28/01/2026
ז' שבט תשפ"ו

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 26-0002 תאריך: 28/01/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:16
בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.

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.

	תיק רישוי	שם עסק	בקשה	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	מטפל	עמוד
1	71251	רוביס	26-0002	הכרמל 15	ראובן נסים	מסעדה	שם משולם	
2	703733	הדרכות אסתטיקה בע"מ	25-1744	ויצמן 53	דפנה ברנר	טיפול יופי וקוסמטיקה, פדיקור מניקור, מכון שיזוף	מאור ורניק	
3	70744	סניור	25-1764	רבניצקי 4	אייל סניור	מסעדה	מאור ורניק	
4	17024	אביגדור	25-1478	בן אביגדור 24	מתן הלברשטיין	אולם אירועים, מסעדה, צריכת משקאות משכרים	לובה דבוייריס	
5	54280	מוסך האחים	10000455528	שרירא גאון 30	שוירי גורג - דייר מוגן	מוסך לתיקון רכב	לובה דבוייריס	
6	63089	האזור	10000388902	הרכב 13	ה.י האוזר בע"מ הורגן ירמיהו	פאב מקום לעריכת מופעים	מאור ורניק	

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 26-0002 תאריך: 28/01/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:16
בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.

השתתפו ה"ה:	חן אריאלי	סגנית רה"ע ומ"מ יו"ר הוועדה
חברי הועדה:	אלחנן זבולון	סגן רה"ע ומ"מ יו"ר הועדה
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה
לא נכחו:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
	מיטל להבי	סגנית רה"ע
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה
	חיים גורן	סגן רה"ע
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אודי כרמלי	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש דיני תכנון ובניה
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	הגר גנין	עוזרת ראשית ליועמ"ש
	יובל פלג	מ"מ סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים
	מאור ורניק	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות
	אביגדור פרויד	משקיף מטעם ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א והמרכז
עוזרת בכירה למרכזת וועדה	מהא מרגייה	עוזרת בכירה למרכזת וועדה
עוזרת למרכזת וועדה	דניאל שרון	עוזרת למרכזת וועדה

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
הכרמל 15, ישכון 45

מספר תיק רישוי	71251	**מספר בקשה מקוונת**	35519	**תאריך הגשה**	04/01/2026
מהות העסק	מסעדה			**קומה**	קרקע
שם העסק	**רוביס**			**שטח העסק**	37.30

כתובת	**הכרמל 15, ישכון 45**	**שכונה**	כרם התימנים
גוש/חלקה	7001/107	**תיק בניין**	0009-015

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ראובן נסים	ת.ד. 22260, חולון 22260
מבקש	לאמאי אואפה	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	שולמית לוי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	נוריאל איתנה	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	אריאלה לוי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	איתן לוי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	אבישג בר-טל	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	אורלי הלוי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	חגית הלוי ברגר	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
עורך ראשי	ורדה חייט	אפרסק 3, אשדוד 7709102
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ת.ד. 22260, רמת גן 22260

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה והגשת משקאות משכרים בקומת קרקע בשטח של 38 מ"ר .

תיאור המבנה:

גוש: 7001 חלקה: 107
קיים מבנה חד קומתי עפ"י מערכת GIS. לא נמצא היתר בנייה בתיק הבניין.

הערות המהנדס:

עסק קיים משנת 2023.
העסק כלול ברשימת העסקים מלפני כניסת מדיניות שוק הכרמל וכרם התימנים לתוקף.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
מדיניות לילה במקום עד 1:00 בלילה.

בבחינת חוו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהם היתר בניה נמצא כי עפ"י צילומי תצ"א משנת 1986 המבנה תואם בסביבתו הן בתכסית והן בחומר הבנייה.
התב"ע החלה על המגרש הינה 3888. התב"ע שקדמה לה היא תב"ע איי יפו.
עפ"י תכניות סניטריות מאושרת במבנה משנת 1986 ותצלומי רחוב, המבנה הינו חד קומתי ובעל חזית רציפה ואחידה עם המבנים הסמוכים לו ותואם חזותית לרצף הקיים. כמו כן, שטח וגובה המבנה תואמות את גבולות קו הבניין. מבחינת הדברים ניתן להסיק שהמבנה נבנה כדין.

ההחלטה: החלטה מספר: 1
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0002 מתאריך 28/01/2026

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למסעדה והגשת משקאות משכרים בקומת קרקע, עד ליום 31.12.30, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון לצורך בחינה באם ניתן לאשר את השימוש החורג עד ליום 31.12.2035 ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
ויצמן 53

מספר תיק רישוי	703733	**מספר בקשה מקוונת**	35603	**תאריך הגשה**	10/12/2025
מהות העסק	טיפול יופי וקוסמטיקה, פדיקור מניקור, מכון שיזוף			**קומה**	3
שם העסק	**הדרכות אסתטיקה בע"מ**			**שטח העסק**	69.00

כתובת	**ויצמן 53**	**שכונה**	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	6213/1290	**תיק בניין**	0472-053

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דפנה ברנר	קרית יוסף 41, גבעתיים 5321100
בעל זכות בנכס	מבד אינטרנשיאונל בע"מ	ויצמן 53, תל אביב - יפו 6209110
עורך ראשי	ולנטינה סטולבון	הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	גריק אזרוב	ביאליק 49, רמת גן 5246116

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג מתוכנית ומהיתר לבית ספר עבור מכון לטיפולי יופי וקוסמטיקה בקומה ג' בשטח של 69 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 4 קומות המיועד לבית ספר מעל קומת עמודים המיועדת לחניות ולובי כניסה ובית מרקחת וקומת מרתף המיועד למקלט ולארכיון לפי היתר מספר 990398 מתאריך 4.5.1999.

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2022.
דרישות תקן חניה - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

ההחלטה: החלטה מספר: 2
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0002 מתאריך 28/01/2026

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית ומהיתר לבית ספר, עבור מכון לטיפולי יופי וקוסמטיקה בקומה ג', עד ליום 31.12.2035.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
רבניצקי 4

מספר תיק רישוי	70744	**מספר בקשה מקוונת**	35835	**תאריך הגשה**	15/12/2025
מהות העסק	מסעדה			**קומה**	קרקע
שם העסק	**סניור**			**שטח העסק**	90.00

כתובת	**רבניצקי 4**	**שכונה**	מונטיפיורי
גוש/חלקה	7107/173	**תיק בניין**	0651-004

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אייל סניור	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	רוני סגמן	ת.ד. 22260, עין ורד 22260
עורך ראשי	ורדה חייט	אפרסק 3, אשדוד 7709102
מתכנן שלד	רוברט בנדרסקי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260

מהות הבקשה: (מאור ורניק)

שימוש חורג מתוכנית ומתעשייה בהיתר למסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, בקומת הקרקע בשטח של 90 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש: 7107 חלקה: 17
מבנה בעל חמש קומות המיועד לתעשייה מעל קומת מרתף המיועדת לחניון לפי היתר בניה מספר 4-940976 מתאריך 22.12.1994 והיתר 4-920563 מתאריך 27.7.1992.

הערות המהנדס:

עסק חדש משנת 2025.

חישוב מקומות חניה - דרישות תקן 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
(נתקבל הסכם חניה בעבור מקומות חניה נדרשים).

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0002 מתאריך 28/01/2026

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתוכנית מתעשייה בהיתר למסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים במקום, בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2035.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה
בן אביגדור 24

מספר תיק רישוי	17024	**מספר בקשה מקוונת**	35742	**תאריך הגשה**	25/09/2025
מהות העסק	אולם אירועים, מסעדה, צריכת משקאות משכרים			**קומה**	קרקע
שם העסק	**אביגדור**			**שטח העסק**	655.90

כתובת	**בן אביגדור 24**	**שכונה**	מונטיפיורי
גוש/חלקה	7107/242	**תיק בניין**	0653-024

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מתן הלברשטיין	בן אביגדור 24, תל אביב - יפו 6721846
מבקש	שמואל עמיקם	עמק ברכה 29, תל אביב - יפו 6745617
מבקש	מנשה כהן	גלילי ישראל 1, תל אביב - יפו 6937701
מבקש	אביגדור 22 בע"מ	בן אביגדור 24, תל אביב - יפו 6721846
בעל זכות בנכס	ב.ט. תדר בע"מ	ב"ק ישראל 7, תל אביב - יפו 6701912
עורך ראשי	גבריאל נבון	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	לאוניד גוזביץ	החי"ל 24, חיפה 3501433

דרפט קודם

<u>מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חניה בעבור 12 מקומות חניה.</u>

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג לתכנית וממוסך לאולם אירועים (תפוסת קהל מקסימלים-160איש), מסעדה, צריכת משקאות משכרים במקום במבנים וסככות בשטח של 486 מ"ר ובחצר לא מקורה (קבלת פנים) בשטח של 170 מ"ר. סה"כ שטח העסק כ-656 מ"ר. על המגרש מבנה של מוסך בן קומה אחת וסככה על פי היתר בניה מס' 888 מ-16.01.1970.

תיאור המבנה:

גוש 7107 חלקה 242.
על המגרש מבנה של מוסך בן קומה אחת וסככה על פי היתר בניה מס' 888 מ-16/01/70 .

הערות המהנדס:

יש לציין שמשנת-2020 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2025.
כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.
משנת-1975 במקום הנ"ל התנהל עסק של מוסך עם רישיון לצמיתות.

חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 12 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש)
חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 26-0002 מתאריך 28/01/2026

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 5.11.25. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 12 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הסכם שכירות עבור 12 חניות מתאריך 31.12.25 שתוקפו עד ליום 31.12.35.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.

פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה – רישוי עסקים

מספר תיק רישוי:	**54280**	**מס' בקשה מקוונת:**	10000455528	**תאריך הגשה:**	18.03.25

מהות העסק:	**מוסך לתיקון רכב**	**קומה:**	קרקע

כתובת:	**שכונה**	**גוש/חלקה:**	**תיק בניין:**	**שטח הבקשה:**
שרירא גאון 30	מכללת יפו ת"א	גוש : 7089 חלקה : 51	**3248-030/0**	371 מ"ר

בעל עניין :	**שם:**	**כתובת:**
שם העסק	**מוסך האחים**	שרירא גאון 30, ת"א יפו
מבקש	שוירי גורג - דייר מוגן	אבן רשד 12, ת"א יפו
בעל זכות בנכס	שוירי גורג - דייר מוגן	אבן רשד 12, ת"א יפו
עורך בקשה	איאד סואלחי	שארית ישראל 2, ת"א יפו

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לתיקון רכב בקומת קרקע בשטח של 332 מ"ר ובגלריה (משרד) בשטח של 39 מ"ר.
סה"כ שטח של 371 מ"ר.

תיאור המבנה:
המבנה- סככה עם גלריה. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה , לא ידוע יעוד.

הערות המהנדס:
העסק מתנהל במקום משנת-2024.
משנת-1980 במקום התנהל מוסך עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2000.
לא טופל חידוש שימוש חורג ובשנת-2003 , העסק סורב כי שטחו הוגדל ולא הוגשו תכניות מעודכנות, כעת הוגשה בקשה להחלפת בעלים, הוספת שטח ושימוש חורג.
בבחינת חוו"ד היועמ"ש בדבר מבנים שלא נמצא לגביהן היתר בניה ניתן לראות בתצלומי תצ"א משנת 2002 ואילך כי לא השתנה קונטור העסק. ניתן להבחין כי המבנה תואם בסביבתו הן בתכסית והן בחומר הבניין.
התב"ע החלה על המגרש הינה 720.
התב"ע שקדמה לה היא תב"ע 432. תב"ע התירה אזור תעשיה.
לכאורה, על פניו, נראה שהמבנה הוקם בהתאם לתב"ע שחלה בעת הקמת המבנה ומפה ניתן להסיק שהיתר הבניה לא נמצא והמבנה הוקם כדין.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 13493 ש"ח.

ההחלטה: סעיף 5
ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-26 מתאריך 28.01.2026:

לאשר הבקשה לשימוש חורג מתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה למוסך לתיקון רכב בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2030.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.

פרוטוקול החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה – רישוי עסקים

מספר תיק רישוי:	**63089**	**מס' בקשה מקוונת:**	10000388902	**תאריך הגשה:**	05.06.24

מהות העסק:	**פאב** **מקום לעריכת מופעים**	**קומה:**	קרקע

כתובת:	**שכונה**	**גוש/חלקה:**	**תיק בניין:**	**שטח הבקשה:**
הרכב 13	מונטיפיורי	גוש 7067 חלקה: 1	**699-013/0**	250 מ"ר

בעל עניין :	**שם:**	**כתובת:**
שם העסק	**האזור**	הרכב 13, ת"א
מבקש	ה.י האוזר בע"מ הורגן ירמיהו	הרכב 13, ת"א
בעל זכות בנכס	אריה אנגלנדר	הרכב 13, ת"א
עורך בקשה	יפתח ריטוב	העלייה 62, ת"א

<u>מובא לדיון חוזר לצורך הסרת דרישת תקן חנייה המבוקש בעבור 3 מקום חניה.</u>

<u>מהות הבקשה: (מאור ורניק)</u>

שימוש חורג לתוכנית ומתעשייה עפ"י היתר לפאב ולמקום לעריכת מופעים במבנה קבע בקומת הקרקע בשטח של 250 מ"ר.
(תפוסת קהל 184 איש).

תיאור המבנה:
המבנה בן קומה אחת מיועד לתעשייה על פי היתר בניה מס' 79-4 מתאריך 20.8.1981 והיתר מספר 1015 מתאריך 20.3.1979 ותכנית סניטרית מאושרת משנת 1984 .

הערות המהנדס:
העסק מתנהל במקום משנת 2006.
לעסק היה רישיון לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2020, כעת מבקשים היתר לשימוש חורג.
מדיניות לילה אזורי בילוי - עד השעה 03:00
דרישות תקן - 3 מקומות חניה (בהשוואת דרישות התקן בן השימוש הקיים והמבוקש).
חניון מתוכנן בקו אווירי במרחק של 130 מטרים .
סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 9,412 ש"ח.

ההחלטה: סעיף 6
ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0002-26 מתאריך 28.01.2026:

הועדה מתקנת את סעיף 2 להחלטה מיום 30.7.25. לא נדרשת השתתפות בקרן חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים לפי התקן משום שדרישת התקן מתמלאת בהתאם להמלצת הצוות המקצועי לאור הצגת 3 מקומות חנייה במגרש לטובת העסק, מתאריך 17.11.25 שתוקפו עד ליום 31.12.2030.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק.