

פרוטוקול החלטות

ישיבה: 1-26-0020 תאריך: 11/02/2026 שעה: 12:30
לשכת מהנדס העיר

רשות רישוי

השתתפו ה"ה:	שם	תיאור	הערה
	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העיריה, יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדרי מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	24-1149	0801-217	בני אפרים 217	אביב במעוז אביב בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

11/02/2026
כ"ד שבט תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי בני אפרים 217

6625/853	גוש/חלקה	24-1149	בקשה מספר
מעוז אביב	שכונה	26/08/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0801-217	תיק בניין
9,756.00	שטח	23-00668	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אביב במעוז אביב בע"מ
ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

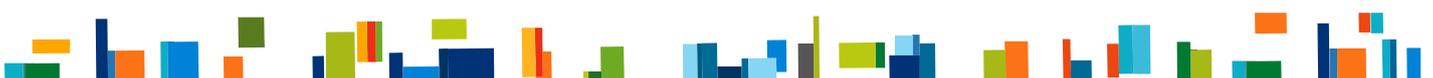
עורך הבקשה

שגיא מורשטיין
תובל 11, רמת גן 52522

מהות הבקשה

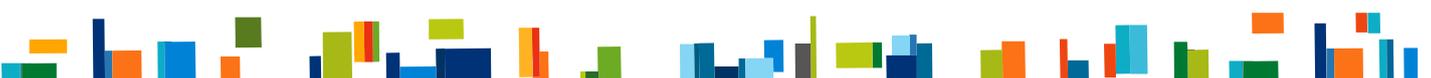
1. הקמת 4 קומות מרתף המשותף לכל המבנים בחלקה, המכיל:

- **בקומת מרתף חלקית (-4):** 33 מקומות חנייה לכלי רכב, 7 מחסנים דירתיים, 2 גרעינים גרעין אחד המכיל מבואה, חדר מדרגות מוגן ומעלית אחת רגילה, וגרעין נוסף המכיל מבואה חדר מדרגות ו-2 מעליות אחת רגילה ואחת משא;
- **בקומת מרתף (-3):** 136 מקומות חנייה לכלי רכב, 165 מקומות חנייה לאופניים ב-5 חדרי אופניים נפרדים, 67 מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדרי משאבות, חדרי טכניים משותפים לתפקוד הבניין פירי איורור וחללים כפולים ו-11 גרעינים נפרדים, כל אחד מכיל מבואה, חדר מדרגות מוגן ומעלית אחת רגילה, גרעין נוסף מספר 12 המכיל מבואה חדר מדרגות ו-2 מעליות אחת רגילה ואחת משא;
- **בקומת מרתף (-2):** 91 מקומות חנייה לכלי רכב, 6 מקומות חנייה נגישים, 8 חניות עבור מסחר, 45 מחסנים דירתיים, 178 מקומות חנייה לאופניים ב-5 חדרי אופניים נפרדים, 5 חדרי אשפה נפרדים עבור המגורים, מעלית אופניים לחיבור לקומת הקרקע, חדר מונים, חדר טראפו, חדרי טכניים משותפים לתפקוד הבניין, חדר גנרטור, פירי אוורור וחללים כפולים ו-11 גרעינים נפרדים, כל אחד מכיל מבואה, חדר מדרגות מוגן ומעלית אחת רגילה, גרעין נוסף מספר 12 המכיל מבואה חדר מדרגות ו-2 מעליות אחת רגילה ואחת משא;
- **בקומת מרתף חלקית (-1):** קומה חלקית ללא גישה מחדרי מדרגות כללים עבור שטחים נלווים עבור 19 יחידות דיור בקומת הקרקע, כל שטח נלווה מכיל ממ"ד ומדרגות פנימיות לחיבור לקומה מעל;



2. הקמת 4 בניינים נפרדים המכילים בניינים A-D עבור 260 יחידות דיור סך הכל המכילים:

- **בניין A למגורים (גובל בחזית קדמית צפונית ברחוב מבצע קדש, בקיר משותף עם בניין D ממזרח) עם 3 כניסות בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 49 יחידות דיור המכיל:**
 - **בקומת הקרקע:** חדר אופניים עבור 31 אופניים, מעלית אופניים לחיבור לחדרי אופניים במרתפים, חדר מדרגות חירום לחיבור לחדר טראפו במרתף, 3 לובאים נפרדים, כל אחד מכיל מבואת כניסה, חדר מדרגות ומעלית אחת, ו-4 יחידות דיור בקומה, כל אחת מכילה מדרגות פנימיות לחיבור לשטח נלווה במרתף המכיל ממ"ד ומרפסת גן פתוחה ומקורה;
 - **בקומות 1-7:** 6 יחידות דיור בקומה (2 יחידות דיור בכל כניסה, סך הכל 42 יחידות דיור) כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומת גג חלקית (קומה 8):** 3 יחידות דיור סך הכל, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה, גישה ישירה דרך המעלית ומרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מבטון;
 - **על הגג:** גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;
- **בניין B למגורים (האמצעי בחלקה גובל בחזית קדמית מזרח בבני אפרים) עם 4 כניסות בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 68 יחידות דיור המכיל:**
 - **בקומת הקרקע:** 4 לובאים נפרדים, כל אחד מכיל מבואת כניסה, חדר מדרגות ומעלית אחת, ו-8 יחידות דיור בקומה, כל אחת מכילה מדרגות פנימיות לחיבור לשטח נלווה במרתף המכיל ממ"ד ומרפסת גן פתוחה ומקורה;
 - **בקומות 1-7:** 8 יחידות דיור בקומה (2 יחידות דיור בכל כניסה, סך הכל 56 יחידות דיור) כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומת גג חלקית (קומה 8):** 4 יחידות דיור סך הכל, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה, גישה ישירה דרך המעלית ומרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מבטון;
 - **על הגג:** גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;
- **בניין C למגורים (הדרומי בחלקה גובל בחזית קדמית מזרח בבני אפרים) עם 4 כניסות בן 8 קומות וקומת גג חלקית עבור 68 יחידות דיור המכיל:**
 - **בקומת הקרקע:** 4 לובאים נפרדים, כל אחד מכיל מבואת כניסה, חדר מדרגות ומעלית אחת, ו-8 יחידות דיור בקומה, כל אחת מכילה מדרגות פנימיות לחיבור לשטח נלווה במרתף המכיל ממ"ד ומרפסת גן פתוחה ומקורה;
 - **בקומות 1-7:** 8 יחידות דיור בקומה (2 יחידות דיור בכל כניסה, סך הכל 56 יחידות דיור) כל יח"ד מכילה ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת בולטת פתוחה ומקורה;
 - **בקומת גג חלקית (קומה 8):** 4 יחידות דיור סך הכל, כל יחידת דיור מכילה ממ"ד מסתור כביסה, גישה ישירה דרך המעלית ומרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מבטון;
 - **על הגג:** גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי;



- **בניין D עבור מסחר ומגורים (בקרן הרחובות מבצע קדש ובני אפרים, בקיר משותף עם בניין A ממערב) בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למסחר עבור 75 יחידות דיור ו-2 שטחי מסחר בקרקע המכיל:**
 - **בקומת הקרקע: 2 יחידות מסחר מלוות רחוב, חדר דחסנית, לובי למגורים המכיל מבואה חדר מדרגות ו-2 מעליות, חדר אופניים עבור 28 אופניים ומעלית לשימוש המסחר לחיבור לקומת מרתף;**
 - **לגובה כל הקומות: שוט אשפה קומתי, חדר מדרגות מוגן, מעלית רגילה ומעלית משא, מסדרונות וארונות טכניים עבור מערכות משותפות, חדר משותף עבור מעבים ודודי שמש;**
 - **בקומות 1-9: ממ"ק המשרת את כל 8 יחידות הדיור בקומה (סך הכל 72 יחידות דיור) כל יח"ד מכילה מרפסת בולטת פתוחה ומקורה;**
 - **בקומת גג חלקית (קומה 10): ממ"ק המשרת 3 יחידות דיור בקומה, כל יחידת דיור מכילה מרפסות גג המקורות בחלקן בפרגולה מבטון;**
 - **על הגג: גג משותף עבור מערכות עם גישה דרך חדר מדרגות כללי, מאגר מים וחדר משאבות;**
- **סך הכל מדובר ב 3 בניינים בני 8.65 קומות ובניין נוסף בן 10.65 קומות, עבור 260 יחידות דיור ו-2 שטחי מסחר מעל 4 קומות מרתף;**

על המגרש: רמפה דו סטרית לירידה למרתפי חניה במרווח צידי מערבי עם גישה מבצע קדש, הפקעה ברוחב 2.50 מ' לאורך גבול מגרש צפוני, עקירות ונטיעות, פיתוח שטח, שבילים משותפים וחצר משותפת ללא חצרות פרטיות, 65 חניות אופניים משותפות, גדר בגבול מגרש צידי מערבי וצובר גז במרווח צידי דרומי.

החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-26-0020 מתאריך 11/02/2026

לאשר את הבקשה להקמת 3 בניינים בני 8.65 קומות ובניין נוסף בן 10.65 קומות, עבור 260 יחידות דיור ו-2 שטחי מסחר מעל 4 קומות מרתף; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#	תנאי
1	אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן לפי תקנה 42 (ג) (1) לחוק
2	הגשת דוח או הצהרת עורך הבקשה לפי תקנה 47 (2) – (מוצג 4402)
3	עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
5	חתימה על כתב ההתחייבות להבטחת רישום השטח החום ומסירת החזקה בו כשהוא ריק מבנייה ונקי מפסולת

תנאים בהיתר

#	תנאי
---	------



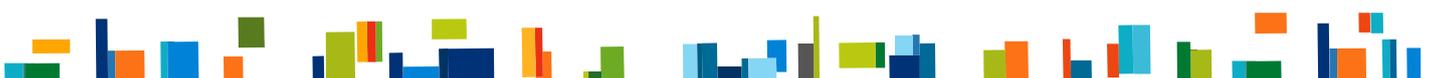
#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 152,579.9 ₪. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
3	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידים ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
4	יש לספק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ל - 15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	אישור אדריכל העיר לתכנית פיתוח לרבות פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4	הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	1. רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין. 2. רישום השטחים בבעלות עירונית ע"ש העירייה. 3. אישור אגף הנכסים.
2	אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 96 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש. אישור אגף שפ"ע לשימור 49 עצים במגרש ובסביבתו.
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
4	1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין. 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה. 3) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. 4) רישום שטחי העירייה בהתאם ללוח ההקצאות.
5	1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב ברשם המקרקעין. 2) רישום השטחים בבעלות עירונית ע"ש העירייה. 3) אישור אגף הנכסים.
6	תנא לתעודת גמר- רישום סופי של התצ"ר בטאבו



#	תנאי
7	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

