

א' חשון תשע"ו  
14 אוקטובר 2015

## פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-15-0034 תאריך: 11/10/2015 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ איריס לוי - מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	עבודה מצומצמת/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	קפלנסקי 12	3641-012	15-0959	1



## פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות קפלנסקי 12

<p>גוש: 6985 חלקה: 61 שכונה: קרית שלום סיווג: עבודה מצומצמת/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק שטח: 501 מ"ר</p>	<p>בקשה מספר: 15-0959 תאריך בקשה: 11/05/2015 תיק בניין: 3641-012 בקשת מידע: 201300945 תא' מסירת מידע: 16/05/2013</p>
---	--

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:

שינויים פנימיים הכוללים: גדרות, שינויים בחזיתות

המקום משמש כיום למגורים בהיתר

### התנגדויות:

שם	כתובת
חן דוד ומזל	רח' קפלנסקי 12, תל אביב-יפו

### עיקרי ההתנגדויות:

1. טענה 1: הגדר המוצעת תוחמת ומנכסת לדירה בקומת הקרקע את כל החצר המשותפת ושביל הגישה אל הבניין ומהווה שימוש שאינו סביר והוגן ברכוש המשותף.
2. טענה 2: הגדר המוצעת פוגעת בחלק מהחצר השייך למתנגדים (בעורף הבניין). היא סומנה להריסה ללא הסכמתם ואין זה הגיוני לאשר הריסה שהוגשה על ידי מי שהחצר אינה שייכת לו. בכל המגרשים הסמוכים ברחוב יש חלוקת חצרות דומה למה שקיים במגרש הנדון.
3. טענה 3: המבקשת עקרה את הצמחייה שהייתה קיימת במשך עשרות שנים רבות וחצצה בין שביל הגישה הקיים לבניין לבין השטח הסמוך לדירתה (צורפו תמונות הצמחייה).
4. טענה 4: יתר השכנים בבניין אינם נפגעים כלל מן הבניה המוצעת בבקשה זו מאחר והמעבר לדירותיהם לא מתבצע דרך שביל הגישה בו מבוקשים השינויים ואין ניסיון לפגוע בשטח הפרטי שלהם.
5. שביל הגישה הקיים כיום משמש גם את השכנים מרח' קפלנסקי 14. כלומר זהו שביל שהינו משותף, כך שהמתנגדים רואים עצמם כנפגעים היחידים (מבין אלו הרשומים כבעלי הזכות בנכס הנדון) מן הבניה המוצעת בבקשה זו.

### התייחסות להתנגדויות:

1. טענה 1: עצם הקמת הגדר בגבול המגרש אינה מהווה ניכוס של שטח משותף והפיכתו לפרטי. השימוש של השטח המשותף אינו עומד להשתנות וימשיך לשרת את דיירי הבניין המשותף. בנוסף לגדר המוצעת מוצג גם שביל גישה שהינו משותף לכלל דיירי הבניין. שימוש זה אינו סותר את הוראות התכניות התקפות ו/או ההתקנות. לא ניתן לראות בהקמת גדר בגבול המגרש כוונות להצמדת השטח לדירת המבקש.
2. על פי הפירוט בנסח הטאבו שהוצג על ידי המבקש ניתן לראות כי לא קיים בבניין תקנון מוסכם, ואין הצמדות של הרכוש המשותף.  
טענה זו הינה טענה קניינית ואינה בתחום טיפולה של הועדה.  
יצוין כי הגדר הפנימית המבוקשת להריסה מצויינת ע"י עורך הבקשה בבעלות השכן המתנגד. לא ניתן לאשר הריסתה, ללא הסכמת השכן.
3. טענה 3: על פי התמונות המוצגות על ידי המתנגדים – מדובר בגדר תיה המורכבת משיחים לא גבוהים, וזהו המצב הקיים בפועל ולא ניתן לשנות את הנעשה, כמו כן לא מדובר בעצים קיימים ו/או מיועדים לשימור.
4. טענה 4: מדובר בטענה קניינית שאינה בתחום טיפולה של הועדה.
5. טענה 5: הגדר המוצעת לבניה הינה בגבול המגרש. על פי בדיקת התכניות התקפות לא נמצאה הוראה לנושא הסדרת שביל גישה משותף לשני מגרשים אלו (ברח' קפלנסקי 12 ו-14) ו/או לנושא רישום זיקת הנאה להולכי רגל דרכם. בהתאם לכך, אין חובה תכנונית לספק גישה הני"ל. על המגרש הסמוך להסדיר שביל גישה נפרד במסגרת גבולות המגרש שלו. שביל הגישה שיוקם במסגרת בקשה זו יהווה שביל גישה עבור המגרש הנדון בלבד.



בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רזניק דנה)

1) לדחות את מרבית ההתנגדויות, שכן מרבית הטענות הינן קניניות ואינן בתחום טיפולה של הועדה. כמו כן המבוקש תואם את הוראות התכניות התקפות.

2) לקבל את ההתנגדות בנושא הגדר הפנימית ולאשר את הבקשה, ללא הריסת הגדר הנ"ל, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. התאמת הבלטת הפרגולה המוצעת במרווח הקדמי ( לרח' קפלנסקי ) למותר בתקנות התכנון והבניה.
2. התאמת עיצוב הגדר המוצעת לבניה בחזית הקדמית של המגרש ( לרח' קפלנסקי ) למותר עפ"י הנחיות קובץ ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו.
3. ביטול סימון להריסה של הגדר הפנימית במרווח האחורי, שאינה בבעלות המבקש.

#### הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בבניין ו/או בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-15-0034 מתאריך 11/10/2015

1) לדחות את מרבית ההתנגדויות, שכן מרבית הטענות הינן קניניות ואינן בתחום טיפולה של הועדה. כמו כן המבוקש תואם את הוראות התכניות התקפות.

2) לקבל את ההתנגדות בנושא הגדר הפנימית ולאשר את הבקשה, ללא הריסת הגדר הנ"ל, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. התאמת הבלטת הפרגולה המוצעת במרווח הקדמי ( לרח' קפלנסקי ) למותר בתקנות התכנון והבניה.
2. התאמת עיצוב הגדר המוצעת לבניה בחזית הקדמית של המגרש ( לרח' קפלנסקי ) למותר עפ"י הנחיות קובץ ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו.
3. ביטול סימון להריסה של הגדר הפנימית במרווח האחורי, שאינה בבעלות המבקש.

#### הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בבניין ו/או בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.