

פרוטוקול - ועדת משנה לתכנון ובניה - רישוי עסקים

ישיבה: 17-26-0016 תאריך: 09/09/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:15
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, דייבי דישטניק, עו"ד, מיטל להבי

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 17-26-0015 מתאריך 26/08/2026

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	עמוד
1	62783	26-0728	0143-010	רבי יהודה חסיד 10	יחיאל אלמקייס	מכבסה (ללא ניקוי יבש ולא בשרות עצמי)	1
2	70901	26-0761	3005-020	עולי ציון 20	ענת גרין	מסעדה - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות משלוח מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. מכירת דגים שאינם קפואים. מרכול - מקום למכר מזון ומוצרי צריכה לשימוש אישי או ביתי, שאין בו טיפול במזון לרבות משלוח מזון	4
3	69516	26-0242	0038-019	נוה שאנן 19	אלגרה קצב	מרכול - מקום למכר מזון ומוצרי צריכה לשימוש אישי או ביתי, שאין בו טיפול במזון לרבות משלוח מזון	8

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 17-26-0016 תאריך: 09/09/2026 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:15

בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, דייבי דישטניק, עו"ד, מיטל להבי

הדיון התקיים גם באמצעות חיבור מרחוק

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	חן אריאלי	חברת מועצה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
נציגים בעלי דעה מיעוט	אביגדור פרויד	משקיף מטעם ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א והמרכז	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	סגן ראש העיריה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	חיים מאיר גורן	חבר מועצה	
	אמיר בדראן, עו"ד	סגן ראש העיריה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת למח וסגן ראש העירייה	
	הגר גנין, עו"ד	עוזרת ראשית ליועמח	
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים	
	שם משולם	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	יובל פלג	מנהל תחום בכיר עסקי לילה	
	פאדי דאוד	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	עו"ד רויטל אטיאס	סגנית ליועמח-סגנית מנהל תחום תכנון ובניה	
	אמה גוטמן קורן	מח עוזרת ליור המועצה	
	שרית סוזין בר-עז	מנהלת קשרי קהילה	

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	62783	מספר בקשה מקוונת	36639	תאריך הגשה	11/08/2026
מהות העסק	מכבסה (ללא ניקוי יבש ולא בשרות עצמי)				
שם העסק	ממלכת הסבון				
				קומה	קרקע
				שטח העסק	22.40

כתובת	רבי יהודה חסיד 10, שבזי 61			שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	6922/22			תיק בניין	0143-010

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יחיאל אלמקייס	האתרוג 42, שוהם 6082471
בעל זכות בנכס	אוש-הופ בע"מ	מנדס 27, רמת גן 5265327
עורך ראשי	דניאל אריש	הדגל העברי 11, ראשון לציון 75225
מתכנן שלד	אבשלום הררי	מרבד הקסמים 17, אליכין 3890800

מהות הבקשה: (שם משולם)
שימוש חורג לתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למכבסה בקומת קרקע בשטח של 22.4 מ"ר.

תיאור המבנה:
קיים מבנה בן 2 קומות עפ"י מערכת GIS. לא נמצא בתיק הבניין היתר בנייה למבנה הנ"ל.

הערות המהנדס:
עסק קיים משנת 2005 הפועל עם היתר לשימוש חורג בתוקף עד 31.12.25. כעת מבקשים היתר לשימוש חורג. בבחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה נמצא כי עפ"י תצלומי אוויר מ-1967 המבנה תואם בסביבתו הן בתכנית והן בחומר הבנייה. עפ"י תכניות סניטריות מאושרת במבנה ותצלומי רחוב, המבנה הינו דו קומתי ובעל חזית רציפה ואחידה עם המבנים הסמוכים לו ותואם חזותית לרצף הקיים. ולכן מבחינת הדברים ניתן להסיק שהמבנה נבנה כדיון.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:
החלקה כלולה ביעוד מגורים ב' מיוחד עפ"י תוכנית 2277 - "נוה צדק ושבאזי", מאושרת מתאריך 07/11/1991. עפ"י סעיף 10.2.14: לדיירים תותר הפעלת עסק שאיננו מהווה מטרד בחלק מיחידת מגורים שלהם, בתנאי שאותו דייר מתגורר בפועל באותה יחידת מגורים. עפ"י נספח א' - שימושים ותכליות מיוחדים מותרים: -שימושים המותרים בכל איזורי המגורים למעט איזור מגורים מיוחד א': בתי-מכולת, חנויות למכירה בקמעונות של פירות וירקות.
שימוש למכבסה בקומת הקרקע אינו כלול ברשימת השימושים המותרים כמפורט מעלה, מהווה שימוש חורג לתוכנית.
מעיון בתיק הבניין לא נמצאו מסמכים המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יבחן בהתאם להנחיות היועמ"ש בנושא חו"ד השירות המשפטי למתן רישיון עסק לעסק שאינו עומד בדיני התכנון והבנייה.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 04/08/2026.
מבקשים היתר ל-10 שנים.

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 1.9.26:

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 24.8.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 25.8.26:

לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב שבזי 61 בטווח התאריכים 1.1.26 עד 25.8.26, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.

מהנדס קונסטרוקציה מיום 8.2.26:

התקבל אישור.

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 6.8.26:

1. בתיק בניין סרוק אותר היתר בניה 0292-13 שבו מצוי הנכס המבוקש בק"ק אך כל הקומה מסומנת כ"לא שייך לבקשה" ולכן לא נבחנה.

2. קיים שינוי במידות הנכס בין ההיתר למבוקש - המבוקש גדול מההיתר בכ-0.7 מ"ר.

3. במערכת פיקוח על הבניה לא אותרו תביעות ו/או צווי הריסה פעילים ביחס לנכס הנ"ל.

4. נכון למועד כתיבת שורות אלו לא אותרו פעילות אכיפה עתידיות ביחס לנכס הנ"ל.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 10.8.26:

אין הליכים פעילים בנכס.

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדה מייעצת מספר 0014-26-15 מתאריך 26/08/2026

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג לתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למכבסה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

עמ' 3

מידע: 25-01599 רישוי: 26-0728 ת.רישוי עסק: 62783

רעיה גוטליבר: רבי יהודה חסיד, שימוש חורג מתוכנית וממבנה שלא נמצא לגביו היתר. העסק קיים במקום משנת 2005 ועד 2025 היה רישיון עסק בשימוש חורג. מבקשים לאשר לעשר שנים עד 31.12.2036. לאחר כל הבדיקות אנחנו ממליצים לאשר.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים שימוש חורג עד 31.12.2036, בהתאם לחוות דעת הצוות.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0016 מתאריך 09/09/2026:
לאשר הבקשה לשימוש חורג לתוכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למכבסה בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2036.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר תיק רישוי	70901	מספר בקשה מקוונת	37493	תאריך הגשה	26/08/2026
מהות העסק	מסעדה - מקום הכנה או הגשת מזון לצריכה במקום או מחוצה לו לרבות משלוח מזון ולרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. מכירת דגים שאינם קפואים. מרכול - מקום לממכר מזון ומוצרי צריכה לשימוש אישי או ביתי, שאין בו טיפול במזון לרבות משלוח מזון				
שם העסק	סולטן אברהים		שטח העסק	75.00	

כתובת	עולי ציון 20		שכונה	צפון יפו	
גוש/חלקה	7081/75 , 7081/9 , 7081/2		תיק בניין	3005-020	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ענת גרין	עולי ציון 20, תל אביב - יפו 6813124
בעל זכות בנכס	מנשה אברהם	עולי ציון 20, תל אביב - יפו 6813124
עורך ראשי	נחמן כהן	ארלזורוב 2, לוד 7134116
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 7134117

מהות הבקשה: (שם משולם)

פרסום עפ"י הוראת תכנית 2530 סעיף 10.1 וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בנייה למסעדה והגשת משקאות משכרים לצריכה במקום ומרכול בקומת קרקע בשטח של 75 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש: 7081 חלקה: 2
קיים מבנה חד קומתי עפ"י צילומי GIS. למבנה הנ"ל לא נמצא היתר בנייה בתיק הבניין.

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2023.
עפ"י מדיניות שוק הפשפשים שהתקבלה בשנת 2013 ע"י וועדת המשנה, קיימת הגבלה על פתיחת בתי אוכל חדשים ברחובות עולי ציון, בית אשל ויפת. נכון להיום המכסה מלאה וכל בקשה חדשה הינה לשיקול והחלטת ועדת המשנה.
בבחינת חו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהן היתר בניה נמצא כי עפ"י צילומי תצ"א משנת 1967 המבנה תואם בסביבתו הן בתכסית והן בחומר הבנייה. התב"ע החלה על המגרש הינה 2530.
לאחר בחינה נמצא כי ככל הנראה המבנה הוקם עפ"י הוראות התב"ע הנ"ל שהתירה בנייה עד 3 קומות במקום והינו תואם את גבולות קו הבניין. המבנה תואם את אופי הסביבה ולמבנים הסמוכים לו. מבחינת הדברים ניתן להסיק שהמבנה נבנה כדין.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

מידע תכנוני:

החלקה בייעוד אזור מגורים א עם חזית מסחרית (מגרש 2089) ודרך מוצעת (מגרש 2083) עפ"י תוכנית 2530 - "מתחם כיכר השעון". סעיף 10.1 התכליות המותרות: א. מגורים בכל הקומות. ג. במגרשים המסומנים בתשריט "חזית מסחרית" יותרו בקומת הקרקע בלבד, בנוסף לשימושים הנזכרים לעיל בסעיפים קטנים א' וב', גם שמושי מסחר קמעוני ושרותים אישיים. וכמו כן תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר בתי אוכל וייצור ומכירת מעשי מלאכה זעיריה ואומנות, אם שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ולאחר פרסום כנדרש בחוק לגבי שמוש חורג.

שימוש לבית אוכל בייעוד של דרך מוצעת אינו תואם ומהווה שימוש חורג לתוכנית. בתיק הבניין לא נמצאו היתרי בניה המעידים על חוקיותו של המבנה. השימוש המבוקש יהיה בהתאם לסעיף 10.1 ולהנחיות 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: 18/08/2026.
מבקשים היתר ל-5 שנים.

חו"ד נותני אישור

חו"ד מוקד 106 מיום 27.8.26:

לאחר בדיקה ברחוב עולי ציון 20, בטווח 1.1.26 עד 27.8.26 אותרו מפגעי רעש מעסק – 2 הודעות.

חו"ד פיקוח עירוני מיום 27.8.26:

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

חו"ד איכות הסביבה מיום 31.8.26:

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

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 9.8.26:

בבדיקה בתיק בניין ובמערכת ממוחשבת לא מצאנו תביעות משפטיות נגד העסק הנ"ל, כ"כ אין תיקים בהכנה נגד העסק.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 26.7.26:

בכתובת זו אין הליכים פליליים שקשורים לתכנון ובניה.

חו"ד המישלמה ליפו מיום 2.9.26:

ממליצים לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר: 2**ועדה מייעצת מספר 0014-26-15 מתאריך 26/08/2026**

הוועדה ממליצה לאשר מסעדה והגשת משקאות משכרים לצריכה במקום ומרכול בקומת קרקע עפ"י הוראת סעיף 10.1 לתב"ע 2530, במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, וזאת עד ליום 31.12.2029. המבוקש פורסם ולא התקבלו התנגדויות. כמו כן נמצא על בסיס חוות דעת הרשות לאיכות סביבה והפיקוח העירוני לרבות בדיקת תלונות למוקד העירוני מחצי השנה האחרונה, כי השימוש לא מהווה מטרד לסביבתו. הבקשה להיתר נוגעת לעסק בכתובת בתחום מדיניות שוק הפשפשים בתחום עליו חלה מכסת עסקים. הוועדה ממליצה לאשר את המבוקש על אף אי עמידה בהוראות המכסה שבמדיניות וזאת, בין היתר, לאור העובדה כי בשנים האחרונות נסגרו עסקים רבים בשוק הפשפשים ועל כן הוועדה רואה לנכון ליצור איזון במספר העסקים הפועלים בפועל בשוק ובתוך כך להבטיח את ציביונו של שוק הפשפשים. כל זאת לצד העובדה האמורה כי לא נמצא כי המבוקש מהווה מטרד לסביבה.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

ממליצה לאשר מסעדה והגשת משקאות משכרים לצריכה במקום ומרכול בקומת קרקע עפ"י הוראת סעיף 10.1 לתב"ע 2530, במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, וזאת עד ליום 31.12.2029. המבוקש פורסם ולא התקבלו התנגדויות. כמו כן נמצא על בסיס חוות דעת הרשות לאיכות סביבה והפיקוח העירוני לרבות בדיקת תלונות למוקד העירוני מחצי השנה האחרונה, כי השימוש לא מהווה מטרד לסביבתו. הבקשה להיתר נוגעת לעסק בכתובת בתחום מדיניות שוק הפשפשים בתחום עליו חלה מכסת עסקים. הוועדה ממליצה לאשר את המבוקש על אף אי עמידה בהוראות המכסה שבמדיניות וזאת, בין היתר, לאור העובדה כי בשנים האחרונות נסגרו עסקים רבים בשוק הפשפשים ועל כן הוועדה רואה לנכון ליצור איזון במספר העסקים הפועלים בפועל בשוק ובתוך כך להבטיח את ציביונו של שוק הפשפשים. כל זאת לצד העובדה האמורה כי לא נמצא כי המבוקש מהווה מטרד לסביבה.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

רעיה גוטליבר: בקשה לפרסום על פי הוראת תב"ע 2530. מדובר בעסק חיובי. התקבלה חוות דעת המישלמה ליפו שלא מתנגדים לעסק. עסק חדש קיים משנת 2023. לאחר כל הבדיקות אנחנו ממליצים לאשר לשלוש שנים עד 31.12.2029, למרות שפרסמו לחמש שנים.

יובל פלג: אני רק אגיד שנסגרו המון עסקים בשוק הפשפשים בשנים האחרונות. לפי המדיניות יש שלושה רחובות של מכסה, בעיקרון המכסה מלאה. אבל נסגרו שם מלא עסקים.

ליאור שפירא: אני מחדד, המכסה המלאה, רק המקומות סגורים עם המכסה המלאה.

יובל פלג: בדיוק לכן לוועדה יש סמכות לאשר.

ליאור שפירא: היא מלאה, כי הם לוקחים את הזכות אבל הם לא פתחו אותם.

רעיה גוטליבר: עסק שלא קיבל התנגדויות, עשו פרסום ולא מהווה מטרד.

שרית סוזין בר-עז: שוק הפשפשים עובר לאחרונה תקופה מאוד קשה, המון עסקים נסגרו ויצאו. תקופה מאתגרת. אנחנו מאוד רוצים שהוא יחזור לפעול, הוא היה פעם מאוד פעיל, תוסס וחי. אנחנו עושים כל מאמץ כדי שזה יקרה וחלק מזה זה גם לאפשר שיפתחו עסקים חדשים.

עמ' 7

מידע: 24-00962 רישוי: 26-0761 ת.רישוי עסק: 70901

ליאור שפירא: טוב, אנחנו עושים את זה לתקופה קצובה כי אם באמת הכול ילך כמו שזה, אז אנחנו נחזור ונעמוד על המדיניות שלנו. אז אנחנו מאשרים בהתאם לסעיף הוראת תב"ע 2530, עד 31.12.2029.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0016 מתאריך 09/09/2026:

לאשר מסעדה והגשת משקאות משכרים לצריכה במקום ומרכול בקומת קרקע עפ"י הוראת סעיף 10.1 לתב"ע 2530, במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה, וזאת עד ליום 31.12.2029. המבוקש פורסם ולא התקבלו התנגדויות. כמו כן נמצא על בסיס חוות דעת הרשות לאיכות סביבה והפיקוח העירוני לרבות בדיקת תלונות למוקד העירוני מחצי השנה האחרונה, כי השימוש לא מהווה מטרד לסביבתו. הבקשה להיתר נוגעת לעסק בכתובת בתחום מדיניות שוק הפשפשים בתחום עליו חלה מכסת עסקים. הועדה מחליטה לאשר את המבוקש על אף אי עמידה בהוראות המכסה שבמדיניות וזאת, בין היתר, לאור העובדה כי בשנים האחרונות נסגרו עסקים רבים בשוק הפשפשים ועל כן הוועדה רואה לנכון ליצור איזון במספר העסקים הפועלים בפועל בשוק ובתוך כך להבטיח את ציביונו של שוק הפשפשים. כל זאת לצד העובדה האמורה כי לא נמצא כי המבוקש מהווה מטרד לסביבה.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר תיק רישוי	69516	מספר בקשה מקוונת	36194	תאריך הגשה	15/03/2026
מהות העסק	מרכול - מקום לממכר מזון ומוצרי צריכה לשימוש אישי או ביתי, שאין בו טיפול במזון לרבות משלוח מזון				קרקע
שם העסק	ג'ימי מרקט				שטח העסק 57.00
כתובת	נוה שאנן 19, בני ברק 12		שכונה	נוה שאנן	
גוש/חלקה	6943/67		תיק בניין	0038-019	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלגרה קצב	נוה שאנן 19, תל אביב - יפו 6605621
בעל זכות בנכס	נועם שביט	נוה שאנן 19, תל אביב - יפו 6605621
בעל זכות בנכס	ניסים נבון	הסיבים 48, גבעת שמואל 5400206
בעל זכות בנכס	סימה בנימין	אילון פנחס 7, חולון 5845904
בעל זכות בנכס	אילנה חזם	אסירי ציון 25, פתח תקווה 4951939
עורך ראשי	ז'אק סחליה	אבן סינא 72, תל אביב - יפו 6817759
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

דרפט קודם

מובא לדיון חוזר לאחר בחינה נוספת של הבקשה להיתר שנעשתה במסגרת טיפול בהליך ערר.

מהות הבקשה: (פאדי דאוד)

שימוש חורג מחלק מדירה בהיתר למרכול בקומת הקרקע בשטח של 57 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 6943, חלקה 67
מבנה חד קומתי המיועד למגורים ולחנות לפי היתר בניה מספר 187 מתאריך 29/6/1947 והיתר מספר 92 מתאריך 22/1/1933.

הערות המהנדס:

העסק קיים משנת 2020 עם רישיון ללא שימוש חורג.
חלק מהעסק ממוקם בחנות לפי היתר בניה ולא מהווה שימוש חורג בשטח של 28 מ"ר.
כעת מבקשים תוספת שטח בחלק מדירת מגורים אשר מהווה שימוש חורג מהיתר בניה בשטח של 57 מ"ר, סה"כ שטח העסק 85 מ"ר.
בשאר שטח הדירה שנמצאת בעורף המבנה קיימים מגורים בשטח של 33 מ"ר.

מידע תכנוני:

החלקה ביעוד מסחרי 2 עפ"י תוכנית "F" (מאושרת מתאריך 27/06/1946) ותוכנית 44 (מאושרת מתאריך 20/11/1941). שימוש למרכול בקומת הקרקע תואם לתכליות המותרות עפ"י תוכנית 44.

פרסום:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות
תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 06/01/2026
מבקשים היתר ל10 שנים

חו"ד נותני אישור

חו"ד איכות הסביבה מיום 19.4.26:

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

חו"ד פיקוח עירוני מיום 14.4.26:

ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

חו"ד מוקד 106 מיום 28.4.26:

לאחר בדיקה ברחוב נווה שאנן 19 בטווח 1.8.25 עד 28.4.26, לא אותרו הודעות בנושא.

חו"ד פיקוח על הבניה מיום 2.4.25:

נערכה בדיקה בתיק בניין הסרוק ובמערכת פיקוח. בהשוואה בין תכנית היתר מס' 187 משנת 1947 לבין תכנית העסק, נמצאה אי התאמה בקונטור המבנה. לא קיים היתר לשינויים שבוצעו במבנה. לא נמצאו צווים פעילים או תביעות משפטיות פעילות.

חו"ד המחלקה הפלילית מיום 21.4.26:

בכתובת זו אין הליכים.

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדה מייעצת מספר 0005-26-15 מתאריך 15/04/2026

הועדה ממליצה שלא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מחלק מדירה בהיתר למרכול בקומת הקרקע עקב פיצול דירה ושינויים מההיתר המקורי, אשר טעונים בהוצאת היתר בניה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, דניאלה סולה, פאדי דאוד, דניאל שרון.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י פאדי דאוד)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מחלק מדירה בהיתר למרכול בקומת הקרקע עקב פיצול דירה ושינויים מההיתר המקורי, אשר טעונים בהוצאת היתר בניה.

תיאור הדיון ועדת משנה לתכנון ובניה

רעיה גוטלויבר- שימוש חורג מחלק מדירת מגורים בהיתר למרכול. עסק שקיים משנת 2020. כעת מבוקשת תוספת שטח על חשבון דירת המגורים וחלק מדירת המגורים. המלצה לא לאשר את הבקשה מכיוון שמדובר בפיצול דירה ובשינויים הנדרשים בהוצאת היתר בניה למקום.

אלחנן זבולון- במקרים כאלה העדפנו שימושים קטנטנים כמו פדיקור, מניקור וכדומה מכיוון שמדובר בחלק מדירה ובטח שלא מרכול. חוות הדעת היא לא לאשר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0008 מתאריך 13/05/2026

הועדה מחליטה שלא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מחלק מדירה בהיתר למרכול בקומת הקרקע עקב פיצול דירה ושינויים מההיתר המקורי, אשר טעונים בהוצאת היתר בניה.

מובא לדיון חוזר לאחר בחינה נוספת של הבקשה להיתר שנעשתה במסגרת טיפול בהליך ערר.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י רעיה גוטליבר)

ביום 30.6.26 הוגש ערר על ידי המבקשת כנגד החלטת הוועדה המקומית בבקשה להיתר שניתנה ביום 13.5.26. במסגרת הטיפול בהליך הערר ולאור הטענות והמסמכים שהוצגו בכתב הערר, וכן במסגרת הבדיקות החוזרות וסיור שנערך במקום על ידי גורמי המקצוע, נמצא כי:

1. קומת הקרקע נשוא הבקשה להיתר לא משמשת למגורים בפועל מזה שנים רבות.
 2. כל קומת הקרקע משמשת בפועל לעסקים.
 3. בשנת 2020 אושרה הרחבה חלקית של העסק ללא שימוש חורג.
 4. על פי ממצאי הפיקוח על הבנייה והמחלקה הפלילית לא נמצאו צווים פעילים או תביעות משפטיות פעילות כנגד העסק.
 5. הוגשה הצהרת מהנדס קונסטרוקציה בדבר יציבות המבנה ובטיחותו.
- לאור האמור לעיל, אנו ממליצים לוועדה לבחון מחדש ולאשר את הבקשה לשימוש חורג לתקופה קצובה עד ליום 31.12.2031, לבעלת העסק המבקשת בלבד.

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 09/09/2026:

רעיה גוטליבר: עסק ברחוב נווה שאנן 19 פינת בני ברק 12. מובא לדיון חוזר לבחינה נוספת של הבקשה. מדובר בפיצול דירה. בבקשה הקודמת עשינו בדיקות והיה חשש שיש פה מגורים ושזה באמת פיצול דירה ומשמש כמגורים. לאחר בדיקה וסיור במקום, התברר שבמשך שנים כל הדירה בשלמותה הייתה בשימוש לעסקים ולא היו שם מגורים. הם הגישו ערר והגענו למסקנה שאנחנו נבחן מחדש. אנחנו ממליצים לאשר לבעלת העסק בלבד עד 31.12.2031.

ליאור שפירא: אנחנו מאשרים שימוש חורג רק לעסק הזה ולגברת הזו עד ה- 31.12.2031. אנחנו לא נאפשר עסקים אחרים בהמשך.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0016 מתאריך 09/09/2026

לאשר הבקשה לשימוש חורג מחלק מדירה בהיתר למרכול בקומת הקרקע לתקופה קצובה עד ליום 31.12.2031, לבעלת העסק המבקשת בלבד.

עמ' 11

מידע: 25-01194 רישוי: 26-0242 ת.רישוי עסק: 69516