

פרוטוקול - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ישיבה: 17-26-0015 תאריך: 26/08/2026 שעה: 10:15
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
בנוכחות החברים:

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 17-26-0014 מתאריך 05/08/2026

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	עמוד
1	3008	26-0662	3843-085	נטעים 32	חן וקנין	מכירת פירות וירקות טריים. סופרמרקט (מכלת + מכירת מצרכי מזון קפואים). מכירת מוצרי מזון קפואים - סנפרוסט, בשרים, דגים ובצקים ארוזים + כלים חד פעמיים	<u>1</u>
2	70221	26-0661	0730-020	דרך השלום 20	זיו אגמון	מספרה	<u>4</u>

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 17-26-0015 תאריך: 26/08/2026 שעה: 10:15
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
בנוכחות החברים:

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	
	דייבי דיסטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העיריה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	חברת מועצה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה	
	אורנה כרביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	סגן ראש העיריה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	חיים מאיר גורן	חבר מועצה	
	אסף זמיר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	גל שרעבי דמאיו	המשנה לראש העירייה	
	חן קראוס שמחוני	סגנית ראש העירייה	
	רועי אלקבץ, ד"ר	חבר מועצה	
	אברהם פורז	חבר מועצה	
	נח עפרון	סגן ראש העיריה	
	שחר לוי	חבר מועצה	
נציגים בעלי דעה מייעצת	אביגדור פרויד	משקיף מטעם ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א והמרכז	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת לממ וסגן ראש העירייה	
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים	

שם	תיאור	הערה	נכחו ה"ה:
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 ליועמ"ש-סגנית מנהל		
	תחום תכנון ובנייה		
לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות		

שם	תיאור	הערה	נעדרו:
נעה מורד	ממ עוזרת ליור המועצה		
גיא דוקש	עוזר לסגנית ראש העירייה		
איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים		
אילנה בורבן	מנהלת תחום בכירה לנגישות		
הגר גנין, עו"ד	עוזרת ראשית ליועמ"ש		
אושרת שפי, עו"ד	ס.בכירה ליועמ"ש מנהלת תחום		
	תכנון ורישוי בניה		
לובה דבוייריס	בוחנת תוכניות בכירה לרישוי עסקים		
מאור ורניק	ממ בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים		
עופר ארנון	ממונה רישוי עסקים פסולת מוצקה ומחזור		
ירדן אדר	בוחנת תוכניות בכירה לרישוי עסקים		
דניאלה סולה	ממ בוחנת תוכניות בכירה לרישוי עסקים		

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	3008	מספר בקשה מקוונת	36594	תאריך הגשה	27/07/2026
מהות העסק	מכירת פירות וירקות טריים. סופרמרקט (מכלת + מכירת מצרכי מזון קפואים). מכירת מוצרי מזון קפואים - סנפרוסט, בשרים, דגים ובצקים ארוזים + כלים חד פעמיים				
שם העסק	מינימרקט טל השדה		שטח העסק	182.00	

כתובת	נטעים 32, לח"י 85		שכונה	התקוה
גוש/חלקה	6135/17		תיק בניין	3843-085

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חן וקנין	שולמית אלוני 1, ראשון לציון 7591545
בעל זכות בנכס	שמואל משה	כצנלסון 21, גבעתיים 5321311
בעל זכות בנכס	רפאל משה	כצנלסון 21, גבעתיים 5321311
עורך ראשי	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	אליאס הרצל	יורה 9, תל אביב - יפו 6764069

מהות הבקשה: (רעיה גוטליבר)

שימוש חורג לתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לסופרמרקט בקומת קרקע בשטח של 182 מ"ר.

תיאור המבנה:

תיאור המבנה: גוש: 6135 חלקה: 17
על המגרש קיים המבנה בן 3 קומות למגורים ע"פ תצלומי GIS ומבנה חד קומתי לשימוש לעסק הנ"ל וכן סככות בקונטור המבנה. לא נמצא בתיק בניין היתר בניה או תכניות אחרות למבנים הנ"ל.

הערות המהנדס:

העסק במקום משנת 2018 ללא רישיון עסק.
משנת 1983 התנהלו במקום עסקים שונים תחת בעלויות שונות, ללא רישיון.
כעת מבקשים שימוש חורג.
מבחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה נמצא כי עפ"י צילומי תצ"א משנות 1967 המבנה החד קומתי בו מבוקש העסק תואם בסביבתו הן בתכנית והן בחומר הבניה.
התב"ע החלה על המגרש הינה 2215 התב"ע שקדמה לה היא 6R.
תקן חנייה- 0 מקומות חנייה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

החלקה ביעוד מגורים ב עפ"י תוכנית 2215 - "שיקום שכונת התקווה", מתן תוקף 26/03/1992. שימוש לסופרמרקט בקומת הקרקע אינו תואם לשימושים המותרים עפ"י תוכנית 2215, מהווה שימוש חורג לתוכנית. בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה 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: 02/07/2026
מבקשים היתר ל-10 שנים.

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 4.8.26:

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 29.7.26:

העסק פועל בניגוד לצו סגירה שיפוטי, ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 29.7.26:

בטווח 1.11.25 עד 29.7.26 לא אותרו הודעות בנושא.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 7.2.25:

התקבל אישור.

פיקוח על הבניה מיום 28.9.22:

בעקבות פניה ממחלקת רישוי עסקים נערכה ביקורת במקום, להלן הממצאים:

1. בחזית הצפונית הפונה לרחוב נטעים קיימת בניה ישנה (יצוין כי הבניה מצויה מחוץ לחלקה, על המדרכה) ללא כניסה ויציאה לעסק וכן משמשת את העסק ולא מסומנת בתוכנית הבקשה.

בחזית הדרומית הפונה לרחוב לח"י בכניסה לעסק קיים גגון קבוע לכל האורך ומתחתיו מרקזה מתקפלת ומתחתיה כל השטח משמש את העסק המבוקש.

קיים קיר מפח גלילי בחזית הדרומית ובתוכנית שהוגשה רשום ווטרינה.

2. מבנים ישנים.

3. בתיק בניין סרוק לא נמצא היתר בניה.

במערכת פיקוח לא נמצאו תביעות משפטיות.

המחלקה הפלילית מיום 4.8.26:

בכתובת זו אין הליכים פליליים שקשורים לתכנון ובניה.

אגף הנכסים מיום 21.6.26:

עמ' 3

מידע: 26-00727 רישוי: 26-0662 ת.רישוי עסק: 3008

חלקה 17 בגוש 6135 בבעלות פרטית.
חלקה 256 בגוש 6135 בבעלות עיריית ת"א- יפו.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדה מייעצת מספר 15-26-0013 מתאריך 04/08/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לסופרמרקט בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאור הנימוקים המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לסופרמרקט בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

רעיה גוטלייבר - העסק קיים במקום משנת 2018, בו התנהלו עסקים שונים משנת 1983, מדובר במבנה ללא היתר, ממליצים לאשר שימוש חורג לתכנית עד ליום 31.12.2036.

ליאור שפירא - מאשרים בהתאם להמלצת הצוות עד ליום 31.12.2036.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0015 מתאריך 26/08/2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לסופרמרקט בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	70221	מספר בקשה מקוונת	36281	תאריך הגשה	27/07/2026
מהות העסק	מספרה	קומה	קרקע	שטח העסק	14.60
שם העסק	BARBERSHOP 27	שטח העסק			

כתובת	דרך השלום 20	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	6150/412, 6150/406	תיק בניין	0730-020

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זיו אגמון	הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	שביל לי בע"מ	השלום 11, כפר נטר 4059300
עורך ראשי	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)
שימוש חורג מתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למספרה בקומת הקרקע בשטח של 14.6 מ"ר.

תיאור המבנה:
גוש 6150, חלקה 406
בנין טורי המשמש למגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג לפי היתר בניה לשימוש חורג מספר 18-0318 מתאריך 14/5/2018 ולפי תצלום GIS.
לא נמצא היתר בניה מקורי למבנה.

הערות המהנדס:
עסק חדש משנת 2025, במקום התנהל משרד בהיתר לשימוש חורג משנת 2017 עד 2022.
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 2104. התב"ע שקדמה לה היא תב"ע K.
עפ"י תצלומי רחוב, המבנה הינו דו קומתי ובעל חזית רציפה ואחידה עם המבנים הסמוכים לו ותואם חזותית לרצף הקיים.
כמו כן נראה כי עפ"י הוראות התב"עות הנ"ל, הותר שטח וגובה המבנה ותואמות את גבולות קו הבניין.
מבחינת הדברים ניתן להסיק שהמבנה נבנה כדין.
ע"פ תשריט התב"ע המקום לא מוגדר כחזית מסחרית.
חישוב מקומות חניה : דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

החלקה כלולה ביעוד מגורים ב' (טיפוס הרחבות A) ע"פ תוכנית ההרחבות 2104 - שינוי מס' 1 לתוכנית "א", מתן תוקף לתוכנית ב 16/09/1982. שימוש למספרה אינו כלול ברשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית "א", (מאושרת מתאריך 22/02/1951), מהווה שימוש חורג לתכנית.

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

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 02/07/2026.
מבקשים היתר ל-10 שנים.

חז"ד נותני אישור

חז"ד איכות הסביבה מיום 10.8.26:

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

חז"ד פיקוח עירוני מיום 4.8.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חז"ד מוקד 106 מיום 5.8.26:

לאחר בדיקה ברחוב דרך השלום 20 בטווח 1.10.25 עד 5.8.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 2.12.25:

התקבל אישור.

המחלקה הפלילית מיום 29.7.26:

בכתובת זו אין הליכים פליליים פתוחים בתחום תכנון ובניה.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדה מייעצת מספר 15-26-0013 מתאריך 04/08/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, למספרה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

לאור הנימוקים המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, למספרה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 26/08/2026:

רעיה גוטלויבר - עסק חדש, במקום היה משרד בין השנים 2017-2022 בהיתר לשימוש חורג. כעת מבקשים שימוש חורג לתכנית. המלצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית עד ליום 31.12.2036 בהתאם לפרסום.

עמ' 6

מידע: 25-01292 רישוי: 26-0661 ת.רישוי עסק: 70221

ליאור שפירא - מאמצים חוות דעת צוות ומאשרים את הבקשה לשימוש חורג לתכנית עד ליום 31.12.2036.

החלטה: החלטה מספר: 2 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0015 מתאריך 26/08/2026:
לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, למספרה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036.