

12/03/2026

כ"ג אדר תשפ"ו

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 17-26-0005 תאריך: 11/03/2026 שעה: 10:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
הישיבה נפתחה בשעה: 10:23
בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, עו"ד, מיטל להבי,
אמיר בדראן, עו"ד

אישור פרוטוקול
פרוטוקול 17-26-0004 מתאריך 25/02/2026

#	תיק רישוי	שם עסק	בקשה	כתובת העסק	שם המבקש (בעל העסק)	מהות הבקשה	מטפל	עמוד
1	65474	טריגר	10000286460	מונטיפיורי 21	טריגר וטום בוטצ'ר שופ בע"מ	מסעדה (אחסנה)	שם משולם	

פרוטוקול דיון

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 17-26-0005 תאריך: 11/03/2026 שעה: 10:00
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:23
 בנוכחות החברים: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק, עו"ד, מיטל להבי,
 אמיר בדראן, עו"ד

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	דייבי דישטניק, עו"ד	חבר מועצה	
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה	
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה	

נעדרו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
חברי הועדה	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה, מ"מ יו"ר הועדה	
	נוי אלראי שניצר	חברת מועצה	
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה	
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	המשנה לראש העירייה	
	מאיה נורי שקד, עו"ד	חברת מועצה	
	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה	

נכחו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	אדרי אודי כרמלי	מהנדס העיר	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	קרני פנינה גנוסר	עוזרת למח וסגן ראש העירייה	
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים	
	הגר גנין, עו"ד	עוזרת ראשית ליועמש	
	פרדי בן צור, עו"ד	עוזר ממ וס.ראש העיריה ומנהל פרויקטים משולבים	
	רעיה גוטלויבר	מנהלת תחום בכירה רישוי הנדסי לעסקים	
	שם משולם	בוחן תוכניות בכיר לרישוי עסקים	
	יובל פלג	מנהל תחום בכיר עסקי לילה	
	לירון כלימי	ממונה אכיפה רישוי ותביעות	

מרכז הועדה:	שם	תיאור	הערה
	מירי אהרון	מרכזת ועדות רעס לשח ופרגודים	
	מהא מרגייה	עוזרת בכירה למרכז וועדה	
	דניאל שרון	עוזרת למרכז וועדה	

11.06.2023	תאריך הגשה:	10000286460	מס' בקשה מקוונת:	65474	מספר תיק רישוי:
------------	----------------	-------------	---------------------	-------	--------------------

מרתף-2	קומה:	מסעדה (אחסנה)	מהות העסק:
--------	-------	---------------	------------

שטח הבקשה:	תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
26 מ"ר	10-0210	גוש 7460 חלקה 19	לב תל - אביב	מונטיפיורי 21

כתובת:	שם:	בעל עניין:
מונטיפיורי 21, ת"א	טריגר	שם העסק
מונטיפיורי 21, ת"א	טריגר וטום בוטצ'ר שופ בע"מ	מבקש
אמזלג 12, ת"א	א. קוסטיקה השקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
שד' סיני 21, חיפה	יפעה לוי	עורך בקשה

מובא לדיון חוזר לאחר עדכון השלמת דרישות הוועדה המקומית על ידי בית העסק לאחר סיום שערך נציגי הוועדה במקום.

מהות הבקשה: (שם משולם)

שימוש חורג ממחסנים דירתיים בהיתר למחסנים מסחריים (2 במרתף עליון ו-1 במרתף ביניים) עבור מסעדה בשטח של 26 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן 4 קומות, גג ו-3 מפלסי מרתף. המבנה מכיל: במרתפים - חניות, מחסנים דירתיים וחדרי משחקים; בקומות קרקע-בחזית מסחר, בעורף-מגורים; בקומות עליונות-מגורים עפ"י היתרי בנייה מס' 09-0719 מ-12.8.09 ומס' 10-0083 מ-9.3.10.

הערות המהנדס:

משנת 2013 התנהלה במקום מסעדה תחת בעלות שונה. ב-2022 הוחלפו הבעלים. כעת מבקשים שימוש חורג. המחסנים משרתים מסעדה הפועלת במבנה. השטח הכולל של המסעדה והמחסנים הינו 172 מ"ר, מתוכם רק 26 מ"ר (אחסנה) מהווים שימוש חורג. ב-15.1.25 התקבלה התחייבות בעל העסק על הסרת הישיבה החיצונית והאדניות הקבועות בפועל ומתכנית העסק. התקבלה תכנית עדכנית בהתאם. דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש). סכום חיוב אגרת היתר לשימוש חורג 931 ש"ח.

חוות דעת מידע תכנוני :

מספר תב"ע 1200
<p>החלקה ביעוד אזור לתכנון בעתיד עפ"י תוכנית 1200.</p> <p>מעיון בתיק הבניין נמצא היתר בניה מס' 10-0083 מתאריך 09/03/2010 לבניין חדש למגורים בן 4 קומות עם חזית מסחרית בק.ק. מעל 3 קומות מרתף.</p> <p>המבוקש בקומות המרתף ממחסן דירתי למחסן המשמש לעסק יהיה עפ"י תוכנית "ע1" - מרתפים כמפורט להלן :</p> <p>סעיף 1.9 - טבלת תכליות והוראות :</p> <p>(6) חזית מסחרית כלואי לשימוש עיקרי למגורים :</p> <p>-שטחי שרות כלליים.</p> <p>-שטחים נלווים למסחר לתעסוקה.</p> <p>הוראות נוספות :</p> <p>1. השטחים הנלווים למסחר שבקומות המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן, יצוינו כך בהיתר וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.</p> <p>2. כל שאר ההוראות בהתאם להוראות לבניי מגורים (בהתאם לסוג המגורים במקרקעין).</p>

פרסום עפ"י סעיף 149 :

<p>בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות.</p> <p>תאריך מסירה אחרונה לזכאי : 19.11.2023</p> <p>מבקשים היתר לצמיתות.</p>
--

חוות דעת נותני אישור :

<p>אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.</p> <p>בתאריך 8.12.24 העברנו המלצה לכתב אישום בגין ניהול עסק ללא רישיון, למחלקה הפלילית.</p> <p>ללא תלונות או מטרדים מהעסק.</p>	<p>הרשות לאי"ס מיום 27.1.25</p> <p>פיקוח עירוני מיום 27.1.25</p>
<p>במהלך חצי שנה אחרונה התקבלו 3 תלונות בגין מטרד הנוגע להשלכת זבל וקרטונים בבניין בכמויות חריגות.</p> <p>תלונה זו הינה בהמשך ל-2 תלונות קודמות :</p>	<p>מוקד 106 מיום 27.1.25</p>
<ul style="list-style-type: none"> • בתאריך 5.12.21 התקבלה תלונה מאת לבקוביץ' דן על שימוש במחסנים דירתיים לצרכי מסעדה. • עפ"י נוהלי העבודה, התלונה הועברה להמשך טיפול הפיקוח העירוני/רישוי עסקים כיוון שמסעדה זו טעונה רישיון עסק. • בתאריך 19.12.21 התקבלה תלונת המשך מס' 40-2021-6888 מאותו פונה. • בעקבות זאת נערכה שיחת טלפון עם הפונה ובה הבהרנו שהנושא אינו בטיפולנו. <p>לסיכום :</p> <ul style="list-style-type: none"> • השימוש נעשה ע"י מסעדה, עסק טעון רישיון, והטיפול בו באחריותו וסמכותו של הפיקוח העירוני/רישוי עסקים. • בנוסף וככלל, לפיקוח על הבנייה אין את הכלים לטפל בשימוש של מחסנים דירתיים למסחריים. • באפשרות הפונה לפנות למפקחת על הבתים המשותפים או לערכאות אחרות. 	<p>פיקוח על הבניה מיום 23.11.23</p>

מח' פלילית מיום 20.01.2025	לא נמצאו הליכים פעילים.
אגף התברואה 10.12.24:	העסק ביצע דרישת אגף תברואה לסילוק מכבש הקרטונים מביתן האשפה. אין מניעה לאשר.
שמות המתנגדים:	שירלי גרינברג עו"ד, אסף עירוני עו"ד, ש. פרידמן, אברמזון
תקציר ההתנגדות:	<p>נתקבלו התנגדויות בנושא:</p> <ul style="list-style-type: none"> אי התאמה להוראות התבי"ע החלה והמסעדה לא תואמת לאופי הסביבה. התכנית אינה תקינה ולא מבינים את שטח העסק. 3. מטרדי רעש וריח. 4. קיימות חריגות בנייה.
חו"ד מהנדס להתנגדות:	<ul style="list-style-type: none"> התקבלה חו"ד מידע תכנוני. כמו כן, המסעדה תואמת את תבי"ע 44(מסחרי 1) החלה על המגרש הנ"ל ולכן אינה חלק מהבקשה לשימוש חורג. בתרשימי המגרש שבתכנית שהוגשה ניתן לראות את מיקומי העסק על כל מפלסיו. התקבלה חו"ד איכות הסביבה. התקבלה חו"ד פיקוח על הבנייה.

המלצת הוועדה המייעצת 0006-2025 מיום 11.02.25:

הוועדה ממליצה להעביר לדיון בוועדת התנגדויות.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יובל פלג, רעיה גוטלויבר, מירי אהרון, לובה דבוייריס, שם משולם, דין עמר, פאדי דאוד, מאור ורניק, מהא מרגייה.

ועדת התנגדויות:

פרטי המתנגדים:	כתובת	טלפון
שירלי גרינברג עו"ד, אסף עירוני עו"ד, ש. פרידמן, אברמזון	מנחם בגין 146, ת"א	03-6931931

דיון בוועדת התנגדויות – בתאריך 23.03.25:

בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, פרדי בן צור, עו"ד הגר גנין, איילת וסרמן, יובל פלג, רעיה גוטלויבר, שם משולם, מירי אהרון, מהא מרגייה.

המתנגדים:	<p>אסף עירוני עו"ד, דן לבקוביץ', מנחם דר, אבישי עשת, שלמה נורי, בינה רטנבך.</p> <p>אסף עירוני עו"ד- הגשנו התנגדות ארוכה והטיעון הבא:</p> <p>כולנו בעד עירוב שימושים במיוחד בעיר תל אביב ובאזור הזה. אחד עקרונות המנחים בערבוב שימושים בבניין חייב להיות הפרדה בין השימושים השונים בבניין וזה מגשימים בתכנית ע"1.</p> <p>זה מקרה קלאסי לכך, החברה אאורה שבנתה את הבניין וחברי רכש את הנכס השטח הנלווה לשימוש המסחרי הוא מתחת עד 100% מהקונטור. בנוסף לשטח הזה הוא רכש ממר קוסטיקה עוד 4 מחסנים דירתיים שמחסן דירתי מוגדר בתכנית ע"1 מחסן אשר יוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר, העירייה שיזמה תכנית ע"1 היא ראתה כנגד עיניה את החשיבות של הקפדה על הפרדה בין השימושים בבניין. המקרה לפנינו זה דוגמא קלאסי, השימוש לשטח נלווה לטובת אחסון מתחת לשימוש העיקרי הוא שימוש עיקרי הוא חלק מהמסעדה. ואיפה מכניסים</p>
-----------	---

<p>את השימושים של אחסנה, מטבח כיוצ"ב באותם מחסנים דירתיים שחלק מוצמדים פיזית לאותו מחסן שמוצמד ליחידת הדיור ולא לעסק, לפי תכנית ע"1 היא להקפיד על זה על הפקדה בין השימושים.</p> <p>מרגע לעסק עושה שימוש במחסנים דירתיים הם באזור הכניסה לדיירים שעולים במעלית לדירה או יורדים למטה מה שקורה בפועל ביום יום זה שספקים מביאים סחורה בתוך הכניסה של הדיירים דרך המעלית של הבניין שמשמת את הדיירים. בחוק תכנון ובנייה ולפי תכנית ע"1 לא מאפשרת למחסן דירתיים להפוך למחסן לעסק וזה סטייה ניכרת, כי לא סתם יש הפרדה בין המחסנים הדירתיים למחסנים הנלווים למסחר ברגע שלוקח מחסן דירתי שמיועד ליחידת דיור בלבד והופך למחסן לעסק קורים כל המטרדים, בור שמן בתוך חניון של דיירים שנוזלים ממנו דברים מכניות מחליקות, ספקים יורדים ועולים במעלית של הדיירים. מדבור במפגעים רבים בשטח של הדיירים. בתוך המחסנים הדירתיים משמים למחסן עסק שיש ציוד מטבחים וכד'.</p> <p>החומרים שהתקבלו היו בחוסר, לא קיבלנו גרמושקה מלאה. איך אפשר לקבל רישיון עסק במצב כזה שנוגד תכנית ע"1 ולהיתר והסברנו למה זה מוביל לסטייה ניכרת ולא ניתן לאשר דבר כזה.</p> <p>בימים אלה מתנהלת תביעה במקביל ובלי קשר, בגלל עובדה שהיזום מכר מחסנים דירתיים לעסק אי אפשר לרשום בבית משותף ולא ניתן לרשום מחסנים דירתיים למסחר אי אפשר להצמיד בגלל זה מתעכב ברישום בית משותף וגם נזקים השוטפים וכו'.</p> <p>השיקול האחרון, זה מניעת עידוד עברייני בנייה חייב לעמוד כנגד עניינם ובהקשר הזה והמפורש השימוש למחסן דירתיים זה עבירה היא שכיחה בעולם המחסר להגדלת שטחים בעסק וזה זולג בשטחים.</p>	
<p>אסף קוסטיקה עו"ד, חן עאיש.</p> <p>אסף קוסטיקה, עו"ד – ראינו את ההתנגדות והגשנו תגובה.</p> <p>שטח האירוח – חדר הדרכה זה לא מחסן זה שטח נלווה למסחר מוצמד ולא חלק מהבקשה לשימוש חורג – חדר הדרכה יינות וזה חלק מהשטח מסחר המאושר שאינו מהווה שימוש חורג מוצמד למסעדה שמופיע בהיתר למסעדה והוא מופיע ברישיון עסק, התבקשנו להסיר את הישיבה החיצונית והאדניות, הגשנו התחייבות מבעל העסק על הסרת הישיבה החיצונית והאדניות הקבועות בפועל ומתכנית העסק בסוף אפריל. אגב, אנחנו התחייבנו כבר וזה היסטוריה, אבל זה ניתן במסגרת היתר ש"כ הניתן בתקופה של אלחנן משי ואושר לאחר ביקורות.</p> <p>הגיעו אלינו בדרישה חדשה והסכמנו לזה ונתנו התחייבות אם נפרק באמצע החורף את סגירת החורף שיושבת על זה זה נזק גדול ולכן הרשות אישרה את הגרייס הזה.</p> <p>אנחנו הגשנו תגובה להתנגדות מסודרת, אסביר את העמדה מטעם בעל העסק.</p> <p>מדובר בבקשה לשימוש חורג מהיתר הבניה ממחסן דירתי למחסן עסקי כאשר במקום בעבר בדיוק באותו אופן ומעל 10 שנים העסק פעל באותה מתכונת עיריית תל אביב הנפיקה רישיונות עסק במשך השנים.</p>	<p>המבקשים:</p>

<p>המתנגדים ניצלו את הרכישה של העסק על ידי בעלי המסעדה החדשה ורצו הגישו בבית המשפט המחוזית המטרה שלה היא למנוע מקיומה של מסעדה באזור הזה.</p> <p>למעשה, כל הטענות התכנוניות פה הן טענות קנייניות, ואני גם אסביר למה. כאשר מעלים המתנגדים טענה שבמקום, באזור מסחרי, הרי בתב"ע בתוכנית ת"א 44 האזור הזה הוא אזור מסחרי אחד. זה הדבר הזה, זאת אומרת שמערכת הציפייה של אנשים שגרים באזור מגורים, שהוא מסחרי כמו מונטיפיורי, שעוברים שם, יש שם מלא מסעדות. נחלת בנימין – מדרחוב בלילות זה אזור שוקק, אלנבי והמקטע שאנחנו מדברים עליו זה אזור שוקק.</p> <p>כאשר עולה טענה שתכנונית יצרו משהו נפרד בין השימושים, וזה אמור להיות שימוש נפרד לחלוטין, זו טענה שאיננה נכונה. זו טענה שהם רוצים שהיא תקבל, אבל זו טענה, היא קודם כל קניינית, כי היא לא באה לידי ביטוי בתוכנית, בתל אביב 44. הוא אומר שאנחנו לא יכולים להשתמש ברכוש המשותף בכלל, זה בשנת 2022 פתח הליך בבית משפט המחוזי באמצע השיפוצים בטענה שאסור שתהיה מסעדה שם תוך אמירה של דברים לא נכונים בהתאם לתב"ע.</p> <p>והתב"ע קובעת בשימושים המותרים, מסעדה. בסופו של יום, גם בהתנגדות, הם הסדירו הסדר מפורש לגבי השימושים במחסנים, שנחתם וקיבל תוקף של החלטה. בבית המשפט המחוזי, בכבוד השופט גלעד הס, הוא המשפט ב15.5.22 שבו מוסדר במפורש כל השימוש של</p> <p>קודם כל שתבדוק את היתר בנייה ותבדוק כמה נבנו מחסנים דירתיים כמות המחסן שנבנתה תואמת לכמות הדירות המגורים. שאני פותח את היתר בניה זהה לכמות הדירות לרבות לחלק המסחרי. מצורף הכל בנספחים שהגשתי במכתב תגובה להתנגדות. כל טענותיהם של המתנגדים אינן מהוות סיבה תכנונית לדחיית הבקשה לשימוש חורג שהרי מדובר באזור מסחרי מובהק עם עירוב שימושים. נימוקי ההתנגדויות שגויים שכן לפי הפסיקה לא נדרש כל צידוק תכנוני ומבחן ההתאמה שקבעה הפסיקה מתקיים במלואו. מדובר במחסנים קטנים של מספר מטרים שהשימוש בהם לא יכול להוות מטרד.</p>	
<p>לסיור במקום של חברי הועדה.</p>	<p>המלצת צוות ההתנגדויות:</p>

בתאריך 29.7.25 נערך סיור במקום בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, איילת וסרמן, יובל פלג. להלן הממצאים:

1. סגירת החורף כולל אדניות לא פורקו - זאת למרות התחייבות בעל העסק לפרק 2. שימוש במחסן דירתי אשר נמצא בחניון והגישה אליו דרך אזור הכניסה לדיירים או במעלית:
 - א. מדרגות מלוכלכות בשכבת שמן.
 - ב. מפריד השומן שנמצא במחסן הדירתי - מעלה ריחות ומלכלך את כל סביבתו
 3. 'שטח האירוח' בקומת המרתף שהוצג בדיון התנגדויות כיחדר הדרכה נמצא סגור בזמן הסיור. במקביל הצליחו חברי הוועדה להזמין מקום ישיבה באתר המסעדה לשטח 'רוז' ל 2 אנשים הנמצא בקומת המרתף. גם על פי עדות המתנגדים וגם על פי אפשרות ההזמנה באתר ברור כי המקום משמש לישיבת לקוחות.
- לאור הממצאים הועדה ממליצה לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסנים דירתיים בהיתר למחסנים מסחריים (2 במרתף עליון ו-1 במרתף ביניים) עבור מסעדה.

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר) -

בהמשך לדיון בוועדת התנגדויות ולאור ממצאי הסיור שנערך על ידי חברי הוועדה, ממליצים לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר הבקשה לשימוש חורג ממחסנים דירתיים בהיתר למחסנים מסחריים (2 במרתף עליון ו-1 במרתף ביניים) עבור מסעדה.

תיאור הדיון:

רעיה גוטלויבר - עסק ותיק, קיים משנת 2013. ישנם שינויים בעסק, היה דיון בוועדת התנגדויות. שימוש חורג ממחסנים דירתיים למסעדה, התקיים סיור במקום.

יובל פלג - אני אציין שהיה סיור במקום וגילו כמה ליקויים. התקבל השבוע מכתב מהם, שהם מתחייבים לתקן את הליקויים. הבאנו בפניכם וצריך לקבל החלטה.

מלי פולישוק - בסיור אמרתם שזה בלתי נסבל שם.

ליאור שפירא - אנחנו היינו בסיור, במסגרת הסיור, הלכנו לשני דברים עיקריים.

הלכנו לראות את המקום ואת המסעדה בעקבות ההתנגדויות. התחלנו בעניין של הבור שומן. היה מחזה מחריד. השמן היה מפוזר על כל החניון, זה חניון משותף לכל הדיירים.

חדר המדרגות מהווה סכנה שלמה, החלקנו שם והשמן גם היה על כל המדרגות. המעלית זאת שהתלוננו עליה בהתנגדויות, הייתה נראית זוועה. פגשנו את השותף, אז הוא הסביר לנו שבאנו בעיתוי מאוד לא טוב, כי בדיוק הייתה תקלה בבור שומן והבור שומן נראה כמו שהוא נראה. מנגד הם לא עשו שום מאמץ נראה לעין. לא לנקות, לא לתקן, לא לסדר.

אנחנו המשכנו למעלה ובהתאם להתחייבות שהייתה עם גורמי המקצוע.

בנוסף, סגירת החורף שהם התחייבו על פי הסדר עם גורמי המקצוע להסיר, הם לא הסירו, כולל היציאה, החלק הבנוי מעבר לסגירת החורף שפולש לתוך המדרכה, גם הוא נשאר בעינו. אין שום שינוי. וכשנכנסנו למטה, ראינו שיש חלק מהמסעדה שבכלל לא נמצא בתוך היתר, שנקרא "הרוז" לקח להם זמן לאפשר לנו לרדת מכל מיני סיבות כאלה או אחרות. כשירדנו, המקום היה לכאורה סגור והסבירו לנו שזה מיועד רק להדרכות של עובדי החברה ולא מיועד לציבור הרחב.

יחד עם זאת, ברגע שאתה נכנס לאפליקציה להזמין מקום, אז אתה יכול להזמין שם מקום. כך עשינו. בקיצור, הם מכרו לנו לוקש בצורה ממש לא מכבדת, אגב, למערכת היחסים שיש לנו עם עסקים בעיר, מאוד לא מקובל. בינתיים קיבלנו מכתב בתאריך 07.08.2025, שהם די מודים ומתנצלים על כל התקלות שהיו, ומבקשים לתקן אותן. למעט את סגירת חורף, שלמרות שהם התחייבו באפריל לפרק אותה, הם מבקשים עוד שישים יום לפרק אותה, וזה אומר שהם יגיעו כבר לחורף ואז לא צריך לפרק אותה. זה פחות או יותר על רגל אחת.

אני לא רואה אופציה, אנחנו לא רואים, כבר דיברנו על זה במסגרת הסיור, הוא גם בהתאם להכנה, אנחנו לא רואים אופציה שאפשר לאשר את המקום, גם לאור ההתנגדויות, גם להפרה הבוטה שיש עם כל הכללים וכל ההסדרים שהיה קודם. יחד עם זאת, אנחנו סבורים שלא צריך להיות עם אצבע קלה על ההדק ולסגור עסקים מהסוג הזה בעיר, בטח שלא בתקופה הזו.

ואנחנו נשוב ונדון בתחילת ספטמבר בעניין הזה. אנחנו מצפים שעד אז כל הדברים ללא יוצא מן הכלל יוסדרו. אנחנו נשלח פיקוח לבדוק באמת מה המצב לכל הדברים. יש גם עניין של הגדלת הרישוי, זאת אומרת, תיקון הרישוי בכלל לחלוטין עם הרוז' למטה. אנחנו מצפים שגם זה יופיע בתוכנית העסק חדשה. וזה מה שאני ממליץ, נשוב ולדון.

חן אריאלי - אני רוצה להודות ליו"ר הוועדה, כי אני חושבת שבאמת, כמי שראתה בעיניים, הליקויים שם היו חמורים ברמה, שבאמת אי אפשר לאשר את זה, ואני רוצה להודות לך שאתה נותן להם עוד הזדמנות. אני חושבת שזה חשוב לעסקים בעיר שיש עכשיו בעיה עם המלחמה והכל, וזה לפני משורת הדיון. צריך להגיד את זה, כי הליקויים היו מאוד חריפים.

ליאור שפירא - אני אגיד יותר מזה, בהמשך, עשינו כמה וכמה שיחות בעניין הזה. גם זה, משהו ששינוי חשבנו. משהו שלנו הכי הפריע וחשוב להעביר את המסר, זה שניסו לעבוד עלינו. זאת

אומרת, אתם לא בסדר, לא הצלחתם, אנחנו ניתן לכם יד, אנחנו ננסה לפתור, אנחנו נראה, אנחנו נהיה גמישים, אבל אל תשקרו לנו. והתרגיל שהם עשו שם, שהשאירו אותנו בחוץ, ירדו למטה, הוציאו את האנשים, סגרו את זה, וסיפרו לנו לוקש על העניין של הרוז'. זה לא מתאים למסגרת היחסים שיש לנו עם העסקים ועסקי לילה בעיר, שיש לנו שיתוף פעולה, וגם כשדברים לא מסתדרים, אנחנו שם ואנחנו יודעים לעשות את זה.

חן אריאלי - חשוב לציין, המקום המשמש חדר להדרכה, אחרי הסיור הצלחנו לזמן מקום אוניליון, לא רק העיכוב בחוץ ולרדת לנעול השקר באור לילה, זה היה לא מתאים בכלל.

ליאור שפירא - אני מבקש שהמסר יעבור.

מלי פולישוק - נאמר לא פעם אחת בישיבה הזאת של עסקים שהרישוי בעצם מפקח על עסקים, לא רק במסגרת היתרים של שימוש חורג, אלא הם מקבלים היתר לרישוי עסקים, מה שנקרא, ובודקים אותם מדי פעם. המנהלים האלה הוחלפו, אני הבנתי, ב'22, החלפת בעלים. זאת אומרת, הם לא מאתמול פה, והבור שומן הוא בטח לא משלשום, ואיך לא עולים על דבר כזה בלי קשר לוועדה הזאת? זאת אומרת, זה לא דבר שצריך איכשהו להגיע לזה?

יובל פלג - ולכן יש תהליך של ועדת התנגדות, שכל הדבר הזה, אנחנו דנים בו, בוועדת התנגדות.

מלי פולישוק - אין איזה פיקוח שבדק דברים כמו איכות סביבה?

יובל פלג - יש לרישיון עסק אישור של איכות הסביבה.

מלי פולישוק - אני שואלת שאלה כזאת, ב'22 הוחלפו הבעלים, אז נכנסו לעסק וראו מה מצבו?

יובל פלג - כן, וגם לפני כל ועדה, אנחנו לוקחים חוות דעת חדשה מגורמי המקצוע ואיכות הסביבה אישור.

מלי פולישוק - למרות כל התיאור הנוראי שליאור תיאור פה הם עומדים בכללים.

יובל פלג - כן ונמצא שעומדים בכללים.

ליאור שפירא - לשוב ולדון בתחילת ספטמבר לצורך תיקון הממצאים שהועלו במסגרת הסיור והגשת תכנית חדשה הכוללת את השימוש בקומה התחתונה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0012-2025 מיום 13.08.2025 סעיף 4:

לשוב ולדון בתחילת ספטמבר לצורך תיקון הממצאים שהועלו במסגרת הסיור והגשת תכנית חדשה הכוללת את השימוש בקומה התחתונה.

להלן הממצאים:

1. סגירת החורף כולל אדניות לא פורקו - זאת למרות התחייבות בעל העסק לפרק.
2. שימוש במחסן דירתי אשר נמצא בחניון והגישה אליו דרך אזור הכניסה לדיירים או במעלית:

א. מדרגות מלוכלכות בשכבת שמן.
ב. מפריד השומן שנמצא במחסן הדירתי - מעלה ריחות ומלכלך את כל סביבתו.

3. 'שטח האירוח' בקומת המרתף שהוצג בדיון התנגדויות כ'חדר הדרכה' נמצא סגור בזמן הסיור. במקביל הצליחו חברי הוועדה להזמין מקום ישיבה באתר המסעדה לשטח 'רוז' ל 2 אנשים הנמצא בקומת המרתף. גם על פי עדות

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0012-2025 מיום 13.08.2025 סעיף 4:

המתנגדים וגם על פי אפשרות ההזמנה באתר ברור כי המקום משמש לישיבת לקוחות.

טיפול בעלי העסק בממצאים ייבדק טרם הדיון החוזר בתחילת ספטמבר.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי.

מובא לדיון חוזר לאחר עדכון השלמת דרישות הוועדה המקומית על ידי בית העסק לאחר סיום שערך נציגי הוועדה במקום.

חוות דעת נותני אישור:

ביקורת עסקים מיום 18.2.26:	עפ"י ביקורת שנערכה במקום נמצא כי הבר בקומת מרתף עליון (רוז') פורק והותאם לתכנית העסק המאושרת.
----------------------------	---

חו"ד מהנדסת הוועדה (רעיה גוטלויבר)-

בוצעו דרישות הוועדה המקומית והתקבל מכתב הכולל תמונות שכל דרישות הוועדה המקומית בוצעו.

1. הוגשה בקשה חדשה להיתר ש"כ ופרגוד לפי קו המגרש, כ"כ האדניות שפלו לשטח פורקו.
2. מפריד השומנים טופל ומתוחזק.
3. הבר בקומת מרתף עליון (רוז') פורק והותאם לתכנית העסק המאושרת.

תיאור הדיון:

ליאור שפירא- מסעדה במונטפיורי. הגישו בקשה להיתר, התקבלו התנגדויות. במסגרת ההתנגדויות עשינו סיור וגילינו שכמעט כל דבר שיכול להיות לא בסדר, הוא לא בסדר. לרבות סגירת חורף, בניה קבועה שלא פורקה, בור שומן שלא מתפקד, שכנים שמתלוננים, מחסן בחניה מטונף, שמן על כל החניה, שימוש בחדר המדרגות. במהלך הסיור ירדנו למרתף של אותו בניין וגילינו שיש שם עוד קטע של המסעדה שעובד, תחילה אחראי המשמרת ביקש מאתנו להמתין בחוץ. כשירדנו למטה אחראי המשמרת הסביר לנו שמדובר רק במקום להכשרת עובדים וזה לא באמת חלק מהמסעדה. כשעלינו למעלה הזמנו שני מקומות למקום הזה שמיועד להכשרת עובדים, כמובן הם לא נפלו על מישהו שלא מבלה בלילות בת"א. זה לא מקלט, זה מרתף שבתוך המסעדה.

אודי כרמלי- בית ספר לספרות שעושים לך המתלמידים תספורת בחצי מחיר. אולי היית אוכל שם אוכל ניסיוני.

ליאור שפירא- זה רחוק מזה וזה לא בחצי מחיר. זו מסעדה מצוינת בסך הכל.

הלכנו לשם לסיורים יותר מפעם אחת וגם שלחנו את הפיקוח. בעל המסעדה שלא היה בזמנו, נפגש איתי, התנצל על כל מה שקרה, לרבות הניסיון להטעות אותנו ע"י מנהל המשמרת, לרבות אי שיתוף הפעולה שהיה לו עד אותו רגע עם העירייה כי מישהו אחר טיפל בזה, הם די שיחררו את כל מי שעסק בזה עד אותה עת והוא בעצמו נכנס לזה וסידר לתפארת את בור השומן, פירק בחוץ את כל מה שהיה צריך והפכנו את החלק הבנוי לחלק מהמדרכה ברחוב מונטיפיורי לטובת הציבור ואת המקום שהיה צריך לסגור למטה הם סגרו לחלוטין. שלחנו לשם את הפיקוח פעמיים כדי לראות אם באמת זה מתבצע כמו שחשבנו. הפיקוח חזר רק לפני כמה ימים. יובל תמשיך מכאן.

תיאור הדין:

יובל פלג- כמו שאמרת, מדובר במסעדה. שימוש חורג מתוכנית. הוועדה מיום 13.8.25 ביקשה לשוב ולדון לאחר שנבדוק את כל הליקויים. הוועדה מצאה 3 ליקויים, פלישה של שולחנות וכסאות עם אדניות מחוץ לקו מגרש שזה תוקן, הפיקוח כאן יכול להעיד. הם הגישו בקשה חדשה מתוקנת גם לשולחנות וכסאות וגם לפרגוד. מפריד השומנים- צירפתי לכם מכתב מבעל העסק עם תמונות שמראה שהכל טוב, גם תברואן מטעמנו יצא השבוע בדק וראה שהכל נקי ומסודר בבור שומן. גם הבר בקומת מרתף עליונה פורק ועכשיו יש מחסן. הם עמדו בתנאים של הוועדה. ההמלצה המקצועית שלנו לאשר אותם לשנה, לבדוק שהם באמת עומדים בשלושת התנאים הללו ולאחר שנה לחזור לוועדה ללא צורך בהגשת בקשה חדשה להאריך את התקופה.

ליאור שפירא- לאור ההיסטוריה במקרה הזה, אני חושב שההמלצה לשנה היא המלצה באמת מידתית. למרות שיש לי אמון מלא בבעלים שבאמת לאחר מכן נכנס ב 100% לעניין, בכל זאת מדובר בבניין מגורים ואני הייתי רוצה שנאמץ את העניין של לבחון את העסק במשך שנה ולראות אם באמת עומד בכל התנאים והסטנדרטיים. אני רוצה להוסיף את העניין של המעלית הפנימית- יש מעלית שמשמשת את הדיירים לעלות מהחניון לדירות שלהם, אני מבקש שלא יעשו באותה מעלית שימוש להכניס מזון כי זה משאיר ריח ולכלוך וזה בהחלט לא נעים למי שגר שם. ברגע שאתה מעלה בשר ודגים יש ריח, היינו שם כשזה קרה. אגב הם התחייבו, בוועדת ההתנגדויות בסיבוב הראשון, לא לעשות שימוש בדברים כאלו אלא רק בארגזים וכו'. כשאנחנו היינו באוגוסט הכל היה רע, לקח עוד חודש חודשיים עד שהבעלים נכנס לעובי הקורה כי בינתיים התחילה שם התארגנות של השכנים, הוא נתן למישהו חיצוני לטפל בזה, זה היה רע מאוד. ברגע שהבעלים של המקום, שהשקיע שם את חייו ונשמתו, נכנס למקום אז פתאום ראינו את השינוי הגדול. לכן המתנו עד שזה קרה כיוון שעד עכשיו היינו בתחושה שאנחנו באים אליכם עם המלצה לסירוב.

מיטל להבי- מאחר ועיריית ת"א תומכת במסחר ועושה חזיתות מסחריות בהמון רחובות וחלק גדול מהחזיתות המסחריות יהיו מסעדות, אני מצביעה ביחד אבל אני ממש מבקשת להבהיר את ההקפדה הזו של חיכוך בין מגורים למסעדות שהתנהלויות כאלה יעברו אצלנו ביקורת חריפה.

ליאור שפירא- זו בהחלט הכוונה. בגלל זה הלכנו לשם. כפי שאת יודעת אנחנו לא תמיד הולכים להתנגדויות.

אנחנו מקבלים את המלצת הצוות, נותנים היתר לשנה וניפגש בעוד שנה לראות, בתנאי שלא יעשה שימוש במעלית לצרכי המסעדה.

יובל פלג- אחרי שנה ללא הגשה חוזרת.

ליאור שפירא- כן. בדיוק כמו החניונים.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה מספר 0005-26 מיום 11.03.2026 סעיף 1:

לאשר הבקשה לשימוש חורג לתכנית וממחסנים דירתיים בהיתר למחסנים מסחריים (2 במרתף עליון ו-1 במרתף ביניים) עבור מסעדה, עד ליום 31.3.27, בסוף התקופה הבקשה תובא לדיון חוזר לצורך בחינה אם העסק עומד בתנאי הוועדה, ללא צורך בהגשת בקשה חדשה לשימוש חורג, ובכפוף שלא יעשה שימוש במעלית לצרכי המסעדה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: ליאור שפירא, דייבי דיסטניק, אמיר בדראן, מיטל להבי.