

שם וכתובת: סוקה תל אביב - רחוב שוקן זלמן 27 פינת קבוץ גלויות 71

שכונה: ת.ב. 3311-071/0

מ.מלאכה-ק.גלויות

ת.ר. 002 / 00 - 066040

בקשה מתאריך: 29/03/2015

טל': 050-4002402

בעלים: א.ג.א.מ ישראל 2013 בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

ראשי - אולם שמחות- מטבח קצה מורחב.השמעת מוסיקה וצריכת משקאות משכרים במקום- תפוסת קהל מקסימלית 490 איש.

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מקומה מפולשת (שניסגרה עם היתר חוקית)
לאולם שמחות- מטבח קצה מורחב.השמעת מוסיקה וצריכת משקאות משכרים במקום. + שימוש חורג מאולם לתעשיה למשרד , וחדר חתן וכלה , תפוסת קהל 490 איש

תאור המבנה
בגוש 6971 חלקה 49 קיים בניין לתעשיה בן 10 קומות מעל מרתף המכיל : (1) במרתף - מקלט , מחסן וכספות לבנק (2) בקומת קרקע : אולמות למלאכה , סניף בנק , וקומת יציע (3) קומת עמודים מפולשת של כתוב מהו יעודה - ניסגרה עפ"י היתר בניה מ"ס 3/16 מ-25.7.1984 (4) 8 קומות - לאולמי מלאכה , עפ"י היתרי בניה מ"ס 938 מ-6.3.1973 , 441 מ-11.8.1977 , 3/12 מ-22.4.1986 , 1017 מ-21.3.1979.

השימוש המבוקש
העסק מבוקש בשתי קומות :
(1) בקומה מפולשת : (א) אולם ישיבה + מטבח + שרותים בשטח 614 מ"ר (ב) במרפסת מקורה 120 מ"ר (ג) במרפסת פתוחה בשטח 154 מ"ר
(2) בקומה ב' : במקום אולם תעשיה למשרד , מבואה , חדר חתן וכלה + שרותים בשטח 101 מ"ר.

סה"כ שטח העסק 989 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה
יש לציין כי העסק הגיש בקשה מיום 21.7.2014 ופעל במקום ללא רישיון עסק. לעסק הוצא צו סגירה על ניהול עסק ללא רישיון מיום 1.2.2017. כעת העסק בפועל סגור ומבקש לאשר לו שימוש חורג .

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 31945 שקלים מקדמה על סך 6389 שח (20% מקדמה).
לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד אור הבוקר.

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה אלישע בן נפתלי מ-3.2.2017
התקבל אישור תאגיד המים מיום 8.8.2017
התקבל אישור מורשה נגישות מתו"ס + שירות מיום 13.8.17
התקבלה תוכנית בטיחות מיום 13.8.17 - תפוסת קהל 490 איש

לעסק חסרים 48 מקומות חניה - התקבל מכתב מחניון סנטרל פארק - חניון בתי המשפט מיום 1.8.17 כי יש שיתוף פעולה עם האולם , כאשר בחניון קיימים 240 מקומות חניה , יש לקבל אישור טרם כל ארוע .

חוו"ד פיקוח על הבניה :

התאמה למציאות:
התיחסות למבנים:
התיחסות להיתרים בתיק בניין:
פרוט ביקורת:
חוו"ד מהנדס אזורי:

חוו"ד ע"י מנהל מחלקת פיקוח על הבניה נתן שירר מ-27.4.17 :

בבדיקה שערכו מהנדסי ומפקחי פיקוח על הבניה נימצא :
תוספת בניה במרפסת נהרסה והגגון הותאם לתקנות לפי 101
מדרגות חדשות נהרסו (פתח בתיקרה טעון הוצאת היתר בניה)
נמצא היתר לסגירת הקומה המפולשת (היתר 3/16 מ-25.7.84)
טעון הוצאת היתר לשימוש חורג .

חוו"ד תיק מידע:

מספר תב"ע:

1071, 1071 א'.

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מלאכה ותעשייה, עפ"י תכנית 1071 א' שימוש של אולם שמחות
יובא לשיקול דעת הועדה הבהתאם לשימושים המותרים בתכנית,
בהתאם לזכויות הבניה המוקנות בתכנית.

מדיניות התכנון:

השימוש יובא לשיקול דעת הועדה בהליך של שימוש חורג.

חוו"ד המבקשים:

אייל אינגבר -

פונה לוועדה בבקשה לבחון הפחתת תקן חניה באופן משמעותי
מהסיבות הבאות :

1. התקבל היתר בניה לקומה ללא ציון של ייעוד ספציפי.
במקרה כזה ניתן לראות מה השימושים המותרים על פי התב"ע
החלה במקום מספר תב"ע 1071 א'.
בתב"ע מותר גם שימוש של מסעדה.
תקן למסעדה שווה לתקן של אולם מסעדה, לכן לא אמורים
להוסיף מקומות חניה לתקן על פי הקיים, כי התקן לחניה זהה.

2. בשעות בהם מתקיימים אירועים, תפוסת החניה באזור
מינימלית כי העסקים שמסביב שברובם תעשייה ומלאכה נסגרים
משעות אחר הצהריים
(רחובות שביל המרץ, שביל המפעל, שביל התנופה, כולם נמצאים
בגוש 6971 חלקה 49 היכן שהעסק נמצא).
כלומר חשוב לעשות ממוצע של יום, צהריים, לילה ולהתחשב.

3. יש חניונים ציבוריים גדולים מאוד שמשמשים את העסקים
לרבות האולם ברחוב קיבוץ גלויות 71 וגם ברחוב שוקן 28,
דבר שצריך להילקח גם כן בחשבון.

4. לבעל העסק יש סידור עם חניון ציבורי גדול בסמוך לו.

מצ"ב ההסכם להסדרת מקומות החניה כנדרש עבור אולם שמחות.

5. גם במידה ומתייחסים לנכס כאולם תעשייה קלה, ראוי
להפחית את מספר המקומות בחישוב של הנדרש עבור אולם שמחות
בקיוזו שימוש של אולם תעשייה קלה.

6. מבוקש לא לדרוש מספר מקומות חניה לפי תפוסת קהל מקסימלית כי ברוב המקרים האירועים שמתקיימים אינם מגיעים לתפוסת הקהל המקסימלית.
מבקשים לעשות ממוצע ולא לדרוש רף מקסימלי.

7. הועדה המקומית הקלה לאחרונה בנושא תקן החניה. מבקשים לקחת בחשבון את השינויים שבמסגרת ההקלה.
בנוסף ניתן לקחת בחשבון שברחוב הרצל וברחוב קיבוץ גלויות, בשדרות הר ציון, תהיה גם אפשרות להסעת המונים באמצעות הרק"ל (הרכבת הקלה).

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה לאחרונה לזכאי : 04.09.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום 31.12.2022.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד תיאור הדיון:

נתן אלנתן : אולם שמחות, מטבח קצה.

ארנון גלעדי : קומה אחת בתוך בניין משרדים, שהפכו את זה לאולם שמחות.

אילנה בורבן : שימוש חורג הוא לאולמי מסחר ותעשייה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן : השימוש מבוקש בקומה המפולשת, צריך לבדוק לאיזו מטרה היא נסגרה בהיתר.

אילנה בורבן : נסגרה עם היתר בנייה.

ארנון גלעדי : מדובר בקומה מפולשת בדרך כלל אין לה זכויות.

רעיה גוטלויבר : בשנת 1984 לא היתה הגדרה.

עו"ד הראלה אברהם אוזן : צריכים לבדוק את התכנית שמתוכה יצאה ההיתר הזה.

נתן אלנתן : לשוב ולדון לאחר בדיקה של ההיתר האם מדובר בשטח עיקרי.

לשוב ולדון לאחר בדיקה של ההיתר האם מדובר בשטח עיקרי.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: נתן אלנתן - יו"ר, אסף זמיר,
כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי.

חו"ד רישוי עסקים:

החלטת הוועדה המקומית נשלחה בדואר רשום בתאריך 18.12.17

דיון חוזר

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר מחוץ לסדר היום באישור יו"ר הועדה לאור
העובדה שכנגד העסק קיים צו סגירה.

חו"ד השרות המשפטי:

עו"ד הילה בן הרוש חכמון -

בהמשך לדיון שהתקיים בוועדה המקומית להלן חוות דעת השירות
המשפטי בנוגע לקומה המפולשת:

ב-6.3.73 יצא היתר בנייה לבניין תעשייה בן 8 קומות ומקלט
בקומה התחתונה. במסגרת היתר בנייה זה חושב שטח של הקומה
המפולשת כ-103 מ"ר.

ביום 23.03.1982 פורסמה למתן תוקף תכנית 1071 א' שמטרתה
הייתה, בין היתר, לקבוע תוספת שטח רצפות של כ-13,200 מ"ר
ואופן הבינוי, בין היתר, לבניין נושא הבקשה.
בהתאם לפירוט השטחים המצויין בתשריט התכנית, במועד אישורה
שטח הבנייה בבניין 16 (הבניין נושא הבקשה) היה 10,535 מ"ר,
השטח המתוכנן לבנייה היה 2,701 ובסך הכל 13,236 מ"ר (לא
כולל מרתף וחנייה).
עוד קובעת התכנית, כי באישור הועדה המקומית תותר תוספת
שטח רצפות בשיעור של 7,199 לבניינים 0-16 הנמצאים בתחום
התכנית.

לאור אישור תכנית 1071 א', יצא ביום 25.7.83 היתר בנייה
מס' 3-16 לסגירת חלק מקומת העמודים המפולשת (הוא השטח
נושא הבקשה להיתר) בשטח של 949 מ"ר, כך שסך שטחי הבנייה
בבניין במועד זה עמד על
14,937 מ"ר. כמו כן, ביום 22.04.1986 יצא היתר בנייה מס'
3-12 לתוספת 87 מ"ר לקומה המפולשת, 2 מעליות וחדר מכונות,

כאשר השטחים בגין בקשה זו נלקחו מתוך ה-7199 מ"ר הנוספים,
בהתאם להוראות
תכנית 1071 א'.

בנסיבות אלה, ובהתאם לחישובי השטחים המופיעים בהיתרים,
שטח זה נכלל כחלק מהשטחים העיקריים בבניין ולכן ניתן לאשר
את המבוקש.

סעיף מ -

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול
הועדה המקומית*):**