



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

19-07-2010

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

**הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 2010-0010 מיזם 14.7.2010**

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 14.7.2010 שהתקיים באולם המועצה, שדרות בן גוריון 68, והוא מהווה חלק בלתי נפרד מפרוטוקול הועדה.

הפרוטוקול יובא לאישור ועדת המשנה הקרובה.

ייתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה.


בברכה,
מירי אהרון
מרכזת וועדות
לרישוי עסקים

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה 2010-0010

ישיבה : מיום 14.7.2010

השתתפו ה"ה:	יו"ר דורון ספיר	ס/ראש העיר	
חברי הועדה:	פאר ויסנר	ס/ראש העיר	
	אסף זמיר	ס/ראש העיר	
	מיטל להבי	ס/ראש עיר	
	ארנון גלעדי	חבר מועצה	
	אהרון מדואל	חבר מועצה	
	שמוליק מזרחי	חבר מועצה	
	שמואל גפן	חבר מועצה	
	נתן וולך	חבר מועצה	
	כרמלה עוזרי	חברת מועצה	
	שלמה זעפרני	חבר מועצה	
	לא נכחו:	חזי ברקוביץ	מהנדס העיר
עודד גבולי		מנהל אגף תב"ע	
נכחו ה"ה:	אינג' שוטה חובל	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	
	אילן רוזנבלום	ע.ס/ראש העיר	
	עו"ד שרי אורן	משנה ליועמ"ש עניני תכנון	
	עו"ד הראלה אברהם ארזן	ס/בכיר ליועמ"ש	
	אלחנן משי	מנהל אגף רישוי עסקים	
	ראובן מגל	מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים	
	מרכזת הועדה:	מירי אהרון	מרכזת וועדות

שם וכתובת: 70 פילים - רחוב בוגרשוב 70
שכונה: לב ת"א-חלק צפוני
בקשה מתאריך: 19/02/2009
בעלים: הכל מאלכוהול בע"מ
נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס
מהות העסק:

ת.ב. 26-070/0
ת.ר. 020461
טל': 052-6291777

ראשי - בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, הכנה ומכירת כריכים, משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה. מקום אחר למכירת משקאות משכרים - יינות (בקבוקים סגורים)

תוכן הבקשה: שימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לעסק של בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, הכנה ומכירת כריכים, מקום אחר למכירת משקאות משכרים - יינות (בקבוקים סגורים) משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה בגוש 6911 חלקה 21.

תאור המבנה:

הבנין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל: במרתף- מחסן ומקלט; בקומת קרקע- חנויות בחזית ודירת מגורים מאחור ובקומות העליונות-מגורים על פי היתר בניה מס' 239 מ-24/06/71. בתיק בנין קיים היתר בניה מס' 513 מ-12/09/73 "לשינויים בקומת החנויות והוספת מדרגות למרתף ושינוי בחזית הבנין ע"י ביטול חלון ראוה והנמכת הרצפה במרתף" (בהיתר אין שינוי יועד של קומת מרתף).

השימוש המבוקש

בית אוכל להכנה והגשת תה וקפה, הכנה ומכירת כריכים, מקום אחר למכירת משקאות משכרים - יינות (בקבוקים סגורים) משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה במחסן במרתף בהיתר בשטח של 132.5 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה

יש לציין שלעסק יש חלק נוסף בחנות בקומת קרקע (לא מהווה שימוש חורג) בשטח של 49.4 מ"ר (החנות והמרתף מחוברים על ידי מדרגות פנימיות בהתאם להיתר משנת-1973). סה"כ שטח העסק 181.9 מ"ר.

בתיק בנין נמצא תכנית סניטרית מאושרת מס' 78 מ-18/12/78 לעסק של עיבוד ומכירת תכשיטים בקומות קרקע ומרתף. על פי התכנית במרתף התנהל בית מלאכה לעיבוד תכשיטים.

קיימות התנגדויות מדיירים שכנים כי העסק גורם למטרדי רעש חמורים.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 3857 ש"ח.

על פי מפת מדיניות מותרת פעילות באזור עד לשעה 1:00 בלילה. חסרים 7 מקומות חנייה.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

2363 ע' 1

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

לא לאשר על פי הוראות תכנית 2363 ניתן לאשר שימוש מסחרי רק במקום שהיה שימוש מסחרי במרתף בהיתר כדיון.

המלצת הועדה המייעצת:

מדובר בעסק שבקומת המסחר יש חנות משקאות משכרים ובמרתף המחובר במדרגות לחנות יש פאב. הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר בעסק המצוי במרתף מתחת לבית מגורים כנגדו התקבלו תלונות והתנגדויות רבות כ"כ מפת המדיניות מאפשרת במקום פעילות עד לשעה 01:00 בלילה ומאחר ומדובר בשכונת מגורים נראה כי עסק מסוג זה לא יוכל לפעול עפ"י המדיניות.

יחד עם זאת אין מניעה שהעסק יפרסם את הבקשה ובקשתו תובא להחלטת ועדת המשנה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד ג'ורג' מנצור, דניאל לס, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2009-0003 מתאריך 18/03/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

חו"ד אישור בעל הנכס:

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

דיון חוזר

חו"ד בדיקת מהנדס:

עפ"י בדיקה נוספת בתיק בנין ובהתייחס למכתבו של עו"ד זאב גאי, יש לציין שקיים היתר בניה לשינויים בבנין מס' 239 משנת 71 שבו יעוד של המרתף מחסן ובהיתר בניה מס' 513 משנת 75 לשינויים בקומה התחתונה ותוספת מדרגות למרתף (עליו התייחס עו"ד גיא במכתבו) לא רשום יעוד של קומת המרתף.

לשיקול דעת הועדה.

חו"ד המבקשים:

עו"ד זאב גיא בשם המבקשים - לגבי הקביעה כי מדובר בשימוש חורג ממחסן במרתף בהיתר לעסק של בית אוכל הריני להפנות אתכם להיתר בניה מיום 12.9.73 בו אישרה הועדה המקומית אר ענינה: "עבור שינויים בקומת החנויות והוספת מדרגות למרתף ושינוי בחזית הבנין ע"י ביטול חלון ראווה והנמכת הרצפה למרתף. בעיון בתכנית 736 מיום 15.7.73 עולה כי התכנית משקפת נאמנה את מצבו של העסק כיום קרי ישנו חיבור באמצעות גרם המדרגות מחנות בקומת החנויות מהווה יעוד מסחרי לקומת המרתף שמהווה חלק בלתי נפרד מהיעוד המסחרי ולא מחסן במרתף. יוצא כי הפרדה של המרתף מקומת הקרקע אינה נכונה ואינה מתארת נאמנה את המצב התכנוני עפ"י היתר הבניה ויובהר כי המרתף מעולם לא הוגדר עפ"י היתר בניה 513 כמחסן. מהאמור לעיל למדים אנו כי יעוד המרתף עפ"י ההיתר אינו מחסן כפי שדווח בתוכן הבקשה אלא מדובר בחלק בלתי נפרד מהחנות קרי שטח מסחרי הרי לא רק שעפ"י התכנית אין כל רישום או עדות לקביעה כי המרתף מהווה מחסן אלא טרחו לציין ע"ג התכנית את איור ההחסנה דבר המלמד כי המרתף לא נועד לשמש כמחסן אלא חלק מסחרי בלתי נפרד מהחנות.

חוו"ד המשד:

לא זו אף זו כי המרתף כולל עפ"י ההיתר שירותים מחיצת זכוכית כמו כן עפ"י ההיתר קיים גרם מדרגות נפרד מחדר המדרגות המשותף למקלט הבית דבר המעיד כי בוצעה הפרדה מוחלטת בין השטחים המשותפים השייכים לכלל הבנין לבין המרתף המהווה יחידה מסחרית אחת. ניתוח היתר הבניה הרי ברור כי עפ"י היתר הבניה המרתף מהווה חלק בלתי נפרד מקומת החנות ולא מהווה שימוש חורג להיתר.

עפ"י היתר הבניה קיים שימוש מסחרי בקומת הקרקע ובקומת המרתף וכן חלק מהעסק נמצא בחזית הבנין בקומת הקרקע בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים ולכן גם עפ"י התב"ע לא נדרש שימוש חורג לתב"ע.

במקום נעשו שיפורים מהותיים ונקטו כל האמצעים למניעת מטרדים למגורים וראייה לכך שעניין התלונות וההתנגדויות הופחת עד כשי שלא היה הוא מתן אישור זמני לעסק מאת הרשות לאיכות הסביבה.

מכל האמור לעיל למבקש לבחון מחדש את בקשת מרשי.

חוו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ביום 15.7.09 ע"י מנהל אגף רישוי עסקים ונציגי הרשות לאיכות הסביבה. הביקור היה ביום כאשר רק חנות היינות פעלה ולא הבר.

מהביקור עולה כי העסק של הפאב נמצא במרתף מוגן ללא חלונות למעט דלת חירום ליציאה.

מדובר בעסק לא גדול שמיקומו נותן אפשרות למגוון אקוסטי

טוב.

חוו"ד אגף תב"ע (מידע):

מספר תב"ע:

2363 ע' 1

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים עם חזית מסחרית.

מדיניות התכנון:

השימוש תואם הנחיות היועץ המשפטי של העירייה בהתחשב שבמקום התנהל עסק (שימוש עיקרי) במרתף.

המדיניות בהתחשב שבמקום התנהל שימוש עיקרי כחלק מקומת החנויות שמעל מומלץ לאשר הבקשה לשימוש החורג לבית אוכל והגשת תה וקפה הכנת ומכירת כריכים ומשקאות משכרים.

פירוט חוות דעת:

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג שכן נמצא שבעבר פעלה במקום חנות ועסק לעיבוד ומכירת תכשיטים כך שאין מדובר בשימוש חדש במרתף לשימושים מסחריים דבר התואם הנחיות היועמ"ש לעירייה בכפוף לכך כי העסק יקפיד על שעות הפעילות המותרות באיזור עד 01:00 ופרסום מלא ושמיעת המתנגדים.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורגי מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לשימושים חורגים, דניאל לס - מנהל מח' מידע אגף תב"ע, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, נתן שירר - מחלקת פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכז וועדות שימושים חורגים.

(פרוטוקול 2009-0007 מתאריך 20/07/2009)

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 22.9.09.

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם בית אחזקות בע"מ רחוב ישראל גלילי 9 ת"א 03-6996586.

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

הכל מאלכוהול בע"מ - רחוב בוגרשוב 70 תל אביב - יפו	<u>פרטי בעלי העסק:</u>
רחוב בוגרשוב 70 תל אביב - יפו טל. 052 6291777	<u>כתובת העסק:</u>
מר רוני רימר- מנהל ועד הבנין רמת השרון שד ויצמן	<u>פרטי המתנגדים:</u>
6 47211 . טל: 5423793 - 052	
אורית ציטרון תל אביב - יפו בוגרשוב	
68 63429 . טל: 5282682 - 03	
בוקסוויילר חסידה בארי . טל: 6608567 - 054 . טל: 6608567	
054 -	
בלה מורגנשטיין תל אביב - יפו בר כוכבא	
7 63426 . טל: 5285536 - 077	
גב' אסתר נבו תל אביב - יפו בוגרשוב	
70 63429 . טל: 8878820 - 057	
גב' נאוה פרנקל רעננה הל"ה	
4 43341 . טל: 7715489 - 09	
גב' רחל בן משה הוד השרון דרך מגדיאל	
60 45342 . טל: 7412250 - 09	
חניתה מיומן ירושלים שחר	
15 96263 . טל: 6536770 - 02	
טוביה נאוה תל אביב - יפו בוגרשוב	
70 63429 . טל: 2836318 - 054	
י. בויס תל אביב - יפו בוגרשוב	
68 63429 . טל: -	
יעקב אברמוביץ תל אביב - יפו בוגרשוב	
70 63429 . טל: 6209306 - 03	
72 מדלין פת תל אביב - יפו בוגרשוב	
63429 . טל: 5289726 - 03	
מר אריה בר יחיעם . טל: 3750100 - 052 . טל: 3750100 -	
052	
מרגריט אנגל תל אביב - יפו בבלי	
24 62917 . טל: 6059987 - 03	
נועה ויסברג תל אביב - יפו בוגרשוב	
70 63429 . טל: 8114581 - 057	
רוני רימר-חברת ניהול והנהלת ועד הבית תל אביב - יפו	
בוגרשוב 68 63429 . טל:	
052 - 5423793	
אדם טבע ודין תל אביב - יפו לילינבלום	
41 65134 . טל: 5669939 - 03	
עוו"ד קרן הלפרן-מוסרי תל אביב - יפו לילינבלום	
41 65134 . טל: -	
ה"ה בינה וישעיהו בורשטיין תל אביב - יפו טשרניחובסקי	
39 63428 . טל: -	
מר ביטון רפאלי נתניה המרגניות	
4 42652 . טל: 8651188 - 09	

ועדת התנגדויות בתאריך 17/11/2009 בהשתתפות ה"ה: ארנון גלעדי, עו"ד דן להט, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מחלקת שימושים חורגים, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

חו"ד המתנגדים:

שלי לב - מחלקה המשפטית יעל דורי - אדם טבע ודין - התנגדות לשימוש חורג לתב"ע מאושרת 2363, הפיכת המקום לפאב נוגד השימושים במקום. העסק ממוקם בקומת כניסה ומרתף. מקבלים הרבה מאוד פניות של תושבים המתנגדים לבקשה. מדובר באישור בדיעבד של שימושים שכן העסק פועל כבר שנה. מדברים על מרכז ת"א. מעודדים עירוב שימושים אך כרגע התב"ע מאפשרת מגורים ומסחר בקומת הקרקע. הפאב משפיע על איכות החיים של הדיירים, התגודדות רעש שימוש במדרגות וכו'. העסק פועל כבר כיום כך שהעסק כבר מהווה מטרד. נישה של פחי אשפה שהיתה מיועדת לשימוש דיירי הבנין בעלי העסק השתלטו עליה ונעלו אותה. שימוש של פאב מותר רק בתנאי שהוא לא מהווה מטרד למגורים, לכן מדובר בסטייה ניכרת. שלי לב - מדובר בסטייה ניכרת לתכנית, חשוב להדגיש כי ישנם הרבה תלונות של תושבים. הבעיה העיקרית היא של צריכת משקאות המשכרים במקום. יש כאן שימוש מנוגד לתב"ע. העסק מתפרס על שתי הקומות, מדובר על הכשרת בניה בדיעבד. אם הועדה תאשר מבקשים לאשר בתנאים שתאשר לזמן קצוב של שנה ולא חמש שנים ואם בסוף השנה יהיו עדיין תלונות הבקשה לא תאושר שוב.

חו"ד המשך מתנגדים:

מרגריט אנגל - בשם האם בעלת נכס בבנין - הפאב מהווה מטרד רציני לדיירים החצר והחדר מדרגות הופך לשטח ציבורי ללקוחות הבאר, נעשים צרכים בחצר, דיבורים בלילות עד לפנות בוקר. בעלי הפאב השתלטו על השטח. יש במקום 11 יחידות דיור. מדובר בחדר האשפה שהפכו למחסן וסגרו עם מנעול. הגנרטור שבחצר - נמסר לנו כי כיבוי אש דרשו להציב אותו במקום. בעל הנכס גם אשם לכל המטרד. עת"א צריכה לדאוג לרווחת התושבים, זה לא היעוד של העסק במקום, מדובר במחסן. גם מינהל מקרקעי ישראל צריך להיות מעורב. כבר שהעסק נפתח כתבתנו מכתבים לרישוי עסקים והתרענו על מה שעומד להיות ולא קיבלנו שום התייחסות. נאווה טוביה גרה מעל הבאר - מהשעה 22:00 חווה התעללות במשך שנה כמויות של אנשים, שיכורים וצרחות באופן טיבעי זה רחוב שקט, אין תנועה כמעט, הפסדתי ימי עבודה אי אפשר לחיות בצורה כזאת כל המשפחה נפגעה מזה, כמות אופנועים גדולה על שטח מדרכה קטן. העסק פתוח עד 4:00 לפנות בוקר. בכניסה לבית שלי מתקיימים מעשים מגונים.

ביטון רפאל - מסכים עם גבי נאוה בכל מה שנאמר.
אסתר נבו - במרתף הם בנו שרותים ומטבח יש בניה בלתי חוקית
בתוך העסק. קניתי את הבית לפני חמש שנים ובדקתי בעירייה
דירה עורפית.

חו"ד המשך מתנגדים:1

לא הייתי קונה את הדירה אם הייתי יודעת שיפתח במקום דבר
כזה. במשך חודשים סבלתי בצורה מחרידה מעשן של הסיגריות
מהארובה כל הלילה הבית מלא עשן של סיגריות הם עשו מערכת
אחרת והמשכתי לסבול עד שהם למדו להפעיל את זה. בלילה ישנם
גלים של ריחות.

חו"ד המבקשים:

עו"ד עידן גאי ב"כ החברה - ריב"ל 7 ת"א - מתייחס לכל
ההיבט התכנוני ולהתנגדויות - ניסו לתאר שימוש של מדרגות
בתוך הבנין גם החנות וגם המרתף אין לו שום קישור לבנין.
יש שומר בקומת הרחוב שתפקידו הוא לדאוג, אין התגודדויות
במקום. היו תלונות כשהעסק לא היה קיים. העסק נבדק על ידי
כל הגורמים בקפידה וקיבלו את האישורים רק לאחר שהוצגו כל
נתוני הרעש מהעסק. לגבי פחי האשפה - אנו מתואמים עם ועד
הבית ואף ניתן לנו אישור להשתמש בפחים.
בעל העסק - ישנם דיירים שמבלים באופן קבוע בבר ואין להם
תלונות. כל נכס שמצאנו ניגשנו לעירייה ובדקנו וההמלצות
שקיבלתי במידע שבהליך של שימוש חורג נוכל לקבל רשיון עסק.
הפעילות בו מסתיימת באחת בלילה.
אייל אינגבר - צריך לשקול אם הבקשה מהווה שימוש חורג לפי
תב"ע 931 2363 יש הפרדה מוחלטת אם מדובר על מקרים שלא
שימוש חורג וסעיף ב' מפרט את השימושים. בקומת הקרקע ומרתף
מותר לעשות שימוש מסחרי בתנאי שלא מהווה מטרד למגורים.
הרשות לאיכות הסביבה מטפלת בנושאים האלה ויש היתר זמני
מא"י"ס לאחר שביקרה במקום והחליטה לאשר. יש היתר בניה
למרתף לשימוש מסחרי. בהיתר יש 18 מ"ר לאחסנה בלבד. בסעיף
ב' נכתב יהווה שימוש חורג לתקופת המעבר המקסימלית כדי
להסדירה לפי חוק, ולא כתוב לא לאשר.

חו"ד המשך המבקשים:

יש כניסה נפרדת, פיקוח על הבניה הוציאו מסמך והחליטו שאין
שם חריגות בניה והמקום בגדר שיפוץ פנימי בלבד. במרתף היתה
חנות כל הזמן והיתה תכנית מאושרת לבית מלאכה. שאר גורמי
הרישוי כבר אישרו את העסק מה שנשאר זה רק אישור הנדסה.
שמח שישנם נציגים מ"אדם טבע ודין" ושישנו גורם שאפשר
לפנות אליו.

עו"ד עידן גאי - רוצה להדגיש שישנם מתנגדים שלא גרים

בנכס, יש לנו מכתבים מדיירים שגרים במקום שתומכים בעסק.
בקומת הכניסה זה חנות יינות ובמרתף זה להגשה. החנות פתוחה
מהשעה 10:00 בבוקר.

המלצת צ. התנגדויות:

לאחר שהצוות שמע באריכות את ההתנגדויות ואת המענה להן
ממליץ הצוות לקבל את ההתנגדויות ולדחות את הבקשה להיתר
לשימוש החורג מהטעמים הבאים:

א. המבוקש הינו היתר לשימוש חורג ממחסן במרתף לעסק של בית
אוכל. בפועל מדובר בעירוב שימושים באותו הנכס – כאשר
בקומת הקרקע מתנהל עסק של חנות לממכר משקאות משכרים ואילו
בקומת המרתף מתנהל פאב שהכניסה אליו הינה דרך החנות הנ"ל.

ב. הצוות התרשם מן הטענות שעלו בהתנגדויות כי בפועל
אופי הפעילות המבוקש הינו פאב ולא בית אוכל. העסק הנ"ל
מייצר מטרדים לא מעטים כגון התקהלות מחוץ לעסק, חסימת
המדרכה למעבר הולכי רגל על ידי כלי רכב דו גלגליים ושימוש
בחדר המדרגות המשותף הגורמים למטרדים. משכך, אופי פעילות
העסק נוגד את הוראות התב"ע החלה במקום, אשר קובעות כי
באיזור מגורים מיוחד יותר שימוש מסחרי בבנין קיים בתנאי
שהשימוש אינו מהווה מטרד למגורים.

חוו"ד המש"ד:

ג. אף בהתאם למדיניות היתרי לילה, שעות הפעילות
באיזור בו מבוקש העסק הינן עד השעה 01:00 בלילה – העסק
המבוקש על פי אופיו ומהותו אינו תואם את המדיניות באיזור
ומפר את האיזון המתבקש בין מקומות בילוי לסביבת המגורים.

ד. בנוסף, העסק הציב ללא היתר, בשטח הנכס המשותף, גנרטור
חיצוני הטעון היתר בניה ללא הסכמת הבעלים/ הדיירים
להצבתו.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0019 סעיף 9 מ - 02/12/2009):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, שלמה זעפרני,
שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, נתן וולך.

דיון חוזר

חו"ד ביקור במקום:

נערך סיור במקום ע"י פאר ויסנר - ס/ראש העיר, דיווח יינתן בועדה.

חו"ד תוכן הדין:

פאר ויסנר - ביקרתי במקום, צריך להתייחס לכל נושא חניית האופנועים במקום. מדובר על מקום גבוה לא נראה כי יוצר רעש החוצה.

ארנון גלעדי - הצות ששמע את ההתנגדויות התרשם כי מבחינת הרעש שבוקע מתוך המבנה אין בעיה וניתן לתת לו פיתרון אקוסטי. הבעיה היא במטרדי הרעש שנוצרים מחוץ למבנה בעקבות פעילות העסק.

מיטל להבי - מעוניינת לצאת לסיור במקום שכן מדובר בבנין מגורים אשר פועל בו פאב עם הרבה תלונות כמו כן יש צורך לבדוק אם העסק נסגר ב-4 לפנות בוקר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 4 מ - 14/04/2010):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום בהשתתפות מיטל להבי וכרמלה עוזרי ומי מחברי הועדה המעוניין להצטרף.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, פאר ויסנר, נתן וולך, אסף זמיר, מיטל להבי.

דין חוזר

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום בהשתתפות מיטל להבי - ס/ראש העיר וסגנית יו"ר ועדת המישינה, כרמלה עוזרי - חברת מועצה, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, ביום 29.4.2010, בשעה 24:00 בנוכחות בעלי העסק, ומתנגדים הגרים בבנין ובבניין הסמוך.

העסק מתנהל במבנה בו יש מגורים מעל חזית מסחרית. העסק נמצא במרתף שהכניסה אליו היא מחנות משקאות בחזית בוגרשוב, מחוץ לעסק לא נשמע כל רעש של מוסיקה ולקוחות. על המדרכה נמצאו מספר קטנועים מול העסק. בשיחה עם שכנים מתנגדים עלו טענות בדבר ריח סיגריות עולה לדירות, רעש של מבלים המתגודדים בחוץ לאחר שיוצאים מהעסק חניית קטנועים ואופנועים על המדרכה בחוץ.

משתתפות הסיור יוסיפו דיווח אישי במידת הצורך במהלך הדין.

חוו"ד תוכן הדין:

כרמלה עוזרי - ביקרנו במקום בהשתתפות המתנגדים ובעלי העסק, מדובר בפאב ברחוב מסחרי. עובד כל שעות היום עד הלילה, היות ומדובר בפאב ראשון שנפתח ברחוב ולא רוצים שיהיה תקדים, לא ניתן לאשר. נראה היה כי הדיירים סובלים מאוד.

אסף זמיר - בשעות היום העסק מתנהל כחנות יין, ביקרו במקום שלושה חברי מועצה נוספים שלא מצאו בעיה למעט חניית הקטנועים בחוץ.

מיטל להבי - כל ההמלצות בדרפט הן לא לאשר, ירדנו למרתף מאחור ונמצא כי קיימת ארובה אשר מגיעה למרפסת של דיירת הסובלת מריחות. גם בסיור מצאנו הרבה קטנועים על המדרכה מול העסק. עובד מעבר לשעות המותרות. צריך להגביל אותנו עד 21:00 כמו בכל חנות משקאות.

פאר ויסנר - ביקרתי במקום במקרה, לפני כן היה במקום עסק של טקסטיל מאוד גדול. למטה במרתף היה מחסן. זה מרתף בגובה 6-7 מטר. משוכנע שרעש מתוך המרתף לא יוצא. אפשר להציב שומר במקום בלילה ולבדוק את המקום מדי מס' חודשים. אסף זמיר - עומד בדרישות הרשות לאיכות הסביבה. דורון ספיר - רוצה לדעת איך איכות הסביבה מאשר עסק המהווה מטרד לדיירים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0008 סעיף 2 מ - 02/06/2010):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון בהשתתפות אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים ומשה בלסנהיים - מנהל הרשות לאיכות הסביבה תוך התייחסות לתלונות השכנים, הארובה, והמטרדים.

נערכה הצבעה:

בעד: 5 (דורון ספיר, שמואל גפן, מיטל להבי, נתן וולך, אסף זמיר).

נגד: 4 (שמוליק מזרחי, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, שלמה זעפרני).

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר, אסף זמיר, מיטל להבי, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, נתן וולך, שמוליק מזרחי.

דיון חוזר

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 11 מ - 30/06/2010):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, ארנון גלעדי, עומר סיקסיק.

דיון חוזר

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0010 סעיף 1 מ - 14/07/2010):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר קבלת חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, נתן וולך, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, ארנון גלעדי, אסף זמיר.

שם וכתובת: **הצרפניה - רחוב פרישמן 57 פינת כהן הרמן 1**
 שכונה: **צפון ישן-דרום מז.**
 בקשה מתאריך: **28/01/2010**
 בעלים: **הצרפניה בע"מ**
 נכתב ע"י: **רעיה גוטלויבר**
 מהות העסק:

מינימרקט (מכלת + מכירת מוצרי מזון קפואים).
 מכירת בשר קפוא עופות ודגים.
 מכירת פירות וירקות.
 מכירת מזון לבעלי חיים.

ראשי

תוכן הבקשה :

גוש-6903, חלקה-25.
 שימוש חורג ממגורים לעסק של מכירת פירות וירקות.

מינימרקט (מכלת + מכירת מוצרי מזון קפואים).
 מכירת בשר קפוא עופות ודגים.

תאור המבנה:
 הבנין בן 3 קומות עם קומת גג מיועד למגורים לפי היתר בניה מס' 1421 מ-28.12.1936. לפי היתר בניה מס' 3/6 מ-23.12.90 בקומת קרקע אושר שימוש חורג ממגורים למשרד בשטח של 72 מ"ר לתקופה של 5 שנים.

השימוש חמבוקש:
 את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בשטח של 156 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה:
 יש לציין שבמקום הנ"ל היה עסק של הגשת תה וקפה, מכירת עוגות, מכירת בגדים משומשים ברישיון לצמיתות בשנת 1983. האגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ 4675 ש"ח. העסק דרושים 4 מקומות חנייה נוספים. מדובר במבנה לשימור.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל:

שולי דידי

מספר תב"ע:

58

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים א'.

מדיניות התכנון:

לאשר.

פירוט חוות דעת:

לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015.
 (פרוטוקול 2010-0002 מתאריך 24/02/2010)

התקבל אישור בעל הנכס על שם אוה סלעי טל' 0544335820.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 28.3.2010.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

<u>פרטי בעלי העסק:</u>	הצרכניה בע"מ -
<u>כתובת העסק:</u>	רחוב פרישמן 57 תל אביב - יפו טל. 03 6046777
<u>פרטי המתנגדים:</u>	גב' סוזן בן אברהם רמת גן רוקח 86 52582 . טל: 052 - 8433631
	יעקב הומינר, גבאי ראשי תל אביב - יפו לוריא 7 63142 . טל: 052 - 7616425
	אורי קורט תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	אייל בן אברהם תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	אפרת בן אברהם תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	גב' לימור אילון תל אביב - יפו כהן הרמן 3 64385 . טל: -
	גב' נעמי דואק תל אביב - יפו כהן הרמן 3 64385 . טל: 054 - 9101140
	גיורא שצ'רבקוב תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	יובל ארנפרוינב כהן תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	מר אלברט סואד תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	מר סבעון ז'קי תל אביב - יפו כהן הרמן 3 64385 . טל: 054 - 6674285
	עופר גינברגר תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	עינב קריב תל אביב - יפו פרישמן 55 64383 . טל: -
	פרידה ויורי רוסמן תל אביב - יפו פרישמן 59 64383 . טל: 03 - 5246029
	שגית מזרחי תל אביב - יפו פרישמן

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 15/06/2010 בהשתתפות ה"ה ארנון גלעדי - חבר מועצה, עו"ד דן להט - חבר מועצה, שלמה זעפרני, אילן רוזנבלום - עוזר ס/ראש העיר, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים - עו"ד ג'ורגי מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לביקורת תכניות ושימושים חורגים, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

חו"ד המתנגדים:

סוזן בן אברהם - מייצגת את בעלי הבנין פרישמן 55 - אפרת בן אברהם - הצומת הספציפית הזאת תכפיל את המטרד. יש מתחת לבנין תחנת אוטובוס שגוררת רעש ותנועה ערה של אנשים וכלי רכב. מי שרוצה לפנות מהרמן כהן יש לו קשיים להשתלב בתנועה. (הוצגו תמונות). נמצאים במרחק של 5 מ' מהבנין השני יש יחידות קירור ותוספת העסק יכפיל את מטרד יחידות הקירור וזה יפעל 24 שעות.

אייל בן אברהם - מדובר על עסק שהיה בעבר בשטח של 70 מ"ר מדובר על איחוד של דירת מגורים לעסק. 156 מ"ר שזה כפול מהעסק שהיה במקום. צריך שיהיו מקומות חניה לעסק הזה. בפרישמן 55 מספרה ועסקים קטנים ליד צרכניה משרת אלפי לקוחות ביום.

עו"ד אורי צימלס - הצרכניה במקומה הנוכחי פתוח 7 ימים בשבוע 24 שעות ביממה (הוצגו תמונות). וזה נגד חוק העזר העירוני. בית הכנסת הוא אחד מהגדולים רוב האנשים מגיעים מפרישמן והרמן כהן. בפינה השנייה יש חנות למכירת מוצרי בשר לא כשר אבל סוגרים בשבת בזה שתאשרו את השימוש החורג תפרו את החוק העזר לגבי שעות פתיחה. אם התחייבות שזה יסגר שעה לפני כניסת השבת וחצי שעה אחרי יציאת השבת אז לא תהיה לנו התנגדות.

חו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור - בניגוד למה שכתוב בדרפט ההסטוריה של הנכס המדובר בפרישמן 57 בשנת 47 עד שנת 76 היתה שם מכלת. יש רשיון לצמיתות משנת 83 למזון היתה חנות למכירת רהיטים, משרדי נסיעות כך שלאורך כל התקופה היו שם עסקים. מעל 50 שנה היה מסחרי. הצרכניה ממוקדת בפינת פרישמן ושלמה המלך מדובר במקום שקט יש חניה ולכן מבחינה תחבורתית הוא עדיף פי כמה מהמקום שניתן בו רשיון. העסק מועתק ממקום למקום. מפרישמן 61 לפרישמן 57 כך שאין שינוי מהותי. המקום הזה מתאים ועונה על כל הדרישות. המקום הזה אינו שונה (הוצגו תמונות). המקום עדיין לא פועל. לגבי שעות פעילות בשבת לא צריכה להיות בפורום הזה העירייה צריכה לנהוג עם העסק הזה

כמו שהיא נוהגת עם עסקים אחרים.

המלצת צ. התנגדויות:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 מותנה בדרישות הרשות לאיכות הסביבה ובכפוף למילוי דרישות מחלקת השימור, לגבי החלק שבו נמצא העסק.

שלמה זעפרני מתנגד.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 5 מ - 30/06/2010):
הועדה המקומית*:**

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום בהשתתפות ה"ה אהרון מדואל, אסף זמיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, ארנון גלעדי, עומר סיקסיק.

דיון חוזר

חוו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ביום 8.7.2010, דיווח יימסר בוועדה.

חוו"ד אגף התנועה:

אין התנגדות בתנאי הסדרה של פריקה וטעינה ברחוב פרישמן בחזית (פרישמן 57). אישור הפריקה והטעינה ע"י משרד התחבורה.

חוו"ד תוכן הדיון:

אלחנן משי - היה סיור במקום של פאר ויסנר ואסף זמיר במקום 2 מבנים בתוך מבנה מגורים, בעלי העסק מבקשים להעתיק את העסק מפרישמן 61, המבנה רחוק מבית הכנסת.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0010 סעיף 2 מ - 14/07/2010):
הועדה המקומית*:**

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים של אגף התנועה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר,

כרמלה עוזרי, נתן וולך, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, ארנון
גלעדי.

כרמלה עוזרי ושמואל גפן מתנגדים.

שם וכתובת: מגדלור - רחוב בן יהודה 1 פינת אלנבי 23
 שכונה: לב ת"א-חלק צפוני
 בקשה מתאריך: 05/02/2009
 בעלים: מנדוזה 16 השקעות בע"מ
 נכתב ע"י: אילנה בורבן
 מהות העסק:

ראשי - בית אוכל להכנת והגשת סלטים מירקות טריים, כריכים וטוסטים, פיצות ובורקסים מוכנים ממקור מאושר כחוק (תפוסת קהל מקסימלית לפי בטיחות 191).
 משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תוכן הבקשה : שימוש חורג משרדים בקומה ליפני האחרונה בבית המגדלור לעסק של - בית אוכל להכנת והגשת סלטים מירקות טריים, כריכים וטוסטים, פיצות ובורקסים מוכנים ממקור מאושר כחוק (תפוסת קהל מקסימלית לפי בטיחות 191).
 משקאות משכרים הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תאור המבנה.
 בגוש 6909 חלקה 105 קיים מיבנה " בית המגדלור". המכיל חניון במרתף בק. קרקע + קומות א', ב', ג' שטח מסחרי, קומת ביניים ומיגדל בן 10 קומות המכיל ב- 9 הקומות משרדים והקומה האחרונה קומה טכנית עפ"י היתר בניה מ"ס 43/מ' מ-13.8.1982, והיתר בניה מ"ס 2/108 מ-13.12.1985.

השימוש המבוקש.
 את העסק רוצים לסדר במקום משרדים, בקומה אחת ליפני האחרונה (מתחת לקומה הטכנית) במיפלאס 56.47 + בשטח 351 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 9286 שקלים.
 לפי מדיניות ניתן לעבוד באזור זה עד השעה 02:00 בלילה.

לעסק הוגשו התנגדויות ע"י שכנים על מיטרדי רעש.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
 מטפל: דניאל לס

מספר תב"ע:

909 ב'

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מסחרי מיוחד

מדיניות התכנון:

לא לאשר בקומות העליונות המיועדות למשרדים בלבד.

פירוט חוות דעת: לא לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן היא מנוגדת לתב"ע ויש בה כדי לשנות את אופי מבנה המשרדים ולכן אין מקום לאשר הפיכת בנייני משרדים לעסקי בילוי בקומות העליונות.

יחד עם זאת אין מניעה שהעסק יחליט לפרסם ולהביא את הבקשה לועדת המשנה.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד ג'ורג' מנצור, דניאל לס, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2009-0003 מתאריך 18/03/2009)

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

התקבל מכתב מאת ניר קוטף מנכ"ל - הרעיון של עסק מסוג זה בקומה עליונה של בנין הוא חלק ממגמה נפוצה בערים מרכזיות בעולם כולו, כשהקמנו את העסק הערכנו כי מעצם כך שאנו ממקמים את העסק בקומה כה גבוהה לא יהיו לנו בעיות של הפרעה לסביבה לאחר מספר חודשים גילינו כי יש תלונות על רעש מהעסק. בעירייה צויין כי תלונות אלו מגיעות מאזור כיכר ביאליק. הושקע במקום מעל חמישים אלף ש"ח לאיטום המקום ואכן לאחר בדיקה נמצא כי הבעיה נפתרה. לפני כניסתנו העלנו לועד הבנין ולאסיפה הכללית את רצוננו להקים את העסק בקומה ה-16, הן הועדה והאסיפה אישרו ברוב גדול עפ"י תקנון הבנין את הנושא. בתחילת הדרך היו לנו שני מתנגדים בבנין ולאחר שיחה עם האנשים הבנו כי הסיבה להתנגדות היא עניין של פוליטיקה בתוך הבנין ולא קשורה פרטנית אלינו אלא לאדם אשר משכיר לנו את הנכס. ואחת ההתנגדויות, לאחר שיחה עמנו, הוסרה. כ"כ התחייבנו בפני הבנין לבצע מספר דברים שמנעו מהפעילות שלנו להכביד עליו - חברת אבטחה, חברת נקיון, הותקנו על חשבוננו מנגנוני בהלה בכל הבנין וכמו כן בימים הקרובים יותקנו בכל המעליות על חשבוננו מנגנונים אשר אינם מאפשרים ללחוץ על כל קומה אחרת פרט לקומה ה-16. אנו מתחייבים לשיתף פעולה עם העירייה בכל פניה או טענה ונשמח להדדיות ושותף פעולה.

חו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל:

אורלי הראל

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוד עיקרי:

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

כעיר שמאופיינת בערוב שימושים עמדתי היא שבבנין שהוא משמש למשרדים ומסחר ומוגן היטב מרעש לסביבה,

אנו ממליצים על שימושים נוספים כגון מסעדות, בארים, תיאטראות או בתי קולנוע בכל הקומות כולל קומות מרתף.

ברצוני לציין כי בביקור פרטי שערכתי במגדלור אכן יש מעלית

ישירות לקומה ה – 16 , אין רעש מהבר עצמו,
יש לודא כי הבדיקה הביטחונית תתבצע בתוך הבניין.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג, עד ליום 31.12.2013, לאור המידע הנוסף שהתקבל מבעלי העסק וזמנהלת צוות מרכז, הבקשה תובא לדיון בועדת התנגדויות שבה ניתן לשקול את רמת המטרדים לבנין ולדיירים באזור.

עו"ד ג'ורג'י מנצור מסתייג שכן הוא חושב שאין מקום לאשר עיסקי בילוי בקומות העליונות של בנינים, ואי"ס דורשים שכל שימוש יעמוד בדרישותיהם.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד ג'ורג'י מנצור, דניאל לס, רעיה גוטלויבר, דוד רבינוביץ, משה זילברבלט, אולגה קגנוב, מירי אהרון.
פרוטוקול 2009-0004 מתאריך 23/04/2009

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.
תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 23.6.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם יואל מדר טל' 0522404369.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

=====
התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בועדת התנגדויות:

פרטי בעלי העסק:

מנדוזה 16 השקעות בע"מ - רחוב בן יהודה 1 תל אביב - יפו
טל 03-5105881

כתובת העסק :

רחוב בן יהודה 1 תל אביב - יפו

פרטי המתנגדים:

מר יצחק פנחס תל אביב - יפו בן יהודה
1 63801 . טל: 03 - 5161576
מר שמעון דנאי תל אביב - יפו בן יהודה
1 63801 . טל: 03 - 7951010
גבי אילנה הראל תל אביב - יפו אלנבי
17 63321 . טל: 03 - 5171978
עו"ד אברהם שריס תל אביב - יפו ויצמן
2 64239 . טל: 03 - 6931990

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 20/10/2009 בהשתתפות ה"ה: ארנון
גלעדי, עו"ד דן להט, שלמה זעפרני, אילן רוזנבלום, אסף
אדלשטיין, רעיה גוטלויבר, משה זילברלבט, מירי אהרון.

חו"ד המתנגדים:

יצחק פנחס - החלק התחתון של הבנין מסחרי. בהסכמי הרכישה
היו רק משרדים והיו סעיפים בהסכם כתוב כי אסורים לעשות
עסק של מצרכי מזון וכד'. הבנין מיועד למשרדים בלבד ושם
מופעל מועדון לילה שעובד בערבים. את המשרדים בקומה 10
רכשתי מאזורים. בעלי העסק פועלים בניגוד לתקנון הבנין.

נערכה ישיבה עם דיירי הבנין ובאותה ישיבה הביאו את ההסכם
הזה ודובר במסעדה ועל ארוחות מסובסדות שינתנו לדיירים
ולזה הסכמנו. והתננו את זה באישור כל הגורמים. הבעלים
השתלט על הבנין.

הראל אילנה - אלנבי 17 - יש מועדון לילה בקומה 16 . לא
מליחה לישון בלילות ובסופי שבוע. זה יוצא לצד האחורי של
הבנין. כל הבנין מלא דיירים. יש במקום צריכה גדולה של
אלכוהול ובירות ויש רעש של שבירות בקבוקים. גרה במקום 60
שנה.

חו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור - מדובר על באר עם אוכל, אין רחבת ריקודים
במקום. צורף חוזה רכישה שהמתנגד רכש מחברת אזורים כתוב
שהקונה לא יוכל לנהל במקום עסקים מסוג זה אך לא מצויין
שהשוכרים ממנו יוכלו לעשות זאת או לא. לפני כן בעלי העסק
פנו לוועד הבית וקיבלו את ההסכמה יש לנו את רשימת הדיירים
בבנין מתוך כל הדיירים מתנגד רק אחד.
בעלי העסק - ערן חגי' - כבעלים של העסק חשוב שלא יפריע
לאף אחד ועשינו כל שנידרשנו כדי להבטיח שהדבר לא יעשה.
פנינו לאקוסטיקאי שביקש לבצע אטימות וכל מה שצריך וביצענו
אותם. אין שעה קבועה שהעסק נסגר. החוות דעת האקוסטית

נשלחה לאיכות הסביבה. ההסכם בענין הארוחות המסובסדות לא התקיים מאחר וזה לא השתלם ולא פתחנו את המסעדה בצהריים.

המלצת צ. התנגדויות:

הבקשה להיתר לשימוש חורג הוגשה לגבי עסק של פאב המתנהל בקומה ה - 16 של בנין "המגדלור", אשר ייעודו בקומות הקרקע הינו לצרכי מסחר וייעודו בקומות העליונות למשרדים בלבד ולפי מפת מדיניות היתרי לילה העסק יכול לפעול עד השעה 02:00.

המתנגד, מר פנחס, טען בפנינו כי בהתאם להסכמי הרכישה ולתקנון הבנין לא ניתן לנהל עסק כפי שמבוקש בבקשה דנן מה גם שיעוד הבנין הינו לשימוש משרדים.

עמדת השירות המשפטי הינה כי יש להמשיך במדיניות לפיה לא ניתן לאשר עסקים בקומות העליונות לרבות עסקים הומי אדם או מועדונים באזורי מגורים.

לפיכך ממליצים שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג.

יחד עם זאת, ממליץ צוות ההתנגדויות לועדה המקומית לשקול מחדש את מדיניותה בכל הנוגע לעסקים הממוקמים בקומות העליונות באזורי תעשייה, מלאכה ומסחר.

חוו"ד תוכן הדיון:

אסף זמיר - בעל העסק פותח עסק והמלצה של הועדה היא לאשר את זה הוא עובד שנה וחצי ובסוף אומרים לו שזה נוגד את המדיניות מלכתחילה.

פאר ויסנר - לשוב ולדון בהשתתפות אלחנן משי וצוות התכנון וכן סיור של הועדה למקום.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0019 סעיף 9 מ - 02/12/2009):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון בהשתתפות מנהל אגף רישוי עסקים וצוות התכנון. כ"כ ייערך סיור במקום.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, שלמה זעפרני, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, אסף זמיר, נתן וולך.

דיון חוזר

נערך סיור במקום ע"י פאר ויסנר - ס/ראש העיר, דיווח יינתן
בועדה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0006 סעיף 3 מ - 14/04/2010):
הועדה המקומית*:

במהלך הדיון נמסר על ידי פאר ויסנר כי לא ביקר במקום, על
כן ההחלטה היא לשוב ולדון לאחר ביקור במקום בהשתתפות ה"ה
פאר ויסנר, מיטל להבי וכרמלה עוזרי ומי מחברי הועדה אשר
מעוניין להצטרף.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, ארנון גלעדי,
כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, פאר ויסנר, נתן וולך, אסף
זמיר, מיטל להבי.

דיון חוזר

חו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום בהשתתפות מיטל להבי - ס/ראש העיר וסגנית
יו"ר ועדת המיטלה, כרמלה עוזרי - חברת מועצה, אלחנן משי -
מנהל אגף רישוי עסקים, ביום 29.4.2010, בשעה 01:00.

במהלך הביקור הובהר כי הכניסה לעסק היא מתוך מעבר פנימי
של המבנה הכניסה הראשית למשרדים אליה יש גישה גם מחניון
הבנין הפתוח עבור מבלי המקום.

במהלך הביקור בעסק התרשם הצוות שאין כל מטרד לסביבה,
הוצגו פתרונות האקוסטיקה שבוצעו כדי ל לאטום את המבנה וגם
הוצגו הבעיות שגרמו בעבר לדליפת רעש מהמקום. התרשמות
הצוות שהעסק יכל לפעול במקום ללא כל מטרד ותוך מתן מענה
מצויין למקומות חניה למבליים.

משתתפות הסיור יוסיפו דיווח אישי במידת הצורך במהלך
הדיון.

חו"ד תוכן הדיון:

כרמלה - היינו במקום ואין מניעה לאשר.

חזי יהורם - כיבוי אש - עשיתי ביקורת לשגרירות צרפת חדרי
המדרגות לתרום כל אחד משתמש בכל העולה על רוחו. חדר
המדרגות צריך להיות נקו, אין גישה לחדר מדרגות מה שמסכן
את תושבי אותה קומה. מבקש לבדוק את הנושא לעומק. שיפרק את
כל המזגנים. מי שנמצא בקומת השגרירות יש לו נקודת מילוט
אחד. גם בדיקה לגבי כמות האנשים שניתן להכיל בקומה כזו.

פיליפ-נמצא בגובה שהחוק לא מאפשר לקיים ארועים מעל 27 מ'.

ארנון גלעדי - גם בעזראלי יש עסקים בקומות הגבוהות. מיטל להבי - היינו בסיור ראינו מקום שיש לו חניה לכאורה מהווה שרות נכון במקום שהוא נמצא. לגבי הארועים בגובה צריך לבדוק הנושא. מעוניינת לקבל חוות דעת בנושא האקוסטיקה.

דורון ספיר - מבקש לקיים את הדיון בנוכחות אלחנן משי בנוגע לקיום עסקים מעל גובה של 27 מ'. ארנון גלעדי - התקנה היא בדיקת יציבות המבנה. יש הרבה עסקים שמתנהלים על הגג.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0008 סעיף 12 מ - 02/06/2010):
הועדה המקומית*:**

לשוב ולדון בנוכחות מנהל אגף רישוי עסקים ובדיקה מהם דרישות החוק לגבי קיום ארועים בגובה מעל 27 מ'. כ"כ בדיקה לגבי עסקים הפועלים כיום מעל הגובה הזה, באם הם קיימים בהיתר או לא, וכן בדיקת נושא הקונסטרוקציה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, פאר ויסנר, מיטל להבי, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, נתן וולך, שמוליק מזרחי.

דיון חוזר

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0009 סעיף 12 מ - 30/06/2010):
הועדה המקומית*:**

לשוב ולדון.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: דורון ספיר, אסף זמיר, מיטל להבי, ארנון גלעדי, עומר סיקסיק.

דיון חוזר

חו"ד תוכן הדיון:

אלחנן משי - היה ביקור של חברי מועצה במקום, כיבוי אש טען כי יש בעיה עם עסקים שנמצאים בגובה אך בתהליך הרישוי הם אישרו את הבקשה.

כרמלה עוזרי - בסיור שהיינו במקום ראינו כי יש חסימה לכיוון היציאה מהמקום.

ארנון גלעדי - מציע כי נאשר את הבקשה אך לקיים דיון

עקרוני לגבי שימושים בקומות העליונות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0010 סעיף 3 מ - 14/07/2010):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי אישור כיבוי אש.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, נתן וולך, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, ארנון גלעדי.

	שם וכתובת:	הוטל דה למר - רחוב נס ציונה 2 פינת הירקון 62
	שכונה:	לב ת"א-חלק צפוני
ת.ב. 27-062/0		
	בקשה מתאריך:	14/08/2008
ת.ר. 018200		
	בעלים:	הוטל דה לה מר בע"מ
טל': 03-5100011		
	נכתב ע"י:	רעיה גוטלויבר
	מהות העסק:	

-ראשי

בית מלון. (24 חדרים)

תוכן הבקשה :

גוש-6909, חלקה-52.

חידוש שימוש חורג.

שימוש חורג ממגורים לעסק של בית מלון.

תאור המבנה :

הבנין בן 3 קומות מעל קומת גג מיועד למגורים על פי היתר בניה משנת 1991.

השימוש המבוקש :

את העסק מבקשים לסדר בכל הבנין בשטח של 873 מ"ר. יש לציין שבמקום הנ"ל היה עסק של אכסניה ברישיון כשימוש חורג עד לתאריך 31.12.99.

הערות מהנדס לבקשה :

סכום אגרת שימוש חורג הינו על סך 25404 ש"ח.

ועדת ערר מיום 20.5.04 החליטה :

אנו קובעים כי במסגרת ההיתר הנוכחי לשימוש החורג לבית מלון לא ניתן היתר לשימוש במרפסת כמסעדה שאינה במסגרת המלון.

ועל כן בכל מקרה בו יבקשו משיבים 2 לעשות במקום המיועד למסעדה שימוש כמסעדה עליהם להגיש בקשה נוספת לשימוש חורג שתשקל ע"י הועדה המקומית אף בהיבטים התברואתיים ואיכות הסביבה באופן שלא תיגרם פגיעה לעוררים.

אנו קובעים כי על הועדה המקומית להביר הבקשה לשיקול דעת ובחינה של אגף התנועה והחנייה שיתן דעתו על האופן שבו תובטח החנייה ע"י מבקשי ההיתר בסביבה.

מתן ההיתר יותנה בקבלת חוות הדעת והסדרת הפתרונות המומלצים ע"י מבקשי ההיתר, בתוקף עד 31.12.2008. בתנאי אישור אגף התנועה.

חו"ד אגף תב"ע (מרכז): מטפל:

לריסה קופמן

מספר תב"ע:

44 על שינוייה 2650 ב' תכנית לשימור.

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים ב' 1.

מדיניות התכנון:

לעודד מלונאות.

פירוט חוות דעת:

לאשר את הבקשה - יש לקבל חוות דעת מחלקת השימור.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, ראובן מגל, עו"ד ג'ורגי מנצור, משה זילברבלט, אולגה קגנוב, שולי דידי, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2010-0001 מתאריך 19/01/2010)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 23.6.2010.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם גת אהוד.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0010 סעיף 4 מ - 14/07/2010):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2016 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר, אהרון מזואל, כרמלה עוזרי, נתן וולך, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, ארנון גלעדי.

שם וכתובת:	רחוב מנדס פרנס 29
שכונה:	עג'מי וגבעת עליה
בקשה מתאריך:	23/01/2006
בעלים:	חמדאן פאיז
נכתב ע"י:	אולגה אוצייטל
מהות העסק:	
ת.ב.	3117-029/0
ת.ר.	060131
טל':	054-7954232

מסעדה ללא אפיה וללא דגים - ראשי

תוכן הבקשה :
 בקשה לשימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מסעדה ללא אפיה וללא דגים.
 תאור המבנה. (גוש 7428, חלקה 18)
 המבנה בן קומה אחת (גג בטון) על פי רישומים. לא ידוע ייעוד המבנה. אין בתיק בנין היתר בניה רק תכניות סניטריות לחלק מהמבנה.
 השימוש המבוקש.
 את העסק מבקשים לסדר במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה בשטח של 47.60 מ"ר, בחצר בשטח של כ-5.10 מ"ר. סה"כ שטח העסק 52.70 כניסה מרח' מנדס פרנס מס' 27. (העסק נמצא במבנה מנדס פרנס 27).
 הערות המהנדס לבקשה.
 אין צורך במקומות חניה נוספים.
 סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך - 1630 ש"ח.
 חסר אחת מקום חניה.

חוו"ד אגף תב"ע (יפו): מטפל:
 דני לס

פירוט חוות דעת:
 התאמת השימוש לתב"ע - לא תואם
 מדיניות התכנון - לא לאשר
 חוות דעת - לא לאשר

המלצת הועדה המייעצת:

לשוב ולדון לאחר ביקור במקום וקבלת חוו"ד פיקוח על הבניה והמשלמה.
 (פרוטוקול 2006-0009 מתאריך 22/06/2006)

דיון חוזר

חוו"ד מישלמה ליפו העתיקה:

במספר ביקורות שנערכו במקום נמצא כי בעל העסק מוציא שולחנות וכסאות לשטח הכביש ואף לפעמים מוציא מגל ובו הוא מכין בשרים גם בשטח הכביש.

ממליץ להתנות את ההיתר בסילוק המפגעים הנ"ל.

לא נמצא חומר רלוונטי לבקשה.

חוו"ד ביקור במקום:

נערך ביקור במקום ע"י מנהל אגף רישוי עסקים והרשות לאיכות הסביבה - במקום מסעדה הממוקמת בין מספר חנויות במקום בו המסחר הפך למציאות. המסעדה יושבת ליד מדרכה צרה מאוד ולכן היא מוציאה שולחנות המוצבות על הכביש.

ניתן אלשר בתנאי שתיאסר לחלוטין ישיבת קהל לקוחות מחוץ לעסק.

חוו"ד המבקשים:

לעסק היתה תכנית מאושרת כ"כ אישור שימוש חורג עד 31.12.08.

לפני ביצוע התאמת העסק לתכנית הוזז העסק. העסק ישב - חציו על חלקה מס' 19 - מנדס פרנס 29 וחציו על חלקה מס' 18 - מנדס פרנס 27.

כעת העסק כולו ממוקם על רחוב מנדס פרנס 27, כאשר יותר ממחצית שטח המסעדה חופף לשטח המסעדה במתכונה הקודמת. מכיוון שלמסעדה - לעסק היה אישור שימוש חורג כאמור אבקש להעביר את אותו אישור למסעדה במתכונתה הנוכחית ולא לאלץ את בעל העסק לבצע שוב פירסומים והודעות לפני תום תקופה אישור השימוש החורג, דהיינו 31.12.08.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לא לתת פטור מפרסום שכן העסק חורג לכביש ומפעיל במקום מנגל על הכביש הועדה ממליצה לאשר הבקשה בתנאי הפסקה מוחלטת של השימוש בכביש לצרכי ישיבה של לקוחות והצבת מנגל.

(פרוטוקול 2006-0011 מתאריך 25/07/2006)

חוו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 18.3.03.

הבעלים לא הוסדרו.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0002-0625 סעיף 22 מ - 29/11/2006):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר בירור עמדת הבעלים.

דיון חוזר

דיון חוזר:

בהעדר בעלים רשומים לטענת בעל העסק וחברת טלנכסים, מתבקשת הועדה לבחון אפשרות לקידום הרישוי ללא אישור בעלים תוך התייחסות על הודעות לכל בעלי הנכס עפ"י הרישום בטאבו.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0010-0010 סעיף 5 מ - 14/07/2010):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר בדיקה מי הבעלים של הקרקע.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר, אהרון מדואל, כרמלה עוזרי, נתן וולך, שמואל גפן, שמוליק מזרחי, ארנון גלעדי.