

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 17-26-0007 תאריך: 29/04/2026 שעה: 10:00
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
 בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר, דייבי דיסטניק, עו"ד, מאיה נורי שקד, עו"ד

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 17-26-0006 מתאריך 25/03/2026

#	תיק רישוי	בקשה	תיק בניין	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	מטפל	עמוד
1	10763	25-1806	0009-030	הכרמל 30	הרצל ביבי	מרכול	שם משולם	1
2	15457	26-0198	0691-029	נחל איילון 31	חניוני ממן בע"מ	חניון בשטח פתוח ששטחו 686 מ"ר ל-28 כלי רכב	שם משולם	3
3	65598	25-1455	0010-016	מונטיפיורי 16	שון כהן	בית מלון, בית אוכל	לובה דבוייריס	5
4	71258	25-1623	0191-030	שלמה המלך 30	שיינינג פיפל בע"מ	אחסנה	לובה דבוייריס	7

פרוטוקול החלטות

ועדת משנה לתכנון ובניה

ישיבה: 17-26-0007 תאריך: 29/04/2026 שעה: 10:00

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

הישיבה נפתחה בשעה: 10:22

בנוכחות החברים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, נוי אלראי שניצר, דייבי דישטניק, עו"ד,

מאיה נורי שקד, עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
נציגים בעלי דעה מייצעת	אביגדור פרויד	משקיף מטעם ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א והמרכז	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אורנה כרכיבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	

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 ליועמש	
	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	
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות	

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

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	דניאל שרון	עוזרת למרכז וועדה	

29/04/2026
י"ב אייר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה הכרמל 30

מספר תיק רישוי	10763	מספר בקשה מקוונת	35455	תאריך הגשה	30/12/2025
מהות העסק	מרכול	קומה	קרקע	שם העסק	193.60
ניצת הדובדבן	שטח העסק	193.60			

כתובת	הכרמל 30	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7002/50, 6919/8	תיק בניין	0009-030

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הרצל ביבי	הכרמל 30, תל אביב - יפו 6560343
בעל זכות בנכס	רמי נחום נפשי	ת.ד. 5785, תל מונד
עורך ראשי	תומר בן דור	שד בן צבי 28, רמת גן
מתכנן שלד	עלאא עדוי	ת.ד. 1525, טורעאן 1695000

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממגורים (בעורף) ומרפסת בהיתר ומסככה (בחזית) שלא נמצא לגביה היתר למרכול בקומת קרקע בשטח של 193.6 מ"ר.

תיאור המבנה:

קיים מבנה דו קומתי המכיל: בקומת קרקע-2 חנויות בחזית ומגורים בעורף. בקומה עליונה-מגורים עפ"י היתר בנייה מס' 1110 מיום 10.1.51.

יש לציין כי קיימת סגירת מרפסת בעורף וסככה בחזית שלא נמצא עבורם היתר בנייה בתיק בניין.

הערות המהנדס:

עסק קיים מ-2014 ופעל בשימוש חורג עד 31.12.21.

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

החלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0007 מתאריך 29/04/2026

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים (בעורף) ומרפסת בהיתר ומסככה (בחזית) שלא נמצא לגביה היתר למרכול בקומת קרקע, עד ליום 31.12.2031, שכן המטרד העיקרי, כפי שהוצג על ידי המתנגד, מתייחסת לחסימת מעבר שלא שייכת לעסק הנדון.

הועדה מציינת כי על בעל העסק להשאיר מעבר פנוי להולכי רגל בשטח המדרכה בכל שעות היום, כפי שנטען בהתנגדויות.

29/04/2026
 י"ב אייר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה נחל איילון 31, נחל איילון 33, חומה ומגדל 28, חומה ומגדל 30

01/03/2026	תאריך הגשה	36325	מספר בקשה מקוונת	15457	מספר תיק רישוי
קרקע	קומה	חניון בשטח פתוח ששטחו 686 מ"ר ל-28 כלי רכב			מהות העסק
686.32	שטח העסק	חניון החומה			שם העסק

מונטיפיורי	שכונה	נחל איילון 31, נחל איילון 33, חומה ומגדל 28, חומה ומגדל 30		כתובת
0691-029	תיק בניין	7067/1		גוש/חלקה

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חניוני ממן בע"מ	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	יצחק גטניו	ת.ד. 69360, תל אביב - יפו 69360
בעל זכות בנכס	יוסף פרחי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	טליה בן טובים	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
בעל זכות בנכס	אודליה פיצנטי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260
מורשה חתימה מטעם המבקש	מאיר ביניאשוילי	ת.ד. 22260, ראשון לציון 22260
עורך ראשי	ורדה חייט	אפרסק 3, אשדוד 7709102
מתכנן שלד	רוברט בנדרסקי	ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג לתכנית ממגרש ריק לחניון לא מקורה בשטח של 686 מ"ר.
--

תיאור המבנה:

קיים מגרש ריק. למגרש לא נמצא היתר בנייה בתיק הבניין. מבדיקה במערכת רישוי בנייה לא מקודמת בקשה להיתר בנייה במגרש הנ"ל.

הערות המהנדס:

משנת 1985 פעלו במקום עסקי מכירת חלקי חילוף וחניונים תחת בעלויות שונות ברישיון. ב-1999 הוחלפו הבעלים וביקשו חניון שפעל ברישיון עד 31.12.21. ב-19.7.22 התקבל מכתב דרישה להקפאת התיק בין התאריכים לתקופה של בין 1.7.22 ועד ל-30.4.24 מאחר והחניון הינו תפעולי ולא חניון בתשלום. הבקשה הוקפאה. כעת מבקשים היתר לשימוש חורג לחניון בתשלום.

הערות המהנדס:

ב-13.1.26 התקבל אישור אגף התנועה.

ההחלטה: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0007 מתאריך 29/04/2026

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממגרש פתוח לחניון לא מקורה, עד ליום 31.12.2027, בסוף התקופה
הבקשה תובא לדיון בוועדה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג לצורך בחינה באם ניתן לאשר עד
ליום 31.12.2028.

29/04/2026
 י"ב אייר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה מונטיפיורי 16

18/09/2025	תאריך הגשה	35438	מספר בקשה מקוונת	65598	מספר תיק רישוי
3	קומה	בית מלון, בית אוכל			מהות העסק
323.00	שטח העסק	מלון מונטיפיורי 16			שם העסק

לב תל-אביב	שכונה	מונטיפיורי 16	כתובת
0010-016	תיק בניין	6920/42	גוש/חלקה

כתובת	שם	בעל עניין
אריק לביא 14, נתניה 4266117	שון כהן	מבקש
מונטיפיורי 16, תל אביב - יפו 2226054	צבי קריצר	בעל זכות בנכס
מונטיפיורי 16, תל אביב - יפו 6516403	רפאל אפשטיין	בעל זכות בנכס
אפרסק 3, אשדוד 7709102	ורדה חייט	עורך ראשי
ת.ד. 22260, תל אביב - יפו 22260	רוברט בנדרסקי	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג לתכנית ביחס למבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של בית מלון + בית אוכל בכל הבניין בשטח של 278 מ"ר ובחצר אחורית לא מקורה (חצר לעישון) בשטח של 45 מ"ר. סה"כ שטח 323 מ"ר.

תיאור המבנה:

גוש 6929 חלקה 42.
 המבנה בן 3 קומות. לא נמצא בתיק בנין היתר בניה ותכניות מאושרות להיתר, לא ידוע יעוד המבנה. בתיק בנין נמצא היתר בניה מילולי מס' 774 מ-04/08/1937 לבניין מגורים בן 3 קומות עם קומת קרקע מסחרית בחזית ודירה עורפית. לא נמצא תכנית ההיתר, לא ברור אם שייך לבנין הנ"ל.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת-2017 עם רישיון לשימוש חורג עד-31/12/2020.
 לפני זה משנת-2013 במקום התנהל בית מלון אחר עם רישיון לשימוש חורג משנת-2017.
 יש לציין שבתיק בנין נמצא תכנית סניטרית מאושרת מס' 517 מ-09/12/1992 לעסק של אחסנה ומכירת אריגים שהתנהל בכל שטח הבנין (רש' 12794).

ההחלטה: החלטה מספר: 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0007 מתאריך 29/04/2026

לאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר לעסק של בית מלון + בית אוכל בכל הבניין ומתכנית לחצר אחורית לא מקורה (חצר לעישון), עד ליום 31.12.2035.

29/04/2026
י"ב אייר תשפ"ו

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה שלמה המלך 30

06/11/2025	תאריך הגשה	35154	מספר בקשה מקוונת	71258	מספר תיק רישוי
קרקע	קומה			אחסנה	מהות העסק
29.35	שטח העסק			שיין	שם העסק

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	שלמה המלך 30	כתובת
0191-030	תיק בניין	6903/130	גוש/חלקה

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שיינינג פיפל בע"מ	שלמה המלך 38, תל אביב - יפו 6437827
בעל זכות בנכס	אליהוד יערי	סמטת טאגור 40, תל אביב - יפו 6920342
מורשה חתימה מטעם המבקש	שלמה אפריאט	שלמה המלך 38, תל אביב - יפו 6437827
עורך ראשי	לוי יפעה	שד סיני 21, חיפה 3433208
מתכנן שלד	ערן סויקה	החשמל 8, עפולה 1827108

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג ממגורים בהיתר למחסן בקומת הקרקע בשטח של 29.35 מ"ר (המחסן משמש עסק ברחוב שלמה המלך 38 רש' 372).

תיאור המבנה:

גוש 6903 חלקה 130.
הבניין בן 4 קומות המיועד למגורים על פי היתר בניה משנת-1935 ותמונות GIS.
בתיק הבניין נמצא היתר בניה לשימוש חורג מס' 3/158 מ-30/08/1990 לתקופה של 10 שנים ממגורים ומשרד בקומת קרקע בחלק האחורי של המבנה. הערות המהנדס לבקשה.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום הנ"ל משנת-2023.
חישוב מקומות חניה: דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-26-0007 מתאריך 29/04/2026

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות, לדחות את ההתנגדות בחלקה ולאשר הבקשה לשימוש חורג ממגורים בהיתר למחסן בקומת הקרקע, עד ליום 31.12.2031, בכפוף לתנאי בהיתר בהתאם להתחייבות בעל העסק "לא תתאפשר הכנסה והוצאה של סחורה למחסן בין השעות 19:00 עד 08:00".