

## פרוטוקול החלטות - 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 דיסטניק, עו"ד, מיטל להבי

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

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

| # | תיק רישוי | בקשה    | תיק בניין | כתובת העסק           | שם המבקש<br>(בעל העסק) | מהות הבקשה                                                                                                                                                                                                                                                                                        | מטפל        | עמוד |
|---|-----------|---------|-----------|----------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|
| 1 | 62783     | 26-0728 | 0143-010  | רבי יהודה חסיד<br>10 | יחיאל אלמקיים          | מכבסה (ללא<br>ניקוי יבש ולא<br>בשרות עצמי)                                                                                                                                                                                                                                                        | שם<br>משולם | 1    |
| 2 | 70901     | 26-0761 | 3005-020  | עולי ציון 20         | ענת גרין               | מסעדה - מקום<br>הכנה או הגשת<br>מזון לצריכה<br>במקום או<br>מחוצה לו<br>לרבות משלוח<br>מזון ולרבות<br>הגשת משקאות<br>משכרים<br>לצריכה במקום.<br>מכירת דגים<br>שאינם קפואים.<br>מרכול - מקום<br>לממכר מזון<br>ומוצרי צריכה<br>לשימוש אישי<br>או ביתי, שאין בו<br>טיפול במזון<br>לרבות משלוח<br>מזון | שם<br>משולם | 3    |
| 3 | 69516     | 26-0242 | 0038-019  | נוה שאנן 19          | אלגרה קצב              | מרכול - מקום<br>לממכר מזון<br>ומוצרי צריכה<br>לשימוש אישי<br>או ביתי, שאין בו<br>טיפול במזון<br>לרבות משלוח<br>מזון                                                                                                                                                                               | פאדי דאוד   | 5    |



## פרוטוקול החלטות - 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

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

| נעדרו ה"ה: | שם                   | תיאור                              | הערה |
|------------|----------------------|------------------------------------|------|
| חברי הועדה | אלחנן זבולון         | סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר<br>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 לממ וסגן ראש העירייה                  |      |
|           | הגר גנין, עו"ד        | עוזרת ראשית ליועמש                          |      |
|           | רעיה גוטלויבר         | מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי<br>לעסקים      |      |
|           | שם משולם              | בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים              |      |
|           | יובל פלג              | מנהל תחום בכיר עסקי לילה                    |      |
|           | פאדי דאוד             | בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים              |      |
|           | עו"ד רויטל אטיאס      | סגנית ליועמש-סגנית מנהל<br>תחום תכנון ובניה |      |
|           | אמה גוטמן קורן        | ממ 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            |      |

09/09/2026  
 כ"ז אלול תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה רבי יהודה חסיד 10, שבזי 61

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

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

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

### 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 חזיתית לרצף הקיים. ולכן מבחינת הדברים ניתן להסיק שהמבנה נבנה כדין.

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

**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.

09/09/2026  
כ"ז אלול תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה עולי ציון 20

| 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 | קרקע       | קרקע       |

| כתובת    | עולי ציון 20            | שכונה     | צפון יפו |
|----------|-------------------------|-----------|----------|
| גוש/חלקה | 7081/2, 7081/9, 7081/75 | 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   | ארלוזורוב 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

#### הערות המהנדס:

1967 המבנה תואם בסביבתו הן בתכנית 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).

#### החלטה: 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.

09/09/2026  
כ"ז אלול תשפ"ו

## פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נוה שאנן 19, בני ברק 12

|                |                                                                                                |                  |          |            |            |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|------------|------------|
| 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 |                  |          |            |            |
| 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 אזורב  | ביאליק 49, רמת גן 5246116          |

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, כעת מבקשים הוספת שטח אשר מהווה שימוש חורג. שטח העסק הכולל הוא 85 מ"ר, 57 מ"ר מהווה שימוש חורג כאמור, 28 מ"ר משטח העסק איננו מהווה שימוש חורג.  
דרישות תקן חניה - 0 מקומות חניה (בהשוואת השימוש הקיים והמבוקש).

**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.

**ההחלטה: 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.