



מינהל הנדסה
האגף לרישוי עסקים



לרישוי מקוון
עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

יום שלישי 06 ינואר 2026

לכבוד:

חברי המועצה

נכבדי,

הנדון: דיון רשות רישוי – שינוי שימוש למטרות עסק-

רישוי עסקים - פרוטוקול מס' 2025-0002

מיום 28.12.2025

להלן פרוטוקול בדבר החלטות רשות רישוי – שינוי שימוש למטרות עסק
– רישוי עסקים, שנדונו בוועדת רשות רישוי ביום 28.12.2025, בלשכת
יו"ר הוועדה.


בברכה
מירי אהרון
מרכזת וועדות רישוי עסקים
לשימושים חורגים ופרגודים

<p>www.tel-aviv.gov.il/service אתר האינטרנט העירוני > דף הבית > תושבים > פנייה ליחידות העירייה asakim@tel-aviv.gov.il דוא"ל 03-7240116</p>	<p>03-7244600 בימים א' - ה' בין השעות 08:00-15:00 לקבלת שירות באגף רישוי עסקים יש לזמן תור באתר האינטרנט או במוקד הטלפוני</p>	<p>www.tel-aviv.gov.il</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

כדי להימנע מאי נעימות הנמלץ לנודע באזור העירייה את לא חל שינוי בשעות הפעילות



פרוטוקול דיון רשות רישוי – שינוי שימוש למטרות עסק

ישיבה 002-2025 מיום 28.12.25

השתתפו ה"ה:	יו"ר עו"ד ליאור שפירא	מ"מ וסגן רה"ע ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה
	עו"ד אושרת שפי	השירות המשפטי
	עו"ד הגר גנין	השירות המשפטי
	עו"ד נועה מורד	עו"ד ליו"ר המועצה
	יובל פלג	ס' מנהלת האגף ומנהל מחלקת רישוי עסקים
	רעיה גוטלוייבר	מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים ומהנדסת הוועדה
	מירי אהרון	מרכזת וועדות רישוי עסקים לשימושים חורגים ופרגודים



בקשות לשינוי שימוש למטרות עסק לפי סעיף 145 ה לחוק התכנון

והבניה התשכ"ה-1965

ועדה רשות רישוי- רישוי עסקים

פרוטוקול מס' 0002-2025 ליום 28.12.2025

מס'	עמוד	תיק רישוי	השימוש המבוקש	כתובת	שם העסק
.1	1	62926	חנות נוחות	יגאל אלון 128	סונול מיקה
.2	6	71263	בית אוכל	שלבים 22	קפה בקיבוץ
.3	9	60924	מסעדה	הברזל 24	פינת השלושה

30.10.2025

רשות רישוי החלטה מס' 0002-2025 סעיף 1

בקשה לשינוי שימוש למטרת עסק

24.07.2025	תאריך הגשה בדוא"ל/רישוי עסקים מקוון:		אם הוגש ברישוי עסקים מקוון – יש לציין מספר הגשה:	62926	מספר תיק רישוי עסקים:
------------	-----------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------	-------	-----------------------------

קרקע, ב'	קומה:	חנות נוחות	מהות העסק:
----------	-------	------------	------------

שטח הבקשה במ"ר:	מספר תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
82 מ"ר	644-128	גוש 7093 חלקה 471	נחלת יצחק	יגאל אלון 128

כתובת:	שם:	בעל עניין:
יגאל אלון 128 תל אביב	סונול מיקה	שם העסק
רוז'נסקי 9 ראשון לציון	שפר את אלי לוי בע"מ קוקו תומר	מבקש
רוז'נסקי 9 ראשון לציון	חמשק נכסים והשקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
רוז'נסקי 9 ראשון לציון	לוי יוסף	עורך בקשה

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

בקשה לאישור שינוי שימוש שנקבע בהיתר ממחסן אביזרי רכב וחדר ישיבות השייכים לתחנת דלק לעסק של חנות נוחות - מקום למכירת מוצרי מזון ומשקאות משכרים.

תיאור המבנה:
בגוש 7093 חלקה 471 קיימת תחנת דלק בת 3 קומות הכוללת: בק. קרקע גג מעל משאבות דלק, אחסון שמנים, אחסון אביזרי רכב בקומה א' - מרחב מוגן, משרד, וחדר מתדלקים, בקומה ב' - משרד מנהל וחדר ישיבות, על פי היתר בניה מ"ס 6-250223 מ-31.3.2005.

השימוש המבוקש:
את העסק רוצים לסדר ב-2 קומות:
1) בק. קרקע במקום מחסן אביזרי רכב עפ"י היתר - אולם מכירה של חנות נוחות בשטח של 39 מ"ר.
2) בקומה ב' במקום חדר ישיבות עפ"י היתר - מחסן בשטח של 43 מ"ר.

סה"כ שטח העסק 82 מ"ר.
דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

תיאור המבנה:

קיימת תחנת דלק בת 3 קומות הכוללת:
 בק. קרקע גג מעל משאבות דלק, אחסון שמנים, אחסון אבזרי רכב.
 בקומה א'- מרחב מוגן, משרד, וחדר מתדלקים.
 בקומה ב'- משרד מנהל וחדר ישיבות, על פי היתר בניה מ"ס 6-250223 מ-31.3.2005.

הערות המהנדס:

דרישת תקן - 0 מקומות תניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

חוות דעת מידע תכנוני:

מס' תב"ע 1043 א'

ברח' יגאל אלון 128 למבנה הנמצא בגוש 7093 חלקה 471 בייעוד אזור תעסוקה עפ"י תכנית 1043א – שימושים באזורי תעסוקה בתל-אביב יפו" (תוכנית אושרה בשנת 2001).
 כמו כן על החלקה חלה תוכנית תמ"א 18/4 – תוכנית ארצית לתחנות תדלוק.
 שימוש לחנות נוחות יהיה בהתאם להוראות תמ"א 4/18 - "תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק" אשר אושרה בשנת 2006.
 שינויים בתנאים החלים על דרגות של תחנות תדלוק (ס'6):
 תחנת תדלוק מדרגה א' (ס'6.2).
 באזור בנוי – באזור למגורים תחול הגבלת משקל של עד 4 טון על כלי רכב המורשים לתדלק בתחנה.
 בנוסף, ניתן יהיה לתתיר בשטח התחנה בניוי בהיקף של עד 80 מ"ר למסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר מתדלקים, מחסן ומשרד.
 השימוש המבוקש תואם לתכליות המותרות ע"פ תמ"א 18/4.

אישור מסירה לפי תקנה 5 ב' תקנות התכנון והבניה (שינוי שימוש למטרת עסק) התשפ"ה-2025:

הנכס בשלמותו בבעלות המבקש.
 השימוש מבוקש לצמיתות.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאיכות הסביבה מיום 3.11.25: לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג.	פיקוח עירוני מיום 2.11.25: ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
מוקד 106 מיום 2.11.25: לאחר בדיקה במערכת מוקד ברחוב יגאל אלון 128 בטווח התאריכים 1.1.25 עד 2.11.25,	מוקד 106 מיום 2.11.25: ללא תלונות או מטרדים מהעסק.

אותרה פניה אחת הנושא רעש.

החלטת רשות רישוי מספר 0002-2025 סעיף 1 מיום 28.12.25:

לאשר הבקשה לשינוי שימוש לצמיתות, ממחסן אביזרי רכב וחדר ישיבות השייכים לתחנת זלק לעסק של חנות נוחות - מקום למכירת מוצרי מזון ומשקאות משכרים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (שינוי שימוש למטרת עסק) התשפ"ה - 2025.

10.11.2025

רשות רישוי החלטה מס' 0002-2025 סעיף 3

בקשה לשינוי שימוש למטרת עסק

7.9.25	תאריך הגשה בדוא"ל/רישוי עסקים מקוון:		אם הוגש ברישוי עסקים מקוון – יש לציין מספר הגשה:	71263	מספר תיק רישוי עסקים:
--------	--------------------------------------	--	--------------------------------------------------	-------	-----------------------

קרקע	קומה:	בית אוכל	מהות העסק:
------	-------	----------	------------

שטח הבקשה במ"ר:	מספר תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
33.4	3779-022	גוש 7052 חלקה 26	גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שלבים 22

כתובת:	שם:	בעל עניין:
שלבים 22 תל אביב	קפה בקיבוץ אלי בירנבאום	שם העסק
הקישון 61 תל אביב	יעקב ישראל בניה והשקעות בע"מ	מבקש
דרך יפו 3 תל אביב	האלוף יעקב פרי 1 רחובות	בעל זכות בנכס
		עורך בקשה

מהות הבקשה: (לובה דבוייריס)

בקשה לאישור שינוי שימוש שנקבע בהיתר מתעשייה בהיתר לבית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום (ללא מטבח) בקומת קרקע בשטח של 33.4 מ"ר.

תיאור המבנה:

הכניסה לעסק מרח' שלבים.
הבניין בן 4 קומות המיועד לתעשייה ומלאכה על פי היתרי בניה מס' 430 מ-31/10/1967 ומס' 13-1040 מ-06/03/2014.

הערות המהנדס:

העסק מתנהל במקום משנת-2023.
בשנת-2024 אושר שימוש תורג בתוקף עד-14/09/2025 בהתאם לפרסום.

הערות המהנדס:

כעת מבקשים שינוי שימוש לצמיתות.
 דרישת תקן - 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין השימוש הקיים והמבוקש).

חוות דעת מידע תכנוני:

מס' תב"ע 2681
<p> רח' שלבים 22 גוש 7052 חלקה 26 ת.ר. 71263. המגרש כלול בייעוד תעשיה ומלאכה ע"פ תכנית 2681 "מתחם אלפסי" אשר אושרה בתאריך 14.8.2003, עם הפקעות לדרך וכן מבנה (אחד מתוך שני מבנים) המסומן להריסה. ע"פ סעיף 10.1 א: תכליות מותרות: בכל הקומות: תעשיה, מלאכה, תעשיה עתירת ידע, אולמות בידור ושמחה, ומתקני ספורט ובריאות. אולמות שמחה, בידור, ומתקני ספורט ובריאות יותרו בהיקף של 20% מהשטח העיקרי המותר לבניה ובתנאי שיהיו בקומה אחת או באגף שלם עם כניסה נפרדת מהרחוב. בקומת הקרקע: בנוסף על האמור לעיל יותרו גם אולמות תצוגה, מסחר, משרדים, שרותים אישיים, בתי אוכל וחניה לפריקה וטעינה. שימוש חורג מתעשיה ומלאכה לבית אוכל תואם לרשימת התכליות המותרות ע"פ תכנית 2681 המאושרת. יש לציין כי מקודמת תכנית תא/מק/5097 "הרצל קיבוץ גלויות" עם פרסום קביעת תנאים מגבילים ע"פ סעיף 77-78 לחוק התכנון והבניה: נדרש הסדר מגרש – איחוד חלקות 27 ו-26 (בהתאם לסעיף 11 בתוכנית 2681) למגרש בניה אחד, הפקעה והוריסת המבנה המסומן בתשרית. נדרש תיאום מול נת"ע (תת"ל 102, תמ"א 70). ע"פ חו"ד מחלקת תכנון יפו דרום: לאור האמור לעיל ובהתאם לתקנה 14 לתקנות תכנון ובניה (שינוי שימוש למטרות עסק), ניתן להמליץ על השימוש החורג לתקופה מוגבלת (עד 5 שנים). </p>

אישור מסירה לפי תקנה 5 ב' תקנות התכנון והבניה (שינוי שימוש למטרת עסק) התשפ"ה-2025:

בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות.
 תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 12.10.2025.
 מבקשים שימוש לצמיתות.

חוות דעת נותני אישור:

הרשות לאיכות הסביבה מיום 18.11.25:	לרשות לאיכה"ס אין התנגדות לבקשה של העסק לשימוש חורג. ללא תלונות או מטרדים מהעסק.
פיקוח עירוני מיום 10.11.25:	לאחר בדיקה ברחוב שלבים 22, בטווח התאריכים 1.1.25 עד 10.11.25, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.
מוקד 106 מיום 10.11.25:	על פי בדיקת תכנית הבקשה מול תת"ל 102 העסק לא נמצא בבניין להריסה או באזור התארגנות של קו מטר 02 או דרך ולכן אין צורך באישור נת"ע.
חו"ד בוחן רישוי:	

החלטת רשות רישוי מספר 0002-2025 סעיף 2 מיום 28.12.25:

לאשר הבקשה לשינוי שימוש עד ליום 31.12.2030, מתעשייה בהיתר לבית אוכל אחר ללא הכנת מזון במקום (ללא מטבח) בקומת קרקע בשטח של 33.4 מ"ר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (שינוי שימוש למטרת עסק) התשפ"ה – 2025.

20.11.2025

רשות רישוי החלטה מס' 0002-2025 סעיף 4

בקשה לשינוי שימוש למטרת עסק

14.09.2025	תאריך הגשה בדוא"ל/רישוי עסקים מקוון:		אם הוגש ברישוי עסקים מקוון – יש לציין מספר הגשה:	60924	מספר תיק רישוי עסקים:
------------	-----------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------	-------	-----------------------------

קרקע	קומה:	מסעדה	מהות העסק:
------	-------	-------	------------

שטח הבקשה במ"ר:	מספר תיק בניין:	גוש/חלקה:	שכונה	כתובת:
208 מ"ר	902-024	גוש 6638 חלקה 356	עתידים	הברזל 24

כתובת:	שם:	בעל עניין:
הברזל 24 תל אביב	פינת השלושה	שם העסק
הברזל 24 תל אביב	מ.פ.ש טרויקה מסעדות בע"מ אבי אברמוב	מבקש
בסר 1 רמת גן דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן	יעקב ברזילי	בעל זכות בנכס
אפרסק 3/47 אשדוד	פידליטי גולד שוקי נדל"ן בע"מ ורדה חייט	עורך בקשה

מהות הבקשה: (רעיה גוטלויבר)

בקשה לאישור שינוי שימוש שנקבע בהיתר מתעשייה קלה בהיתר למסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים בקומת קרקע בשטח של 208 מ"ר.

תיאור המבנה:

מבנה בן ארבע קומות מעל קומת קרקע ו 2 קומות מרתף. המכיל בכל הקומות אולמות ייצור ובקומת הקרקע בנוסף קיימת חצר לא מקורה על פי היתר בנייה מס' 2-960041 מיום 6.4.95.

הערות המהנדס:

יצוין כי העסק מתנהל במקום משנת 99 עם רישיון לשימוש חורג עד ליום 31.12.21.

חוות דעת מידע תכנוני:

מס' תב"ע 3561
<p>המגרש כלול בייעוד תעסוקה ע"פ תכנית 3561 - "אזור תעסוקה צפוני - רמת החי"ל - תוספת זכויות" אשר אושרה בתאריך 3.5.2018.</p> <p>ע"פ תכנית 3561 סעיף 4.1.1 שימושים:</p> <p>כל השימושים המותרים על פי 1043 לאזור תעסוקה ב' כמפורט להלן, לרבות התניות ועדכונים:</p> <p>ג. יותרו בקומות הקרקע בלבד: מסחר קימעונאי, שרותים אישיים כגון: מספרות, מכוני יופי, שרותי כביסה וכדומה. מסעדות, שרותי אוכל, סניפי בנק מסחריים.</p> <p>שימוש חורג מתעשייה למסעדה תואם לשימושים המותרים ע"י תכנית 3561.</p>

אישור מסירה לפי תקנה 5 ב' תקנות התכנון והבניה (שינוי שימוש למטרת עסק) התשפ"ה-2025:

<p>בוצעו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. תאריך מסירה אחרונה לזכאי: 27.08.2025. מבקשים שימוש לצמיתות.</p>

חוות דעת נותני אישור:

<p>הרשות לאיכה"ס לא תוכל לאשר את הבקשה של העסק לשימוש חורג, עד לאחר שהעסק יבצע את הדרישות המפורטות במסמך הסירוב לבקשה לרישיון של העסק, שנשלח לעסק ביום 30.11.25.</p>	<p>הרשות לאיכות הסביבה מיום 30.11.25:</p>
<p>העסק פינת השלושה בעל היתר זמני בתוקף. ללא דוחות או תלונות לגביו מתחילת השנה.</p>	<p>פיקוח עירוני מיום 15.12.25:</p>
<p>לאחר בדיקה ברחוב הברזל 24 בטווח 1.1.25 עד 27.11.25, לא אותרו הודעות מוקד בנושא.</p>	<p>מוקד 106 מיום 27.11.25:</p>

החלטת רשות רישוי מספר 0002-2025 סעיף 3 מיום 28.12.25:

<p>לאשר הבקשה לשינוי שימוש לצמיתות, מתעשייה קלה בהיתר למסעדה לרבות צריכת משקאות משכרים בקומת קרקע בשטח של 208 מ"ר, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (שינוי שימוש למטרת עסק) התשפ"ה - 2025.</p>
