

לי ניסן תשע"ט  
05 מאי 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0120 תאריך: 02/05/2019 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	מסלול מקוצר/הקמת גדר	טבוף אלנה	די רוסי 18	3634-018	19-0414	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0414	תאריך הגשה	19/03/2019
מסלול	מסלול מוקצר	הקמת גדר	

כתובת	די רוסי 18	שכונה	קריית שלום
גוש/חלקה	189/6982	תיק בניין	3634-018
מס' תב"ע	ע1, ג1, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	שטח המגרש	500 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טבוף אלנה	רחוב די רוסי 18, תל אביב - יפו 6683339
בעל זכות בנכס	טבוף אלנה	רחוב די רוסי 18, תל אביב - יפו 6683339
עורך ראשי	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608
מתכנן שלד	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608

### מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
שינויים בפיתוח שטח, הכוללים: - ריצוף חלק מהחצר האחורית, הסדרת גישה ליחידה המערבית שבקומת הקרקע, גידור השטח המרוצף המהווה חלק מהרכוש המשותף, שינוי במיקום אצירת אשפה ובלוני גז. - הריסת מחסנים קיימים ללא היתר בחצר האחורית.

### מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים בן 2 קומות צמוד קרקע, עם 4 יחידות דיור.
---------------------------------------------------------------------

### ממצאי תיק בניין:

שנה	תיאור	היתרים רלוונטיים
1982	הרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע.	3-79
2009	שינויים והרחבת 2 דירות בקומת הקרקע והשנייה באגף המערבי, סידור ממ"ד בדירה העליונה והמשך קירותיו בדירה התחתונה.	09-0988
2016	שינויים בדירה המערבית בקומה העליונה והקמת חדר יציאה לגג ופרגולה בצמוד לו.	16-1024
בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי להקמת הבניין אלא היתרים לשינויים ותוספות בלבד.		

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 4 חלקות משנה. כל חלקות המשנה בבעלות קק"ל ובחכירה פרטית. ע"ג הבקשה הוצגה חתימת המבקש, הרשום כחוכר אחת מחלקות המשנה, וכן הוצגו הסכמות של חוכרים של 2 חלקות משנה נוספות. לקרן קיימת לישראל ולשאר החוכרים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלה התנגדות.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### התאמה להנחיות המרחביות:

- המבוקש נוגד את ההנחיות המרחביות פרק פיתוח מגרש, (פרק גדרות ושערים - סעיפים 02.02 ו- 02.03) לפיהם, הקמת גדר שאינה צמודה לגבולות המגרש תותר רק לצורך תיחום שטח המוצמד ליחידת דיור, ובהתאם למפורט מטה, שטח החצר המבוקשת לגידור אינו בבעלות המבקש.

2. הבקשה להקמת גדר התוחמת חצר, הרשומה כרכוש משותף (אינה מוצמדת לאחת מהדירות), מהווה הצמדת רכוש משותף הלכה למעשה. להצמדה זו נדרשת הצגת 100% הסכמות מבעלי הזכות בנכס. לבקשה הנדונה התקבלה הסכמה של 75% מבעלי הזכויות בלבד, ובעל זכות נוסף הגיש התנגדותו. ברכוש משותף וריצוף החצר אחורית משותפת, מהווה הצמדת שטח משותף אל יחידת הדיור שבקומת הקרקע.

3. במסגרת הבקשה מבוקשים להריסה מחסנים וסככות אשר אינם בבעלות המבקש, נמסר מעורך הבקשה כי המחסנים להריסה סומנו בטעות.

#### התנגדויות:

שם	כתובת
חאימוב אהרון	רחוב די רוסי 18, תל אביב - יפו 6683339

#### עיקרי ההתנגדויות:

הוגש מכתב התנגדות מטעם החוכר, של תת חלקה מס' 3, לטענתו מדובר ברכוש משותף, בחצר משותפת השייכת לכלל הדיירים. המבוקש יגרום להצמדת השטח לדירה שבקומת הקרקע ולחסימת הגישה לחצר האחורית.

#### התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס לטענת המתנגד יצוין כי אכן מדובר בחצר שאינה מוצמדת ליחידה נשואת הבקשה, כמו כן, המבוקש נוגד את ההנחיות המרחביות של עיריית ת"א פרק פיתוח מגרש (סעיף 02.03 ו-02.02)

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

סרגיי חנוכיב 25/03/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

#### חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה להקמת גדר בתחום החצר האחורית עבור הדירה שבקומת הקרקע שכן, המבוקש נוגד את ההנחיות המרחביות של עיריית ת"א - יפו, פרק פיתוח מגרש, סעיפים 02.02 ו-02.03, וכמו כן מדובר בהצמדת רכוש משותף ולא הוצגו מלוא ההסכמות כנדרש.

#### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0120-1 מתאריך 02/05/2019

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה להקמת גדר בתחום החצר האחורית עבור הדירה שבקומת הקרקע שכן, המבוקש נוגד את ההנחיות המרחביות של עיריית ת"א - יפו, פרק פיתוח מגרש, סעיפים 02.02 ו-02.03, וכמו כן מדובר בהצמדת רכוש משותף ולא הוצגו מלוא ההסכמות כנדרש.