

## פרוטוקול החלטות

רשות רישוי - התנגדות ישיבה: 6-25-0049 תאריך: 28/09/2025 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 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	24-1688	0507-018	סנהדרין 18	גבאי מניבים ופיתוח בע"מ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	1

29/09/2025  
ז' תשרי תשפ"ו

## פרוטוקול רשות רישוי - התנגדות סנהדרין 18, קוסובסקי 26

6106/598	גוש/חלקה	24-1688	בקשה מספר
בבלי	שכונה	04/12/2024	תאריך הבקשה
בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	סיווג	0507-018	תיק בניין
1,405.00	שטח	22-00456	בקשת מידע

### מבקש הבקשה

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ  
הירקון 5א, בני ברק 5120125

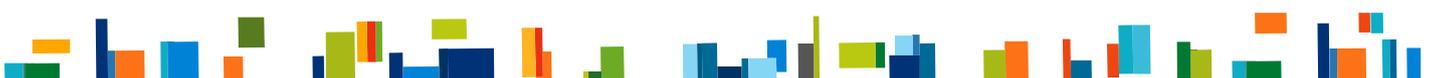
### עורך הבקשה

רונה לוין  
קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409

### מהות הבקשה

הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות וקומת גג חלקית הבנוי ב-2 אגפים והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות בעל שני אגפים עם שני גרעינים נפרדים (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 41 יח"ד, הכוללים: ב-3 קומות מרתף: 47 מקומות חנייה (כולל 2 מקומות לחניית נכים) ו-9 חניות עבור אופנועים.

- במרתף תחתון (3-): 7 מחסנים דירתיים, חדר משאבות ומאגרי מים.  
- במרתף אמצעי (2-): 20 מחסנים דירתיים.  
- במרתף עליון (1-): 7 מחסנים דירתיים, חדר טרפו וחדר ריכוז מונים.  
- בקומת הקרקע: מבואת כניסה משותפת חדר אשפה, חדר אופניים המכיל 17 זוגות אופניים ו-4 יח"ד (מתוכן 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וממ"ק עבור 2 יח"ד נוספות) מבואת כניסה משותפת וחצרות פרטיות צמודות ל-3 יח"ד בצדדי המגרש.  
- בקומות 1-5: 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות וצדדיות. (בקומה 5: פרגולה מבטון מעל מרפסות גזוזטרה בחזית הקדמית צפונית)  
- בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה. ומרפסות גג בחזיתות הקדמיות ובחזיתות הצד גזוזטרות מקורות בחלקן ע"י פרגולה מבטון.  
- בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג נסוגות בחזיתות קדמיות וצד מערבי.  
- על הגג העליון: 3 מרפסות גג פרטיות הכוללות כל אחת בריכת שחייה פרטית המוצמדת ליחידת הדיוור בקומה שמתחת באמצעות גרמי מדרגות עליה פנימיות.  
גג טכני משותף המכיל: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.  
- בכל קומות הבניין: 2 גרעיני מדרגות ו-2 פירי מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.  
- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 24 זוגות אופניים במרווח קדמי מערבי, פירים לאורור ושחרור עשן מרתפים במרווח קדמי מערבי ורמפת ירידה למרתפי חנייה במרווח צדדי דרומי עם גישה מרחוב סנהדרין, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית וצובר גז בפינת המגרש הצפונית מערבית.



**החלטה: החלטה מספר: 1**  
**רשות רישוי - התנגדות מספר 6-25-0049 מתאריך 28/09/2025**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות וקומת גג חלקית הבנוי בשני אגפים והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות בן שני אגפים עם שני גרעינים נפרדים (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 41 יח"ד.

2. לדחות את טענות מתנגדים מס' 1 שהוגשו לבקשה שכן:

א. בהתייחס לטענות המועלות בדבר העדר פתרונות חנייה מספקים עבור רכבים וזוגות אופניים נבדק והומלץ מההיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.

ב. בהתייחס לטענה המועלית בדבר העדר הסכמה פוזיטיבית יובהר כי חלקם היחסי של כלל המתנגדים לבקשה בזכויות ברכוש הבית המשותף ( לפי רישום בנסח טאבו) מהווה 26.57% בלבד. נוכח היקף ההסכמות לבקשה, ניתן לדון בבקשה מבחינה תכנונית.

ג. בהתייחס לטענות המועלות בדבר אי קבלת הודעות והעדר פרסום הקלות כדון, יובהר כי מבדיקה בתיק הפרסומים אשר הוטענה למערכת הרישוי עולה כי בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36' כדון לכל הזכאים בין היתר לכלל המתנגדים. כמו כן הבקשה המוגשת במסלול רשות רישוי, אינה כוללת פרסומי הקלות ועל כן מתייטר הצורך בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק ואין למתנגדים בחלקות גובלות כל זכות להגשת התנגדויות.

ד. בהתייחס לטענה בדבר ההשלכות והפגיעה הנובעות מהצפיפות המוצעת במגרש נשוא הבקשה, יובהר כי הבקשה נבדקה בין היתר בהתאמה להוראות תכנית 3729'א' ונמצא כי הבקשה תואמת את הוראות התוכנית לרבות לנושא הצפיפות המבוקשת שאינה חורגת מעבר למותר בהוראות התכנית.  
ה. בהתייחס לטענה המועלית באשר לפגיעה כתוצאה מקרינה של חדר טרפו המוצע במרתף עליון, יובהר כי הנ"ל ייבדק בתחנת איכות הסביבה בהתאם, בשלב בקרת התכן ( לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה) המהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.

3. לדחות את טענות מתנגדים מס' 2 שהוגשו לבקשה שכן:

א. התכניות זמינות לעיון וכמו כן, בוצע משלוח הודעות כדון לכל תקנה 36 ב' לכל הזכאים.

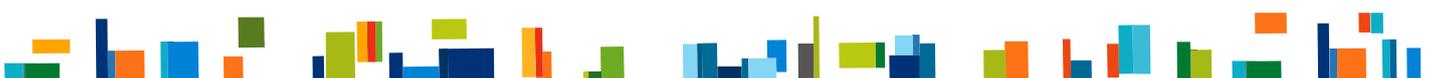
ב. מדובר בטענות קנייניות ואין הועדה המקומית אחראית לתמורות שניתנו ע"י היזם.

ג. במסגרת הבקשה הוגשו אישורים לפרויקט הבניה מטעם רשות ניקוז ירקון ורשות נחל הירקון.

ד. הבקשה נבדקה בהתאמה להוראות תכנית 3729'א' ונמצא כי התכנון המוצע הנו תואם למותר בהוראות התכנית.

ככפוף 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	מקומות חניה שאושרו כמקום חניה נגיש יהיו מיועדים לשימוש מי שהינו בעל תג נכה ממשד 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.

**תנאים להתחלת עבודות**

#	תנאי
1	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.
2	טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3	הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

**תנאים לתעודת גמר**

#	תנאי
1	הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
2	הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין. ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא. ג. חניות נכים שאושרו כמקום חניה נגיש מיועדות לשימוש בעל תג נכה ולא יוצמדו ליח"ד בבניין בעתיד.
3	אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

