

24 נובמבר 09

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

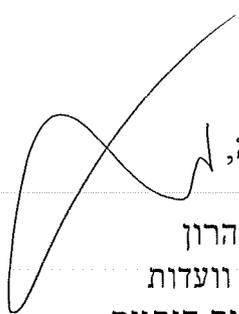
נכבדי,

הנדון: סיכום החלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה
פרוטוקול 2009-0018 מיום 18.11.2009

להלן פרוטוקול בדבר החלטות ועדת המשנה לתכנון ולבניה באשר לבקשה לשימוש חורג לעסקים טעוני רישיון עסק, שנדונו בוועדת המשנה ביום 18.11.2009 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
שימושים חורגים

פרוטוקול ועדת המשנה לתכנון ובניה 2009-0018

ישיבה : מיום 18.11.2009

השתתפו ה"ה

פאר ויסנר - סגן ראש העיר

חברי הועדה:

נתן וולך - חבר מועצה

ארנון גלעדי - חבר מועצה

כרמלה עוזרי - חברת מועצה

אסף זמיר - סגן ראש עיר

שלמה זערפני - חבר מועצה

נתן וולך - חבר מועצה

שמואל גפן - חבר מועצה

שמוליק מזרחי - חבר מועצה

לא נכחו:

מיטל להבי - סגנית ראש עיר

אהרון מדואל - חבר מועצה

נכחו ה"ה:

מר חזי ברקוביץ - מהנדס העיר

אינג' שוטה חובל - מנהל אגף רישוי ופקוח על

הבניה

עו"ד אילן רוזנבלום - ע/סגן ראש העיר

עו"ד שרי אורן - משנה ליועמ"ש

ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות

ושימושים חורגים

מירי אהרון - מרכזת וועדות שימושים חורגים

מרכזת הועדה:

(לא נכחה)

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה – רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0017-2009 מיום 18.11.2009

מס'	עמוד	תיק רישוי	שם וסוג העסק	כתובת
אישור פרוטוקול מס' 0016-2009 מיום 4.11.09				
.1	1	20884	מעבדת שיניים	שד' נורדאו 42
.2	6	18984	אטליז	הודיה 17
.3	9	63780	מסעדה	שוקן זלמן 21
.4	12	60482	פאב	בן יהודה 188
.5	26	62042	פאב	הרכבת 6
.6	32	54520	מזנון	תרצה 17

שם וכתובת: "שנית" מעבדת שיניים - שדרות נורדאו 42 פינת מנדלשטם 20
 שכונה: צפון ישן-ח.צפוני
 בקשה מתאריך: 14/08/2008
 בעלים: אינדיג צבי
 נכתב ע"י: אולגה אוציטל
 מהות העסק:

ראשי-

מעבדת שיניים

תוכן הבקשה :
 חידוש שימוש חורג ממבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה לעסק של מעבדת שיניים

תאור המבנה. (גוש 6956, חלקה 150).
 על המגרש קיים בנין בן שני חלקים, המבנה בן קומה אחת (בחזית לשד' נורדאו ובחזית לרחי מנדלשטם) מיועד למגורים על פי היתר בניה 1555 מ-26.11.1934 והיתר בניה מס' 61 מ-20.04.1956, לחלק מהמבנה (בחזית לרחוב מנדלשטם) לא נמצא היתר בניה בתיק בנין.

השימוש המבוקש.
 את העסק רוצים לסדר במבנה שלא נמצא לגביו היתר בניה (רח' מנדלשטם מס' 20), בקומת קרקע, בשטח של 25 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
 יש לציין שהעסק מתנהל במקום הני"ל עם רישיון בשימוש חורג משנת 1978 בתוקף עד 31/12/2008.
 כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.
 סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 675 ש"ח.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):

מספר תב"ע:

58

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים אי.

מדיניות התכנון:

לאשר כפוף לבדיקות אי"ס בהתחשב שמדובר בעסק ותיק.

פירוט חוות דעת:

לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד רוני רכס, ראובן מגל, דניאל לס, אולגה קגנוב, משה זילברבלט, דוד רבינוביץ, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2009-0001 מתאריך 19/01/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם וינטר פאול 0523445022.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

אני נמצא במקום החל משנת 1974. אני נכה צה"ל וגם נכה של ביטוח לאומי בדרגת נכות רפואית של 94% לצמיתות (מצורפים אישורים).

מאז שעברתי מספר רב של ניתוחים ואין ביכולתי לעבוד יותר מ-2-3 שעות ביום הושכר גם חדר אחד מתוך השניים הקיימים בשכירות משנה מזה 10 שנים.

עקב הפעילות העיסוקית המינימלית שלי איני מגיע אפילו לסף המס בהכנסותיי.

אני מגיע לעבוד ל-2-3 שעות כדי שתהיה לי סיבה לקום בבוקר.

מאחר ומצב בריאותי לצערי הולך רק ומתדרדר ואיני יודע כמה זמן עוד אוכל למשוך אני מבקש מכם לפטור אותי מתשלום הפרסומים וההיטלים האחרים הנלווים לשימוש החורג.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר בחידוש שימוש חורג ותיק, עד ליום 31.12.2013.

כ"כ מומלץ לפטור מפרסום בעיתון והחלקות הסמוכות ולהשאיר פרסום רק במבנה.

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

(פרוטוקול 2009-0002 מתאריך 24/02/2009)

חו"ד זורון ספיר:

מיום 12.3.09 - ממליץ על פטור מפרסום בעתון ופטור מפרסום לחלקות גובלות לאור זאת שהשימוש קיים משנת 1978 עם רשיון בשטח מצומצם של 25 מ' ולאור נסיבותיו המיוחדות של המבקש.

חו"ד החלטת ועדה מחוזית:

מיום 22.4.09 - הועדה מחליטה לפטור שימוש חורג מחובת פרסום בעתון וממסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנים גובלים אך לחייב מסירת הודעה לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבנים שלגביהם הוגשה הבקשה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 14.7.09.

חו"ד יעל דיין-חברת מועצה:

מיום 18.5.09 - לאחר התייעצות ולפי קרטריונים של הרווחה (רמת הכנסה, נכות, גיל) לפטר את צבי אינדיג מתשלום על פרסום והיטלים נדרשים כמתבקש - אגרת שימוש חורג.

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

אינדיג צבי -

פרטי בעלי העסק:

שדרות נורדאו 42 תל אביב - יפו טל. 03 5465073

כתובת העסק:

מר אייל אקסלרוד תל אביב - יפו נורדאו
42 62597 . טל: 054 - 3166969

פרטי המתנגדים:

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 06/09/2009 בהשתתפות ה"ה: עו"ד דן להט - חבר מועצה, שמואל גפן - חבר מועצה, אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל מחלקת ביקורת תכניות ושימושים חורגים, משה זילברבלט - השרות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות.

לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה לשימוש חורג עד ליום
31.12.2015.

חו"ד המתנגדים:

לא הופיעו - הוקרא מכתבם שצורף לבקשה - המבקש נוהג לפתוח
את האינטרקום ללא בדיקה מדוייקת וללא הבחנה.

חו"ד המבקשים:

בעל העסק - נמצא במקום מעל 35 שנה. נמצא בשכונת טובה,
משלם את ועד הבית בזמן. לא מהווה מטרד.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0013 סעיף 24 מ - 16/09/2009):
הועדה המקומית*:

לקבל המלצת צוות ההתנגדויות ולאשר הבקשה לשימוש חורג עד
ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי אישור
הרשות לאיכות הסביבה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, אהרון מדואל,
פאר ויסנר, אסף זמיר, שמואל גפן, שמוליק מזרחי.
אישור הרשות לאיכות הסביבה.

תנאים מוקדמים:

חו"ד רישוי עסקים:

נשלחו מכתבים לצדדים ב-1.10.2009.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

אני נמצא במקום החל משנת 1974. אני נכה צה"ל וגם נכה של
ביטוח לאומי בדרגת נכות רפואית של 94% לצמיתות (מצורפים
אישורים).

מאז שעברתי מספר רב של ניתוחים ואין ביכולתי לעבוד יותר
מ-2-3 שעות ביום הושכר גם חדר אחד מתוך השניים הקיימים
בשכירות משנה מזה 10 שנים.

עקב הפעילות העיסקית המינימלית שלי איני מגיע אפילו לסף
המס בהכנסותיי.

אני מגיע לעבוד ל-2-3 שעות כדי שתהיה לי סיבה לקום בבוקר.

מאחר ומצב בריאותי לצערי הולך רק ומתדרדר ואיני יודע כמה זמן עוד אוכל למשוך אני מבקש מכם לפטור אותי מתשלום הפרסומים וההיטלים האחרים הנלווים לשימוש חורג.

חו"ד יעל דייך-חברת מועצה:

מיום 18.5.09 - לאחר התייעצות ולפי קרטריונים של הרווחה (רמת הכנסה, נכות, גיל) לפטר את צבי אינדיג מתשלום על פרסום והיטלים נדרשים כמתבקש - אגרת שימוש חורג.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0009 סעיף 1 מ - 18/11/2009):
הועדה המקומית:

לאשר הבקשה לפטור מאגרת שימוש חורג.

שמואל גפן מתנגד.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולך, אסף זמיר, שמואל גפן, שלמה זעפרני.

שם וכתובת:	רחוב הודיה 17
שכונה:	התקוה
בקשה מתאריך:	14/08/2008
בעלים:	חגואל רפאל
נכתב ע"י:	רעיה גוטלויבר
מהות העסק:	

אטליז - ראשי

תוכן הבקשה : גוש-6979, חלקה-10. שימוש חורג ממגורים לעסק של אטליז-חידוש שימוש חורג.

תאור המבנה :
הבנין בן קומה אחת מיועד למגורים על פי היתר בניה משנת 1953.

השימוש המבוקש :
את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בדירת מגורים לשעבר בשטח של 20 מ"ר. לפי רישומים במקום הני"ל היה חנויות משנת 1954.

הערות המהנדס לבקשה :
יש לציין שלעסק היה רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2008 כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג. יש לציין שבחלק של מבנים סמוכים קיימם עסקים ללא שימוש חורג.

סכום אגרת הבקשה הינו על סך 582,2 ש"ח.
בתנאי תשבה חיובית לא לעלות לועדה לשימוש חורג.

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

מספר תב"ע : 2215

התאמת השימוש לתב"ע : לא תואם.

ייעוד עיקרי : מגורים ב'.

מדיניות התכנון : לא לאשר.

פירוט חוות דעת : לא לאשר.

המלצת הועדה המייעצת :

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן מדובר בחידוש שימוש שאושר כבר בעבר עד ליום 31.12.2013.

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

(פרוטוקול 2009-0002 מתאריך 24/02/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 20.10.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס עלשם חגואל רפאל שלמה בן יוסף 6 בת
ים טל' 5069355.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

דיון חוזר

חו"ד המבקשים:

התקבל מכתב מאת דב גבע בשם המבקשים - לפי מיטב ידיעתו
העסק שלו איננו מהווה שימוש חורג. בשנת 54 הוגשה בקשה
להפיכת דירה לחנויות. הבקשה אושרה בועדה המקומית.

לא מצאנו בתיק תכני חתומה החומר ישן מאוד וחלק גדול
מהחומר נעלם מהתיק.

מבקש לשקול הנושא ולבטל א השימוש החורג.

בעל העסק הוא כרגע בעלים של החנות.

לפי התב"ע האיזור מגורים ומותר באיזור מגורים איטליו.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לחזור על החלטה ולאשר הבקשה כשמוש חורג שכן
אין למקום היתר בניה וגם נמצא בתיק הבנין החלטת ועדה לאשר
חנויות במקום אך לא אותר היתר וגם לא הוצגו שוברי תשלום
כנדרש, בנוסף לכך העיסוק המבוקש אינו תואם תב"ע.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי, עו"ד ג'ורגי
מנצור, דניאל לס, ראובן מגל, משה זילברבלט, מירי אהרון.

(פרוטוקול 2009-0006 מתאריך 09/06/2009)

חו"ד אגרת בקשה לש"ח:

שולמה אגרת שימוש חורג על סך 582 ש"ח.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0017 סעיף 2 מ - 18/11/2009):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, כרמלה עוזרי,
ארנון גלעדי, נתן וולך, אסף זמיר, שמואל גפן, שלמה
זעפרני.

שם וכתובת: רחוב שוקן זלמן 21 פינת העמל 12
שכונה: מ.מלאכה-ק.גלויות
בקשה מתאריך: 02/02/2009
בעלים: ליבזון-לוי מישל
נכתב ע"י: אילנה בורבן
מהות העסק:

מסעדה פנימית במערכה "הארץ" + אפיה מבצק מוכן ומוקפא - ראשי (ללא הכנת דגים).

תוכן הבקשה: שימוש חורג מחדר מכוונת לעסק של מסעדה פנימית במערכה "הארץ" + אפיה מבצק מוכן ומוקפא (ללא הכנת דגים).

תאור המבנה.
 בגוש 6971 חלקה 49 קיים מיבנה של עיתון "הארץ". קיים בנין בן 3 קומות מעל 2 מרתפים המכיל: בשני מרתפים תחתונים חניון, בקרקע אולם דפוס, בקומה א' - משרדים ובקומה אחרונה במיפלס 10.03 + חדר מכוונת עפ"י היתר בניה מ"ס 401 מ-13.5.1971.

השימוש המבוקש.
 את העסק רוצים לסדר בקומה אחרונה במיפלס 10.03 + במקום חדר מכוונת בשטח של 113 מ"ר. מחדר מכוונת יש יציאה לגג של הבנין.

הערות המהנדס לבקשה.
 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 3289 שקלים. לעסק אין מחסור במקומות חניה.

חוו"ד אגף תב"ע (יפו):
מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

1071, 1071 א', 819.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מלאכה ותעשייה זעירה.

מדיניות התכנון:

לא לאשר בתחום שטח שיועד למטרות שרות.

פירוט חוות דעת:

ניתן לאשר בשטח עיקרי כשימוש חורג להיתר ולתכנית.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לשוב ולדון לאחר בדיקת היתר הבניה על ידי ראובן מגל.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד ג'ורגי 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)

חו"ד בדיקת מהנדס:

עפ"י בדיקת היתר בניה מס' 401 מ-13.5.71 במבנה הנ"ל יש שני גרמי מדרגות ושתי מעליות נפרדות ולכן אין בעיה להשתמש בחדר מכוונות אחד לצורך מסעדה פנימית של עיתון הארץ.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 שכן מדובר במסעדה פנימית לשימוש העובדים במערכת עיתון הארץ ובכך אינה שונה מכל מתקן שרות אחר המשרת את בנין המשרדים ההוצאה לאור של עיתון הארץ שכן אין מדובר בעסק עצמאי שכן העסק פועל רק בשעות ולשימוש באי עיתון הארץ. כאשר מערכת העיתון אינה פועלת גם העסק סגור.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורג' מנצור - השרות המשפטי, רעיה גוטלוייבר - מהנדסת בכירה, אולגה קגנוב - אחראית חינונים, מירי אהרון - מרכזת וועדות שימושים חורגים.
(פרוטוקול 2009-0008 מתאריך 30/08/2009)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 13.10.09.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם עתון הארץ רחוב זמלמן שוקן 21 ת"א.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0017 סעיף 3 מ - 18/11/2009):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2020 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: פאר ויסנר, כרמלה עוזרי,

ארנון גלעדי, נתן וולך, אסף זמיר, שמואל גפן, שלמה
זעפרני.

שם וכתובת: אלכוהום - רחוב בן יהודה 188
שכונה: צפון ישן-ח.מרכזי
בקשה מתאריך: 28/12/2008
בעלים: חן גד
נכתב ע"י: רעיה גוטליבר
מהות העסק:

פאב-צריכת משקאות משכרים במקום הגשתם. -ראשי

תוכן הבקשה : גוש 6901, חלקה 85.
שימוש חורג מחנות לעסק של פאב-צריכת משקאות משכרים במקום
הגשתם (מדובר על אזור המוגבל בצפון המיוחד).

תאור המבנה :
המבנה בן 4 קומות. המכיל בקומת קרקע חנויות בחזית ודירות
מגורים ובקומות העליונות-דירות מגורים על פי היתר בניה
מס' 415 מ-13.11.46.
השימוש המבוקש :
את העסק מבקשים לסדר בקומת קרקע בחנות בשטח של 49 מ"ר.
יש לציין שברחות הני"ל מותר 8 מזנונים וקיים-11.
פטור מאגרת בקשה לשימוש חורג.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל: דני לס

פירוט חוות דעת: מספר תב"ע: 58, 2052 א'.

יעוד עיקרי - מסחרי.

התאמת השימוש לתב"ע - השימוש תואם תב"ע 58.

מדיניות התכנון - לאשר כפוף למגבלות הכמות לפי תוכנית
2052א

חוות דעת - לאשר בתנאים.

המלצת הועדה המייעצת:

עפ"י מגבלות תב"ע 2052 א' חל איסור על הקמת עסקים של
אלכוהול שאינם חלק ממסעדה או בית קפה. התב"ע מגדירה איסור
על מכירת אלכוהול במזנונים והעסק בו מדובר הינו פאב והעסק
אינו תואם הוראות התב"ע ולא ניתן לאשר אותו.
(פרוטוקול 2006-0011 מתאריך 25/07/2006)

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

מאחר ואין שינוי במבנה אין צורך בהצהרת מהנדס.

דיון חוזר

המלצת הועדה המייעצת:

הנושא הובא לדיון חוזר בעקבות פניית בעל העסק ואימו שביקשו לבחון את עמדת הועדה בשנית. העסק בו מדובר הינו פאב לילי שסגור ביום השוכן בסמוך לשני פאבים הפועלים כבר במקום ברחוב בן יהודה 186 כך שנוצר מתחם צפוף של שלושה פאבים. תב"ע 2052 א' קבעה איסור על מכירת אלכוהול במזנונים מתוך כוונה למנוע הקמת פאבים ברחוב אך אין בהתייחסות לאיסור למכירת אלכוהול בלבד, דבר האופייני רק לפאבים. בנסיבות אלה בהם התב"ע אינה אוסרת במפורש את השימוש לאכוהול בלבד יש מקום לאפשר פירסום לבעל העסק ולאפשר להביא את הבקשה לדיון בוועדת התנגדויות ולפני הועדה המקומית למרות שפעילותו של העסק מנוגדת לרוח או לכוונות שעמדו מאחורי תכנית 2052 א'.

(פרוטוקול 2006-0016 מתאריך 12/12/2006)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 25.12.06.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

חן גד - רחוב 0 תל אביב - יפו. טל 9966122-052
רובינזון דניאל - רחוב בוגרשוב 31 תל אביב - יפו. טל
8525016-052

פרטי בעלי העסק:

רחוב בן יהודה 188 תל אביב - יפו טל. 8525016 052

כתובת העסק:

בן דוד אסנת תל אביב - יפו בן יהודה
188 63471 . טל: -

פרטי המתנגדים:

דליה בן פורם תל אביב - יפו פראג
5 63477 . טל: 5224482 - 03

עו"ד יהודית ארד תל אביב - יפו הוברמן
8 64075 . טל: 6852337 - 03

רחל ואבינועם גורדין תל אביב - יפו החשמונאים
50 64251 . טל: 6855831 - 03

ועדת התנגדויות בתאריך 08/02/2007 שעה 10:00 בהשתתפות ה"ח
ארנון גלעדי, שמוליק מזרחי, אוריאל הרון, ראובן מגל, משה
זילברבלט, מירי אהרון.

חו"ד המתנגדים:

דזיה בן פורת - החשמונאים 50 פ' פרק 5א' - הדירה שלי
עורפית ופונה לפאב. אני חולת סרטן וסובלת מהרעש שישנו שם
בכלל, באופן מיוחד לגבי הלילה הרעש שבא משם הוא עצום
מתחיל מחצות ומסתיים לקראת הבוקר, אין שקט ואין אפשרות
למנוחה בתוך כל הרעש הזה. יש אלכוהול מה שמביא אלימות אני
פוחדת אני גרה לבדי במקום. פאב במקום כזה מוריד את ערך
הדירה אף אחד לא רוצה לגור ליד פאב מדובר באיזור מגורים
שקט ורגוע.

עו"ד יהודית ארד - הוברמן 8 ת"א מייצגת את גב' גורדין -
ההתנגדות הגיעה לעירייה אחרי שנה שהעסק פעל העסק פעל שנה
ללא רשיון. הגשנו גם תביעה אזרחית. יש בעיה מאוד רצינית
העירייה לא יכולה לתת יד לדבר כזה העסק הזה בא במקום שתי
חנויות בגדים במשך הרבה שנים.

רחל גורדין אחד העם 124 ת"א יש לי נכס ברחוב בן יהודה 188
מעל הפאב יש דירה שמפרידה בין הדירה שלי לפאב. הדיירות
שלי לא יכולות לישון הרעש הגדול מתחיל ב-2 בלילה בגלל
העובדים במקום. אני גובה שכר דירה נמוך יותר בגלל זה.
בחוף ישנם אופנועים כל הזמן. בחדר המדרגות משתינים ועושים
צואה. מוריד את ערך הדירות.

חו"ד המשך מתנגדים:

עו"ד יהודית - לא מדובר בחידוש שימוש חורג זאת הטעיה.
הכנסנו חוקר והפאב הזה מאוד פעיל יש 25 כסאות ועוד בר.
בנוסף העסק משמש למשלוחים משמונה בערב עד 3 בבוקר ויש
צוות שלם של אופנועים חונים על המדרכה. יש רעש מוסיקה
מהמקום היה נסיון התדברות בין הבעלים לדיירים בסופו של
דבר המוסיקה מחרישה אוזניים יש שם בעיה של הבאסים. צריך
לחשוב אם בכלל אפשר להעטר לבקשה הזאת היא בלתי חוקית
בעליל. היו צריכים קודם לפרסם הבקשה ואז לפתוח את העסק.
שנתיים מפעיל את העסק ללא היתר.

וסרמן מירי בן יהודה 188 ת"א - עברתי לרמת אביב בגלל בעיה
חמורה של צפיפות של עסקים אי אפשר לחזור עם ילדים למקום
הזה וגם למצוא חניה. כל האיזורים הצפופים היו בירמיהו
למקומות שלא צפופי דיור. כל הבנין עבר שיפוץ כי הוא היה
בנין בסכנה הכריחו אותי מעיריית תל אביב לשפץ אותו אני
רואה שתן וצואה בתוך חדר המדרגות. כל ההשקעה היא לריק.
גורדין - הסיפור התחיל מזה שהדיירות שלי לא יכולות ללכת
לעבודה כי הן לא ישנות כל הלילה. לי אין שום ענין לקחת
עו"ד ולשלם הרבה כסף סתם.

עו"ד קרני מור - רחוב יגאל אלון 155 ת"א - בשם המבקשים - לא מבין למה מדובר בשימוש חורג. אנחנו לא שימוש חורג מתאים לתב"ע ולהיתר הבניה של הבנין. מבקש לבטל את הסיפור של השימוש החורג. אלמלא היינו נמצאים בהליך של השימוש החורג מבקש להגיש את מצב הסטטוס של העסק ברישוי עסקים שכל הגורמים אישרו את העסק, משטרה ואיכות הסביבה. מבחינת כמות העסקים ברחוב (כל העסקים שהם החל ממזוננים ובארים). הגב' שהתלוונה בפארג 5א' הבנין לא גובל בשום צורה כל שהיא עם בן יהודה 188 בחזית. בעבר היתה שם מתפרה שפעלה במקום הזה בשתי חנויות מחוברות. לגבי גב' רחל גורדון הבית חולק ל-3 יחידות שמושכרות. מעבר לזה הטענות לגבי העסקים תמיד הם אותו דבר במשך שנים. מדובר בעסק של 25 מקומות ישיבה. מדובר בחנות שמספקת אלכולהול עם משלוחים הביתה, הוא צבר קהל לקוחות מסויים קהל הלקוחות שלו זה מקום קטן יש לנו סרט וידאו כדי להראות את הפעילות באיזור. העסק הזה הוא עסק קטן ולא מהווה מטרד לאף אחד. לא הוגש דוח אחד אפילו לא של המשטרה ולא של אף אחד. המדיניות היא של בית אוכל ואנחנו לא בית אוכל. מה שנאמר במפורש בתכנית זו לא מתכוון לא נאמר במפורש שאסור כך שלא ניתן שלא לאשר את הבקשה.

חו"ד המשך המבקשים:

עו"ד קרני מור - זה שימוש מסחרי ושימוש מסחרי אפשר לקיים באותה מידה פאב הוא לא שונה מבית מרקחת או דבר אחר. אפשר לבדוק את טענות המתנגדים. האינטרס של המבקשים הוא כלכלי

אביחי בן שבת - בן יהודה 188 ת"א - דייר בבנין בקומה ראשונה - מכל המתנגדות אף אחת לא גרה במקום. אני גר שם בקומה ראשונה בבנין אני גר בבן יהודה 188. ישנם עסקים מטרדיים אחרים בסביבה שהם באמת גורמים למטרדים קשים. הבארים הקטנים אלה בארים שלא עושים בלגן. העסק היה הראשון מבין הבארים שנפתחו במקום והעסק הזה לא מפריע. אני גר בבנין ועוד לא נפגשתי בשתן או צואה למרות כל השיפוץ של הבנין הדלת של הבנין אף פעם לא היתה סגורה ולמרות זאת אין שתן במדרגות.

איתי ואילנית פנגול - בעלי העסק - יש הרגשה שמנפחים פה תיק יש עסקים הרבה יותר מטרדיים בסביבה ונגדם לא פעלתם. למשטרה יש כללים שבר לא משנה כמה מקומות יש בו חייב שומר קבוע. לגבי העסק הזה המשטרה פתרה אותו במשך כל השבוע משומר.

המלצת צ. התנגדויות:

לשוב לדון לאחר סיור במקום.

חו"ד ביקור במקום:

לאחר סיור במקום במהלך 2 ערבים הפאב אינו מהווה מטרד לשכנים.

בסמיכות לו מאושרים 2 פאבים נוספים.

ממליץ לאשר שמוש חורג ל 5 שנים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0007-0006 סעיף 4 מ - 28/03/2007):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש עד ליום 31.12.2012 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

ועדת ערר

ועדת ערר:

מיום 25.7.07 -לאור האמור אנו מחליטים לקבל את הערר ולבטל את החלטת הועדה המקומית להתיר למשיב מס' 2 שימוש חורג להפעלת פאב ברחוב בן יהודה 188.

עתירה מינהלית

חו"ד עתירה מינהלית:

מיום 24.3.08 בפני השופטת רונן רות - בהסכמת הצדדים הדין בבקשת העותר יובא בפני הועדה המקומית כאשר הועדה המקומית תבחן את השאלה האם יש מקום לתת לעותר היתר לשימוש חורג.

בהקשר זה תבחן הועדה המקומית את כל הנסיבות הרלבנטיות, ובכלל זה את מספר הפאבים והמזנונים ובתי האוכל שקיימים באזור וכן תבחן הועדה המקומית את נושא הרעש שנגרם בהשמעת המוסיקה בפאב וזאת בין היתר בשים לב לטענות העותרות 3-4 ביחס לרעש בדירותיהם כאשר מושמעת מוזיקה בפאב. ככל שיהיה בכך צורך תתקיים בדיקה בדירת המשיבה 3 לבחינת כמות הרעש בדירה.

הועדה המקומית תיתן את החלטתה והצדדים יפעלו ביחס להחלטה זו ככל שימצאו לנכון.

בשלב זה החלטת ועדת הערר תבוטל.

אלחנן משי - זה פאב עלה בועדת ערר הגיע לבית משפט המחוזי הסכימו להחזיר לדיון מחודש בועדה המקומית שתקח את מגוון השיקולים יש מתנגד שלא גרה במקום והם טוענים שהיא פיצלה את דירתה ל-3 וישנה את העתירה המינהלית.

עו"ד שרי אורן - שהיא ביטלה את החלטת ועדת ערר.

דורון ספיר - לאשר.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0008-0013 סעיף 11 מ - 21/05/2008):
הועדה המקומית*:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2013 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאים.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה דורון ספיר, אריה שומר, דוד עזרא.

חו"ד עו"ד רונה רכס-השרות המשפט:

בענין הבקשה לשימוש חורג בנכס שבנדון היתה כאמור החלטה של בית המשפט לענינים מנהליים שהועדה המקומית היתה אמורה למלא אחריה, אולם כפי שעולה מפרוטוקול הדיון בבקשה ההחלטה לא מולאה.

לאור האמור לעיל, אבקש להחזיר את הבקשה לדיון בועדה המקומית ובמידת הצורך לערוך סיור במקום וכן יש לערוך באופן מדוקדק את הבדיקות המקדמיות אשר נדרשו על ידי בית המשפט.

דיון חוזר

חו"ד עו"ד רונה רכס-השרות המשפט:

בענין הבקשה לשימוש חורג בנכס שבנדון היתה כאמור החלטה של בית המשפט לענינים מנהליים שהועדה המקומית היתה אמורה למלא אחריה, אולם כפי שעולה מפרוטוקול הדיון בבקשה ההחלטה לא מולאה.

לאור האמור לעיל, אבקש להחזיר את הבקשה לדיון בועדה המקומית ובמידת הצורך לערוך סיור במקום וכן יש לערוך באופן מדוקדק את הבדיקות המקדמיות אשר נדרשו על ידי בית המשפט.

חו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל:

לריסה קויפמן

מספר תב"ע:

התאמת השימוש לתב"ע:

ייעוץ עיקרי:

מדיניות התכנון:

פירוט חוות דעת:

ניתן לאשר פאבים בשימוש חורג אך ייתכן וכדאי להגביל אותם בגודל או להטיל עליהם מגבלות הדוקות יותר בנושא רעש ומטרדים לסביבה.

יש לציין שבן יהודה מצפון למאפו גובל באיזור מגורים א.

חו"ד הרשות לאי"ס:

על פי בקשת בעלת הנכס קבעתי עם הדיירת ביום חמישי בחצות הלילה.

בבדיקה בדירתה לא נמצא כל מטרד רעש. גם הדיירת מודה שכעת אין מטרד.

חו"ד עו"ד רונה רכס-השרות המשפט:

"בהתאם להחלטת בית המשפט לעניינים מנהליים מיום 24.3.2008 נדרשה הועדה המקומית לבחון את הבקשה להיתר דן מכמה היבטים:

1. האם יש מקום לתת לעותר, מבקש ההיתר דכאן, היתר לשימוש חורג.

2. בדיקת מספר הפאבים, המזונונים ובתי האוכל שקיימים באיזור.

3. בחינת נושא הרעש הנגרם מהעסק דכאן לרבות בדיקת דירת המתנגדת.

בהתייחס לסעיף 1 לעיל התקבלה חוות דעת צוות התכנון איזור מרכז באגף תב"ע לפיה אין מניעה לאשר פאבים בשימוש חורג תוך הטלת מגבלות. בשיקול דעת הועדה יש לייחס, פרט לחוות דעת צוות התכנון, גם את חשיבות מכסת

המזנונים/מסעדות/קיוסקים בתב"ע 2052א' כפי שמפורט להלן.

חוו"ד המשד:

בהתייחס לסעיף 2 לעיל, מעיון ברשימת בתי אוכל ברחוב בן יהודה בהתאם לתב"ע 2052א' המצ"ב, עולה כי מכסת מסעדות ובתי קפה המותרת על פי התב"ע הינה 12 עסקים כאשר בפועל קיימים 16 עסקים; מכסת המזנונים המותרת הינה 8 עסקים וקיימים בפועל 12 עסקים; מכסת הקיוסקים המותרת הינה 10 עסקים וקיימים בפועל 5.

לענין זה יצוין כי יש להתייחס למועד הגשת הבקשה להיתר לשימוש חורג על ידי העסק הנדון ועל ידי כך ניתן לקבוע האם להיתר השימוש.

בהתייחס לסעיף 3, בבדיקת הרשות לאיכות הסביבה לרבות בדירת המתנגדת נמצא כי אין מטרדי רעש מן העסק לגביו מבוקש ההיתר. "

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

חן גד - רחוב 0 תל אביב - יפו. טל 9966122-052
רובינזון דניאל - רחוב בוגרשוב 31 תל אביב - יפו. טל.
8525016-052

פרטי בעלי העסק:

רחוב בן יהודה 188 תל אביב - יפו. טל. 052 8525016

כתובת העסק:

בן דוד אסנת תל אביב - יפו בן יהודה
188 63471. טל: -

פרטי המתנגדים:

דליה בן פורס תל אביב - יפו פראג
5 63477. טל: 5224482 - 03

עו"ד יהודית ארד תל אביב - יפו הוברמן
8 64075. טל: 6852337 - 03

רחל ואבינועם גורדין תל אביב - יפו החשמונאים
50 64251. טל: 6855831 - 03

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 16/06/2009 שעה 09:00 בהשתתפות ה"ה
ארנון גלעדי, עו"ד דן להט, עו"ד ג'ורג' מנצור, עו"ד רוני
רכס, ראובן מגל, משה זילברבלט, מירי אהרון.

רחל גורדין - בשעתו בטלה הועדה המחוזית את אישור הפאב אלכוהום בגלל ריבוי הבארים באיזור. הוגשה עתירה מינהלית הגיעו ועדת ערר לפשרה שהנושא יחזור לועדה המקומית. המצב בבן יהודה לא השתנה מאז ומספר הפאבים הולך וגדל. 6 מהם נמצאים בתחום המצומצם. ישנה הקלה מסויימת בכך שהדיירת טוענת כשהיא תקשרת אליהם הם מנמיכים את המוסיקה. עצם הצורך להתקשר הוא בעייתי. היו מתנגדים שוויתרו בדרך. הדיירת שלי הכי סובלת.

חו"ד המבקשים:

בעל העסק - השקענו בכל מה שקשור לרישוי עסקים. ראינו שיש סיכוי לקבל את האישורים המתאימים לכך. עו"ד לירן שגב ויצמן 14 ת"א - ב"כ המבקשים - היינו מאורים בכל ההתנהלויות כולל התביעה האזרחית. לפי מה שאנו רואים מאחור והתביעה נדחתה קיבלו פסק דין וגם הסיפור של הערעור גם בית משפט החליט אין מטרד. כל ההתנהלות של הפאב השתנתה לגמרי. גם המערערת יכולה להעיד כי יש הקלה מהמקום ואין מטרד. הדיירת פנתה אלינו פעמיים להנמיך את המוסיקה כל פניה אנו ישר מטפלים בה. כמות הפניות פחתה בצורה דרמטית. היתה חפיפה בין בעלי העסק הקודמים החל מינואר שנה נוכחית. מדובר ב-21 מקומות ישיבה. שטח העסק 49 מ"ר. מדובר בבר מאוד קטן. לא ניתן לשנות אל הווליום זה קבוע. מדובר בדירות מחולקות בקומות העליונות.

המלצת צ. התנגדויות:

בהחלטת ועדת ערר משנת 2007 וכן בהחלטת בית המשפט המחוזי בעתירה מינהלית הופנתה תשומת לב הועדה המקומית לכך שבהוראות התב"ע החלה, תב"ע 2052א, ישנן הגבלות על מכסות בתי עסק בתחום התב"ע.

לגבי מכסות בתי אוכל - בהתאם לתב"ע החלה במקום כבר היום ישנה חריגה של 4 בתי עסק מהמכסה המקורית המותרת למזוננים.

כמו כן, היות והוברר כי לעסק לא היה רשיון לבית אוכל מעולם אזי העסק נוגד את הוראות התב"ע שאינן מתירות בתי אוכל חדשים בתחום התוכנית אלא מתירות שינוי בבעלות בבית אוכל קיים בהיתר.

לפיכך, הועדה ממליצה לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את השימוש החורג המבוקש.

במאמר מוסגר יוער כי צר לנו על הבעלים החדשים אבל אין להם אלא להלין על עצמם היות וידעו שלמקום אין רשיון והוא מצוי בהליכים משפטיים ארוכים בעת רכישת העסק.

"הבהרת השירות המשפטי:

בהמשך לדיון שהתקיים ביום 16.6.2009 בפני צוות ההתנגדויות מובהר בזאת כלהלן:

1. לעסק הנדון הוצא רשיון עסק ביום 10.6.2008 יחד עם היתר לשימוש חורג.

רשיון העסק היה תקף עד ליום 31.12.2008.

2. ביום 5.10.2008 בוטל רשיון העסק שכן לא מולאו דרישות משטרת ישראל. הודעה בענין הביטול נשלחה לבעל העסק ביום 23.10.2008

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0015 סעיף 11 מ - 21/10/2009):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר בדיקה חוזרת של כמות המזנונים המצויים במתחם ביחס להגבלת התב"ע והצגה מסודרת של התהליך אישור הפאב בעבר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות ה"ה: דורון ספיר, פאר ויסנר, נתן וולך, מיטל להבי, שמואל מזרחי, ארנון גלעדי, אסף זמיר, שמואל גפן, שלמה זעפרני, אהרון מדואל.

דיון חוזר

דיון חוזר:

מצ"ב רשימת בתי קפה, מסעדות, מזנונים וקיוסקים בבן יהודה.

חו"ד תוכן הדיון:

ארנון גלעדי - עומד בתוך הרשימה של בתי אוכל המותרים במקום?

ראובן מגל - קיימים 13 מותר 12.

אסף זמיר - העסק קיים במקום היתר הרבה לפני, יש פה טעות זה המקום השישי או השביעי עם רשיון שנפתח. זה מקום שקיים במסגרת המגבלה, נעשה לו עוול, אין סיבה לא לאשר לו.

פאר ויסנר - לעשות בדיקה עם אסף וארנון ואז נחליט.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0017 סעיף 4 מ - 18/11/2009):
הועדה המקומית*:

לשוב ולדון לאחר בדיקה של ארנון גלעדי ואסף זמיר לגבי
מגבלת כמות בתי האוכל במקום.

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

שם וכתובת: דא דא - רחוב הרכבת 6
שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלום
בקשה מתאריך: 14/06/2007
בעלים: טור יורי
נכתב ע"י: אילנה בורבן
מהות העסק:

פאב-צריכת משקאות משכרים במקום הגשתם. (תפוסת קהל - ראשי מקסימלית 200 איש)

תוכן הבקשה: שימוש חורג ממרתף לעסק של פאב-צריכת משקאות משכרים במקום הגשתם. (תפוסת קהל מקסימלית 200 איש).

תאור המיבנה:

בגוש 6940 חלקה 132 קיים בנין בן 4 קומות מעל מרתף המכיל : מרתף - לא רשום יעודו . ק.קרקע - מסחרית עם יציע , ובקומות א',ב',ג' מישרדים על פי היתר בניה מ"ס 1433 מ-13.3.1938, היתר בניה מ"ס 592 מ-15.6.1937, והיתר בניה מ"ס 4-220374 מ-30.4.2002.

השימוש המבוקש:

את העסק רוצים לסדר במרתף בשטח של 267 מ"ר. ומבואת כניסה לעסק דרך החזית של קומת קרקע בשטח של 21 מ"ר. סה"כ שטח העסק 288 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה:

לעסק חסרים 16 מקומות חניה. גובה סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך 7209 שקלים חדשים.

לעסק הוגשו התנגדויות ע"י דירים הסביבה על מיטרדי רעש.

חוו"ד אגף תב"ע (מרכז):
מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

1 ע F

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

שטחי שרות.

מדיניות התכנון:

לא לאשר במרתף.

פירוט חוות דעת:

לא לאשר.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לא לאשר הבקשה שכן הבקשה הועלתה מספר פעמים רב בעבר ובכול הפעמים הקודמות הבקשה לא אושרה העסק מצוי באיזור בתי מגורים ויש בפעילותו כדי לגרום למטרדים ובעבר גם נתקבלו התנגדויות של דירים. ומה גם שהשימוש אינו תואם תכנית ע"י 1 לגבי שימושים המותרים במרתפים.

בוצעו פירסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.
תאריך מסירת הדו"ח אחרונה לזכאי: 10.12.08.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש ניהול וייזום נדל"ן בע"מ אצל
עו"ד פנחס פנחס ברגר רחוב נג'ארה 36 ירושלים טל'
02-6517690.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

התנגדות

=====

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בועדת התנגדויות:

טור יורי - שפירא חיים משה 5 חולון. טל 7996683-054

פרטי בעלי העסק:

רחוב הרכבת 6 תל אביב - יפו טל. 7996683 054

כתובת העסק:

מר נדב נחשון תל אביב - יפו הרכבת

פרטי המתנגדים:

6 65116 . טל: 5664337 - 052

גבי אלונה נוביקוב תל אביב - יפו מקוה ישראל

3 65115 . טל: 6464221 - 054

גבי אנה פז-נר תל אביב - יפו הרכבת

4 65116 . טל: 5604897 - 03

גבי גרינברג אורנה תל אביב - יפו הרכבת

4 65116 . טל: 7929279 - 054

גבי צנטר מילה תל אביב - יפו הרכבת

4 65116 . טל: 5604822 - 03

גבי רבינוב מרינה תל אביב - יפו מקוה ישראל

1 65115 . טל: 4451648 - 050

מר אלכסייבי ולנטינה תל אביב - יפו הרכבת

4 65116 . טל: 5660196 - 03

מר דורון אנגל תל אביב - יפו הרכבת

4 65116 . טל: 5251353 - 077

מר זיטנר רובין תל אביב - יפו הרכבת

4 65116 . טל: 5604897 - 03

מר טיאר יוסי תל אביב - יפו הרכבת

4 65116 . טל: 2495602 - 052

מר מימרוד רוני תל אביב - יפו מקוה ישראל

1 65115 . טל: 6464221 - 050

מר רבינוביץ רומן תל אביב - יפו הרכבת

4 65116 . טל: 7343156 - 054

מר רן ליטמן תל אביב - יפו הרכבת

4 65116 . טל: 5606335 - 03

- משפחת דוקטורוביץ תל אביב - יפו הרכבת
4 65116 . טל: 2236856 - 052
- נציגות הבית המשותף תל אביב - יפו מקוה ישראל
3 65115 . טל: 5605497 - 03
- מר אלון מגן תל אביב - יפו הרכבת
6 65116 . טל: 7848363 - 050
- גבי איבט אבידור תל אביב - יפו לוי אשכול פ.הורודצקי
78 . טל: 4442250 - 054
- פורת בריגיט ויואל פתח תקווה פיק"א
10 49611 . טל: 9243186 - 03
- מר איתן לב תל אביב - יפו מקוה ישראל
1 65115 . טל: 5192425 - 03

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 03/03/2009 בהשתתפות ה"ה ארנון גלעדי, עו"ד דן להט, עו"ד רונה רכס, אילן רוזנבלום, אלחנן משי, ראובן מגל, משה זילברבלט, מירי אהרון.

חו"ד המתנגדים:

אלונה נוביקוב - מקוה ישראל 3 - זה לא מקום לנהל בו מועדון, מדובר באנשים צעירים שמגיעים למקום משתכרים ומשתינים ומקיאים בחדר המדרגות. הרעש מרעיד את כל הבנין אי אפשר לישון.

אנה פז נר הרכבת 4 - גרה על הגג מול המועדון, בשנת 2000 היו בעלים אחרים עם אותו סיפור, קיים מטריד של צפירות של מכוניות אי אפשר לחיות במקום. כל פעם מתחלפים הבעלים במקום.

זיטנר רובין - הרכבת - כל הבית לכיוון רחוב הרכבת, במקום צואה והקאות, החצר זה לא רחוב זה פסז'. חברה צעירים עד 7 בבוקר צועקים לתוך חדר השינה. גרה בקומה האחרונה לא יכולה לישון. שמים מוסיקה בתוך המכוניות וצרחות ואי אפשר לסלק אותם. זה לא פאב זה מועדון לילה.

רומן רבינוביץ - הרכבת 4 - כל הזמן רעש ובלילה אי אפשר לישון. גר במקום 9 שנים.

משפחת דוקטורוביץ - הרכבת 4 - חוזרת על ההתנגדויות של כולם.

גרינברג אירנה - הרכבת 4 - סובלת יותר מכולם בגלל שהדירה שלי היא ממול אני עובדת בלילות מאחר ואי אפשר לישון בלילה, מזמינה אלי את כולם לילה אחד זה בלתי אפשרי לגור במקום.

חו"ד המשך מתנגדים:

גרה עם אמא שלי ואנחנו סובלות מאוד.

רובין - יש החלטה שבאיזור הזה אין מועדוני לילה. יודעים שמדובר בפרנסה, אך צריך להתחשב בנו. דיירים במס' 6 סובלים גם הם, הם רוצים לעזוב בגלל המטרד. בין הבית שלנו מחדרי שינה לעסק מדדתי מדובר בשלוש מ' אנחנו שומעים בומים כל

הזמן. רכבים חוסמים את המקום.

חו"ד הרשות לאי"ס:

מתנגדים לבקשה.

חו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור - בשם המבקשים - נמצאים פה במסגרת בקשה לרשיון עסק שהבעלים הנוכחי נמצא במקום מאמצע שנת 2007 בלבד. כל מה שתואר זה בעלים קודמים לא יודע מי הם. העסק פתוח ביום שישי קבוע ולפעמים בימי חמישי מלבד סוף השבוע העסק סגור כל ימות השבוע. הגשנו בקשה לשימוש חורג שנמסרה לדיירים ופורסמה המכתבים הגיעו בעקבות הפרסום ולא לפני. בדקנו באי"ס והמצאנו דו"ח אקוסטי, כיום לא נשמע רעש מחוץ לכתלי העסק. הבנין מסי' 6 הוא בנין תעשייה ובנין ששייך לבעל בית אחד הוא השכיר את זה לדיירים וחילק את זה לדירות מגורים. גם הקומות העליונות הם למסחר אם זה משמש למגורים זה לא בהיתר הבניה. חוות דעת של איכות הסביבה מתייחסת לעסק הקודם ולא לעסק שלנו. יש לנו אישורים מכל הגורמים, משטרה, כיבוי אש. מציעה לוועדה לבוא ולבקר במקום. בעל העסק - יהודה אהרון - מנהל את המועדון - כשנכנסנו למקום לפני שנתיים פגשתי שתי מתנגדות וסופר לי על המטרדים שהיו, העמדנו שני שומרים ושמנו סורגים כדי שאנשים לא יעברו, מוכן לעשות כל שיידרש כדי לפטור את עניין המטרד. שיננו את הכניסה לצד השני.

המלצת צ. התנגדויות:

לשוב ולדון לאחר סיור במקום עם איכות הסביבה.

חו"ד רישוי עסקים:

נערכה ישיבה אצל היועמ"ש נקבע: כי נוכח העובדה שישנם בנינים ישנים שנבנו לפני כניסת התקנו תוקף ועל פי תכניות שאושרו עד שנת 1992 בהם לא נקבעו שטחי שרות אלא אך ורק אחוזים לבניה במצב דברים זה יש לנהוג כדלקמן: מרתפים בהם נעשה במהלך כל השנים שימוש עיקרי בקומת המרתף יהיה ניתן להתיר בהם שימוש חורג לשימושים עיקריים זאת בין אם קיבלו בעבר היר לשימוש חורג ובין אם לאו.

בבקשה הנ"ל מבוקש פאב במרתף כאשר בהיתר הבניה לא נירשם יעוד המרתף. היתר הבניה המקורי הוא משנת 97. יצויין כי הבקשה לשימוש חורג במקום סורבה בעבר מספר פעמים וכי לא אושר בעבר רשיון. כנגד פעילות המועדון התקבלו תלונות רבות שנידונו בוועדת התנגדויות.

האיזור מיועד לפעילות עד לשעה 01:00 בלבד.

מומלץ לא לאשר.

**החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0009-0012 סעיף 9 מ - 12/08/2009):
הועדה המקומית*:**

להוציא מסדר היום לצורך סיור וקבלת חוות דעת תוצאות הסיור.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: דורון ספיר, ארנון גלעדי, כרמלה עוזרי, תמר זנדברג, שמואל גפן, שלמה זעפרני, אלון סולר.

דיון חוזר

דיון חוזר:

נערכו מספר ביקורים בלילה על ידי מנהל אגף רישוי עסקים, אך בכל הפעמים העסק נמצא סגור ולא פעל. עפ"י מכתב מאת ב"כ המבקשים העסק נמצא בשיפוצים לכן לא ניתן לבקר כיום. מצ"ב הודעת בעל העסק.

חו"ד רישוי עסקים:

לעסק יש הסטוריה של בקשות שכללו בין השאר גם דיסקוטק וריקודים ובקשות אלו סורבו וניתנו כנגד העסק צוי סגירה.

כיום הוגשה בקשה לפאב בלבד.

מאחר וכיום מדובר על עסק של פאב ולא דיסקוטק ודנס באר ומאחר ומדובר באיזור מסחרי נראה כי ניתן לבחון אישור הבקשה לתקופה קצובה לצורך נסיון ובתנאי התחייבות כי העסקיסגור שעריו בשעה 01:00 עפ"י המדיניות שנקבעה לרחוב וכל עוד לא תשונה המדיניות וכן כי לא תושמע כל מוסיקה מחוץ לכתלי העסק.

חו"ד המבקשים:

עו"ד קרני מור - בשם המבקשים -

1. העסק אשר מרשי מנהל היום הינו פאב - ריכת משקאות משכרים במקום העסק ולא משמש מועדון ריקודים.

2. לפני כחודשיים בוצע בעסק מיגון אקוסטי ע"י חברת גומי תל אביב חמרי אטימה ואקוסטיקה בע"מ ולאחר האטימה המקום נבדק על ידם ואין כל "בריחה" של רעש מחוץ לכתלי העסק.

3. נתבקשתי להודיעך כי העסק עתה סגור ואמור להפתח מחדש בעוד כחוד ימים.

4. מרשי המתין זמן רב לביקור במקום העסק ע"י חברי הועדה על מנת שיוכחו בשינויים שבוצעו אולם לדאבונו הרב לא התקיים הביקור עד עצם היום הזה.

לאור האמור לעיל, אודה על קידום ענינו של מרשי בועדה, דבר שיאפשר לו לקבל לפחות היתר זמני שכן לעסק צו סגירה.

חוו"ד תוכן הדיון:

ראובן מגל - העסק סגור בינתיים ואי אפשר לבקר במקום.

ארנון גלעדי - שינו את המהות מדיסקוטק לפאב ומבקשים היתר לפני שהעסק פועל, ממליץ לאשר.

פאר ויסנר - לאשר לחמש שנים ולעמוד בכל הקריטריונים של איכות הסביבה בנוגע למטרדי רעש.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0009 סעיף 5 מ - 18/11/2009):
הועדה המקומית*:

לדחות את ההתנגדות ו הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות מהנדס העיר ובתנאי עמידה בכל הקריטריונים של איכות הסביבה בנוגע למטרדי רעש.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: פאר ויסנר, כרמלה עוזרי, ארנון גלעדי, נתן וולך, אסף זמיר, שמואל גפן, שלמה זעפרני, שמוליק מזרחי.
עמידה בכל הקריטריונים של איכות הסביבה בנוגע למטרדי רעש.

תנאים מוקדמים:

שם וכתובת: סאלונה - רחוב תרצה 17
שכונה: צפון יפו
בקשה מתאריך: 25/05/2009
בעלים: ברטיטורה בע"מ
וכתב ע"י: אילנה בורבן
מהות העסק:

מזנון להכנת פיצה מבצק מוכן ומוקפא, והגשת סלטים
מירקות טריים והכנת כריכים מסלטים מוכנים.
הופעת אומן אחד בלבד בבית אוכל (ללא מערכות הגברה)
פאב- משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תוכן הבקשה :
חידוש שימוש חורג והוספת פריט - שימוש חורג מבית מלאכה
לעסק של הופעת אומן אחד בלבד בבית אוכל (ללא מערכות
הגברה)
מזנון להכנת פיצה מבצק מוכן ומוקפא, והגשת סלטים מירקות
טריים והכנת כריכים מסלטים מוכנים.
פאב- משקאות משכרים-הגשתם לצורך צריכה במקום ההגשה.

תאור המיבנה.
בגוש 7016 חלקה 33 קיים בנין בן 3 קומות המכיל בק.קרקע
אולם למלאכה ובקומות עליונות מגורים על פי היתר בניה
מ-6.6.1934.

השימוש המבוקש.
את העסק רוצים לסדר בק.קרקע באולם למלאכה בשטח של 131 מ"ר
ובחצר פתוחה בשטח של 120 מ"ר. סה"כ שטח העסק 251 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
יש לציין שלעסק היה רישיון בשימוש חורג בתוקף עד
31.12.2006. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג ותוספת פריט
הופעת אומן אחד בלבד בבית אוכל (ללא מערכת הגברה), ופאב.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 3813 שקלים.

חוו"ד אגף תב"ע (יפו):
מטפל:

דניאל לס

מספר תב"ע:

2606

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם השימוש לתב"ע.

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד.

מדיניות התכנון:

לאשר כפוף לכך שהשימוש אינו מהווה מטרד וחובת פרסום
בעתונות ארצית (2 עיתונים) ועתונות מקומית לפי סעיף 10
(1) בתכנית.

פירוט חוות דעת: לאשר כפוף למילוי ההוראות כולל חוות דעת אי"ס.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות ה"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורג' 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 0007-2009 מתאריך 20/07/2009)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס על שם לוי זיוה ואסתר רחוב המאירי 13 ת"א.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פירסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 9.9.09.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0014-0009 סעיף 4 מ - 30/09/2009):
הועדה המקומית:

לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2015 בכפוף לדרישות מהנדס העיר.

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

דיון חוזר

דיון חוזר:

מובא לדיון חוזר וזאת לאחר שהתקבלה התנגדות לאחר החלטת ועדת המשנה לצורך התייחסות וקבלת החלטה.

מצ"ב מכתב ההתנגדות.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול 0017-0009 סעיף 6 מ - 18/11/2009):
הועדה המקומית*:

להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

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

חו"ד תוכן הדיון:

ארנון גלעדי - התקבלה התנגדות לאחר אישור הועדה המקומית,
יש צורך לקבל החלטה של הועדה המקומית להעביר לדיון בוועדת
התנגדויות.

פאר ויסנר - להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.