

פרוטוקול החלטות

רשות רישוי

ישיבה: 12:30

תאריך: 02/09/2026

שעה: 12:30

לשכת מהנדס העיר

1-26-0176

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	
	אדר' מאיר אלואיל	מ"מ מהנדס העיר, סגן מנהל אגף לרישוי בנייה	
	שרון צ'רניאק	מנהל מחלקת מידע	
	עו"ד רויטל אטיאס	מזכירת 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	25-1045	0663-011	קצנלסון יצחק 11	י.ג קצנלסון 9 בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	1
2	25-1028	0190-057	יהושע בן נון 57	גרניט יזמות נדל"ן בע"מ	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	5

03/09/2026
 כ"א אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי קצנלסון יצחק 11

6111/395	גוש/חלקה	25-1045	בקשה מספר
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	04/06/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0663-011	תיק בניין
749.00	שטח	24-01908	בקשת מידע

מבקש הבקשה

י.ב 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 מזרח בכתובת קצנלסון 9, 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, 2 חדרים טכניים, בקומת מרתף 2: חדר שנאים, מחסן דירתי, בקומת מרתף 1: חדר שנאים, חדר מונים חדר אופנים, ו- 13 מחסנים דירתיים. סה"כ 15 מחסנים דירתיים בקומות המרתף.
- בקומת הקרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 3 יחידות דיור, 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 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 הצפוני, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים הצדדיים והאחורי. גמל מים ופירי אוורור בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני בצמוד לגדר צד צדדים דרומית,

ההחלטה: החלטה מספר: 1
 רשות רישוי מספר 0176-1-26 מתאריך 02/09/2026

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 מזרוע בכתובת קצנלסון 9, עבור 25 יחידות דיור בבניין.

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

תנאים למתן היתר

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
4	ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 210 (רח' קצנלסון 9), 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	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	מפרט שימור עצים בוגרים ממאי 2024 של פאלומה לוי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
6	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של ₪ 66,897.10.
7	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 לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
8	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.
9	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.
10	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.

#	תנאי
	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 הבנייה, 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 והוסמן 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	לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
8	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.
9	הגשת "הצהרת אגרונום/אלינאי מלווה לשימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
10	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	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 הבנייה 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
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 9.
5	אישור אגף שפ"ע לשימור 5 עצים במגרש ובסביבתו.
6	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

#	תנאי
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	אישור אגף הנכסים
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

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

03/09/2026
כ"א אלול תשפ"ו

פרוטוקול רשות רישוי יהושע בן נון 57, עובדיה מברטנורה 21

6957/192	גוש/חלקה	25-1028	בקשה מספר
הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	29/05/2025	תאריך הבקשה
בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סיווג	0190-057	תיק בניין
668.00	שטח	24-01767	בקשת מידע

מבקש הבקשה

גרניט יזמות נדל"ן בע"מ
שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307

עורך הבקשה

אוהד וסרמן
כצנלסון 45, גבעתיים 5321611

מהות הבקשה

הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 25 דירות.

בקומת מרתף 2:- חניה, חדר אופניים, מאגרי מים, חדר משאבות.
בקומת מרתף 1:- חניה, חדר טרפו.

בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר מוצמדת בכל דירה. בנוסף חללי שירות משותפים לרבות חדר אשפה, נישת גז, לובי משותף ורצועה מפולשת בחזית הקדמית הכוללת חניית אופניים.
בקומות 1-5: 4 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה פתוחות לחזיתות הקדמיות.
בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גג בחזיתות הקדמיות.
בגג העליון: גג פרטי מוצמד לדירת הגג (מס' 25) באמצעות מדרגות ובריכה פרטית לא מקורה, גג טכני משותף המכיל: מערכות סולאריות, גנרטור ומעבי מזגנים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

בכל הקומות: לובי משותף, חדר מדרגות, פיר מעלית ופירי מערכות.
בחצר: רמפת ירידה לחניון במרווח הצדדי הצפוני, פתחי אוורור צמודים לגבול המגרש הצדדי הצפוני, פיתוח שטח, גינון, ריצוף, גדרות, מערכות טכניות משותפות לרבות גמל מים ראשי במרווח הקדמי, פתח הורדת ציוד לחדר טראפו במרווח הקדמי המזרחי.

החלטת: החלטה מספר: 2

רשות רישוי מספר 1-26-0176 מתאריך 02/09/2026

לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 25 דירות.

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

#	תנאי
1	קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400)
2	הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402)
3	תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק

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	בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4	רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5	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 לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.
6	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7	תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8,346.00 ₪.
8	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.
9	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשרד התחבורה בלבד ולא ניתן יהיה להצמידם ליחידות הדירור בבניין. בגין חניות אלו תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
10	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	לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2	סקר אסבסט: -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה. -הגשת

#	תנאי
	אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3	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.
4	מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6	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.
7	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	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
2	מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר.
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
4	הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות
5	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
6	אישור אגף שפ"ע לשימור 7 עצים במגרש ובסביבתו.
7	קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
8	בגין מקומות החניה שאושרו כמקום חניה נגיש, תירשם הערה במרשם המקרקעין כאמור בתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה