

כ"ו אב תשפ"א
04 אוגוסט 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0190 תאריך: 04/08/2021 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קיילין את שניטמן ייזום ובנייה בע"מ	יהושע בן נון 72	0190-068	21-0803	1
4	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יובלי תל אביב ניהול השקעות וייזום (ר.ע.מ.ד) בע"מ	שיינקין 40	0018-040	21-0804	2
7	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פודחרני עינת	בת עין 10	3432-010	21-0772	3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0803	תאריך הגשה	10/06/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	יהושע בן נון 72	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	154/6958	תיק בניין	0190-068
מס' תב"ע	1069, 1069א, 159, 3616א, 58	שטח המגרש	4454

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קיילין את שניטמן ייזום ובנייה בע"מ	רחוב סחרוב דוד 11, ראשון לציון 7570713
בעל זכות בנכס	קרפל ענת	רחוב יהושע בן נון 72, תל אביב - יפו 6249709
בעל זכות בנכס	צסוואן חביבה	רחוב יהושע בן נון 72, תל אביב - יפו 6249709
עורך ראשי	לוי זקי	רחוב שלמה המלך 85, תל אביב - יפו 64512
מתכנן שלד	קיילין דניאל	רחוב סחרוב דוד 11, ראשון לציון 7570713
מורשה חתימה מטעם המבקש	קיילין דניאל	רחוב סחרוב דוד 11, ראשון לציון 7570713
מורשה חתימה מטעם המבקש	טבציניק יגיל	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
מורשה חתימה מטעם המבקש	קיילין איל	רחוב סחרוב דוד 11, ראשון לציון 7570713

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
תוספת מרפסות בחזית (בקומות 1 עד 10) ובעורף הבניין (בקומות 1 עד 9) הכוללת מצללה בנויה מבטון מעל המרפסת העליונה (קומה 10) בחזית הקדמית ומצללה מעל המרפסת האחרונה (קומה 9) בחזית העורפית.

מצב קיים:

בחלקה קיימים 3 בניינים בני 10 קומות כל אחד, מעל קומת עמודים מפולשת וקומות למרתפים. התוספת מבוקשת בבניין (מספר 3, הצפוני) בן 10 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת בניין חדש	1979	2-21
היתר	סגירת מרפסות בכל הקומות עבור בניין מס' 3 (בניין צפוני)	1980	2-38

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עבור 114 תת חלקות, והבקשה חתומה על ידי בא כוחם של כל המבקשים, ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 3616א' אזור רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	תוספת מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי:
	מרפסות בקומות 1 עד 9 הבלטות בחזית המבנה עד 1.60 מ'	עד 1.60 מ'	
	2 מרפסת בקומה 10 בהתאם לקונטור המרפסות בקומות הטיפוסיות מתחת.		
	מרפסות בקומות 1 עד 9, בחזית העורפית, בולטת מקו הבניין 1.60 מ', בהתאם למותר.	עד 1.60 מ'	הבלטה קו בניין אחורי:
	בהתאם למותר	לא יעלה שטח מרפסת על 14 מ"ר וממוצע שטח למרפסת לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	פרגולה
		*	
		*	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

- בקשה זו תוקנה להתאמת התכנון להוראות התוכנית, שכן בתוכנית המקורית שהוגשה לבקשה זו בליטת המרפסות בחזית העורפית חרגו ב- 0.36 מ' מעבר למותר בהוראות תכנית 3616א', ולא ניתן היה לאשר את המרפסות המבוקשות בחזית זו כפי שתוכננו.
- סגירת מרפסות שנעשו בעבר לפי היתר 2-38 בבניין, יצרו מצב שהבניין חורג בחלקו העורפי מקו הבניין האחורי.
- עובי מחיצות הפרדה המוצעות 0.10 מ', בהתאם להנחיות המרחביות הקובעות שעובי מחיצת הפרדה לא יעלה על 0.10 מ' ויהיו אחידות בעיצובן.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 03/02/2021

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתינו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות בחזית ובעורף הבניין, הכוללת פרגולה בנויה מבטון מעל המרפסת העליונה (קומה 10) בחזית הקדמית ופרגולה מעל המרפסת האחרונה (קומה 9) בחזית העורפית.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים לתעודת גמר

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין המרפסות הפתוחות: כל המרפסות הפתוחות, לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

הערות

- ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
- מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0190-21-1 מתאריך 04/08/2021

לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות בחזית ובעורף הבניין, הכוללת פרגולה בנויה מבטון מעל המרפסת העליונה (קומה 10) בחזית הקדמית ופרגולה מעל המרפסת האחרונה (קומה 9) בחזית העורפית.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים לתעודת גמר

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין המרפסות הפתוחות: כל המרפסות הפתוחות, לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0804	תאריך הגשה	10/06/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	שיינקין 40	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	30/7430	תיק בניין	0018-040
מס' תב"ע	ג, 2385, 2720, 9087	שטח המגרש	660

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יובלי תל אביב ניהול השקעות וייזום (ר.ע.מ.ד) בע"מ	רחוב שיינקין 32, תל אביב - יפו 6523212
מבקש	אינפדורה מנג'מנט לימיטד	רחוב שיינקין 32, תל אביב - יפו 6523212
בעל זכות בנכס	יובלי תל אביב ניהול השקעות וייזום (ר.ע.מ.ד) בע"מ	רחוב שיינקין 32, תל אביב - יפו 6523212
בעל זכות בנכס	אינפדורה מנג'מנט לימיטד	רחוב שיינקין 32, תל אביב - יפו 6523212
עורך ראשי	ארד יפתח	רחוב קארו יוסף 15, תל אביב - יפו 67014
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	שגב עמית	רחוב דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607
מורשה חתימה מטעם המבקש	דביר משה מוקו	רחוב אפטר יעקב 6, תל אביב - יפו 6936206
מורשה חתימה מטעם המבקש	רעיף סאלי רן	רחוב אשכול לוי 44, תל אביב - יפו 6936129
מורשה חתימה מטעם המבקש	עובד רועי	רחוב שיינקין 32, תל אביב - יפו 6523212

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים בדירה קיימת בקומת גג חלקית ובחלקו של הגג העליון, בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית הכולל חזית מסחרית ושלוש קומות מרתף, שהוקם במקור לפי היתר מס' 0754-17 הכוללים: 1. בדירת גג חלקית: שינויים פנימיים הכוללים הזזת מהלך מדרגות לגג עליון והוספת מעלון לגג העליון. 2. בגג עליון: שינוי מיקום בריכה וחדר מכונות, הקמת קירוי נייד למדרגות, הקמת מעקה מבטון והצמדת שטח משותף לדירת הגג.

מצב קיים:

בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, הכולל 18 יח"ד, שאושרו בוועדה המקומית בתאריך 02.03.2016 במסגרת בקשה 15-2034 ולפי היתר מס' 0754-17 שניתן ב- 2017.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת בניין מגורים חדש עם חזית מסחרית בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף. סה"כ 18 יחידות דיור.	18/10/2017	17-0574
היתר	שינויים כלפי היתר 17-0574 מ- 2017 הכוללים שינויים פנימיים בכל	23/09/2019	19-0872

	הבניין		
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 62-3-2021-0218 מספר תביעה: 2021-3038 אישור הכנת הצו	31/05/2021	תביעות משפטיות
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 62-3-2021-0225 מספר תביעה: 2021-3039 צו נפתח בפיקוח	03/06/2021	
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 62-2-2021-0226 מספר תביעה: 2021-3040 אין להוציא צו-מחלקה משפטית	07/06/2021	
	בקשת כניסה למקרקעין מספר תיק: 62-2-2021-0226 מספר תביעה: 1 הוחזר לתיקון בפיקוח- תביעה	22/06/2021	
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 62-2-2021-0226 מספר תביעה: 2021-3051 הצו בתוקף-בטיפול פיקוח	28/06/2021	

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של שתי חברות, והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. לא נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בריכות שחיה
לא סומן סוג אוורור בחדרים הרטובים. יידרש כתנאי טכני.	+		אוורור
לא הוצג חוות דעת אקוסטית לרעש העולה מחדר המכונות. יידרש כתנאי טכני.	+		אקוסטיקה
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

- הזזת מיקום גרם המדרגות בדירת הגג למרפסת גג עליון בהתאם למותר.
- מבוקש קירוי סקיילייט מעל פתח גרם המדרגות במפלס הגג העליון, עד לגובה מעקה הגג העליון בהתאם למותר.
- מבוקש מעלון ללא קירוי במפלס הגג העליון בצמוד למעקה הגג, והוצג פרט מעלון על גבי מפרט הבקשה, על מנת לבדוק התאמתו לתקנות ולהוראות התכנית.
- הבריכה הלא מקורה מבוקשת בחלק מהגג הפרטי שאושר בהיתר המקורי. הוצג מיקום חדר מכונות בתנחות התוכנית והוצגו פרטי הבריכה, לרבות פרטי בטיחות כנדרש על פי תקנות הבטיחות.
- הצמדה המבוקשת ניתנת לאישור, שכן השטח המוצמד המבוקש מאפשר מעבר חופשי לשאר חלקי הגג. בנוסף מבוקש הקמת מעקה מבטון, בגובה מעקה הבניין, לתיחום השטח המוצמד. יידרש כתנאי טכני סימון גובה המעקה בתנחות התוכנית, והצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין השטחים המשותפים.
- הבקשה הוצגה בצורה לא ברורה בנושאים הבאים:
 - המדרגות והסקיילייט סומנו כבנייה קיימת (באפור) ולא כבנייה החדשה.
 - בחתך א-א - הטקסט הפוך ולא ברור.

חוות דעת מחלקת פיקוח:
אוסקר סילבני קריקון 04/11/2021
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה קיימת בקומת גג חלקית ובחלקו של הגג העליון, בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית הכוללת חזית מסחרית ושלוש קומות מרתף, הכוללות:

1. בדירת גג חלקית: שינויים פנימיים הכוללים הזזת מהלך מדרגות לגג עליון והוספת מעלון לגג העליון.
2. בגג עליון: שינוי מיקום בריכה וחדר מכונות, הקמת קירוי נייד למדרגות (סקייליט), והצמדת שטח משותף לדירת הגג.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים לתעודת גמר

הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0190-21-1 מתאריך 04/08/2021

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה קיימת בקומת גג חלקית ובחלקו של הגג העליון, בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית הכוללת חזית מסחרית ושלוש קומות מרתף, הכוללות:

3. בדירת גג חלקית: שינויים פנימיים הכוללים הזזת מהלך מדרגות לגג עליון והוספת מעלון לגג העליון.
4. בגג עליון: שינוי מיקום בריכה וחדר מכונות, הקמת קירוי נייד למדרגות (סקייליט), והצמדת שטח משותף לדירת הגג.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים לתעודת גמר

הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0772	תאריך הגשה	07/06/2021
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בת עין 10 רחוב הרבי מלילוב 5	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	159/7045	תיק בניין	3432-010
מס' תב"ע	ע1, 9016, 2691, 2563	שטח המגרש	500

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פודחרני עינת	רחוב הרבי מלילוב 5א, תל אביב - יפו 6808605
בעל זכות בנכס	פודחרני עינת	רחוב הרבי מלילוב 5א, תל אביב - יפו 6808605
עורך ראשי	בר סלע מרית	רחוב רפידיס 20א, תל אביב - יפו 69982
מתכנן שלד	שפירא דניאל	רחוב התומר 5, חולון 5835224

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע והוספת מחסן לשימוש פרטי עם כניסה נפרדת משטח החצר ופרגולה במרווח מחברת ביניהם.

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספת מרפסת עבור הדירה בקומת הקרקע באגף הסמוך	1966	31
	תוספת מרפסת עבור הדירה בקומה השנייה באגף הסמוך	1966	32

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, הבקשה חתומה ע"י המבקשת בלבד. במהלך בחינה מרחבית נמצא כי לא נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לבעלי הדירות והנ"ל הושלם במקביל לבדיקה מרחבית. אציין כי במסגרת בקשה קודמת שהוגשה במסלול רישוי מקוצר נשלחו הודעות לפי תקנה 36' לכל בעלים שלא חתנו ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2563 אזור מגורים ה)

סטייה	מוצע	מותר	שטח
התכנית לא מתירה מפורשות הקמת מבני עזר או מחסנים דירתיים. הדירה מוצגת ללא פתרון למיגון	84.6 מ"ר לרבות שטח הדירה המוחרבת ושטח המחסן המוצע בחצר (כ-2 מ"ר). המחסן מוצע במרחק כ-2 מ' מקיר הצדדי של הדירה ועד גבול המגרש בגובה 2.2 מ' ומחובר לדירה ע"י פרגולה. התכנית לא כוללת התייחסות למבני עזר נפרדים. כמו כן הבקשה כוללת הרחבת הדירה ללא מימוש	110 מ"ר+ ממ"ד	

מותר	מוצע	סטייה
	מלוא שטח המותר להרחבה ולא הוצגה הרחבה עתידית של שאר הדירות בבניין על מנת לבנון האם הוספת ממ"ד בתחום המותר להרחבה לא מונעת הרחבה העתידית של שאר הדירות בבניין והני"ל נוגד הוראות התכנית. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכל התוספות שצורפו לשטח העיקרי של הדירה לאורך השנים ללא היתר בשטח כ-35 מ"ר שהוצגו במפרט כקיימות, אך הדירה מוצעת ללא פתרון למיגון (ממ"ד) בניגוד לתקנות.	והבקשה הוגשה ללא התייחסות . לא ניתן פתרון להרחבה העתידית של שאר הדירות בבניין ולא ניתן לבחון שהוספת מחסן נפרד (בתחום המותר להרחבה) אפשרית ומשתלבת עם הרחבה של שאר הדירות בעתיד.
קווי בניין צדדי 0 מ'	מוצע מחסן בשטח החצר הצמודה לבניין בצמוד לגבול המגרש הצדדי.	-

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
- גודל חדרים - רוחב מסדרון - אוורור	+	
פיתוח שטח /גדרות	+	
חיזוק וחישובים סטטיים		+
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מתכנן השלד.		+

הערות נוספות:

1. כוללת תוספת שטח והקמת מחסן דירתי בחצר, אך הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות על בסיס המידע התכנוני שהתבקש ונמסר עבור שינויים פנימיים ושיקום אלמנטים קונסטרוקטיביים בלבד.

עידן ענב 04/11/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לא לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים, תוספת שטח לדירה המערבית בקומת הקרקע ותוספת מחסן בשטח החצר הצמודה לדירה, שכן:

1. הוגשה על בסיס תיק המידע שלא תואם מהות הבקשה לרבות הוספת מחסן דירתי בשטח החצר בניגוד לנקבע בתקנות, כאשר התב"ע התקפה אינה מתירה מחסנים דירתיים נפרדים וניתן לשלב את המחסן בשטח הרחבה שלא מומש במלאו באופן רציף ולא כיחידה נפרדת.
2. הוגשה בניגוד להוראות התכנית ללא הצגת הרחבות עתידיות של שאר הדירות בבניין ולא ניתן לבחון מרחבית השתלבותן עם הבניה המוצעת עבור דירת המבקש.
3. הוגשה ללא התייחסות לבניה שנוספה לשטח הדירה במהלך השנים ללא היתר והוגשה ללא פתרון לתוספת מיגון בדירה (ממ"ד) בניגוד לנקבע בתקנות.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0190-21-1 מתאריך 04/08/2021

לא לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים, תוספת שטח לדירה המערבית בקומת הקרקע ותוספת מחסן בשטח החצר הצמודה לדירה, שכן:

4. הוגשה על בסיס תיק המידע שלא תואם מהות הבקשה לרבות הוספת מחסן דירתי בשטח החצר בניגוד לנקבע בתקנות, כאשר התב"ע התקפה אינה מתירה מחסנים דירתיים נפרדים וניתן לשלב את המחסן בשטח הרחבה שלא מומש במלאו באופן רציף ולא כיחידה נפרדת.
5. הוגשה בניגוד להוראות התכנית ללא הצגת הרחבות עתידיות של שאר הדירות בבניין ולא ניתן לבחון מרחבית השתלבותן עם הבניה המוצעת עבור דירת המבקש.

עמ' 9

3432-010 21-0772 <ms_meyda>

6. הוגשה ללא התייחסות לבניה שנוספה לשטח הדירה במהלך השנים ללא היתר והוגשה ללא פתרון לתוספת מיגון בדירה (ממ"ד) בניגוד לנקבע בתקנות.