

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישיבה: 1-26-0049

תאריך: 22/03/2026

שעה: 12:30

לשכת מהנדס העיר

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 בנייה	
	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	25-1121		ישראל טל 11	אקרו ש.מ 05 שותפות מוגבלת	בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	1

25/03/2026
 ז' ניסן תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי ישראל טל 11

7077/57	גוש/חלקה	25-1121	בקשה מספר
מונטיפיורי	שכונה	26/06/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה מגדל מגורים מעל 20 קומות	סיווג		תיק בניין
2,154.00	שטח	23-02267	בקשת מידע

מבקש הבקשה

אקרו ש.מ. 05 שותפות מוגבלת
 המנופים 2, הרצליה 4672553

עורך הבקשה

רחל פללר
 בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

מהות הבקשה

- הקמת מגדל חדש למגורים בניין A תא שטח 101A (מגרש 57) לפי תב"ע 4931 "מרחב יצחק שדה", מעל חניון תת קרקעי המשותף לבניין B אשר הוגש בבקשת רישוי מספר **25-1123** "המסגר 33". המגדל בן 43 קומות ו-2 קומות טכניות מעל קומת קרקע עבור סה"כ 334 יח"ד הבקשה כוללת:
- בקומת הקרקע: 4 יחידות מסחר, לובי כניסה למגדל המגורים ולובי כניסה למשרדים מהשטח בזיקת הנאה בין המגדלים.
 - קומות 1-3 – גרעין קומות המשרדים ובו מעליות וחדר מדרגות, חדר שוט אשפה, ממ"מ, חדרי שירותים, משרדים ומרפסות מקורות.
 - קומה 4 – קומה משותפת לרווחת הדיירים, גרעין מגדל המגורים ובו מעליות, 2 חדרי ממ"מ, חדר כושר מלתחות, מועדון דיירים, בריכה מקורה לילדים, מרפסות מקורות ומרפסת פתוחה עם בריכה חיצונית.
 - קומה 5-9 – גרעין קומות המשרדים ובו מעליות וחדר מדרגות, חדר שוט אשפה, ממ"מ, חדרי שירותים, משרדים ומרפסות מקורות.
 - קומה 10-42 – גרעין מגדל המגורים ובו מעליות וחדר מדרגות, ממ"מ, חדר דוודים ומעבים, חדר שוט אשפה, 10 יח"ד בכל קומה עם מרפסת מקורה כל אחת.
 - קומה 43 – גרעין מגדל המגורים ובו מעליות וחדר מדרגות, ממ"מ, חדר דוודים ומעבים, חדר שוט אשפה, 4 יח"ד עם מרפסות גג פתוחות כל אחת.
 - קומה 44 – קומה חלקית טכנית למערכות משותפות מאגרי מים וחדרי משאבות, חדר חשמל וגג פתוח למערכות ומיזוג אוויר.
 - בפיתוח השטח: שפ"פ בין המגדלים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7 המחבר בין רחוב ישראל טל לבין פארק חסן ערפה, שאר השטח הפתוח מסומן בזיקת הנאה ופתוח למעבר ושהיית הציבור. קולונדה לרחוב ישראל טל / חסן ערפה הממשיכה את רצף קו הקולונדות של יתר המגרשים במרחב הפונים לרחוב זה. גינון, צמחיה נטיעות עצים שההייה וחלחול מי נגר.

החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי מספר 1-26-0049 מתאריך 22/03/2026

לאשר את הבקשה להקמת מגדל חדש למגורים בניין A בן 43 קומות ו-2 קומות טכניות מעל קומת קרקע עבור סה"כ 334 יח"ד תא שטח 101A (מגרש 57) לפי תב"ע 4931 "מרחב יצחק שדה", מעל חניון תת קרקעי המשותף לבניין B אשר הוגש בבקשת רישוי מס' 25-1123 "המסגר 33".
 לאשר העברת זכויות של כ-650 מ"ר למשרדים (תעסוקה) ממגרש A101 למגרש B101 לפי טבלה 5 סעיף ח' בהוראות תוכנית 4931.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
תנאים למתן היתר

#	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	הצגת אישור החברה המנהלת לתחזוקה ופיתוח השפ"פ לפי תכנית 3319

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדיור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
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 הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי וב-15% לפחות מסך כל מקומות החניה תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי בפועל

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	ביצוע מיגון כל העצים לשימור בהתאם להנחיות המרחביות גנים ונוף סעיף 4.2 ופרט אזור מוגן שורשים מהנחיות פקיד היערות לעבודה בקרבת עצים של משרד החקלאות, והצגת תמונות כל העצים לשימור עם המיגון.
2	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
3	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

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	אישור אגף שפ"ע לשימור 12 עצים במגרש ובסביבתו.
2	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 115 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#	תנאי
3	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 23,745.70.
4	(1) רישום בפועל של זיקת ההנאה ע"ש עיריית תל אביב (2) חתימה ביחס לתחזוקת שטחים בזיקות הנאה בשפ"פ הפנימי. (3) קבלת אישור אגף להכנסות מבניה ופיתוח.
5	אגרונום/אילנאי מלווה לשימור עצים ו/או להעתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
6	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