

פרוטוקול

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 0010-26-2 תאריך: 03/06/2026 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 12:15

בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, אמיר בדראן, עו"ד, 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	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	דייבי דיסטניק, עו"ד	חבר מועצה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדר' אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' תמיר קהילה	סגן מהנדס העיר ומנהל אגף רו"פ	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת למח וסגן ראש העירייה	

נעדרו:	שם	תיאור	הערה
	אדר' הילה גל	מנהלת מרחב רישוי בנייה מזרח	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	26-0437	תאריך הגשה	26/05/2026	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	מעון יום בדירת מגורים	

כתובת	דנין יחזקאל 6	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	6213/1014	תיק בניין	1093-006
מס' תב"ע	1188, 1698, 247, 2650, 2691, 3729, 3954, 398, 4053, 421, 425, 4800, 50, 569, 679, 749, 830, 763, ח, ס, סי-די, צ, תמ"מ 5	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרטינס ג'וסרה	דנין יחזקאל 6, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	אסנת תדמור	הגפן 17, תל אביב - יפו 6492537
בעל זכות בנכס	לשם דוד	הגפן 17, תל אביב - יפו 6492537

מהות הבקשה: (ירדן עטון)

הפעלת מעון יום לפעוטות "לומוס קידס" בדירת מגורים בקומת הקרקע בכתובת דנין יחזקאל 6 עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 2151 לחוק.

מצב קיים:

בניין בן קומה אחת הכולל שלוש יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

בקשה	שנה	היתר	שנה	תיאור
		244	17/07/1957	בניין בן קומה אחת הכולל שלוש יחידות דיור
		69	27/04/1965	שינויים פנימיים והופסת גגון

בעלויות:

הנכס בבעלות קרן קיימת לישראל, וצורף מכתב הסכמה מטעם החוכרים, אסנת תדמור ודוד לשם.

הערות נוספות:

א. הוגשו ע"י מבקשת ההיתר המסמכים הבאים כנדרש בסעיף 2151 לחוק: • בקשה חתומה על ידי המבקשת להפעלת היתר ל-36 פעוטות. • הצהרה ותיעוד על פרסום הבקשה באמצעות שלטים סביב הנכס ומשלוח הודעות לבעלי הזכות. • הסכמת בעלי הנכס לפתיחת מעון יום בנכס. ב. המעון מבוקש בקומת הקרקע סעיף 2151 לחוק מאפשר לוועדה המקומית שלא לאשר את הבקשה רק על סמך התנגדות של בעל הדירה או
--

מחזיק דירה במבנה המגורים שבו יפעל מעון היום או בבניינים הגובלים עמו אשר הגיע התנגדות שממנה עולה כי מתן ההיתר יגרום פגיעה מרחבית משמעותית שאינה ניתנת לתיקון.
בוצע פרסום כפ"י 151ב לחוק:

• תליית מודעה בחלקות הגובלות לנכס, בדבר בקשה להפעלת מעון יום בכתובת דנין יחזקאל 6 בתאריך 05/05/2026.

• משלוח הודעות לכל בעלי הזכות בנכס ולכל בעלי הנכס של החלקות הגובלות, ההודעה האחרונה נמסרה בתאריך 12/05/2026.

התקבלו התנגדויות.

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
1	אבלין פאלוך -	
2	אלכסיי שפון, עו"ד -	
3	רוני גילת -	

התייחסות להתנגדויות:

להלן עיקרי ההתנגדויות:

- **מטרדי רעש** הנגרמים מפעילות המקום.
- **עומסי תנועה וחסימת הכביש** – רכבים חוסמים את הרחוב החד-סטרי והללא מוצא בשעות הבאת הילדים לגן (החל מהשעה 07:30) ובשעות האיסוף בסיום יום הפעילות (בסביבות השעה 17:00).
- **עבודות בנייה ממושכות** באזור, בנוסף לעבודות הבנייה המתבצעות עבור שלושה מגדלים סמוכים, אשר מגבירות את ההפרעה לתושבים.
- **פגיעה באופי השכונה** – לטענת המתנגדים, מדובר בשכונת מגורים שקטה המאופיינת בבתים פרטיים וללא פעילות עסקית, והפעילות המבוקשת אינה תואמת את אופי המקום.
- **חשש ליציבות המבנה** – לטענת המתנגדים, מדובר בבית צמוד קרקע ותיק שנבנה בשנות ה-50, וקיים ספק באשר להתאמתו וליציבותו לצורך הפעלת מעון יום.
- **צפיפות גבוהה ביחס לגודל הנכס** – בהתאם להיתר מדובר בדירה קטנה בת שלושה חדרים, כאשר שיבוץ של 36 פעוטות בנכס יוצר, לטענתם, צפיפות משמעותית שאינה מתאימה ליעוד המבוקש.
- **היעדר מרחב מוגן תקני** – נטען כי בנכס אין מרחב מוגן תקני, דבר העלול לחשוף את הפעוטות והצוות לסיכון בעת אירועים ביטחוניים.
- **היעדר תשתיות מתאימות להפעלת מעון יום** – לטענת המתנגדים, המבנה אינו כולל תשתיות בטיחותיות ותפקודיות הנדרשות להפעלת מעון יום.

התייחסות להתנגדויות:

- גן ילדים בסביבת מגורים נועד לשרת את צרכי הקהילה. לא ניתן להגביל לחלוטין רעש ילדים, אך ניתן להגביל פעילות מחוץ לכותלי הגן בין השעות 14:00 ל 16:00.
- אופי החנייה בגני ילדים יהיה "נשק וסע" כך שהורה מוריד את הילד וממשיך הלאה ללא חניה ארוכת טווח. מצופה מההורים להחנות את רכביהם במקום שמיועד לחניה ולהיכנס רגלית אל המעון. כל חריגה מהנחיות החניה תוכל להיות מטופלת באמצעות אכיפה ע"י הגורמים המוסמכים.
- הטענה בדבר פגיעה באופי השכונה נבחנה, ולא נמצא כי השימוש המבוקש חורג באופן מהותי מאופי הסביבה או מיעוד האזור למגורים. סעיף 151ב לחוק מאפשר, בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בו, הפעלת מעון יום לפעוטות בדירת מגורים, תוך איזון בין צורכי הציבור לבין שמירה על איכות סביבת המגורים.

- הטענה בדבר היעדר ממ"ד במבנה אינה מהווה עילה תכנונית לדחיית הבקשה במסגרת הליך לפי סעיף 151ב לחוק. סעיף זה אינו מחייב קיומו של מרחב מוגן כתנאי למתן ההיתר, ובחינת הבקשה נעשית בהתאם להוראות החוק והשיקולים התכנוניים הרלוונטיים. ככל שקיימות דרישות בטיחות או מיגון נוספות, הן מצויות בסמכות הגורמים המוסמכים ונבחנות במסגרת ההליכים המתאימים, יצוין כי בזמן המלחמה לא יהיה ניתן להפעיל את הגן
- החוק מתיר הפעלת מעון בכל יח"ד ואינו מגביל את כמות גני ילדים ואינו מתייחס לנימוקים כמו גידול בכמות הפסולת, תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז ותעבורה ולכן אין לראות בנימוק זה בסיס חוקי למניעת היתר להפעלת מעון יום.
- סעיף 151ב מתיר להפעיל מעון יום בדירת מגורים ללא הגבלת גודל המבנה.
- בתאריך 01/06/2026 מביקור של מחלקת מבנים מסוכנים במקום ניתנה חוות דעת שהמבנה יציב ולא נשקפת לו סכנת התמוטטות. על מנת להשמיש אותו לגן ילדים נדרש תיקון הליקויים על ידי קבלן רשום על פי הוראות ובפיקוח מהנדס/הנדסאי בניין.

חוות דעת מהנדס הועדה (ע"י ירדן עטון)

1. לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "לומוס קידס" בדירת מגורים בקומת הקרקע בכתובת דנין יחזקאל 6 עבר 36 פעוטות, לפי סעיף 151ב לחוק, לאור עמידה בכל הדרישות בסעיף זה.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן הבקשה עומדת בתנאי סעיף 151ב' לחוק, לאור עמידה בכל הדרישות בסעיף זה.

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	על מנת להשמיש את המבנה לגן ילדים נדרש תיקון הליקויים על ידי קבלן רשום על פי הוראות ובפיקוח מהנדס/הנדסאי בניין.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	בין השעות 14:00-16:00 לא תהיה פעילות מחוץ לכתלי הגן
2	הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים ולעמידה בכל תניאיהם, מכל הגורמים הרלוונטיים לכך

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 03/06/2026:

ליאור שפירא: אנחנו דנים בבקשה מחוץ לסדר היום לאחר שהתרשמנו שהמשפחות נמצאות במצוקה ללא אלטרנטיבה. וועדה זו משמשת גם כוועדת התנגדויות. ההתנגדויות הוצגו בפנינו.

אלחנן זבולון: קראתי את ההתנגדויות והטענות חוזרות על עצמן. לא רואה משהו חרגי או דרמטי.

מיה נור: חשוב מאוד שעזרנו כאן. הרישוי סייע רבות בהכנת הדרפט. בהצלחה.

ליאור שפירא: אנחנו דוחים את ההתנגדויות ומאשרים את הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-26-0010 מתאריך 03/06/2026:

1. לאשר את הבקשה להפעלת מעון יום לפעוטות "לומוס קידס" בדירת מגורים בקומת הקרקע בכתובת דנין יחזקאל 6 עבור 36 פעוטות, לפי סעיף 151ב לחוק, לאור עמידה בכל הדרישות בסעיף זה.
2. לדחות את ההתנגדויות ל שכן הבקשה עומדת בתנאי סעיף 151ב' לחוק, לאור עמידה בכל הדרישות בסעיף זה.

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	על מנת להשמיש את המבנה לגן ילדים נדרש תיקון הליקויים על ידי קבלן רשום על פי הוראות ובפיקוח מהנדס/הנדסאי בניין.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	בין השעות 14:00-16:00 לא תהיה פעילות מחוץ לכתלי הגן
2	הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים ולעמידה בכל תניאיהם, מכל הגורמים הרלוונטים לכך

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה. ההחלטה התקבלה פה אחד.