

עיריית תל-אביב-יפו
ועדת המשנה לתכנון ולבניה
אגף רישוי עסקים

14- פברואר - 19

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 0003-2019 מיום 13.02.2019

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה להיתרי בניה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 13.02.2019 שהתקיים באולם הישיבות, אבן גבירול 69, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הועדה.

הפרוטוקול יובא לאישור הועדה המקומית הקרובה.

בברכה,

מירי אהרון
מרכזת וועדות רישוי עסקים
לשימושים חורגים ופרגודים.

**פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה
ישיבה 0003-2019 מיום 13.02.2019**

השתתפו ה"ה:	מ"מ יו"ר ליאור שפירא	חבר מועצה
חברי הועדה:	מיטל להבי	סגנית ראש העיר (השתתפה עד בסעיף 2)
	רועי אלקבץ	חבר מועצה
	ראובן לדיאנסקי	סגן ראש העיר
	אופירה יוחנן וולק	סגנית ראש העיר
לא נכחו:	אסף זמיר	חבר מועצה
	ציפי ברנד פרנק	חברת מועצה
	נפתלי לוברט	חבר מועצה
	אסף הראל	חבר מועצה
	דורון ספיר	מ"מ וסגן ראש העיר
נכחו ה"ה:	עו"ד הראלה אברהם אוזן	משנה ליועמש דיני תכנון בניה
	הילה בן הראש חכמון	עוזרת ראשית ליועמש
	מלי פולישוק	נציגת שר האוצר
	אביטל יעקב	מנהלת מחלקת רישוי הנדסי לעסקים
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים ומהנדסת הוועדה
	לובה דבוייריס	מהנדסת רישוי בכירה
	אילנה בורבן	מהנדסת רישוי
	ברק זאנגי כהן	מ"מ מורשה נגישות
	מירי אהרון	מרכזת ועדות לרישוי עסקים
	מהא מרגייה	עוזרת בכירה למרכזת ועדות לרישוי עסקים

מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה
פרוטוקול זה כולל את עיקרי ההחלטות שהתקבלו בדיון שנערך בתאריך
13.02.2019.

רשאים חברים בוועדה המקומית או הנציגים בעלי הדעה המייעצת (משקיפים)
לדרוש שיתקיים דיון נוסף במליאת הועדה, באחד או יותר מהנושאים שלגביהם
התקבלו ההחלטות.

מליאת הועדה תהא רשאית לקבל החלטות שונות מההחלטות המפורטות
בפרוטוקול זה.

אישור פרוטוקול מס' 0003-2019 מיום 13.02.2019:

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	28398	חניון	ברנר 6
.2	66697	מסעדה/ פאב	מרמורק 6
.3	62225	אולם שמחות/ מסעדה	שד' רוקח ישראל 2

הפרוטוקול אושר.

בקשות להיתרי בניה לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0003-2019 ליום 13.02.2019

מס'	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
.1	28398	חניון	ברנר 6
2.	66697	מסעדה/ פאב	מרמורק 6
3.	62225	אולם שמחות/ מסעדה	שד' רוקח ישראל 2

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2019 סעיף 1

13.8.2018	תאריך הגשה:	028398	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	חניון	מהות העסק:

716.4 מ"ר	שטח העסק:	ברנר 6	כתובת:
17-004	תיק בניין:	גוש 6933 חלקה 88	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
היצירה 3 רמת גן	הורביץ יאיר	מבקש
	אליהו ברוך בע"מ	בעל זכות בנכס
השחם 32 פ"ת	נטלי פאר	עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

שימוש חורג משטח פתוח צמוד לבניין מגורים לחניון במגרש ששטחו 716.40 מ"ר ל-20 כלי רכב. (מהם 2 מקומות לנכים).

כעת מבקשים הקטנת שטח - חלקה 88 בלבד.

תיאור המבנה:

מגרש ריק בצמוד לבניין מגורים ברח' ברנר 4-6

הערות המהנדס:

משנת 1994 עד 1998 העסק התנהל במקום הנ"ל בשטח של 1158 מ"ר (חלקות 88 ו-111) ברישיון ללא שימוש חורג ומשנת 1999 עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31/12/2007.

בשנת 2010 אושר ע"י ועדת המשנה חידוש שימוש חורג לשטח של 1308 מ"ר בתוקף עד 31/12/2013 אך על פי בקשת בעל העסק התוקף קוצר עד- 31/07/2012 (לפי תקופת שכירות שלו).

ברישוי בניה יצא היתר בניה מס' 18-0654 מ-16/09/2018 לבניין מגורים בשטח שבו מתנהל החניון.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2019 סעיף 1

חוות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	4353
<p>שימוש לחניון ציבורי אינו תואם לרשימת השימושים המותרים על פי תכניות תקפות.</p> <p>החלקה כלולה בייעוד אזור מגורים ב' על פי תכנית 4353. על המגרש קיים מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור 2650 ב'.</p> <p>יש לציין כי בימים אלה מקודם הליך להוצאת היתר בניה על החלק הריק של המגרש עפ"י תכנית 4353.</p> <p>הבקשה אושרה ע"י הועדה המקומית ונמצאת בהליך של בדיקת דרישות אחרי ועדה. על כן לא ניתן לאשר את המבוקש.</p>	

פרסום עפ"י סעיף 149:

<p>בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות.</p> <p>תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 21.8.2018.</p> <p>מבקשים שימוש חורג עד ליום 31.7.2020.</p>
--

חוות דעת גורמי רישוי:

פיקוח עירוני	שלמה שטיין מיום 3.2.2019 - לעסק קיים צו סגירה ליום 21.3.2019.
אגף התנועה	התקבל אישור אגף התנועה

המלצת הועדה המייעצת: (פרוטוקול 0002-2019 מתאריך 31.1.2019):

<p>העסק מתנהל במקום משנת 2012 ללא רישיון וכעת מתנהל נגדו הליך פלילי בגין ניהול עסק ללא רישיון.</p> <p>במקביל מקודם הליך ברישוי בניה שבסופו יצא ביום 9.10.18 היתר בניה מס' 18-0654 להקמת מגדל מגורים במקום.</p> <p>בנסיבות אלה מותירים לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>ההמלצה התקבלה בהשתתפות: אביטל יעקוב - יו"ר, רעיה גוטלויבר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, לובה דבוייריס, נתן שירר, אילנה בורבן, עופר ארנון, מירי גלברט, מירי אהרון.</p>
--

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

מאחר שהוצא היתר בניה למגדל מגורים ביום 9.10.18 - לשיקול דעת הוועדה המקומית.

תיאור הדין:

רעיה גוטלויבר – משנת 2007 היה בשימוש חורג עד 2012 מאז פועל ללא רישיון. קיים הליך פלילי כנגד העסק.

מלי פולישוק: יכול להיות שיתחילו לבנות קודם?

ראובן לדיאנסקי: העסק פועל במקום משנת 2012 ללא רישיון, וכעת ישנו צו סגירה. מכיוון שיש לנו אחריות ציבורית במישור רישוי עסקים רוצה לדעת מה קורה עם צו הסגירה.

מיטל להבי: צריך להציג התייחסות לגבי ההליך הפלילי בצורה מורחבת.

רועי אלקבץ: העין הציבורית היא העין המעניינת אותנו, לא יכול להיות שפועל הרבה שנים ללא רישיון.

אביטל יעקב: יש צו סגירה שיכנס לתוקפו על ניהול עסק ללא רישיון כשבעל העסק לא עומד בתכנון ובניה מתחיל בהליך של הגשת בקשה. הבקשות הקודמות לא הבשילו לידי היתר. אנחנו בקשר עם המחלקה הפלילית לגבי התנהלות העסק.

ראובן לדיאנסקי: יש לך מידע מתי הוגש כתב אישום ומתי הוחלט על צו הסגירה? עכשיו אם נאשר לו אנחנו בעצם נותנים לו פרס.

לובה דבוייריס: הטיפול היה לפני 3 שנים, החניון היה גדול ובעל העסק לא יכל לקבל הסכמת בעלים לחלקה השנייה.

ליאור שפירא: נדון על מדיניות בנושא חידוש רישיונות לעסקים הפועלים ללא רישיון בנפרד ואיך אנו רוצים לראות מה יהיה בעתיד. בנוגע לבקשה זו נאשר עד 31.7.2020 בהתאם לפרסום.

ועדת המשנה לתכנון ובניה: 0003-2019 מיום 13.2.2019 סעיף 1.

החלטה: לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.07.2020 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר - ליאור שפירא, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולך, ראובן לדיאנסקי, רועי אלקבץ.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2019 – סעיף 3

23.07.18	תאריך הגשה:	62225	מספר תיק רישוי:
1	קומה:	אולם שמחות, מסעדה לרבות צריכה משקאות משכרים במקום.	מהות העסק:

2051-002/0	תיק בניין:	שדרות רוקח ישראל 2	כתובת:
435 מ"ר	שטח העסק:	גוש: 6635 חלקה 275, 282	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין:
שד' רוקח ישראל 2	פומרוק רפאל	מבקש
	עיריית תל אביב – יפו	בעל זכות בנכס
משה לוי 11, ראשלי"צ	אירמה כראל	עורך בקשה

מהות הבקשה: (אילנה בורבן)

שימוש חורג מלובי צפייה ומרפסת מקורה במרכז דניאל ללימוד ימאות וחתירה לשימוש מסעדה כולל הכנת דגים מעובדים מסופקים ממקום מאושר + אפיית דברי מאפה כולל הכנת בצק במקום (תפוסת קהל מקסימלית 290) לרבות צריכת משקאות משכרים במקום. עריכת אירועים ושמחות ע"י חברת קייטרינג ברישיון יצרן.

בקומת עמודים: (אינו מהווה שימוש חורג) - מחסן בשטח 19 מ"ר
בקומת כניסה: במקום לובי צפייה - אולם ישיבה של המסעדה + עריכת אירועים + בר + מטבח עם אזור הגשה בשטח 255 מ"ר.
3) במרפסת מקורה לצפייה - מקומות ישיבה של העסק בשטח של 158 מ"ר.
סה"כ שטח העסק 435 מ"ר.

תיאור המבנה:

מרכז דניאל ללימוד ימאות וחתירה בן קומה אחת מעל קומת עמודים המכיל: בקומת עמודים מחסן, מחסן סירות, וחדר עבודה.
בקומת כניסה מכיל: לובי כניסה, לובי צפייה, מרפסת פתוחה לצפייה, מלתחות, משרדים, מחסנים, כיתות לימוד, מטבחון, ספרייה מקצועית ומשרדי הנהלה על פי היתר בניה מס' 970292 מ-3.4.1997, והיתר בניה מס' 230355 מ-8.5.2006.

הערות המהנדס:

עפ"י החלטת הועדה המחוזית מס' 48 מ-8.5.2006: מדובר בשימוש חורג מהיתר ומתוכנית אשר תואם את התמ"מ 2/5. בנסיבות אלו הועדה המחליטה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד 31.12.2010. בתנאי:

- 1) שתתאפשר גישה חופשית דרך שטח המסעדה אל מרפסת הצפייה אל נחל הירקון
- 2) במרפסת הצפייה לא יוצבו שולחנות כסאות

הועדה המקומית מתאריך 4.1.12 החליטה: לאשר שימוש חורג למסעדה בלבד בתוקף עד 31.12.2017 ובתנאי שהמקום לא ישמש כאולם שמחות. שימוש במקום לאולם שמחות יביא לביטול ההיתר.

לעסק היה רישיון בשימוש חורג למסעדה עם משקאות משכרים בתוקף עד 31.12.2017 מדיניות לילה עד אור הבוקר.

לעסק התקבל אישור אגף הנכסים על גבי תכנית העסק מ-6.6.2017 בתוקף עד 31.12.2021. לעסק חסר 25 מקומות חניה.

חוות דעת מידע תכנוני:

המבנה ממוקם במגרש ביעוד אזור ציבורי פתוח מיוחד (פארק) וכן בחלקו המגרש מצוי בתוך הסדר שטח הירקון (הרחבה) עפ"י תכנית 1111. בשטח זה יותרו תכליות מותרות לשצ"פ עפ"י התכנית הראשית, בתוספת מועדונים מיוחדים הקשורים בפארק ו/או בנחל הירקון ובאשור הועדה המקומית. אזור זה מיועד להפקעה ע"י עיריית תל אביב. עפ"י תמ"מ 2/5, יעוד השטח הינו שצ"פ, שימוש של מסעדה, בית קפה, קיוסקים כלול ברשימת התכליות המותרות בתכנית ויהיה באישור הועדה המחוזית. אולם אירועים אינו כלול ברשימת התכליות המותרות בתוכניות. על כן, לא יותר שימוש של אולם אירועים. עפ"י תמ"מ 2/5, סה"כ שטח הבניה הינו 1.1%. אחוזים אלו מתייחסים לכלל השימושים המפורטים בסעיף התכליות והשימושים (מחושב מכלל השטח ליעוד זה בכל מתחם תכנון). המרפסת מיועדת לצפייה על כן, תישמר גישה חופשית מהמסעדה אל המרפסת. מחסן בקומת עמודים יהיה במסגרת שטחי השירות המותרים בקומה זו.

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות. תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 11.6.2018. מבקשים שימוש חורג לצמיתות.

חוות דעת גורמי רישוי:

איכות הסביבה: יובל לוי מיום 25.12.2018 - בעבר היו תלונות, העסק לא אטום אקוסטית

חוות דעת שירות המשפטי:

עו"ד עדי בוסתן מ- 07.01.2019: לאור החלטת גדות, לשיקול דעת ועדה מקומית.

המלצת הועדה המייעצת: פרוטוקול 0031-2018 מתאריך:

הועדה ממליצה לאור החלטת המועצה הארצית בנוגע לעסק ברוקח 42 "גדות" (פארק הירקון) אשר כלל תפוסת קהל 300 איש בשטח של 1000 מ"ר, מיום 18.9.2017 לפיו המועצה הארצית לא אישרה שימוש חורג לאולם אירועים וזאת משום אופיו וצביונו של פארק הירקון. המועצה הארצית אישרה במקום הפעלת מסעדה במסגרתה ניתן יהיה לקיים גם אירועים וזאת כשימוש משני ובהיקף חלקי בלבד שלא יפגע בשימוש הראשי כמסעדה הפתוחה לכלל הציבור. בנסיבות אלה הועדה המייעצת ממליצה להותיר את ההחלטה בנוגע לפריט רישוי של אולם אירועים לשיקול דעת הועדה המקומית. בנוגע למסעדה הועדה המייעצת ממליצה לאשר. ההמלצה התקבלה בהשתתפות: רעיה גוטלויבר - יו"ר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, לובה דבוייריס, יובל לוי, עופר ארנון, נתן שירר, מירי גילברט, אילנה בורבן, מירי אהרון.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר):

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד לתאריך 31.12.2021 לפי המלצת אגף הנכסים למסעדה הכוללת צריכת משקאות משכרים במקום בלבד בכפוף לאישור ועדה המחוזית. אולם שמחות אינו כלול ברשימת התכליות המותרות בתכנית תממ 2/5. על כן לא יותר שימוש של אולם שמחות.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר – הייתה החלטה של המועצה הארצית לאשר רק מסעדה לעסק דומה, לכן הועדה המייעצת המליצה לאשר מסעדה עד 31.12.2021 בכפוף למחוזית.

עו"ד הראלה אברהם אוזן – יש לתקן את המלצת הוועדה המייעצת כי מדובר בהחלטת הועדה המחוזית.

למעשה, מדובר בהמלצת הועדה המחוזית שניתנה לעסק בשם "גדות" בשטח של כ-1,000 מ"ר בנוי במסגרת בקשה לשימוש חורג לאולם אירועים. לאחר שהתקבלה חוות דעת מהנדס העיר, הועדה המקומית המליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג לאולם אירועים, אולם הועדה המחוזית סירבה.

אחרי קבלת עמדת הועדה המחוזית היה על בעל העסק "גדות" להמשיך את ההליך ולהגיש את הבקשה לאישור המועצה הארצית, מכיוון שמדובר בהליך לשימוש חורג מתמ"מ 5/2 אך הוא לא עשה כן ולכן נותרנו רק עם המלצת הועדה המחוזית.

ליאור שפירא – מבקש להפסיק את ההקלטה לצורך התייעצות.

עו"ד הילה חכמון – מקריאה את המלצת הועדה המחוזית בנוגע ל"גדות".

ליאור שפירא – מציע לאמץ את המלצת הועדה המחוזית למקרה הזה.

ראובן לדיאנסקי – מסעדה שניתן לקיים בה אירועים כשימושים משניים, לעיתים.

ליאור שפירא - נוכח החלטה של הועדה המחוזית בעניין גדות (רוקח 42) מאשרים עד 31.12.2021 עבור מסעדה בלבד במסגרתה ניתן לקיים גם אירועים וזאת כשימוש משני ובהיקף חלקי בלבד. לא מאשרים שימוש חורג לאולם אירועים.

ועדת המשנה לתכנון ובניה: 0003-2019 מיום 13.2.2019 סעיף 3.

החלטה: נוכח החלטה של הועדה המחוזית בעניין גדות (רוקח 42) מאשרים עד 31.12.2021 עבור מסעדה עם שימוש עבור אירועים כשימוש נלווה, בכפוף לדרישות מהנדס העיר. לא מאשרים שימוש חורג לאולם אירועים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר- ליאור שפירא, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולך, ראובן לדיאנסקי, רועי אלקבץ.

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2019 – סעיף 2

26.01.17	תאריך הגשה:	66697	מספר תיק רישוי:
קרקע	קומה:	מסעדה/ פאב- משקאות משכרים – הגשתם לצריכה במקום הגשתם	מהות העסק:

71-004/0	תיק בניין:	מרמורק 6	כתובת:
91 מ"ר	שטח העסק:	גוש : 7085 חלקה : 190	גוש/חלקה:

כתובת:	שם:	בעל עניין :
מרמורק 6	רובינא מרמורק קפה בע"מ	מבקש
		בעל זכות בנכס
ארלוזורוב 62	אביב שרותי אדריכלות והנדסה	עורך בקשה

מהות הבקשה : (אילנה בורבן)

מובא לדיון בוועדה לצורך תיקון תוקף שימוש חורג.

שימוש חורג מאולם בנק לעסק של מסעדה + פאב - צריכת משקאות משכרים במקום. במרתף במקום ארכיב של הבנק - מחסן של העסק בשטח 12 מ"ר, וכן בניית שני תאי שירותים בשטח 10 מ"ר . שטח העסק במרתף 22 מ"ר בקומת קרקע במקום אולם הבנק וכן במקום תאי שירותים שהיו לשרות הבנק - אולם ישיבה ומטבח של העסק בשטח 69 מ"ר. לפי מדיניות היתרי לילה מותר לעבוד במקום עד השעה 01:00 בלילה.

תיאור המבנה:

גוש 7085 חלקה 190 קיים בנין בן 5 קומות למשרדים , המכיל : במרתף - מקלט ארכיב של הבנק ומחסנים , בק. קרקע - אולם בנק עם תאי שירותים , בקומות א', ב', ג' - משרדים עפ"י היתר בניה מ"ס 4-210439 מ-12.6.2001, והיתר בניה מ"ס 577 מ-3.11.1972.

הערות המהנדס:

יש לציין כי תכנית העסק כוללת בניית ארובה לעסק. בניית ארובה חדשה טעונה הוצאת היתר בניה . הוגשה בקשה מקוונת ברישוי בניה מ"ס 6464 להיתר 2017-0938. הבקשה ממתינה להכנת דרפט.

חות דעת מידע תכנוני:

מספר תב"ע	58 ,1993 ,515 ,180
החלקה ביעוד מסחרי 1 עפ"י תכנית 515 ותכנית 1993. השימוש המבוקש כלול ברשימת השימושים המותרים באיזור מסחרי 1 עפ"י תכנית 58.	

פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.
 תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי : 31.10.2017.
 פרסום לשימוש חורג עד ליום : 31.12.2021.

חוות דעת גורמי רישוי:

<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי איכות הסביבה הם אחידים על בעל העסק להימנע מגרימת מטרדים לסביבתו.</p> <p>יחד עם זאת אנו לא מתעסקים בנושא רעש קהל אלא ברעש מערכות מכאניות או מוסיקה שמושמעת מעסקים.</p> <p>זה שיקול שצריך להבחן על ידי אגף הפיקוח ואגף רישוי עסקים שבוחן את הבקשה להיתר ישיבה של 120 מקומות בצמוד לבתי מגורים. אם חושבים שיש מקום לצמצם את ההיתר אזי בבקשה שאגף רישוי עסקים יבחן את הבקשה.</p> <p>לנו אין כרגע מנדט לטפל בנושא רעש קהל.</p> <p align="right">חוות דעת פיקוח עירוני מיום 31.12.2018 -</p>	<p>איכות הסביבה</p>
<p>פיקוח עירוני</p> <p>העסק מחזיק בהיתרים : לילה עד ליום 15.12.19, ש"כ עד ליום 30.5.19 -שניהם משולמים. בבדיקה שערכתי מול מערכת משל"ט מיום 1.9.18 ועד היום - לא נמצאו פניות/תלונות כנגד העסק. לאותה תקופה נבדקה גם פעילות יזומה מרחבית נמצא כי הוגשו 3 דוחות שימור בגין חריגת ש"כ משטח ההיתר.</p>	<p>פיקוח עירוני</p>

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023 בכפוף להוצאת היתר בניה לארובה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל – יו"ר, עו"ד הילה בן הרוש חכמון, מירי אידלסון, נתן שירר, רעיה גוטלויבר, לובה דבוייריס ומירי אהרון.

ועדת התנגדויות:

שם	כתובת	טלפון
כרמית ברנשטיין, עו"ד	בני משה 15, תל אביב – יפו	054-6244488

דיון בוועדת התנגדויות - בתאריך 18/02/2018

בהשתתפות: דן להט - חבר מועצה, ליאור שפירא - חבר מועצה, אסף זמיר - ס' וממלא מקום ראש העיר, עו"ד חגית המאירי פרלר - השרות המשפטי, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, ניצן כרם - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון

ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 0003-2019 – סעיף 2

- מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים, מהא מרגייה - ע' מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

<p>גיל ברנשטיין עו"ד כרמית ברנשטיין - הבניין של גיל צמד לבניין שמתנהל הפאב, בנין מגורים ברובו. הבעיה העיקרית בקומת הקרקע, 2 חלונות שפונים לפאב, הדיירים סובלים מאוד קשה להתגורר בדירה, יש חלונות כפולים, צריך לסגור חלונות והם נצורים, יש ספקים שמגיעים למקום ויוצרים רעש, אין פרטיות. הדיירים ששוכרים את הדירה התלוננו, אנחנו לא מתגוררים בבניין. כיום בנין קטן מעוניינים להרים בנין יותר גדול. השוכר נכנס לפני שנה מחליפים הרבה דיירים במקום. יש כסאות בחוץ ורעש עצום.</p>	המתנגדים:
<p>עו"ד ברק קינן - מדובר במקום שהוא ליבה של העיר תל אביב, המקום הומה בעסקים, מדובר בבניין ישן, הרחוב מאוד סואן, הדירה יושבת ממש על הכביש עם כל הרעש המשתמע מכך. המתנגדים לא גרים במקום. רובם חתמו על כתב הסכמה למעט אחד, לא הייתה מעולם פניה למוקד.</p> <p>המטרה לעלות את ערך הנכס, חזקה על רישוי עסקים לאכוף מה שצריך, השוכרים ידעו ששוכרים מקום ליד פאב.</p> <p>רוב הדיירים המתגוררים נתנו את הסכמתם - הבניין שלנו הוא בנין משרדים אשר מתרוקן לאחר השעה 17:00 בצהריים.</p>	המבקשים:
<p>הוועדה ממליצה לדחות את התנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה עד ליום 31.12.2023, בכפוף להוצאת היתר בניה לארובה. המבקשים הצהירו בפני הוועדה כי יסירו את השער המפריד בין הבית של המתנגדים לעסק.</p>	המלצת צוות ההתנגדויות:

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0018-0005 מתאריך: 7.03.2018:

<p>הוועדה מקבלת את המלצת צוות ההתנגדויות לדחות את התנגדות בחלקה ולאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2023, בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי להוצאת היתר בניה לארובה. המבקשים הצהירו בפני הוועדה כי יסירו את השער המפריד בין הבית של המתנגדים לעסק.</p> <p>ההחלטה התקבלה בהשתתפות: דורון ספיר, כרמלה עוזרי, נתן אלנתן, סוזי צמח, שמואל גפן.</p>

החלטת ועדת ערר:

<p>מיום 22.11.2018 - לאחר ששמענו את טענות הצדדים, ובכפוף לאמור להלן, אנו דוחים את הערר. אין מחלוקת כי השימוש המבוקש הוא שימוש חורג מהיתר, קרי תואם לתכנית התקפה. לפיכך, בהתאם לפסיקה, יש לבחון את הבקשה בהתאם ל"מבחן ההתאמה", קרי, התאמת השימוש המבוקש למבנה אשר נבנה מראש לשימוש אחר.</p> <p>אנו סבורים כי השימוש המבוקש מתאים למבנה. זאת, הן מבחינת מיקומו באזור בו הוא נמצא והן לנוכח העובדה שבמסגרת הליך רישוי עסקים, העסק קיבל אישורים מכלל הגורמים הרלוונטיים לצורך הפעלתו, כפי שנמסר לנו מפי נציג הוועדה המקומית. העוררים לא העלו כל טענה כי השימוש אינו מתאים למבנה עצמו.</p> <p>בהקשר זה נציין כי מגורים בטבורה של עיר ובאזור שיעודו מסחרי, טומנים בחובם גם סמיכות לעסקים מחוללי רעש, ואין העוררים יכולים להלין על מטרדי רעש כתוצאה מפעילות זו ובלבד שהיא מוגבלת בסבירות.</p> <p>יחד עם זאת, מאחר ומדובר בבקשה לשימוש חורג מהיתר, אנו סבורים כי במסגרת החלטה להתיר שימוש מסוג זה, אשר עלול לגרום מטרדים לסביבה הקרובה, נכון להתנות את מתן ההיתר</p>
--

בתנאים אשר יבטיחו את צמצום המטרדים.

אנו סבורים כי במסגרת החלטת הוועדה המקומית מושא הערר לא נקבעו תנאים מספיקים בהקשר זה, ולפיכך אנו מורים כי הוועדה המקומית תפרט במסגרת התנאים למתן היתר, את התנאים הדרושים "למניעת רעש מחוץ לכותלי העסק".

עוד ייקבע כי תנאי בהיתר יהיה ביצוע התנאים הדרושים למניעת רעש מחוץ לכותלי העסק כפי שיפורטו כאמור ואישור המחלקה לאיכות הסביבה כי התנאים הנ"ל בוצעו. ובכפוף לאמור לעיל, הערר נדחה, אין צו להוצאות.

ועדת המשנה לתכנון ובנייה: פרוטוקול 0019-0002 סעיף 6 מ- 30.01.2019

תיאור דיון:

עו"ד הראלה אברהם אוזן - ועדת ערר דחתה את הערר וכתבה כי לא נקבעו תנאים, איכות הסביבה לא יודעים לקבוע תנאים מחוץ לכותלי העסק.

אביטל יעקב - פנינו לפיקוח עירוני ביקשנו ביקורות יזומות לגבי מטרדי רעש ולא התקבלו תלונות על מטרדי רעש.

עו"ד הראלה אברהם אוזן - הרשות לאיכות הסביבה אומרת בחוות דעתה שהינה קובעת תנאים רק בעניין רעש ממערכות מכאניות או מוסיקה שמושמעת מעסקים. היא אינה מתעסקת עם רעש של קהל. מציעה כי תקבעו בהחלטתכם תנאים בהיתר, כלומר תנאים שהפרתם תהווה עילה לביטולו בנוגע למטרדי הרעש העלולים להיגרם מחוץ לכותלי העסק.

ההקלטה הופסקה לצורך הסבר על ההליך המשפטי.

החלטת הוועדה:

בהמשך להחלטת ועדת הערר ולאור חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה הוועדה המקומית קובעת כי יתווספו תנאים בהיתר:

1. לא תושמע מוסיקה מחוץ לכותלי העסק.
2. לא תהיה החרגה משטח היתר השולחנות וכסאות.

התנאים שנקבעו בהחלטה מיום 7.3.2018 בעינם עומדים לרבות לעניין הוצאת היתר בניה לארובה.

ההחלטה התקבלה ע"י: ראובן לדיאנסקי - יו"ר, רועי אלקבץ, מיטל להבי, אסף הראל, אופירה וולק, מיטל להבי.

חוות דעת מהנדס הוועדה (רעיה גוטלויבר) –

מובא לדיון חוזר בוועדה לצורך תיקון תוקף השימוש החורג.

לאשר הבקשה עד לתאריך 31.12.2021 לפי תאריך הפרסומים בתנאים שהתקבלו בתאריך 30.1.2019.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר : מובא לדיון לצורך תיקון תוקף החלטת הועדה המקומית שכן הפרסום היה עד 31.12.2021 והועדה אישרה עד ליום 31.12.2023.

ועדת המשנה לתכנון ובניה : 0003-2019 מיום 13.2.2019 סעיף 2.

החלטה : לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בהתאם לפרסום שבוצע, בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר- ליאור שפירא, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולך, ראובן לדיאנסקי, רועי אלקבץ.