או חילופי מחזיקים במסחר, יש לתאם עם מח שימור, ולהשיב את חזיתות המבנה ההיסטורי בהתאם למאפיינים המקורים של המבנה.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	לין פוליאק - הרב קוק 28, תל אביב - יפו 6330267	1. מפגע רעש. 2. מטרדי אשפה ולכלוך. 3.מצוקת חניה 4.חסימת מעבר על המדרכה.
2	חנה ורדי - הרב קוק 28, תל אביב - יפו 6330267	התייחסות לחצר אחורית: 1. מפגע רעש. 2. מטרדי ריחות ולכלוך.
3	ליאנוני שיינ - אהרונסון 29, תל אביב - יפו 6801272	התייחסות לחצר אחורית: 1. מפגע רעש. 2. מטרדי ריחות ולכלוך. 3.עומס על תשתיות. 4.חסימת המדרכה ואילוץ ירידה לכביש.
4	לואיס דייזיד - אהרונסון 29, תל אביב - יפו 6801272	1.מפגעי תברואה, רעש, ריח 2.ירידה ערך הנכס
5	אסא רביב - הרב קוק 28, תל אביב - יפו 6330267	1.מפגע רעש.
6	אופירה שטרנברג-לוינ - החלוץ 33, הרצליה 4679535	התייחסות לחצר אחורית : 1.מפגע רעש.
7	דליה אזולאי - אהרונסון 29, תל אביב - יפו 6801272	התייחסות לחצר אחורית: 1. מפגע רעש. 2. מטרדי ריחות ולכלוך.
8	לירון דניאל - אהרונסון 29, תל אביב - יפו 6801272	התייחסות לחצר אחורית: 1. מפגע רעש.

#	מתנגדים	נימוק
9	נעמה ריבנך - אהרונסון 29, תל אביב - יפו 6801272	התייחסות לחצר אחורית: 1. מפגע רעש. 2. סביבת מגורים. 3. מתקיימות עבודות בחצר אחורית
10	עופר דלאל - אהרונסון 20, תל אביב - יפו 6801253	התייחסות לחצר אחורית: 1. מפגע רעש. 2. חוסר ניקיון
11	מיכאל ציון -	
12	נועה אושרוב - אחד העם 59, תל אביב - יפו 6521702	התייחסות לחצר אחורית: 1. מפגע רעש. 2. לכלוך
13	מיכאל וג׳יל רות רז - אהרונסון 29, תל אביב - יפו 6801272	1. מפגע רעש. 2. פגיעה באופי השכונה. 3. מתקיימות עבודות בחצר.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	התקבלה חוות דעת איכות הסביבה בתאריך 22.1.26.	
2	התקבלה חוות דעת תברואה בתאריך 4.5.26.	

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ההחלטה: החלטה מספר: 4 ועדה מייעצת מספר 15-26-0002 מתאריך 27/01/2026
--

הועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלוייבר, מירי אהרון, מאור ורניק.
--

תיאור הדיון צוות התנגדויות
המתנגדים:

עמנואל ברביבאי, רינת גליפטו, לין פוליאק, אורנה גיל כהן, מיכאל ציון.

רינת גליפטו- כנראה שיש כאן אי הבנה שלנו בנוגע למיקום של השימוש החורג. השימוש החורג הוא ברחוב הכובשים ולא בחצר האחורית, אז אני מסירה את התנגדותי.

אורנה גיל כהן- גם אני.

לין פוליאק- גם אנחנו.

אורנה גיל כהן- כולנו.

המבקשים:

ג'אק סחליה, רמי כהן.

רמי כהן- על איזו גדר מדובר?

ג'אק סחליה- הגדר היתה חצי הרוסה.

רמי כהן- במידה וצריך לעשות משהו אנחנו נעשה. היה שם את זכריה מרקיס, לאחר מכן היתה מכבסה, מהמכבסה רצה לפתוח שניצל, התעכב עם השיפוף, רב עם הבעלים של הבניין ואז אני נכנסתי. כשאני נכנסתי אני קיבלתי את זה כמו שזה. אני שיפצתי הכל בידיים שלי. העמודים היו, לדעתי תמיכה. כשקיבלתי את הנכס הכל עמד ליפול, חיזקתי בפנים בעמודים וקורות אבל בחוץ לא נגעתי.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 1
צוות התנגדויות מספר 16-26-0002 מתאריך 10/05/2026

לאור הסרת ההתנגדויות, הוועדה ממליצה 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.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאחר דיון בוועדת התנגדויות ולאור הסרת ההתנגדויות, המלצה 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.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

רעיה גוטליבר- היה בדיון בוועדת התנגדויות.

ליאור שפירא- שם כולם ביטלו את ההתנגדויות כי לא הבינו איזו גינה זו.

רעיה גוטליבר- המלצה לאשר עד 31.12.2035 ובכפוף למילוי דרישות מחלקת שימור.

ליאור שפירא- מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2035. אני מזכיר שכל המתנגדים משכו את ההתנגדויות וחשבו שזו גינה אחרת בהתאם לנוסח. בדקנו את עניין השימור לעניין הגדר.

רעיה גוטליבר- סליחה עד 31.12.2036.

ליאור שפירא- לא, אני רוצה עד 31.12.2035.

ההחלטה: 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.

ועדת משנה לתכנון ובניה

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

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

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מחמוד שניר	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.

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.

בתאריך 2.7.2014 אושרה מדיניות לעסקים של גרוטאות מתכת, אחסונם, מיונם וגריטתם בוועדה מקומית. המדיניות קבעה שיותר עד 6 עסקים בתל אביב - 4 במזרח ודרום מזרח העיר ועוד 2 ברחבי העיר. הבקשה תוגש לשימוש חורג זמני ביעודי תעשייה או תעסוקה בלבד ולא בסמיכות למגורים עם אפשרות של עד 5 שנים. מס' פריט בצו רישוי עסקים 10.14 ה' או 10.14 ז'.

המכסה מלאה.

מערכת רו"פ אין בקשות לקידום הליך היתר בניה למקום הנ"ל.

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

מידע תכנוני:

המגרש כלול ביעוד תעשייה ומלאכה ע"פ תכנית 2606 "מתחם נוגה-שד' ירושלים" המאושרת. שימוש חורג משטח פתוח לאחסנת מתכת, מיון וסחר אינו תואם להוראות ולתכליות המותרות ע"פ תכנית 2606.

פרסום:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 02/07/2025
מבקשים היתר ל10 שנים

חו"ד נותני אישור

חו"ד הרשות לאיכות הסביבה מיום 3.7.25:

מדובר בהתנגדות אנונימית למתן שימוש חורג לעסק של מחסן גרוטאות ברזל.

ההתנגדות בעקבות בקשת העסק לקבלת שימוש חורג במחסן ברחוב שלמה 21 תל אביב יפו.

לא התקבלו תלונות על העסק עד כה.

במהלך הביקורת בעסק לא נמצאו במקום מתקנים שעלולים לגרום לרעש או זיהום אוויר, כגון גנרטורים או קומפרסורים.

העסק לא גורם למטרדי אבק או ריח.

במקום אין אחסון של חומרים מסוכנים וזה מופיע כתנאי ברישיון.

אין מניעה לאשר את העסק כפוף לתנאים שנתנו ברישיון.

חו"ד הרשות לאיכות הסביבה מיום 21.4.26:

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

חו"ד פיקוח עירוני 14.4.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 20.4.26:

לאחר בדיקה ברחוב שלמה 21 בטווח 1.8.25 עד 20.4.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 5.3.25:

בבדיקה בתיק הבניין ובמערכת ממחשבת לא מצאנו תביעות משפטיות פעילות נגד עסק הנ". כמו כן אין תיקים בהכנה נגד עסק הנ"ל.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 4.3.25 :

תיק פלילי בגין עבודה אסורה ללא היתר **מהות**: בניית סככה **ע"ש**: רק בשר בע"מ + ברנד דני תיק לא נפתח בבית משפט - **סטטוס התיק**: נשוא האישום נהרס: תיק נסגר.

תיק בקשה כניסה למקרקעין **ע"ש**: זגדון מישל מערבי **סטטוס התיק**: הסתיים הצו אושר.

תיק פלילי בגין עבודה אסורה ללא היתר **מהות**: הצבת 2 מכולות מתכת בשטח המגרש **ע"ש**: זגדון מישל + רק בשר בע"מ + ברנד דני **סטטוס התיק**: הסתיים.

תיק בקשה ע"ש ברנד דני + רק בשר בע"מ סטטוס התיק: הסתיים בקשה התקבלה.

תיק פלילי **מהות**: בגין הצבת סככה **ע"ש**: זגדון מישל **סטטוס התיק**: בהתליה.

תיק בקשה ע"ש: אשתר אמנון **סטטוס התיק**: הסתיים בקשה התקבלה.

חוות דעת צוות תכנון מיום 2.11.25:

ממליצים לא לאשר עקב סמיכות למגורים והפרעה לסביבה.

חו"ד בק"ע מיום 5.5.26:

במקום מתנהלת אחסנת מתכות בלבד, אין פירוק ועבודות מתכת.

אגף התנועה מיום 6.5.26:

נדרשת הגשת תוכנית תנועה עדכנית.

ככל והתוכנית תאושר ע"י וועדת תנועה, נבקש את התנאים הבאים:

- 1. התחייבות של בעל העסק לכניסת משאית פעם בשבוע.
- 2. האישור ינתן עד לתחילת עבודות פרויקט מבואות יפו בדרך שלמה.

התנגדויות

#	מתנגדים	נימוק
1	אבנר כהן - דרך שלמה 23, תל אביב - יפו 6811132, איילת בבאי - דרך שלמה 23, תל אביב - יפו 6811132, מאיה וייטמן - דרך שלמה 23, תל אביב - יפו 6811132, מורן באבאי - דרך שלמה 23, תל אביב - יפו 6811132	1.הבקשה סותרת את התכנית התקפה ומהווה סטייה ניכרת 2.הבקשה אינה עומדת בהוראות תמ"א 4/13.הבקשה סותרת ומסכלת את התכנון העתידי 4. הבקשה סותרת את מדיניות הוועדה המקומית 5.חשש להפרעה למגורים בסביבה.
2	מגדלי מירב 1990 בע"מ - דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103, ריאליטי קרן השקעות בנדלן 4 שותפות מוגבלת - דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103, שפתנית בע"מ - דרך בגין מנחם 146, תל אביב - יפו 6492103	1.לא קיימת הצדקה תכנונית לאישור הבקשה. 2.הבקשה מהווה סטייה ניכרת וסותרת את מגמות התכנון המאושרות והעתידיות 3. קיים פער משמעותי ומהותי בין הבקשה לבין המצב התכנוני המאושר ו המקודם בימים אלה. - סטייה מהמדיניות העירונית. -הפגיעה החמורה בערכי השימור 4.השימוש בשימוש חורג משקף חריגה מהתוכנית החלה על הקרקע ואף יכול להפוך למסלול עוקף תכנון. 5.השימוש המבוקש אינו רצוי באזור זה שכן, האזור כולו מיועד להתחדשות עירונית ובתוך כך למגוון שימושי מגורים, מסחר, משרדים ותעסוקה. 6.מבקשי ההיתר מבצעים כבר היום את השימוש המבוקש במסגרת אותה בקשה. כלומר, מטרת הבקשה היא הכשרה בדיעבד של בניה ושימוש שאין להם היתר תקף לשימוש חורג. 7.אישור הבקשה לשימוש חורג יסכל קידום תוכנית במקרקעי המתנגדות, ימנע תכנון חדש ושימושים רגישים וכו' 8.-היבטי איכות סביבה, זיהום קרקע ומי תהום. - העדר בדיקות מחייבות -רעש. -היבטי תנועה, השימוש המבוקש מצריך שינוי תנועת, משית עומס על הכבישים הסמוכים ויוצר זיהום רב כתוצאה מריבוי המשאיות.

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
1	בתאריך 3/7/2025 התקבלה חוות דעת איכות סביבה	מומלץ לקבל חלקית
2	נדרשת חוות דעת תנועה.	מומלץ לקבל חלקית

בהתאם למפורט לעיל, את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

ההחלטה: החלטה מספר: 1 ועדה מייעצת מספר 15-25-0002 מתאריך 30/07/2025
--

הועדה ממליצה להעביר לדין בוועדת התנגדויות.

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

תיאור הדין צוות התנגדויות

המתנגדים

טלי סלטון עו"ד - אנחנו נגיב בכתב למה שישלחו לך?

אופיר כהן עו"ד - אם נותנים להם שוב את הזכות? להגיב לזה, להגיב שהם לא היו מודעים, הכול בסדר, ?כל הדין הזה צריך להידחות. למרות שזה פוגע בנו? כי המקום עובד שם וקיים בלי רישיון עסק ובלי היתר. איזה מין דבר זה שלנו יש את זכות המילה האחרונה.
ככה זה מתנגדים. ככה זה קבוע בחוק. אם אתה מזמין אותי או לוקח את ההתנגדות שלי ושומע שם אין בעיה, הכול בסדר.

טלי סלטון עו"ד - אני שלחתי לכם מצגת קצרה. יש להם גם ההתנגדות וגם את המדיניות. המצגת היא בתוך ההתנגדות. אנחנו רואים את המתחם המדובר פה הוגשה בקשה לשימוש חורג.

פה זו חלקה שיש לנו זכויות וכאן החלקה הגדולה של תחנת הקמח, יש לנו בה זכויות, אלה החברות ריאליטי ושפתנית מקבוצת יצחק.

המתחם הזה שאנחנו מסמנים זאת יחידת תכנון 29 במדיניות שלבים.

החברות ריאליטי ושפתנית מטפלות בקידום תכנון חדש, לפי עקרונות של תוכנית המתאר הכוללנית.

לא יכול להיות מצב שהזנב יקשקש בכלב. זאת אומרת, הם מבקשים שימוש חורג לעשר שנים. עשר שנים זה נצח במונחי תכנון. היום מגישים בקשה לשימוש חורג לשנתיים.

אי אפשר להסתפק בלהגיד עד ההיתר, צריך לקבוע פרק זמן. אם עוד שנתיים התכנון שלנו יהיה רק בשלבים ראשונים אז תתנו עוד שנה. נוצרת מוטיבציה לא טובה לאפשר קידום תכנון גם אצל בעלי הקרקע. אנחנו מטפלים? בהרבה מאוד יזמות, נורא קשה כשבאים עם תוכניות גדולות לבעלי קרקע, הם אומרים אני לא יודע מה את הולכת לעשות בעוד חמש שנים, אני יודעת מה נכנס אצלי בבנק, אני צריך את השקט הזה וטוב לי. אגב, גם המדיניות שלכם היא לחמש שנים. צריך לשים לב שגם השימושים הנוכחים התעשייתיים, יש פה מגבלות לגבי אתרים של טיפול בפסולת.

הערכה שלנו שאנחנו צריכים שלוש שנים לתב"ע. אם הייתם נותנים לשלוש שנים ובכל מקרה היתר, אנחנו לא באנו לפגוע באנשים.

אופיר כהן עו"ד - אני מייצג את בעלי הדירות בדרך שלמה 23, זה הבניין הצמוד, מה שאתם רואים פה מצד ימין. הבניין הזה הוא בניין מקורי שנבנה כדין במשך שנים.

התוכנית התקפה שחלה עליו תא 2606 מאפשרת את המשך השימוש למגורים. זה השימוש שנעשה בו. יש לנו שם בעלים שגרים ויש דיירים שגרים שם. לכן מבחינתנו, השימוש הזה, שכבר נעשה במקום, שאני מבין שעושים את זה למסעדה, שעושים את זה לקיוסק, אבל כשעושים את זה לעסק לאחסנת גרוטאות, יש עם זה בעיה מאוד קשה.

אדוני אומר, עוד חודש או אולי עד היתר או דברים כאלה, לאנשים שגרים שם יש לזה משמעות מאוד מאוד גדולה. הוועדה אולי רואה את הבעיה במדיניות שלה, שבאמת יש שם בעיה, והזכרנו את זה בהתנגדות שהגשנו במועד, אבל זאת הבעיה הקטנה יותר.

התב"ע התקפה בעצם אוסרת על שימוש מהסוג הזה, ולא רק שהיא אוסרת על שימוש מהסוג הזה, היא גם אוסרת על מחסנים שמשרתים את השימוש הזה, שזה בדיוק מה שהמבקש מבקש.

הוא אומר, אני לא עושה שם את הפעילות, אני רוצה רק לאחסן שם, זה אותו דבר. ברגע שיש לנו תב"ע שקובעת את זה באופן מפורש, אנחנו לא במצב שבו אנחנו בשטח מסחרי או בשטח תעשייה ואנחנו מבקשים שימוש למסחר ולוועדה הזאת יש סמכות ואת שיקול הדעת להחליט לתת שימוש חורג. במקום שבו התוכנית קובעת

במפורש שהשימוש לא יותר בה, לוועדה אין את הסמכות הזו, זה מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר. במקרה הזה יש לנו תוכנית מתאר ארצית שמטפלת באתרי פסולת לאחסנה, לטיפול, לכל דבר אחר. התוכנית הזאת קובעת שאתרים כאלה יוקמו בתוכנית ויוקמו בהיתר בפריט מסוים במקומות ספציפיים וצריכים להיות מלווים בהמון בדיקות גם גלויות לציבור וגם ההשפעה של זה, זה לא דבר שנעשה פה. מבחינת המדיניות שדיברתם עליה, באופן מאוד מפתיע רוב השימושים האלה נמצאים באותו המקום באותה שכונה. אנחנו רוצים לשנות את זה ולהפוך את המקום ליותר ראוי למגורים. במקום זה נותנים אישור גם אם זמני שמוריד את הערך ופוגע בדיירים שכן גרים שם, מעבר למדיניות זה לא סביר. במקום הזה אתה יכול לתת שימוש חורג למגורים או למסחר אבל אתה לא יכול לתת שימוש חורג למה שהסעיף בתוכנית אומר שלא יעשה שם. זו עמדתנו המשפטית.

המבקשים

ז'אק סחליה- אין הגדרה כזאת, אבל אנחנו לא ממינים ולא הורסים ולא עובדים בשטח ולא מקבלים אנשים, זה סה"כ אחסון של הברזל. אין שם משהו אחר. אתה גם יכול לראות את התמונות. אין אנשים שנכנסים. פעם בשבוע מגיעה משאית, מעמיסה את מה שיש שם והולכים. זה מחסן. זו ההגדרה הנכונה. המגבלה היא למיון פסולת, אין לנו את זה. אין טיפול ולא אבק. יש חומר שהגיע רק היום. זה לא תקין. מצב הסטטוס של המקום- הכל מאושר. יש גם דרישה? של איכות הסביבה וכיבוי אש? שהמקום יהיה בסדר, ?שתקין, שמסודר. אנחנו לא מדברים כאן על מפעל.

יוסף סמי- המכסה שלך היא בין 4 ל-6 מקומות באזור תל אביב? אתה מלא?

ז'אק סחליה- אתה לא יכול לרשום את ההתנגדויות בעילום שם, זו עילה לתביעה. אפשר לפתור את הדברים האלה. למשל, אתה יכול להתחבר לעוד אחד שיש לו. הרי זה מחסן, אתה לא עובד לא עם קונגו ולא כלום. אין הגדרה אחרת אבל יש הגדרות של מחסנים, זה סוג של מחסן.

יוסף סמי- במחסן נכון שמאחסנים דברים, יש הנחיות של איכות הסביבה איך לעבור את הדברים האלה בלי רעש. אפילו אין חשמל. במקום שיש חשמל, יש רעש יש ייצור, יש משהו. זה פשוט מאוד להביא חומר מעובד, נקי, לשים אותו שם ולהוציא אותו בזמנים. רוב השערים סגורים רוב היממה. מולנו יש תחנת משטרה, אתה יכול לקחת את הקלטות שלהם ולראות אין פעילות בכלל. חצי שעה ביום מקסימום.

ז'אק סחליה- העסק סגור.

יוסף סמי- זה סגור, סגור, לא מכער חזות עיר. אני אחד שניהלתי גם מגרשים של מתכות.

ז'אק סחליה- אם אתה דוחה את ההתנגדויות, אז יש כאן קייס, הם מתחברים לעוד קבוצה שהיא מאושרת. כולם יושבים באותו אזור. אני מכיר רק שלושה, אתה אומר לי שיש שישה, אני לא יודע מאיפה. שלא יוותר- זה שלוחה שלו. ריאלית יש להם את כל המגרשים, יש להם שני מגרשים מסביב שגם שמה זה מוסכים ודברים שהם לא לפי התקן מי שהיה להם רישיון, הם נשארים.

שניר מחמוד- מה שהוא אומר, שכל הטענות שלהם לא רלוונטיות עכשיו.

ז'אק סחליה- אם לא רלוונטיות, זה סבבה.

יוסף סמי- אולי תיתן לנו חודש להתארגן, יש חגים, שבתות.

ז'אק סחליה- קיבלנו את המצגת הבוקר. לא הוגשה בקשה על הכל, 170 מ' מכל החלקה זו חתיכה קטנה.

תיאור הדין צוות התנגדויות המתנגדים:

אלינה שכטר עו"ד, אלונה קורמן עו"ד, יונתן ליבצ'יק, אלעד טולדו.

אלונה קורמן עו"ד- אנחנו מייצגים את ריאלטי, מגדלי מירב, שפתנית, בעלות חלקה 134 שגובלת בחלקה מושא הבקשה מצפון, מתחם תחנת הקמח. החברות מקדמות מזה תקופה מול צוות מקצועי בעירייה את תוכנית המתחם. בהתאם לחזון העירוני של תא/5000 ומדיניות ציר שלבים. מתחם כולל שימושים למגורים, תעסוקה, מסחר.

אלעד טולדו- תחנת הקמח לא פעילה.

יונתן ליבצ'יק- זה מתחם של 3 תחנות.

אלונה קורמן עו"ד- קיבלנו את המענה של המבקשים ולא מצאנו בו מענה של ממש לטענות שכבר נטענו בפניכם בדיון הקודם בנובמבר. לעמדתנו בבקשה הזו נופלים שלושה פגמים המצדיקים את אי אישורה. ראשית, מדובר בהכשרה של שימוש שנעשה ללא היתר, שנית, הבקשה לא עומדת בפני המדיניות לעסקי מתכת וגם מהווה סטייה ניכרת מהתוכנית התקפה תא/2606 ודבר נוסף, האישור של בקשה לפרק זמן חריג של חמש שנים עלול לפגוע בתכנון המתחם, אישור התב"ע והליכי הרישוי.

אלינה שכטר עו"ד- אין במכתב התגובה באמת התייחסות לטענות שהעלינו בהתנגדות. אני מניחה גם לא למה שנאמר בע"פ ולכן אני אבקש לחזור על כל מה שנטען כאן בדיון בהתנגדות. אנחנו מתנגדים לבקשה להיתר בניה כפי שהיא. אני מייצגת את אבנר כהן, איילת ומורן בבאי ומאיה וייטמן שהם בעלי הזכויות בקרקע הסמוכה בדרך שלמה 23. זה נכון שהקרקע ביעוד לתעשייה, יחד עם זאת התוכנית מאפשרת מגורים, מה שקיים בסמיכות. המבנה הסמוך משמש למגורים ולכן כל שימוש לתעשייה מהווה פגיעה ישירה. מה גם יש הוראה ברורה ומפורשת בתוכנית שאוסרת מיון פסולת ואין כאן התמודדות בתגובה שלהם. מאחר ומדובר במיון פסולת, הבקשה נדרשת בעמידה בכל התנאים הסביבתיים מה שלא נראה כאן ולא הוכח. אנחנו מתנגדים להיתר בטח ובטח ל-10 שנים. מיון פסולת יוצרת מטרדים, רעש, פסולת, אבק, כניסה ויציאה. אין לנו חו"ד לעניין המטרדים. בעלי הזכויות אינם מתגוררים שם אלא שוכרים. אני לא יודעת להגיד מי מתלונן אבל זה כן שימוש שמהווה מטרד. על זה כתובה תמ"א 16, ברור שזה מהווה מטרד, זה מיון פסולת. אני יכולה להשיב לשאלה ברגע שאברר עם הלקוחות, אני אצא ואתקשר אליהם. אני אשמח לענות, יחד עם זאת לא התבקשנו להגיע עם הלקוחות ולא עם האנשים שגרים שם, אני יכולה לברר טלפונית בשיחה פשוטה ולענות על השאלה. מאחר וכן קיימים שם שימושים למגורים ומדובר בתעשייה שמזהמת ולכן נכתבה תמ"א 16 ולכן יש את כל האכיפה וכל הפעולות הנדרשות, יחד עם זאת מאחר והתוכנית אוסרת מפורשות על מיון פסולת מדובר בסטייה ניכרת שלא יכולה להתאפשר יחד עם מגורים ולכן כך אושרה תא/2606. אם בכל זאת אתם מבקשים לשמוע את דעתם של אלה שגרים שם, אני אבקש כמה דקות לצאת להתקשר ולברר. לפי איך שזה נראה היום, כן מתקיימת שם פעילות ולכן לנקודה הזו צריך לתת את הדעת.

באזור הזה כן קיים שימוש כזה, יכול להיות שהיה נדרש איזו הרחבה או הסדרה, עובדה שזה נעשה בדרך שלמה 30, אפשר לראות גם בתצלום אוויר. לא חושבת שנדרש עוד מקום לשימוש כזה מזהם כשיש מגמות תכנוניות לשינוי אופי הסביבה התכנוני. זה גם מנוגד למדיניות הוועדה עצמה שהיא קידמה ביחס לאותו פריט רישוי עסקים שמבוקש כעת ולכן לא שמעתי בטיעונים שלהם שום הצדקה עניינית, תכנונית, רישוית או סביבתית לאישור פעילות מזהמת שהתוכנית התקפה לא מאפשרת. הפרשנות שחברי מציע אינה ראויה, מפעלים לטיפול בפסולת

ומחסנים כרוכים במפעלים הנ"ל, פעילות של אחסנה וטיפול בפסולת היא פעילות מסוג מפעל שכן מבוצעת בתחום המגרש ולכן אין לקרוא פרשנות שאינה כתובה בתוך התוכנית זאת כאילו שיש שתי פעילויות נפרדות ולכן אנו עומדים על הטענות שלנו שהפעילות הזאת אינה מתאימה למקרקעין ולסביבה כשמדובר במיקום של מגורים.

אלונה קורמן עו"ד- בניגוד למה שנטען כאן, לא מדובר בחשש תאורטי של מתחם שעדיין לא רקם עור וגידים, החברות מושקעות פה בזמן, משאבים ועבודה שוטפת בתכנון המתחם. הלוי"ז הוא נניח תוך שנה תב"ע, שלוש שנים הליכי רישוי. אנחנו לא רוצים להגיע למצב שכל התכנון והביצוע סובב סביב אותו שימוש חורג. אנחנו מכירים את המדיניות של הוועדה הנכבדה בנוגע לאזור שיש בו גם עסקים של תעשיות ומלאכות, אנחנו סבורים שאנחנו כבר מעבר לזמן גישור, לא בכדי יש לוועדה מדיניות שמגבילה את מספר העסקים של מתכות לשישה בלבד בכל העיר. נזכיר שבמתחם הזה יש הרבה מורכבויות של מבנים לשמירה לפי מדיניות ציר שלבים, המבנה לשימור בחלקה 40, אנחנו רוצים ליצור איזשהו רצף של תוכניות כמו שאושרו באליפלט ובפרנצוויז. חשוב לנו שהשימוש החורג יוגבל בזמן ויהיה קצוב כי אנחנו מכירים גם שלעסקים כאלה של מתכות אין ממש תמריץ לצאת כל עוד ניתנה להם תקופה מלאה. אנחנו סבורים שחמש שנים זה פרק זמן ארוך מידי בהינתן ללוחות הזמנים של ארבע שנים שנראה לנו ריאלי. אנחנו מציעים שינתן אישור לשנה ושהבקשה תיבחן מחדש שוב בעוד שנה ושתינתן איזושהי ערובה לכך שהעסק יתפנה כשתאושר התב"ע כדי שלא נמצא את עצמנו מתעסקים בנושא של פינוי ואולי גם עם מטרדים שיכול להיות שיווצרו.

אלעד טולדו- מהשלב שהתב"ע אושרה עד להגשת ההיתר, צריך להתחיל לארגן את הקרקע, יש הריסות שצריך לבצע, היתרי הריסה, תאי שטח חדשים שנולדו ופיגומים שצריך לעשות, תשתיות, ז"א צריכה להיות איזושהי גמישות לפינויים משלב האישור עד להגשת ההיתר, אחרת אי אפשר להגיש את ההיתר. אני חושב ששנה מהיום זה טווח הזמן. נקודת הזמן שבה צריך את הגמישות היא מאישור התוכנית עד הגשת ההיתר.

אלינה שכטר עו"ד- לנו בכל מקרה תמיד שמורה זכות הערר.

המבקשים:

ג'אק סחליה, אסף קוסטיקה עו"ד, מחמוד שניר.

אסף קוסטיקה עו"ד- אני רוצה תחילה להתייחס להוראות התוכנית ולסטייה הניכרת. אומנם זה שימוש חורג אבל זו לא סטייה ניכרת משני טעמים, אחד, זה לא משנה את אופי הסביבה כפי שהיא בגישור לתוכניות החדשות, זו סוג של התנגדות תאורטית לטובת קידום תוכנית עתידית שאני והמבקשים מכבדים לחלוטין אבל בסופו של יום מדובר בשימוש חורג זמני לחמש שנים שדווקא הצידוק התכנוני פה הוא לגשר בין תוכניות עבר וקרקע ביעוד תעשייה ומלאכה, אל פני העתיד. מה לעשות שבעירייה יש עירוב שימושים, כמו שיו"ר הוועדה אמר, ועסקים מקבלים זמן התארגנות שהוא סביר לנסיבות העניין. הטענה לסטייה ניכרת היא לא נכונה כי בעצם תוכנית 2606 בסעיף 1 התכליות המותרות, אומרת שלא יותרו תחנות כוח, תעשייה כימית פטרוכימית, תעשיית דשנים, חומרי הדברה, משחתות, מפעלים לטיפול בפסולת ומחסנים הכרוכים במפעלים כאלה. אנחנו לא מדברים כאן על מפעל מתכת ולא על יצירה של מטרד ואבק כמו שנטען פה. בניגוד למתנגדים שלא הביאו חו"ד לעניין המטרדים, יש פה אישור של גורם מקצועי, הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א, שבדק את העסק ובחן אותו בעניין מטרדיות לסביבה והגיע למסקנה שיש לאשרו, זה סותר במובן העובדתי את הטענה למטרדים. במובן התכנוני, לא מדובר במחסן של מפעל, התוכנית מכוונת למצבים שבאים למנוע מפעלים, מחסנים שכרוכים במפעלים. אנחנו מדברים פה בסופו של יום במקום מסודר בקרקע של תעשייה ומלאכה. זה אומנם מהווה שימוש חורג אבל אנחנו למעשה בזמן מעבר בין תוכניות עבר, איזור שלמה בעברו היה מלא במפעלים, מוסכים. למעשה השימוש החורג הזה הוא בדיוק המטרה שקבעו בפסיקה, גישור בין זמן עבר לזמן עתיד במובן התכנוני. לכן המחוקק הגביל, בהנחה שמדובר בשימוש חורג מתב"ע, לחמש שנים. בתגובה שלנו בחנו את החומר, תחילה החברה לא היו מיוצגים, חזרנו בנו מהבקשה לעשר שנים וביקשנו חמש שנים. גם המדיניות התכנונית שנקבעה בוועדה מדברת על למנוע אבק ורעש, זה לא המצב. מדובר פה באחסנה מסודרת, פיקוח עירוני היה, מנהלים את העסק בעדינות תוך התחשבות בסביבה. אם מסתכלים על העיר לא נשארו אזורים יותר מידי לעשות את זה, זה האיזור, אולי יד חרוצים.

מחמוד שניר- אנחנו שם שנה וחצי.

אסף קוסטיקה עו"ד- המדיניות של הוועדה עצמה מדברת על לבחון כל מקרה לגופו בהתאם לעמדות הגורמים המקצועיים בעירייה, בהתאם לעמדת הגורמים המאשרים. הרשות לאיכות הסביבה בחנה את העסק, בדקה את הסביבה ועם כל הכבוד להשקעות שעושים בנדל"ן, אני מאוד מכבד אותם, מתחם תחנת הקמח, מדובר בדברים עתידיים, לא בדברים קונקרטיים לעכשיו אז אין סיבה לסגור לאדם עסק כאן ועכשיו, צריך להיות תהליך תכנוני שיש בו טולרנטיות למצב הקיים. המקום רוב היום סגור, אין רעש, אין מיון בכלל.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2
צוות התנגדויות מספר 16-26-0002 מתאריך 10/05/2026

הוועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את 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 מביניהם.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאחר דיון בוועדת התנגדויות, המלצה לקבל את ההתנגדות בחלקה ולאשר את 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 מביניהם.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

רעיה גוטליבר- עסק שהיה בדיון בוועדת התנגדויות. לפי המלצת צוות התנגדויות, יש לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר שימוש חורג עד 31.12.2028 לצורך התארגנות לפינוי.

ליאור שפירא- אחרי ששמענו ושקלנו ודיברנו עם המתנגדים והמבקשים, אנחנו סבורים שהמקום הזה צריך להתפנות ובהחלט רוצים לתת זמן להתארגנות לכן מצאנו ש 31.12.2028 הוא זמן סביר. במידה ויתקבל היתר בניה בסמוך, הסיכוי שיתקבל לפני ה 31.12.28 הוא שואף לאפס. אנחנו מאמצים את חו"ד הצוות.

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 מביניהם.

ועדת משנה לתכנון ובניה

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

פרסום להוראת תב"ע 819 בהסכמה מיוחדת 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 היתרי בניה חלקיים ולשינויים מספר 807 מתאריך 27/2/1968 והיתר בניה מספר 832 מתאריך 22/12/1977 והיתר בניה מילולי בלבד מספר 256 מתאריך 8/7/1970.
לא נמצא בתיק בנין היתר בניה מקורי למבנה.

הערות המהנדס:

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).
חניון מתוכנן במרחק קו אווירי של 333 מ' (רחוב סמטת ראשית חכמה 4).

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד מלאכה, תעשייה זעירה עפ"י תכנית 819 - "תכנית בינוי - קרית המלאכה" ותכנית 1071 א - "שינוי מס' 1 ל-1980 לתכנית 819". המבנה הינו מבנה לשימור מכח ועדת שימור ע"פ פרוטוקול מספר 1904, מתאריך 23/12/2019 הוחלט כי קיימת חשיבות עליונה לשמירת קריית המלאכה כמתחם ייחודי במרחב העירוני. שימושים מותרים יהיו עפ"י תכנית 446 - "אזור תעשייה זעירה - יפו" סעיף 11 אשר אושרה בתאריך 31.1.1957. שימוש חורג ממלאכה למסעדה תואם עפ"י סעיף 11, ובהסכמה מיוחדת. הסכמה מיוחדת (תכנית "ל") פירושה - ההסכמה הניתנת על-ידי הועדה המקומית לבקשה מסוימת לאחר שתכנה של בקשה זו תתפרסם בעיתונות המקומית לאחר שכל ההתנגדויות שהוגשו תוך 14 יום אחרי פרסום זה על ידי אנשים הטוענים שהם נפגעים על ידי בקשה זו, הובאו בחשבון על ידי הועדה המקומית, ולאחר שהועדה החליטה כי אין במלוי הבקשה משום ניגוד למטרות תכנית זו. על המגרש חלה מדיניות תא/מק/9106 - קריית המלאכה אשר מטרתה לשמור על קריית המלאכה כאזור ייחודי במרחב העירוני המהווה מוקד ליצירה ומלאכה תוך תהליך התחדשות זהיר, מאוזן ומפוקח. בהתאם לתוכנית המתאר, תוך בחינת השימושים הקיימים והעתידיים. פירוט יעדים/שימושים: תכנית תא\446, מגדירה שימושי מלאכה ותעשייה לסוגיהן, מאפיות ומסעדות "בהסכמה מיוחדת" (בהתאם לנוהל רישוי עסקים - ללא הליך שימוש חורג בכפוף לפרסומים) לגבי שימוש שלא הוזכר ברשימת השימושים רשאית הועדה המקומית להחליט על פי "דמיון לשימושים המותרים באזור". מסמך זה נועד להגדיר אילו שימושים עונים להגדרה "דמיון", לעדכן את מגוון השימושים בהתאם לצורך עכשווי מבלי לפגוע באופי המקום. תוספת השימושים המותרים מבוסס על מגוון השימושים המאושרים בתכנית 1071 והרחבתם לאזור לב הקריה: ביניהם מסחר, מסעדות, ומקומות בילוי. תוספת השימושים מתייחסת לקומת הקרקע ותת הקרקע. הקומות העליות ימשיכו לשמש לטובת השימושים המוגדרים בתא\446 ויכללו בתוכן את מגוון שימושי היצרנות והמלאכה (אומנות פלסטית, מחול ומוסיקה, גלריות וחללי תצוגה, ייצור ובעלי מלאכה עדכניים). ע"פ חו"ד מחלקת תכנון יפו ודרום: השימוש תואם תב 446 (בית אוכל, בהסכמה מיוחדת) מכיוון שמדובר בעסק קיים שהיה פעיל טרם אישור המדיניות כבית אוכל (מסעדה) מומלץ לחרוג ממדיניות הועדה התקפה לנושא השימושים שמספרה תא\9016 ולאפשר את המשך השימוש בקומה הראשונה (לא בקרקע) למשך 5 שנים. כל שינוי בבינוי נדרש תיאום מול מחלקת השימור.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
מבקשים היתר ל-10 שנים.

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 13.5.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 28.4.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 27.4.26:

לאחר בדיקה ברחוב שביל המפעל 6 בטווח 1.8.25 עד 27.4.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

אישור קונסטרוקציה מיום 18.11.25:

התקבל אישור.

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 19.5.26:

לא נמצאו תביעות פעילות או הליכים בכתובת הנ"ל.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 20.5.26:

אין הליכים פעילים בכתובת שבנדון.

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדה מייעצת מספר 15-26-0007 מתאריך 13/05/2026

הועדה ממליצה 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.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

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. דרישת תקן 1.3 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

רעיה גוטליבר- לפי חו"ד צוות יפו דרום, המלצה לאשר את הבקשה לפרסום לפי הוראת תב"ע 819, עד ליום 31.12.2036, בכפוף ל 1.3 מקומות חניה.

ליאור שפירא- מאמצים את המלצת הצוות כפי שמופיעה בעמוד 18.

איילת וסרמן- בכל זאת רוצים לתקן ל 36 , זו טעות סופר שלנו.

ליאור שפירא- חלקנו לחברי המועצה, עברו על זה חלק.

איילת וסרמן- אם יש עם זה בעיה..

ליאור שפירא- יש עם זה בעיה, ראו שזה התאריך אז באו, נשאר את זה 31.12.2035. את לא רוצה לדחות את זה לתאריך אחר את הדיון ולתקן נכון?

איילת וסרמן- נכון.

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).

ועדת משנה לתכנון ובניה

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				קרקע
שם העסק	סופרא	שטח העסק	40.25		

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	גבריאיל 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:

העסק מתנהל במקום הנ"ל משנת-2026.
על פי מערכת רישוי עסקים משנת-1997 במקום הנ"ל התנהלו בתי אוכל שונים, עם רישיונות ללא שימוש חורג עד-31/12/2015.
בשנת 2022 דווח כי העסק נסגר.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

המגרש כלול בייעוד מגורים מיוחד ע"פ תכנית 2606 המאושרת. בהתאם למסמכים שהוגשו חו"ד המידע התכנוני הינו עבור חלקה 41 בלבד. ע"פ תוכנית 2606 סעיף 10.1 התכליות המותרות: א. בכל הקומות: מגורים, אכסון מלונאי. כמו כן, יותרו שימושים בעלי אופי ציבורי כגון: מוסדות חינוך, קהילה ותרבות לאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי הליך שימוש חורג. ב. בקומת הקרקע בנוסף לאמור בסעיף קטן א' דלעיל יותרו גם שימושי מסחר קמעונאי, שירותים אישיים ומשרדים. פתיחת בתי אוכל, מכוני בריאות וכושר, מרפאות וייצור מעשי מלאכה זעירה ואומנות יותרו בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהוועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד, פרסום בשני עיתונים ארציים ובעיתון מקומי, פרסום על לוח מודעות ושמיעת התנגדויות, השימוש המבוקש לא יהיה בגדר "שימוש חורג". שימוש לבית אוכל תואם לרשימת השימושים המותרים וכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 10.1(ב). מעיון בתיק הבניין נמצא היתר תכנית מתאריך 20.11.1946.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 09/04/2026
מבקשים היתר 5 שנים

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 20.5.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 11.5.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 30.4.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב דרך שלמה 3 בטווח התאריכים 1.8.25 עד 30.4.26, לא אותרו הודעות מוקד.

חו"ד המישלמה ליפו מיום 14.5.26:

ממליצים לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדה מייעצת מספר 15-26-0007 מתאריך 13/05/2026

הועדה ממליצה 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.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

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.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

רעיה גוטלויבר- מדובר בעסק חדש. בקשה לפרסום לפי הוראת תב"ע 2606, המלצה לאשר עד 31.12.2031.

ליאור שפירא- מקבלים את חו"ד הצוות ומאשרים שימוש חורג עד 31.12.2031.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0009 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.

ועדת משנה לתכנון ובניה

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				
קומה	2				

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
שכונה					

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)

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

מידע תכנוני:

חלקה 49 בגוש 6971 מחולקת למגרשי בניה ביעודים שונים. בהתאם למסמכים המצורפים לבקשה, המבוקש נמצא בתחום מגרש מס' 2618 בייעוד מלאכה תעשייה זעירה עפ"י תוכנית 1071 א - "שינוי מס' 1 ל-1980 לתוכנית 819 ותוכנית 1071", תוכנית 819 - תוכנית בינוי קרית המלאכה", תוכנית 446 - "אשור תעשייה זעירה - יפ". שימושים מותרים יהיו עפ"י תוכנית 446 סעיף 11: באזור מלאכה ותעשייה זעירה: מעבדות, מוסכים, מסעדות (בהסכמה מיוחדת), בתי מרחץ ציבוריים, כורכי ספירם, מוצרי קש וקנה סוף, עשיית סלים, עשיית מברשות ומטאטאים, צורפי כסף וזהב, בתי חרושת לקרח, מחסני קרור, חתוך יהלומים וליטושם, מאפיות (מונעות בחשמל בלבד), מחסנים, שרברכים, נגרים שאינם משתשים במכונות משור, פתחים, מסגריה, עושי מזרונים, זגגים. שימוש למסעדה תואם בהסכמה מיוחדת.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 18/03/2026
מבקשים היתר ל-5 שנים.

חו"ד נותני אישור**חו"ד איכות הסביבה מיום 28.5.26:**

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 6.5.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 11.5.26:

לאחר בדיקה ברחוב שביל התנופה 7 בטווח התאריכים 1.8.25 עד 11.5.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

חו"ד צוות תכנון מיום 19.5.26:

מומלץ לאשר חריגה לנושא מיקום בית אוכל בקומה השניה ככל ועומדים במכסה שקבעה המדיניות.

תנאים לרישיון העסק:

- יש לוודא כי לא נעשים שינויים במבנה, חזית או קונסטרוקציה וכל שינוי במבנה ידרש לתיאום עם מחלקת השימור.
- ככל ויש שירותים קיימים בחלל יש לוודא כי אין פגיעה בתשתיות קיימות, חזית המבנה או נראות חיצונית.
- יש לוודא כי השימוש אינו פוגע באופן תפקודו ותפעול יתרת העסקים של מלאכה ותעשייה הפועלים בבניין ו\או הקומה.

ההחלטה: החלטה מספר: 5

ועדה מיעצת מספר 15-26-0007 מתאריך 13/05/2026

הועדה ממליצה 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.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

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.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/05/2026:

רעיה גוטלויבר- קיימת חו"ד צוות יפו. המלצה לאשר בקשה לפרסום לפי הוראת תב"ע 819 לפאב/בר ל-5 שנים, לפי תאריך הפרסום, עד ליום 31.12.2031.

ליאור שפירא- זה לא חדש נכון יובל?

יובל פלג- אזור קריית המלאכה, מאוד חיובי.

ליאור שפירא- מקום חמוד. מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2031, בהתאם לחו"ד הצוות.

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.

מספר תיק רישוי:	52298	מס' בקשה מקוונת:	10000388843	תאריך הגשה:	13.03.25
-----------------	-------	------------------	-------------	-------------	----------

מהות העסק:	מזון צריכת משקאות משכרים	קומה:	קרקע
------------	--------------------------	-------	------

כתובת:	שכונה	גוש/חלקה:	תיק בניין:	שטח הבקשה:
רבי פנחס 13	צפון יפו	גוש: 7079 חלקה: 15	3004-013/0	49 מ"ר

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

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

בקשה לפרסום על פי תב"ע 2572 לעסק של מזון-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.

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

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע 2572
החלקה ביעוד מגורים ב' עם חזית מסחרית לכיוון רח' עולי ציון בלבד, עפ"י תוכנית " 2572 מתחם כיכר השעון-". סעיף 10.1 התכליות המותרות- . א. מגורים בכל הקומות. ג . במגרשים המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית "יותרו בקומת הקרקע בלבד, נוסף לשימושים המותרים ביתר הקומות, גם שימושי מסחר קמעוני, סדנאות לאומנות , משרדים, מועדוני יום לקשיש, תחנות טפול באם ובילד, גני ילדים, פעוטונים ושירותים אישיים. כמו כן- תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת בתי אוכל ויצור ומכירת מעשי מלאכה זעירה ואומנות , אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג. ד. בנוסף לאמור בסעיף קטן ג' לעיל במבנים קיימים ללא סימון חזית מסחרית, בהם קיים בפועל כדין שימוש השונה ממגורים בקומת הקרקע, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר יחידות מסחריות שהשימושים המותרים בהם יהיו כמפורט בסעיף קטן ג' לעיל, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהווה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 16.07.24 מבקשים היתר לצמיתות
--

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאי"ס מיום 25.6.25:	אין התנגדות לבקשה.
פיקוח עירוני מיום 31.3.25:	לעסק יש רישיון עד 31.12.30 ובנוסף היתר ש.כ עד 30.09.25, לילה עד 01:00 בתוקף 11.11.25 והיתר פרגוד עד 30.04.25. כנגד העסק אין קריאות מוקד בשנת 2025. בשנת 2024 4 קריאות מוקד ללא ממצאים.
מוקד 106 מיום 26.3.25:	התקבלו מספר תלונות על הופעות חיות /מפגע רעש נגדי רחוב/ מפגע רעש/ התקהלות.
המישלמה ליפו מיום 25.6.25:	אהובה" עסק פעיל משנת 2019 בשוק הפשפשים מבחינת המישלמה ליפו, עסק חיובי ואין התנגדות להמשך פעילותו בשוק .
שמות המתנגדים:	איציק בן אהרון, עפרה כהן, עו"ד בשם יהודה ויפה טלמון, יהודה טלמון עו"ד

• מוזיקה רועשת מחוץ לכותלי העסק. • העסק לא עונה על הגדרה של מזנון. • העסק פועל עד שעות הקטנות של הלילה ולא עד לשעה 01:00 לפי הרישיון. • העסק מפרסם שמקיים אירועים עד-150 משתתפים. • העסק בניגוד לרישיון מגיש אוכל מטוגן והריחות מהווים מטרד לגרים בבניין. • שטח של שולחנות וכסאות אינו פרופורציונלי לגודל העסק ומתפרס לשטח ציבורי.	תקציר ההתנגדות:
• איכות הסביבה-התקבל אישור ביום 25.6.25. • פיקוח עירוני-קיימת חוות דעת מיום 31.3.25. • מוקד 106-קיימת חוות דעת מיום 26.3.25.	חו"ד מהנדס להתנגדות:

המלצת הוועדה המייעצת 2025-0009 מיום 27.03.2025:

הוועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלייבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, פאדי דאוד, מאור ורניק, ירדן אדר, דין עמר, מהא מרגייה.
--

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
איציק בן אהרון	רבי יוחנן 1 ת"א	055-8838739
עפרה כהן, עו"ד בשם יהודה ויפה טלמון	רמבה 10, רמת גן	052-8943800
יהודה טלמון עו"ד	יגאל אלון 65, ת"א	03-5290999

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 01.07.2025:

בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, פרדי בן צור, הגר גנין עו"ד, עומרי יוסף עו"ד, איילת וסרמן, יובל פלג, רעיה גוטלייבר, לובה דבוייריס, מירי אהרון, מהא מרגייה.

יהודה טלמון, עו"ד, יפה טלמון, עומרי ברקאי (נכדו של יודה טלמון), מיכאל אדה, בן וידר, אינה פייסבורד. יהודה טלמון- מבקש להתחיל ברשותכם להראות לכם את נתוני הבקשה להיתר/תכנית העסק, מריכוז הנתונים מספר מקומות הישיבה בעסק 16, שעובר בדף השני מבקשים רישיון למזנון ושכתוב הכנת בשרים הם מסמנים אין. ברשותכם מבקש להציג לכם סרט מתוך עמוד הפייסבוק/אינסטגרם של העסק רואים מה קורה בעסק של 16 מקומות ישיבה. העסק הזה שמגיש רישיון ל-16 מקומות ישיבה אומר בפרסומים שלו אנחנו מנהלים פה עסק ואפשר לקיים אירועים של עד 150 איש. אני מחזיק פה מייל מיום 27.5.25 מעיריית תל אביב, שזה מענה לפנייה שלנו מיום 20.1.25. דהיינו, כמעט חצי שנה אחרי וזה גם ברור שזה מגיע רק בעקבות זה שהגשנו עתירה לבית משפט, כותבים: אני מתנצלת על העיכוב במענה לפנייתך. ואז הם אומרים, נציגי אגף הפיקוח הלכו ביקורת בעסק, נמצא כי לעסק רישיון לבית אוכל ובפועל הוא מתנהל כמסעדה. אגף	המתנגדים:
--	-----------

הפיקוח העביר בקשה לאגף לרישוי עסקים להליך שימוע לביטול הרישיון. זה מכתב מעכשיו מתאריך 25.5.25, איך אנחנו יכולים בכלל לדון בבקשה להיתר? אני הגשתי התנגדות מלפני שנה ולא צורך להתנגדות. אני חושב אין מקום לדון בבקשה כשיד אחרת של העירייה אומרת שהיא מתכננת לקרוא לו לשימוע ולקחת לו את הרישיון. איך עסק שמגיש בקשה לרישיון עם 16 מקומות ישיבה מקיים אירועים של עד 150 משתתפים? בהמשך המייל אומר ואוסיף כי, נציגת הרשות לאיכות הסביבה מסרה כי במסגרת טיפול בפניות שנערכו במהלך השנה האחרונה לא נמצאו מטרדי רעש מפעילות העסק. במידה שהעסק פועל לאחר שעה 01:00, באפשרותך לפנות בזמן אמת למוקד שירות 106 פלוס. פניתי למוקד 106 וזה על הקרח מה שנקרא. בהיתר לשולחנות וכיסאות שקיבל העסק, נאמרו הדברים הבאים: מוסיקה- אסור להשמיע מוסיקה מחוץ לכותלי העסק, כולל בשטח היתר אסור להציב רמקולים, מסך ומקרן מחוץ לכותלי העסק ובשטח של השולחנות וכיסאות.

בעל העסק ינקוט בכל האמצעים כדי למנוע רעש והפרעות מפעילות העסק כולל מניעת רעש מקהל. אתם ראיתם את הסרטון. אתם מבינים שכל מה שכתוב כאן לא מתקיים בעסק? יש כאן שני דיירים שהם יגידו לך איזה סיוט, ואני תכף אצטט לך, מווטסאפים שאנחנו מקבלים מהדיירים שלנו, איזה סיוט האנשים האלה עוברים.

אנחנו השקענו בדירה שלנו 25 אלף ש"ח לשים טריפלס על כל הפתחים של הדלתות והחלונות כדי למנוע את הרעש. הדיירות הנוכחיות ששכרו מאתנו את הדירה, אחת מהן היא כבדת שמיעה. היא אמרה, זאת לא תהיה לי בעיה.

אחרי שבוע התקשרה בבכי שהיא לא מסוגלת לחיות שם. יש פה עוד דייר, הוא יתאר לך את הסיוט שהוא עובר. אני חשבתי שסגירת החורף אולי מונעת את הרעש או מקטינה בקצת את הרעש. אצטט לך מה היא כותבת: "אין שום שוני ולא קטן ביותר בין אם תהיה סגירה ובין אם לא.

להפך, בגלל הסגירה והמוזיקה הגבוהה גם בתוכה, הבית ממש רועד בצד אחד שלו ברמה שקשה לשבת על הספה בשעות הרעש הקיצוניות מרוב שהיא רועדת." זה הודעה מהשוכרת.

ואני הבאתי מומחה שערך מדידת עוצמת רעש בשעה-23:30 בלילה, לא ביום של הופעה, ומצאה עוצמה של 65 דציבלים, בעוד שהרעש המרבי המותר הוא 40 דציבלים יש פה את צילומי הרמקולים אתם יכולים לראות שהם לא מצויים במקום שמותר.

הצד השני זכה לראות את כל החומר בבית משפט. אני מופיע כאן כבעל דירה ולא כעורך דין.

יש פה צילומים של הרמקולים שמתוקנים בחזית החיצונית של העסק, אין עסק בפנים ואין רמקולים בפנים. מה שעושים – שמגיעים הפקחים הם לוקחים את הרמקול ומסובבים אותו לתוך

פנים העסק שאין בו כלום ואין שום דבר, ואז לכאורה אין מוזיקה בחוץ.

לפי תכנית העסק אתם רואים בחדר העליון שלכאורה נמצאים באותם 16 מקומות ישיבה, אין בו אף מקום ישיבה. זה מחסן אין בו כיסא ושולחן אחד אפילו.

הכול נמצא בחוץ, מה שאין פה בהיתר השקרי הזה הכל בצד השני. איפה שראיתם את ההופעה את האנשים שמופיעים ומנגנים, הם לא יושבים במקום הזה, הם יושבים בצד השני. העסק הזה יש לו מהעבר השני, זו המדרכה הציבורית שהשתלטו עליה עם הכיסאות והשולחנות. יש פה בקשה שקרית. השולחנות והכיסאות הם בשני הצדדים של העסק.

מי שהגיש את הבקשה הזאת וחתם עליה וצריך לעמוד לדין פלילי ומי שבעירייה אישר את זה צריך לחקר איך הוא אישר כאלה דברים. אין פה נתון אחד אמתי בתוך הבקשה. רישיון של מזנון על פי התקנות- במזנון אסור להכין תבשילים להחזיק או למכור מאכלים המכילים מזון מן החי, לרבות דגים, בשר ועוף, למעט נקניק או נקניקיות.

בתוך הניירת שתראו פה של הרישיון אתם תראו שהכנת בשרים כתוב אין. אני המצאתי לעירייה את התפריט של המקום, שמדבר על כרובית מטוגנת, על לחמה באג'ון, זאת אומרת, לחם עם בשר, ארנצ'יני, שזה טיגונים, טריפ מפורק, שווארמה מהודו ופלאפל, זה התפריט. ואז התשובה של העירייה הייתה, לא מעניין אותנו מה יש בתפריט, אתה צריך להוכיח שמה שיש בתפריט באמת מגישים אותו. טענה הזויה.

יש לכם פה צילומים אינספור על האוכל המטוגן. העסק מתנהל כמסעדה לפי הביקורת של העירייה. כל הטיגונים האלה גורמים לריחות טיגון בלתי נסבלים, יש לכם פה דוח לגבי התקנות הריח שאומר שהעסק לא עומד בסטנדרטים של ריח המותרים. לפי הצילומים של העירייה שצירפה לבית המשפט יש צילומים של בשר.

יש אבסורד שלם וזה כן הילה שצירפנו לכם. העסק בפרסומים שלו הוא מעיד על עצמו שהוא פתוח עד שלוש ועד שתיים בלילה, בניגוד לתנאי רישיון העסק, היתר הלילה. הוא מעיד על עצמו.

נסעתי לשם שלושה ימים ברציפות.

בין חמישי לשישי, בשעה אחת ושתיים עשרה בלילה. בראשון ב- 31 למאי, בלילה בין שישי לשבת, בשעה אחת וחצי בלילה. ובראשון לשישי בלילה בין שבת לראשון, בשעה אחת ורבע בלילה.

העסק היה פתוח, יש לי סרטונים, התקשרתי ל- 106 הם אומרים לי, הוא לא עושה רעש, אני אומר לה, מה זה קשור? לא התלוננתי על רעש, לעסק אסור להיות פתוח אחרי השעה אחת. הוא אומר לי, לא, הוא לא עושה רעש, אנחנו לא עושים שום דבר. האדון הנכבד הזה, מיכאל, התקשר ל- 106 אחרי השעה אחת, והגיש תלונה שהעסק פתוח. צלצלו לו מהמוקד ואמרו, מוזיקה לא פועלת, אנחנו לא מטפלים. לכן אני פונה לך, זה בלתי אפשרי.

העירייה, מסיבות לא ברורות לי אני לא רוצה לחשוב בכלל, לא מבצעת את העבודה שלה פשוט לא מבצעת את העבודה שלה. אומרים לי- תתלונן. אני נוסע שלושה ימים רצוף באחת וחצי בלילה, קם מהמיטה, נוסע לראות שהמקום פתוח. יש לי תמונות וסרטונים מכל יום כזה, אני מתקשר למוקד 106 ופשוט מחפילים אותם. יש פה מטריית הגנה שהעסק הזה מקבל, לא ברור לי למה. לפי דברי העירייה, לעסק הזה ניתנו כבר 21 דוחות.

לא הייתה אשמה פשוט בוטה וגזעה. בתשובה להתנגדות הם אומרים שאני שידלתי את הנכד שלי להגיש תלונת שווא על מכירת אלכוהול לקטין. עכשיו הבאתי את הנכד שלי. לאור מה שאמרתי קודם, שאמרו לי שלא מעניין מה כתוב בתפריט, וצריך להוכיח שבאמת יש מטוגן שלחתי את הנכד שבחר ללכת עם חבר שישבו במקום ויזמינו פלאפל וכרובית והכול, וזה מה שעשו. לא שלחתי אותו לקנות אלכוהול בחיים לא הייתי משדל את הנכד שלי ללכת. שהוא חזר והביא את החשבונית, אני רואה פתאום קנקן בירה. אומר לי מכרו לנו אלכוהול ואז אמרתי לו, יש לך תיעוד? יש סרטון של מלצר שניגש אליהם עם קנקן בירה, והוא מתגאה ואומר, מילתי לכם אותו מלא מלא.

לא שידלתי את הנכד שלי ללכת לשתות אלכוהול. שלחתי אותו, ואתם רואים פה את החשבונית, כדי שאני אוכל להוכיח מה שאני חושב שלא הייתי צריך

אני נותן לכם את הפרסום של העסק שמעיד על עצמו, שהוא פתוח עד 3 ועד 2 בלילה, ואני שואל אותך, האם אני צריך להיות אחרי זה בלש, וללכת, להראות שהוא פתוח אחרי השעות האלה, כשהעסק מעיד על עצמו, ואז אני רוצה להראות לכם, שלושת המועדים, שבו אני ביקרתי במקום, מספר התלונה, עירייה, והעדר הטיפול של העירייה 'אתם יכולים לראות אותו, גם במה שמיכאל אדה, סיפר לכם עכשיו, שאתמול, הוא התלונן, ואמרו לו, אם אין רעש, לא מעניין אותנו שזה פתוח, אחרי השעה האחת.

ותוך ההתנגדות אומרים וכותבים, ברומא יתנהג כמו רומאי. הם אומרים, אתה באת אל הנזק, אתה באת לאזור שאתה יודע שהוא. אז כמי שמחזיק דירה שם למעלה מ-20 שנה, מה שקורה עם העסק המסוים הזה היום לא דומה לכל מה שהיה. עובדה ש-18 שנה מעולם לא התלוננו. לפני העסק הזה למטה, הייתה טבר לא התלוננו, למה? העסק עבד לפי תנאי הרישיון. הוא לא השמיע מוזיקה רועשת.

כל דייר בורח לי. כשאנחנו מנסים להשכיר את הדירה, אנשים שומעים, אה, מה, לאהובה? סליחה, לא תודה. אי אפשר לסבול לא את הרעש ולא את הריח! אנשים בורחים משם. אנחנו בתוך אזור של כמו הופעה בפארק הירקון זה בלתי נסבל באזור שהוא אזור משותף לעסקים ולמגורים.

מדיניות שימושים לעסקים במתחם התיירות שוק הפשפשים בתל אביב. העסק לא עומד באף אחד מהתנאים שנקבע במדיניות שלכם. המסמך אומר, עיקר ההגבלה היא ביישוב פתיחת בתי אוכל ופאבים חדשים בכל המתחם.

לא תותר הקמת עסקי אוכל נוספים. פתיחה מסעדות חדשות, בתי אוכל, בתי קפה תוגבה לרחובות המסומנים. זה לא ברחובות המסומנים.

מתן ראשונות לעסק יותנה במינוי דרישות השירות לאיכות הסביבה שיגבילו את עוצמת הרעש. יחייבו מיגון אקוסטי ולא יאפשרו השמעת מוזיקה בשטחים הציבוריים

מיכאל אדה- ההתחייבות והתלות הכספית שלי מוגבלת, אני רק שוכר דירה

שנה שלישית. אנחנו כנראה נצא. הסיבה העיקרית שאנחנו נצא מהדירה היא הרעש. ואני יכול להעיד, בכנות ובתמים שאני לא ישן טוב בלילה. זה מאוד מאוד לא פשוט. הרעש חזק. האנשים שמפעילים את הצוות הם נחמדים, יש המון רעש, אני עוסק מורשה שנותן ייעוץ לחברות ובימי שלישי ושישי לא יכול לבצע שיחות בגלל ההופעות שיש שם.

הרעשים - גם בימים שבהם זה נסגר באחת, לא כל יום זה עובר את השעה אחת. בסופו של שבוע כמובן יותר, זה כמובן גם לפי אני מניח כמה אנשים יש. בשעה אחת מתחיל רעש אחר, שהוא לא רעש. יש המולה של אנשים, בדרך כלל באחת כשאנשים מכבים את המוזיקה, ואז אנשים אוכלים, הם שרים את כל שירי יום הולדת, אז אני יודע קבוע שב-11.30 ובאחת ומשהו יש לי היום יום הולדת של הקהל שמגיע ששרים ברחוב מאוד חזק. התחלתי לשנוא את השיר וזה המציאות שלי.

ואז מתחילים להחזיר את הכיסאות אני לא שם לב לזה במהלך, היום אבל החדר הזה שהוא המחסן, ויש עוד מקומות שבהם נשמעו השולחנות, אבל הדברים נגררים וזה בסדר, אנשים עושים את העבודה שלהם, אבל זה עוד רעש שנמשך בעצם אחרי הזמן הרגיל, ואז בדרך כלל לא כל לילה, עכשיו באמת תיקנו, זה בערך אחת לארבע לילות יש את הרעש של האזעקה, שמישהו, אני לא יודע, לא טורח לסגור טוב, נכנס איזה...אני באמת לא יודע, והתגובה היא מהירה, אבל לצערי זה חלק מהשגרה שלי, אני לא ישן טוב בלילה. וגם אצלי בעלי הדירה השקיעו בחלונות כמובן מבודדים, לפני שחתמתי איתם על החוזה, הם ביקשו ממני לבוא כמה פעמים ולראות, כי הדיירים הקודמים כולם נטשו. יש ימים שהרעש הוא לא נורא, אבל באופן קבוע, נמשך, הרעש הוא מאוד חזק ונמשך לצערי גם לשעות הקטנות של הלילה זו המציאות שאני חווה.

בן וידר- אני בעל דירה בבניין ואני כבר לא גר בבניין כמה שנים. אני חושב שאז ביחס שהם היו בהתחלה של הדרך בערך אבל אני

חווייתי המון גם את הנושא הזה עם הפקחים בעירייה בשביל שכל הדיירים בבנין, בבעלי דירות יוצר להם המון אינטראקציה עם הפקחים של העירייה, האכיפה כמעט לא באה לידי ביטוי, זה לא מביא פרי. דבר שני 'אני עזב את הדירה לפני שש, חמש שנים, וזה היה ככה, וזה רק מסלים, ושום דבר לא משפר את זה. אני חושב שאם תבדוק בעירייה כמה תלונות הוגשו על אהובה, אני מניח שזה יגיע למספר תלת ספרתי בקלות, ואני לפחות, אני הגשתי המון, וזה לא עוזר. עכשיו, אני לא כל כך מצליח להבין אם המצב הקיים, האכיפה לא עוזרת, שזו בעיה אחרת, מה יקרה שההיתר יהיה משוחרר יותר? מי יאכוף? יש לנו עשרות סרטונים ותלונות, ויש פה התעלמות מוחלטת. אינה פייסבורד - הדירה שלי מעל הדירה של מיכאל, אני חושבת שהדירה שלו סופגת יותר רעשים וריחות. גם לי יש אחלה חלונות הרעש מאוד מפריע, חד משמעת. עכשיו גם שוב כזה אני מבינה יש חגים, לפעמים אפשר לחגוג קצת יותר עד מאוחר, אבל זה כמעט כל יום ככה, אולי חוץ מיום ראשון כזה שהוא קצת חלש, אחרי אני התלוננתי לעירייה למוקד 106 על רעש, מוזיקה ואחרי שעה אחת. ועוד משהו יש לי להוסיף, כשאומרים כזה על הרעש ואם אתם גם עוברים על האזור של שוק הפשפשים בערב, אפשר גם לזהות לפני הרעש איפה הבית שלנו נמצא, כי אין אף מסעדה או אף בר שהוא כל כך רועש. העניין של האזעקות מהעסק מאוד מפריע.	
נועה טלבי, עו"ד, איתי כץ, חן יום טוב. נועה טלבי, עו"ד - אני לא התנגדתי כפי שאדוני ראה לתוספות של המסמכים, כי אני מכירה אותם מעתירה ואני פשוט כדי לקצר את עינני הדין ללקוחות שלי, השתקתי אותו, כשהוא אמר מה לא הגישו, לא הגישו. צריך לעזוב בואו נדבר על הכל עכשיו, מבחינתי אני נותנת אור ירוק, ליהודה טלמון, לשים את הכל עכשיו על השולחן ולגמור את זה. אז זאת הסיבה שאני לא קפצתי והתנגדתי. לעניין התשובות לגופו של עניין, הן גם נמצאות בתשובה שלי וגם בעתירה, יש תשובות של העירייה. לעניין המזנון, שזה פריט של בתי אוכל אחרים, וכן אפשר להגיש מזון, שעבר עיבוד טרמי, ואפשר לחמם וכן הלאה. חשוב לי להגיד בשורה הראשונה והתחתונה של התגובה שלי שמאוד מאוד מאוד חשוב לנו להיות בשיתוף פעולה עם השכנים הטלפון של איתי למעט שני השכנים וצירפתי גם צילומי מסך של התכתבויות עם שכנים מהטלפון של איתי נמצא ואנחנו מגיבים לכל תלונה גם אם היא בשעות שמותר לנו להשמיע את המוזיקה בוודאי בשעות שלא מותר לנו אנחנו לא משמיעים מוזיקה אבל גם אם זה בשעות שמותר ופונים אלינו אנחנו מנמיכים רציתי לציין שבעתירה של יהודה בכתב התשובה שלנו אנחנו צירפנו תצהיר של דייר של יהודה שגר שנה במקום זה מצורף שם למסמכים, דייר של יהודה במשך שנה שגר שם וגם העיריה צירפה במסגרת התשובה שלה לעתירה את דוח התלונות לפניות המוקד ואם אנחנו מסתכלים למשל על שנת 2025 - בשנת 2025	המבקשים:

יש שתי תלונות שאחת היא של טלמון יפה והשנייה כתוב בהערות הוסבר לפונה בעלת הדירה לא גרה במקום שלא נמצא מטרד רע או ריח מהעסק שתי תלונות ב 2025-למוקד זה מסמך של העירייה שהוגש בתשובה לעתירה. למה אני אומרת את זה אנחנו כן נמצאים בהקשבה רוצים להיות בהקשבה מוכנים לעשות הכל כדי לייצר אווירה של שכנות טובה אין לנו שום אינטרס לא להילחם באף אחד ולא פשוט שיסתיים הסיוט הזה.

אני אומרת במסגרת היחסים הטובים בין הצדדים הציע איתי לשלם על חלונות ארמטיים ניסח עורך דין טלמון מסמך הבנות הועברו 12.5 אלף שקל כבר לבעל החלונות על ידי איתי ואז הוא קיבל הודעה מיהודה אני מחזיר לך את הכסף הורה לאיש החלונות להחזיר לאיתי את הכסף את ה 12.5 אלף שקל כי אני הולך להגיש נגדך עתירה. גם לאחר שסוכם לאחר שנוסח מסמך על ידי יהודה טלמון לאחר שהוא מסכים להוציא 25 אלף שקל מכיסו כדי לעשות חלונות בדירה כדי להמשיך את הסכסוך הוא ביטל את זה והגיש את העתירה, אבל זה רק עוד דוגמה ואני לא לוקחת את זה כדוגמה יחידה.

אנחנו עובדים לפי היתר ותנאי ההיתר. אין ספור ביקורות היה גם ביקור שאני אומר לך את השם של האיש מקצוע מהירח ירון מנדס מהיחדות הסביבה בעירייה שמדק את הרמקולים אנחנו נתונים לאין ספור ביקורות אין ספור לא רק הגיעו גם משרד הבריאות בעקבות ההליכים שהגיש מר טלמון הגיע ירון מודס מאיכות הסביבה בשביל לשמוע ולבדוק את הרמקולים ואישר את המיקום של הרמקולים ואת הרעש. הנושא של חוות הדעת האקוסטית שהוגשה במסגרת העתירה במסגרת התשובה של העתירה אנחנו מפוקחים אנחנו פועלים לפי תנאי הרישיון נמצאים אצלנו גם פקחים חיצוניים של משרדי הממשלה וגם של העירייה בעקבות העתירה ובעקבות התלונות ולא נמצא כלום. אנחנו כבר שנתיים לא קיבלנו שום קנס ומעבר לזה, אני אומרת לך, גם מעבר לתנאי הרישיון אנחנו מוכנים לעשות יותר מתנאי הרישיון. אנחנו מנמיכים את המוזיקה גם בשעות שמותר לנו לשים מוזיקה רק בגלל שהשכנים מבקשים ואנחנו מוכנים להמשיך לעשות את זה עכשיו, זה באופן כללי מבחינת הגישה שלנו מאוד מאוד חשוב לשים את הגישה שלנו בפרונט.

חשוב לי לציין שמר טלמון, עו"ד לא גר בבניין והדיירים שלו בקשר טוב אתנו ומרוצים מאתנו, יש לנו וואטסאפים שאנחנו צרפנו יש לנו תצהיר ואנחנו מוכנים להיות בשבילם מעטה וכמה שצריך זה מאוד מאוד חשוב. דבר נוסף, מבחינת כל האישורים הרגולטוריים, גם מבחינת היתרים של ההופעות שצולמו פה, גם מבחינת היתרים של הישיבה בחוץ, גם מבחינת רישיון העסק גם מבחינת הפרסום הנוכחי שנעשה בעקבותיו, זה לא שימוש חורג אנחנו פועלים על פי כל דין אין גורם אחד שלא בדק אותנו ובעקבות העתירה גם הגיעו משרד הבריאות והגיעו משרד איכות הסביבה אנחנו עומדים בכל הביקורות, זה עובדה היעדר מטרדי רעש שציינתי את זה שנעשתה ביקורת של מחלקת איכות סביבה בעירייה וכמובן אני חייבת להתייחס לעובדה שמדובר על שוק

הפשפשים, אנחנו לא העסק היחידי ואנחנו לא הטברנה היחידה יש שם עוד הרבה מאוד עסקים.

אני יכולה לומר שבתור תל אביבית, אני מאוד מאוד אוהבת את המרכז יש לי בעיה של לסבול רעש ולכן אני גרה לצערי בצפון תל אביב, אני מול גינה משעממת, אין לי אף בית קפה מגניב מתחת לבית אני צריכה לקחת מונית או אוטו כדי לבלות במרכז העיר. מגיע פקח בזמן האחרון כל יום ברמה היומית, זה פשוט לא נכון כי זה יזום של העירייה. כל הנושא של מטרד ריח הצורפה חוות הדעת גם העתירה הוא כותב שם כנראה זה לא חוות דעת שהיא חד משמעית לחלוטין, גם היועץ ריח עצמו לא אמר חד משמעית שזה מהעסק עצמו אנחנו פועלים בניגוד בהתאם להיתרים לעניין שולחנות והכיסאות. העניין הזה של הנכד שאכל ושתה ולקח בירה אני רק רוצה לומר שנפתחה תלונה במשטרה לאחר שהתלונה הוגשה תלונה במשטרה על ידי טלמון לאחר שהתלונה נסגרה הוא הגיש הערר לאחר שהערר נדחה הגיש עתירה. להבין עד איפה מגיעה הרדיפה ובאמת העניין הזה של החלונות מראה את ההבדל בגישה, מאוד אנחנו מוכנים גם להוציא מכיסו 25 אלף שקל כדי לפתור הצד השני מפרה הסכם אתנו ומחזיר לנו את הכסף כדי להמשיך את המריבה.

אני רוצה להפנות בתשובה שלי לוואטסאפים סתם וואטסאפים אקראיים אחד מהם אגב של דיירת מעכשיו, תוכל לבקש מדניאל להנמיך את המוזיקה? וקיבלו מענה במהירה. אפשר לראות יש פה צילום מסך שהגיע אלינו שהוא שואל את הדיירים אני מבין שיש כרגע מוזיקה מחרשת אוזניים מאהובה יש הופעה, זה דווקא בסדר לא מפריע לי. זה מראה את רוח הרדיפה, אבל יש פה רדיפה.

לעניין המזנון, קודם כל הפריט רישוי הוא פריט רישוי למזנון ולבית אוכל אחר זה דבר אחד, דבר שני אנחנו לא מבשלים שם, אנחנו רק מחמים גם בשר שיש שם, זה בשר שמחומר הכל מגיע ארוז מה שמותר לעשות זה מופיע בתשובה של העירייה בצורה ברורה. אנחנו לא עושים הופעה. תשובת העירייה מצורפת כנספח לתשובה שלי, לתשובת העירייה לעתירה בעבר היה מדובר בפריט רישוי נפרד של מזנון עם השנים נערכו תיקונים בצו פריט הרישוי, 4.2 בית אוכל כולל היום בית קפה מזנון ובית אוכל אחר, זה נכון ובאמת כל מה שמוגש באוכל לא מבושל במקום, כל מה שמוגש בעסק לא מבושל במקום, נעשה לפי מה שמותר זה אך ורק הכל ארוז ומחומם זה הכל, אין שם שום דבר שהוא מוגש מבושל במקום מה שמותר לנו אנחנו עושים. אנחנו לא מטגנים רק מחממים.

לעניין האכיפה והתלונות אנחנו ניתחנו את מספר שלוששל העירייה בעתירה, בתשובה על העתירה, ויש לנו ב-2025 תלונה אחת מעבר לתלונה של יפה טלמון.

ב-2024, שלוש תלונות, כולן על רעש, וכולן הגיע פקח ודיווח שאין רעש חריג. אני לא אומרת שאין רעש, אני רק אומרת רעש

חריג. שלוש ב-2024, ב-2023 תלונה אחת, והדוחות שנספרו לשיטת העירייה, זה גם כולל דוחות על אישות, במשך כל החמש שנים, 21 דוחות.

אנחנו כן מפוקחים, כן מגיעים אלינו, אנחנו כן מוכנים לעשות הכול, אנחנו פועלים על פי חוק כל מה שאנחנו לא עושים, שתואם את התנאים של הרישיון או את התנאים של היתרים, היינו מקבלים שימוע, הזמנה, משהו, אין ברוגע שלנו, שום שרים בעירייה, שום איתה, היו לא מקורב של אף אחד, ואין פה שום פרוטקציות. אנחנו בסך הכול עסק שרוצה להתקיים ומוכן לעשות מה שצריך כדי לעשות את זה בשיתוף פעולה, ואנחנו מתחייבים לעשות את הכול בהתאם לתנאי הרישיון, בדיוק כמו שעשינו עד עכשיו. אחרת היינו כבר חוטפים על הראש. אני מייצגת לא מעט עסקים שמתחננים במשרד שלי לרחמי העירייה. כולם פה מכירים אותי זהם בקובע השני של סנגורית. זה לא פשוט עיריית תל אביב, זו עירייה מפקחת.

אנחנו לא באיזה ג'ונגל שכל אחד עושה מה שהוא רוצה. וביקור קצר בבית משפט העניינים מקומיים, נראה את זה.

הפרסום שצורך פה בגוגל הוא לא שלנו, אנחנו לא פרסמנו בעולם שאנחנו פתוחים עד שלוש.

16 המקומות בפנים אנחנו ברור שיש עוד מקומות בחוץ מבחינת היתר הישיבה הזה. זה המקומות הנוספים, הרמקולים הם בתוך העסק.

אין לנו שום דבר בשביל 150 שאנחנו לא מקיימים אירועים. המסמך שצורך בתשובה שהתחיל נגדנו שימוע הוא כנראה טעות, לא התחל נגדנו כל הליך של שימוע.

בכל מקרה, חשוב לי לסכם את הכולבאמירה שאנחנו מתחייבים, גם עכשיו וגם בעתיד, לפעול, לפי כל תנאי שהעירייה תציב לנו. ואנחנו נשמח לסיים את הסכסוך הזה בכל דרך של התדברות ושל שיתוף פעולה, ואני אמרתי את זה למרות שיש פה מה שנקרא הרבה דם רץ פה, דמה בין הצדדים, לגיד שהם שכנים, עדיף שהם ילכו לכיוונים חיוביים.

איתי כץ - אנחנו עובדים לפי החוקים או לא לפי החוקים אני חייב להגיד משהו רגע על הזוג טלמון לא משהו אישי כי יהודה מקודם אמר את זה כשהוא דיבר הוא משנת אני חושב 2021 החליט שהוא שאנחנו מפריעים לו והוא התלונן והדבר הראשון שאני עשיתי זה ניסיתי להגיע לדבר איתו והגעתי אליו דרך שי ברמן מאיגוד המסעדות והוא גם מכיר את יהודה והגענו למשרד והוא אמר לא כזה עניין אותו לדבר איתי ושי אמר לו תקשיב יהודה יש לך פה מישהו שרוצה לדבר איתך ורוצה לפתור כל דבר שאתה אומר לו ולא היה יותר מדי עניין לדבר אבל מאז ועד היום אני יכול לראות הודעות אני ויהודה דיברנו המון פעמים ונפגשנו פעמים ואני עדיין עושה דרך אגב אנחנו לא אויבים אנחנו יכולים לדבר

והכל בסדר אבל הגישה של יפה ושל יהודה לבוא ולהגיד לי יש עניין שאין פעם בשנה ממה שידוע לי אולי תשאל אותם הדירה שלהם לא הייתה ריקה אני שמונה שנים בעסק לא הייתה ריקה יום אחד וכל שנה השכירות שם עלתה כלכלית בכיס זה לגמרי אינן אני לא פגעתי להם ואני מקווה שאני לא אפגע להם העניין אני יכול לקבל כל דבר אבל כל שנה באוגוסט הם מחפשים דיירים חדשים וכל שנה באוגוסט יש עניין שהם נהיים אובססיביים עלי זה משהו שהוא פעם בשנה ואני תמיד באמת , אני מנסה לעשות הכל אבל יש דבר אחד שאני לא מוכן לקבל אני מוכן לקבל הכל , אני עניין על כל מה שתמצא לבוא אליי פעם בשנה שיש לכם דיירים ולעמוד מולי ולהגיד לי תקשיב אדוני אני אבא ואמא שלך אני מחליט איך אתה תעבוד אני ואני ואתה שזה מה שהם בעצם באו ואמרו לי יהיה לפי מה שאני אחליט. לכולם יש את הטלפון שלי או של השותף שהוא נמצא בעסק יותר ממני. אין אחד שלא מכיר אותי, ואין אחד שלא נענה. אם העירייה תחליט שאני לא עובד לפי החוקיים אני מוכן לקבל ואשנה.	
לשוב ולדון לאחר ביקור במקום.	המלצת צוות ההתנגדויות:

חוות דעת נותני אישור:

הביקורת בוצעה בתאריך 15.2.26 בצהריים (11:30-12:00). להלן סיכום הפגישה שנערכה בין נציגי הרשות לאיכות הסביבה לבין בעלי העסק: 1. לעסק יש כרגע סגירת חורף. הפעלנו את מערכת המוסיקה עד לעצמה מקסימלית. נשמעה מוסיקה בעוצמה נמוכה בסביבות העסק. עוצמה זאת, להערכתנו, לא מהווה מטרד רעש לתושבים שגרים למעלה. סביר להניח שבשעות פעילות העסק בערב ורעש ההולכים ושבים, מוסיקה זו כמעט ולא תשמע בסביבה. 2. לעסק מנדף ומערכת סינון העומדת בדרישות הרשות. קיים אישור טיפול אחרון וחוזת תחזוקה בתוקף. 3. בעסק קיימים תנור חימום, שתי כירות חשמליות ומתקן לבישול פסטה. אמצעים הללו אינם מהווים בדרך כלל פוטנציאל למטרד ריח חזק לעומת אמצעים כמו צי'פסר, פלנצה וכדומה.	הרשות לאי"ס מיום 15.2.26:
---	----------------------------------

4. בנוסף, לאחר עיון בתפריט, אנו יכולים להעריך שלא יוצא מהעסק מטרד ריח חזק או בלתי סביר.	
בתאריך 6.5.26 נערך סיור בעסק אהובה על ידי חברי ועדת ההתנגדויות וגורמי המקצוע הרלוונטיים בין השעות 19:00-20:00 לצורך בחינת אופי פעילות העסק ובחינת הטענות והסוגיות המטרדיות שעלו במסגרת ההתנגדויות לרבות בנוגע לטענות בדבר פעילות שאינה תואמת את שהוצהר על ידי העסק ואת הגדרתו. הסיור התקיים ללא תיאום מראש עם בעלי העסק והיה ידוע לחברי הוועדה בלבד. במהלך הסיור נבדקו מספר היבטים מרכזיים הנוגעים לאופן פעילות המזנון, ובהם: •עוצמת המוסיקה הנובעת מפעילות המקום •בחינת תפריט המקום ואופן הכנת המזון, לרבות בדיקה האם נעשה שימוש בצ'יפס או בהליכי טיגון. •בדיקה האם מתקיימים במקום אירועים רבי משתתפים או פעילות החורגת מאופי פעילות של בית אוכל רגיל. במסגרת הסיור נערכה בחינה מעמיקה של תפריט העסק, וכן בוצעה כניסה למטבח לצורך התרשמות ישירה מצידוד הבישול ואופן העבודה במקום. במהלך הבדיקה נצפה ציוד המטבח הפעיל ונמסרו הסברים מטעם הנהלת העסק באשר לשיטות הכנת המזון. מהבחינה שנערכה במהלך הסיור עולה כי: •לא נעשה שימוש כלל בטיגון או בצ'יפס במקום. •המזון המוגש במזנון מוכן באמצעי בישול אחרים שאינם כוללים טיגון. •המוסיקה שנשמעה במהלך הביקור הייתה מוסיקת רקע בעוצמה סבירה בלבד, ולא נמצאה אינדיקציה להפעלת מוסיקה בעוצמה חריגה. •לא נמצאו סממנים לקיום אירועים רבי משתתפים, הופעות או פעילות החורגת מאופי פעילות הרגיל של בית האוכל. לאור האמור, התרשמות גורמי המקצוע וחברי הוועדה הינה כי פעילות העסק, כפי שנצפתה במהלך הסיור, תואמת פעילות בית אוכל רגיל, חברי הוועדה בליווי גורמי המקצוע התרשמו כי פעילות העסק אינה עולה כדי מטרד אשר יצדיק סירוב למתן היתר לשימוש לבית אוכל על פי הוראות התב"ע, עוד התרשמו חברי הוועדה, כי לא	סיור ועדת התנגדויות מיום 6.5.26:

נמצא בסיס לטענות המתנגדים בדבר עסק שמקיים אירועים, קיום טיגון במקום, או פעילות החורגת מהמותר על פי הגדרת העסק. אף על פי כן, הוועדה מבקשת להבהיר ולהציב תנאים בהיתר כי על העסק לעמוד בכל התנאים של מניעת ריחות ורעשים בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.	
---	--

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר) -

בהתאם להמלצה ועדת התנגדויות וסיור במקום, המלצה לאשר הבקשה לפרסום על פי תב"ע 2572 לעסק של מזנון-לרבות צריכת משקאות משכרים במקום בחנות בהיתר קומת קרקע.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר- בקשה שהייתה בדיון בוועדת התנגדויות. היה סיור במקום. המלצת צוות התנגדויות לאשר את הבקשה לפרסום לפי הוראת תב"ע 2572.

ליאור שפירא- אני זוכר.

רעיה גוטלויבר- יש אישור המישלמה ליפו.

ליאור שפירא- לאשר את חו"ד הצוות כפי שמופיעה בעמוד 37.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0009-26 מיום 27.05.2026 סעיף 7:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות כפי שהתגבשה לאחר שנערך סיור של חברי הועדה במקום לצורך בחינת הטענות והסוגיות המטרדיות שעלו במסגרת ההתנגדויות לרבות סוגיית אופי פעילות העסק. כפי שהתרשמנו נבדקו ההיבטים המרכזיים הנוגעים לאופן פעילות העסק ושאלת מטרדיותו 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.