

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-26-0042 תאריך: 02/09/2026 שעה: 12:30
לשכת יו"ר הועדה המקומית - קומה 11 - חדר 1157, בניין עיריית תל אביב-יפו - אבן
גבירול 69

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 אדר' מאיר אלואיל	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בניה	
	עו"ד פרדי בן צור עו"ד שרון אלזסר	מזכיר ועדת בניין עיר מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

#	בקשה	תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	עמוד
1	25-1095	0663-009	קצנלסון יצחק 9	י.ג. קצנלסון 9 בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1

03/09/2026
 כ"א אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות קצנלסון יצחק 9

6111/210	גוש/חלקה	25-1095	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	17/06/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0663-009	תיק בניין
749.00	שטח	24-01907	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.ג. קצנלסון 9 בע"מ
 יד חרוצים 31, נתניה 4250529

עורך הבקשה

אדר סקר
 הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918

מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) עבור 12 יח"ד סה"כ, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין השכן מצפון בכתובת קצנלסון 11, עבור 25 יחידות דיור בבניין. המכיל:

- בקומות המרתף:** 3 מקומות חניה לאופנועים, 29 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) מתוך 58 מקומות חניה המתוכננים בתוך מרתפי חניה משותפים ל-2 מגרשים הסמוכים בכתובת קצנלסון יצחק 9 וקצנלסון יצחק 11, ובנוסף: בקומת מרתף 3: מחסן דירתי, מאגר מים וחדר משאבות, בקומת מרתף 2: 2 מאגרי מים, מחסן דירתי, בקומת מרתף 1: מאגר מים, חדר אופנים, חדרי מפוחים ו-14 מחסנים דירתיים. סה"כ 16 מחסנים דירתיים בקומות המרתף.
- בקומת הקרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 2 יחידות דיור, ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת לכל אחת. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 חצרות צמודות.
- בקומות 1,2,3,4,5:** 4 יחידות דיור בכל קומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות. 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה. בקומה 5 מקורות המרפסות בפרגולה בנויה.
- בקומה 6 (קומת הגג החלקית):** 2 יחידות דיור. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית, מרפסת גזוזטרה מקורה לחלוטין בפרגולה בנויה בחזית הקדמית, מרפסת גזוזטרה בחזית האחורית ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית. 1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית האחורית.
- על הגג העליון:** 25 פאנלים סולאריים ו-25 מעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר:** רמפת ירידה לחניון ממרווח הצד הדרומי, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים הצדדיים והאחורי. גמל מים בצמוד לגדר צד צדדים דרומית,

החלטה: החלטה מספר: 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0042-26-6 מתאריך 02/09/2026

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) עבור 12 יח"ד סה"כ, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף חלקי עם הבניין השכן מצפון בכתובת קצנלסון 11, עבור 25 יחידות דיור בבניין.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן:
 במהלך הליך הבניה במגרש אתרי הבניה נדרשים לעמוד בתקנות בטיחות וגהות מהמחמירות ביותר ומפוקחות ע"י מחלקת הפיקוח על הבניה. לכל נושא ניתן לפנות אליהם, הגדרות הן גדרות זמניות אשר מפורקות כאשר אינן נדרשות יותר לעניין הבטיחות.
 אין מניעה לאשר מיקום מסתור הכביסה בדופן חדר ממ"ד. המיגון בבניין נבדק וניתן אישור בידי פיקוד העורף ישירות.
 תקן החניה וחנית הנכים הינו התקן הארצי. נבדק ונמצא כי ניתן לאשר המבוקש. בתכנון החניות בבניין ניתן מענה גם לחניה אופנועים ואופנים.
 במהלך הליך הרישוי הבקשה עוברת בקרת תכן ונבדק נושא הנגישות בתכנון.
 הבקשה עברה תיאומים וקיבלה אישור מי אביבים.
 הבקשה מוגשת בליווי אגרונום צמוד. כל מבוקש אושר בידי אנשי המקצוע בעירייה.
 הבקשה נבדקה ונמצאה עומדת בהוראות החלות. לא ניתן להתייחס לאפשרויות תכנון אחרות אשר אינן נראות בבקשה.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
3	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
4	ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 395 (רח' קצנלסון 11), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

#	תנאי
1	מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2	אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3	פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
4	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 66,897.10 ₪.
5	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	מובהר כי יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות

#	תנאי
	לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
7	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.
8	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.
9	בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) ובהתאם לתמצית מדיניות תכנון בר קיימה תא/9144. בנוסף, תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי עבור לפחות 15% מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין, למעט מקומות לנכים, ויהיו מסומנים או משולטים.

תנאים להתחלת עבודות

#	תנאי
1	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4	אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
5	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
6	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7	הגשת "הצהרת אגרונום/אילנאי מלווה להעתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
8	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
9	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.

תנאים לתעודת גמר

#	תנאי
1	רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לרכב בהמשך לזיקת הנאה במגרשים מס' 9 ומס' 10 כאשר הכניסה למרתף חניה דרך רמפה במגרש 10.
2	הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
3	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#	תנאי
4	הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ג. החניה/חניות הנכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדים לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד. ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתף עם הבניין השכן בכתובת קצנלסון 11.
5	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
7	אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה, מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 וכן דירוג לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
8	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
9	אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
10	אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
11	עבור עצים לשימור מס' 8 + 26 אשר מבוקשת חפירה ועבודות בקרבתם בתחום רדיוס שימור השורשים, תבוצע בדיקת פולי (בדיקת משיכה) בפיקוח האגרונום המלווה וימסר אישור סופי ליציבות העץ.
12	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
13	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 'עצים לשתילה' עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערות

#	תנאי
1	קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה