

יפוי-כח

אני הח"מ, **מתיא מרום**, ת.ז. 024701658, מוסר בזה יפוי כח לעו"ד ענר חפץ ו/או אביה סקלסקי כל עו"ד אחר ממושרד עו"ד ארנון, תדמור - לוי, לכולם ביחד ולכל אחד מהם לחוד, לייצגני, להיות באי כוחי, לפעול בשמי ובמקומי ובין השאר להופיע בשמי לפני כל בית משפט ובהוצאה לפועל, בכל ערכאה ובכל הדרגות בכל עניין הנוגע לתכנית מס' 101-1161488 "תוספת קומות וחזית מסחרית ברח' האצ"ל 19, הגבעה הצרפתית", וכן בכל תביעה, הליך, דרישה וכל פעולה אחרת במסגרת האמור ו/או בכל הליך עתידי בקשר אליו, בין כלפי הגורמים המפורטים לעיל ובין כלפי כל גורם אחר.

כוח הרשאה זה כולל רשות גמורה ומוחלטת להגיש, להופיע ולפעול בתביעות, בקשות, קובלנות, תביעות נגדיות, הגנות, התנגדויות, ערעורים, בקשות לרשות ערעור, בקשות לדיון נוסף, דיון נוסף, הודעות וכל כתב או תובענה או הליך, לרשום הופעות, לדרוש גילוי מסמכים ועיון במסמכים, להציג שאלות בכתב בין ישירות ובין באמצעות בית-המשפט, לחתום בשמי ובמקומי, לטעון לזקוף כנגד ולעמת, להשביע, להזמין ולהשמיע עדים, להכחיש כתבים, חתימות, חותמות, להצטרף בתור צד, למנות, לפני בית-המשפט או אחרת, בורר או מומחה ולקבל הזמנות לפי ראות עיניהם המוחלטת, להתפשר, לוותר ולהפסיק לגמרי או זמנית כל תובענה, הליך, זכות או דבר אחר, לבקש ביקורת, שמיעה מחדש, עיקול זמני או קבוע או את הסרתם, לקבל את סכום התביעה או כל סכום אחר, לקבל את הוצאות המשפט לרבות שכ"ט עו"ד, כולם או חלקם, לתת קבלות ושחרורים, להוציא לפועל כל פסק-דין, החלטה, וצו שיוצאו לפועל על-ידי או בעזרת משרד ההוצל"פ או בכל דרך נאותה אחרת ו/או לדרוש צווי מכירה ולמכור, ולדרוש פקודות מאסר, ולעשות את כל הפעולות המותרות לפי חוק ההוצל"פ, לדרוש הכרזת פשיטת רגל או פירוק או כינוס נכסים של כל גוף משפטי, ובדרך כלל לנקוט ולהשתתף בכל הפעולות אשר יראו לבא כוחי הנ"ל, או איזה מהם, בקשר לכל ענין מהעניינים לעיל.

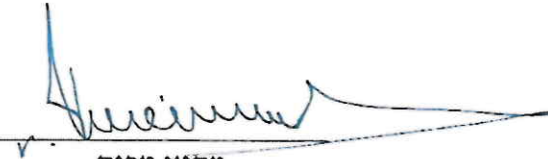
להעביר כוח הרשאה זו על כל הסמכויות שבו או כל חלק מהן לעורך דין אחר, עם זכות העברה לאחרים, לפטר ולמנות אחר במקומו, ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו המוחלטת ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצאו לנכון ומועיל בקשר עם המשפט ו/או העיכובים ו/או ענייני הנ"ל, והנני מאשר/ת את מעשיו ו/או מעשי ממלאי מקומו בתוקף כוח-הרשאה זה.

אני פוטר/ת את באי כוחי הנ"ל וכל אחד מהם מכל אחריות לנזק ו/או הפסד שיגרם עקב או בקשר לאי-ידיעה, טעות, רשלנות או הזנחה מצדם או מטעם עובדיהם או נציגיהם, אלא עד כמה שהם מבוטחים נגדם בביטוח צד שלישי, באם אמנם יהיו מבוטחים כך.

אני מסכים/מה שהרשות בידי באי כוחי הנ"ל להשמיד את כל המסמכים, הקבלות, הטענות, הכתבים והניירות אשר נוגעים לענייני הנ"ל לאחר תום תקופת שישה חודשים מתאריך הפעולה האחרונה או העיכוב האחרון שנעשה על ידם לגביו, והנני נותן/נת לבאי כוחי זכות עיכובן על כל הניירות והמסמכים מכל סוג שהוא אשר נמצאים ברשותם או יגיעו או העשויים להגיע לרשותם ישירות או בעקיפין בענייני הנ"ל עד לסילוק כל הנתבע על-ידם ממני בשכ"ט עו"ד, הוצאות וכו'.

המלים הבאות בייפוי-כוח זה ביחד תכלולנה את הרבים ולהיפך.

ולראיה באתי על החתום, היום 9 בנובמבר 2025



מתיא מרום

ירושלים | 18 נובמבר 2025

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

מחוז ירושלים

שלומציון המלכה 1

ירושלים

באופן מקוון

א.ג.נ.,

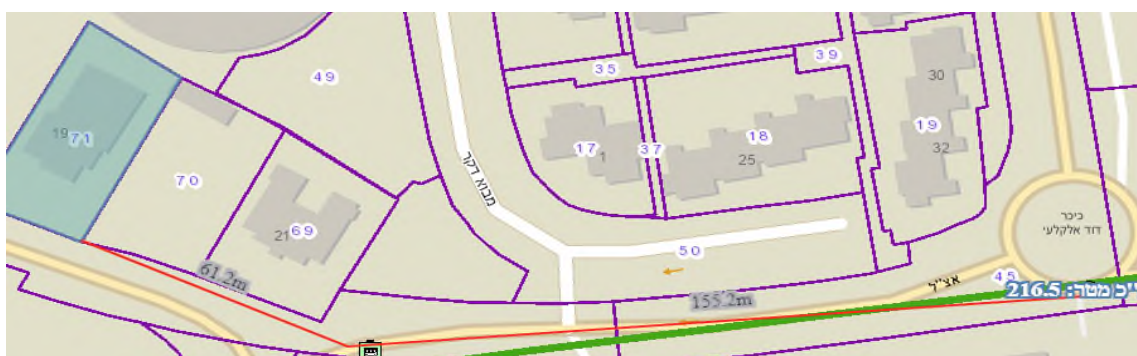
הנדון: תוכנית מס' 101-1161488 "תוספת קומות וחזית מסחרית ברח' האצ"ל 19,

הגבעה הצרפתית" – התנגדות עצמית

בשם מרשנו, מר מתיא מרום, מגיש התכנית שבנדון (להלן – **מגיש התכנית ו-התכנית** בהתאמה), מוגשת בזה התנגדות עצמית קצרה לתכנית, בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן – **החוק**), כמפורט להלן:

א. רקע עובדתי ותכנוני

1. התכנית חלה על מגרש בשטח של 1.082 דונם ברחוב האצ"ל 19 בשכונת הגבעה הצרפתית, ירושלים (להלן – **המגרש**). המגרש מצוי בחלקה 71 בגוש 30000 בסמוך לציר הרכבת הקלה (במרחק של כ- 50 מטר מציר הרכבת הקלה, וכ- 220 מטר מתחנת הרכבת הקלה המתכוננת). ראו להלן את מדידת המרחק מהמגרש לתחנת הרכבת הקלה, מתוך מערכת ה-GIS של עיריית ירושלים:



2. במצב התכנוני המאושר ייעוד המגרש הוא אזור מגורים 2 וקיים בו מבנה מגורים בן 3 קומות שנבנה בשנות ה-60. התכנית מציעה תוספת של 3 קומות מעל המבנה הקיים, תוספת שטחי בניה, שינוי בקווי הבניין לצורך עיבוי הבינוי הקיים ותוספת שימושי מסחר בדופן הרחוב.

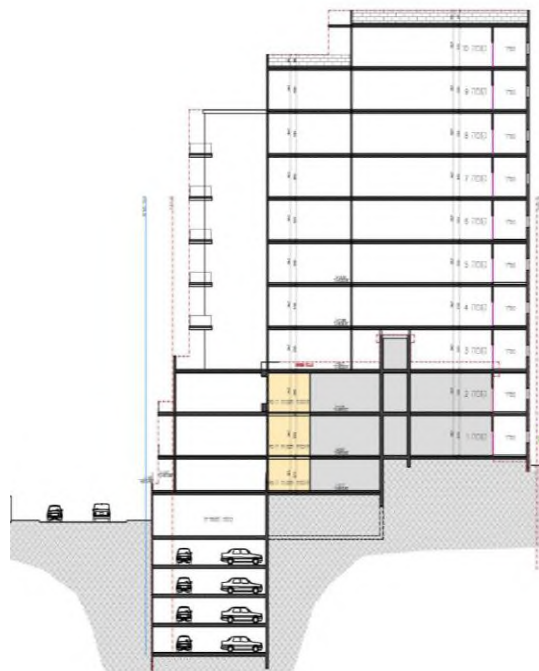


3. בהתאם למדיניות התכנונית שנקבעה בתכנית מתאר ירושלים – מס' 2000 (להלן – **תכנית מתאר 2000**), האזור בו המגרש מצוי מסומן כ- "אזור למגורים עירוני עד 6 קומות", המאפשר בינוי של 6 קומות במגרשים ששטחם עד דונם, ו- 8 קומות במגרשים ששטחם מעל לדונם. עוד נקבע בתכנית מתאר 2000 כי משיקולים עיצוביים והתאמה לסביבה ניתן לאשר בינוי של עד 12 קומות במגרש, כמפורט להלן.

4. במסגרת הליכי התכנון ולאור סמיכות המגרש לציר הרכבת הקלה, רפרנטית הוועדה המליצה למגיש התכנית לשקול לקדם תכנון התואם למדיניות הבינוי בציר הרק"ל, וכדבריה, "**המדיניות מאפשרת במגרש עד 1.5 דונם, הקמת בניין חדש בן 10 קומות ואחוזי בניה בהתאם לנפח הבינוי המתקבל**" (מייל מיום 6.7.2023).

העתק בדיקת תנאי הסף לתכנית מטעם רפרנטית הוועדה מיום 6.7.2023 רצ"ב להתנגדות זו **כנספת א**.

5. בהתאם להמלצת הרפרנטית, ולמדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל, מגיש התכנית הגיש ללשכת התכנון המחוזית הצעת תכנון להקים מבנה בן 10 קומות, בהתאם למדיניות הבינוי בציר הרק"ל. ראו חתכים מוצעים של הבינוי כפי שהוצגו במסגרת ההצעה:



6. במענה להצעה זו, מתכנן המחוז, אדרי' דן קינן, השיב שלא יתמוך בקידום ההצעה כפי שהוגשה, אלא אם שטח התכנית יורחב ויכלול שתי חלקות נוספות המצויות ממזרח למגרש וחלק משטח בייעוד ציבורי, כך שניתן יהיה לקדם תכנית המאפשרת בינוי של 30 קומות, בהתאם למדיניות הבינוי בציר הרק"ל.

7. אלא, שלאחר שמגיש התכנית ערך בדיקות ובירורים, הובהר כי אין היתכנות לצירוף המגרשים לשטח התכנית (בשל פלישה לאחד המגרשים), כאמור לעיל.
8. בנסיבות אלו, מגיש התכנית מבקש לאפשר לו בינוי של 10 קומות, בהתאם למדיניות התכנונית הקבועה בתכנית מתאר 2000. הכל כמפורט להלן.

ב. פירוט ההתנגדות העצמית

מבוקש לאפשר בשטח המגרש בינוי בן 10 קומות בהתאם למדיניות התכנונית התקפה במסגרת תכנית מתאר 2000

9. בהתאם למפת נספח תבנית הבניה של תכנית מתאר 2000 המגרש מסומן בצבע בז' בהיר, "אזור למגורים עירוני עד 6 קומות", ראו את המגרש מוקף בעיגול אדום במפה.



אזור עירוני עד 6 קומות

10. על פי הוראות תכנית מתאר 2000 במגרש המסומן כ- "אזור למגורים עירוני עד 6 קומות" ששטחו מעל דונם ניתן לאשר בינוי עד 8 קומות ומשיקולים עיצוביים והתאמה לסביבה ניתן לאשר בניה של עד 12 קומות. ראו את הפסקה הרלוונטית מתוך עמ' 8 להוראות התכנית:

אזור עירוני עד 6 קומות – באזור זה מצויים רוב שטחי העיר שלא פורטו לעיל. באזור זה ניתן לאשר תכניות המאפשרות בניה של עד 6 קומות ובמגרשים ששטחם מעל דונם אף 8 קומות. זכויות הבניה המירביות שניתן יהיה לאשר בתכניות אלה הוא 200-240 אחוז לבניה של עד 6 קומות ו- 280-320 אחוז לבניה של עד 8 קומות. במגרשים בהם ניתן לבנות 8 קומות רשאית הועדה לאפשר, בתכנית, בניה של עד 12 קומות, אך זאת ללא תוספת של אחוזי בניה, משיקולים עיצוביים ובהתאמה לסביבה.

11. בהתאם לדברים האמורים, גם בחוות הדעת מטעם אדרי' ענת בן-מנחם, יועצת השימור ללשכת התכנון, שערכה בנוגע לתכנית צוין כי "תכנית המתאר 2000

לירושלים סימנה את האזור לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. תבנית הבניה בשטח עד זונם הינה להתיר עד 6 קומות ב- 240% ומעל זונם עד 8 קומות ב- 320%.

העתק חוות הדעת מיום 4.4.2024 רצ"ב להתנגדות זו **כנספת ב.**

12. מהאמור לעיל עולה מסקנה ברורה והיא שבהתאם למדיניות התכנונית התקפה החלה בשטח המגרש **ניתן לאשר תכנית המאפשרת בינוי של 8 קומות בשטח המגרש, ומשיקולים עיצוביים והתאמה לסביבה ניתן לאשר בינוי של עד 12 קומות.**

13. בענייננו, ההגבלות על הבינוי משיקולי שימור, מגבילים את תכנית הבינוי ומקשים מאוד על האפשרות לממש בינוי מלא של 8 קומות בהיקף של 320% בניה עיליים. לפיכך, מגיש התכנית מבקש לאפשר לו בינוי בן 10 קומות במגרש, בהתאם למדיניות התקפה ע"פ תכנית מתאר 2000.

14. וזאת לזכור: המגרש מצוי בסמוך לציר רכבת קלה כמפורט לעיל, כך שבין אם חלה עליו מדיניות הבינוי לאורך ציר רק"ל ובין אם לאו, **ברי כי חל עליו הרציונל לפיו בציר רכבת קלה מתאפשר בינוי מאסיבי והוא - הסמיכות לציר תחבורה ראשי.** כמו כן, בהתחשב בקרבה לציר הרק"ל הבינוי המבוקש גם תואם לבינוי שיאושר בסביבת המגרש בהתאם למדיניות הבינוי בציר הרק"ל.

15. לפיכך, אנו סבורים כי ראוי שהוועדה הנכבדה תאפשר בשטח המגרש בינוי בן 10 קומות (עד 320% שטחי בניה עיליים), באופן התואם את המדיניות התכנונית החלה על המגרש בהתאם לתכנית מתאר 2000.

למצער מבוקש כי הוועדה הנכבדה תקבע את קו הבניין הגובל בשצ"פ שממערב לשטח התכנית כקו בניין 0, זאת תוך שמירה על אפשרות לבינוי ע"פ המדיניות התכנונית התקפה ע"פ תכנית מתאר 2000, כמפורט לעיל.

16. כן מבוקש להטמיע במסגרת הערות לטבלה 5 הערת גמישות סטנדרטית לעניין תוספת קומות חניה תת קרקעיות לטובת עמידה בתקן חניה, בנוסח שלהלן: **"לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה ושטחים בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה"**. זאת, על מנת שמגישת התכנית תוכל לעמוד בתקן החניה גם במסגרת הגדלת הבינוי.

ג. סיכום

17. נוכח האמור בהתנגדות זו, הוועדה הנכבדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות העצמית ולהורות על תיקון הוראות התוכנית כדלקמן:

א. להורות שיתאפשר בשטח המגרש בינוי בן 10 קומות (עד 320% שטחי בניה עיליים) בהתאם למדיניות התכנונית התקפה במסגרת תכנית מתאר 2000, ולהורות כי מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם, בתיאום עם לשכת התכנון.

ב. למצער מבוקש כי הוועדה הנכבדה תקבע את קן הבניין הגובל בשצ"פ שממערב לשטח התכנית כקו בניין 0, תוך שמירה על אפשרות לבינוי ע"פ המדיניות התכנונית התקפה ע"פ תכנית מתאר 2000, כמפורט לעיל.

ג. להורות על הוספת הערה לטבלת השטחים (סעיף 5 להוראות התכנית) בנוסח שלהלן: "לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה ושטחים בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה".

18. לתמיכה בעובדות המפורטות בהתנגדות זו, מצורף תצהירו של מתיא מרום, מגיש התכנית.

בכבוד רב,

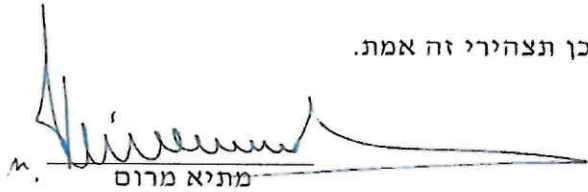

אביה סקלסקי, עו"ד


עזר חפץ, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, מר מתיא מרוס, ת.ז. 024701658, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן כתמיכה להתנגדות המוגשת בשמי, בכל הנוגע לתכנית מס' 101-1161488 "תוספת קומות וחזית מסחרית ברח' האצ"ל 19, הגבעה הצרפתית" (להלן – **המתנגד ו-ההתנגדות**), ולאומות האמור בה.
2. האמור בפרק א' שבהתנגדות (רקע עובדתי ותכנוני) הוא בידיעתי האישית.
3. האמור ביתר סעיפי ההתנגדות, הוא נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונותי. המקור לידיעתי ואמונותי הוא עיון בחומר הרלוונטי וייעוץ משפטי שקיבלתי.
4. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.


מתיא מרוס

ענר חפץ, עו"ד
הלל 31, ירושלים
מ.ד. 42719
הריני לאשר כי ביום 16/11/2025 התייצב בפני עו"ד במשרדי ברחוב
מר מתיא מרוס, בעל ת.ז. 024701658 / המוכר לי אישית, וכי לאחר
שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה
כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

ענר חפץ, עו"ד
הלל 31, ירושלים
מ.ד. 42719
חתימה

16/11/2025
תאריך

תוכן עניינים

עמ'	שם הנספח	סימון
9	העתק בדיקת תנאי הסף לתכנית מטעם רפרנטית הוועדה מיום 6.7.2023	א'
11	העתק חוות הדעת מיום 4.4.2024	ב'

נספח א'

**העתק בדיקת תנאי הסף לתכנית
מטעם רפרנטית הוועדה מיום**

6.7.2023

עמ' 9

המלצת הרפרנטית בטופס תנאי הסף לאפשרות קידום תב"ע לפי מדיניות הבינוי לאורך צירי רק"ל

מחוז ירושלים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה

י"ז בתמוז, תשפ"ג
06 ביולי 2023

לכבוד:
מגיש התכנית
מתיא בן ויקטור מתיא מרום
רח 16162 9 נצרת
1 ירושלים

עומי אבו חנא
16124 נצרת

הנדון: בדיקת תנאי סף לתכנית מס': 101-1161488

שם התכנית: תוספת אחוזי בניה כולל שינוי בהוראות עבור מבנה מגורים, נבעה צרפתית

גרט תוכנית: חוראות - 3 תשריט - 2

- מסמכי התכנית שבנדון שהוגשו במשרדי לשכת התכנון נבדקו על ידי ונמצאו כאינם עומדים בתנאי סף.
- על התכנית לעמוד בתנאי סף עד לארבעה חודשים מתאריך שליחת מכתב זה. במידה ועד תאריך זה לא תושלמה כל הדרישות לצורך עמידה בתנאי סף יופסק הטיפול בתכנית והיא תיסגר.
- עפ"י בדיקתנו, נדרשות השלמות הבאות:

מס'	נדרש	קיים	תקין
רשימת חיוג עבור בדיקת תנאי סף			
1.	רקע מידה-עדכנית עפ"י נוהל מבא"ת וחתימה ע"י המודדת פירוט: חסרה חתימת המודד על גבי תשריט מצב מוצע. ניתן לחתום עם חתימה דיגיטלית. יש לסמן גבולות ומספרי החלקות במדידה כולל החלקות של גוש שומה 30000	כן	כן
2.	חתימות: קיום חתימות של כל בעלי העניין הנדרשים לחתימת פירוט: יש להוסיף את חתימתה של מורין בדיעה בת ויקטור מתיא מרום אשר רשומה בפנקס שטרות כבעלת חצי מהכס.	כן	כן
3.	היבט סביבתי- קיום התייחסות לעצים בוגרים אם קיימים בשטח התכנית פירוט: יש לסמן את העצים הבוגרים הקיימים בשטח התכנית במקובל.	כן	כן
4.	שימור-מבנה-אתר- אם קיים- לפי התוספת הרביעית פירוט: אם המבנה נבנה לפני 1967, יש להכין תיק תיעוד. יש להראות היתר קודם אם קיים או מסמכים המעידים על תקופת הקמת המבנה.	לא	לא

רחוב עזריאל קרליבך, ירושלים, תיקור 100000, ת.ד. 723 | 02-5079797 | 02-5079797 | jer-richmond@planning.gov.il | www.planning.gov.il

הערה:

לתשומת ליבכם, המגרש שלכם בקרבת הרכבת הקלה, האם שקלתם תכנון העונה למדיניות רק"ל? המדיניות מאפשרת במגרש עד 1.5 דונם, הקמת בניין חדש בן 10 קומות ואחוזי בניה בהתאם לנפח הבינוי המתקבל.

ראו המדיניות:

https://www.gov.il/he/departments/policies/decision_update_policy_site

הערה:

לתשומת ליבכם, המגרש שלכם בקרבת הרכבת הקלה, האם שקלתם תכנון העונה למדיניות רק"ל? המדיניות מאפשרת במגרש עד 1.5 דונם, הקמת בניין חדש בן 10 קומות ואחוזי בניה בהתאם לנפח הבינוי המתקבל.

ראו המדיניות:

https://www.gov.il/he/departments/policies/decision_update_policy_site

מחוז ירושלים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה



רחוב עזריאל קרליבך, ירושלים, תיקור 100000, ת.ד. 723 | 02-5079797 | 02-5079797 | jer-richmond@planning.gov.il | www.planning.gov.il

נספח ב'

העתק חוות הדעת מיום 4.4.2024

עמ' 11

04.04.2024

לכבוד
ברברה קורונל
מחוז ירושלים, לשכת התכנון

הנדון: תוכנית 101-1161488 - תוספת אחוזי בנייה כולל שינוי בהוראות עבור מבנה מגורים ברח' האצל 19 ירושלים
חוות דעת בהיבטי שימור לקראת דיון בהפקדה
שלב תכנון- דיון בהפקדת התכנית

שלום רב,
חוות דעת זו מוגשת לבקשת לשכת התכנון מחוז ירושלים ועניינה היבטי השימור המוגעים לתוכנית שבנדון.

המסמכים שנבדקו

- הוראות (מונה הדפסה 5)
- תשריט מצב מוצע (מונה תדפיס 4)
- נספח בינוי מנחה
- נספח עצים בוגרים
- תיק תיעוד מקדים, גרסה 01 (נובמבר 2023)

רקע

הבניין המתועד נבנה בשני שלבים בידי מתיא מרום, ירושלמי ערבי-קתולי יליד העיר העתיקה. שלב א', קומת הקרקע וקומת המרתף בוצע בשנת 1960 תחת השלטון הירדני על מזרח ירושלים, כבית פרטי עבור מתיא, אשתו וילדיו. שלב ב', תוספת קומה, בוצע בשנת 1975 תחת השלטון הישראלי. הבית אופייני לבתי מגורים שנבנו בין השנים 1948-1967 במזרח העיר, וסגנון דומה לא קיים במערב העיר.

תכנית 1541 א משנת 1983 תכנית מתאר לשכונה המייעדת את המקום לאזור מגורים 4 מיוחד. המגרש נמצא בתא שטח B2 והוא אחד מתוך 3 מגרשים בתחום התא שטח. זכויות מאושרים בתא שטח 8,500 מ"ר. תא שטח הנ"ל הינו חלק מחלקה 44, יתר השטחים ביעוד לשצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור.

נתונים כלליים

- כתובת: האצל 19, הגבעה הצרפתית
- גוש / חלקה: 30654 / 44 (חלק)
- שכונה: הגבעה הצרפתית
- סוג התוכנית: תכנית מתאר מקומית
- שלב תכנון: עברה תנאי סף
- מצב השימור באתר/ תיאור האתר: המבנה במצב מיטבי, מתוחזק ובשימוש. בחלקו בוצעו שינויים פנימיים.

רקע תכנוני

- המבנה מחוץ לתחום העיר ההיסטורית.
- המבנה אינו מסומן לשימור בכרססת השימור העירונית ולא בתוכנית מאושרת.
- לאחר הוכן תיק תיעוד מקדים וממנו עולה כי למבנה ישנם ערכים שימוריים ואדריכליים והוא מאפיין תקופתי ובין הבודדים שנותרו בשכונה זו.

- במגרש חלה תכנית 1541 משנת 1983 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 4 מיוחד, 70% בניה ו 2 קומות בהתאם למה שתוכנית מתאר 62 קבעה.
- המבנה נשמר עד היום ברמה גבוהה של שלמות ואוטנטיות. במקום קיימת גם גדר היסטורית, עצים בוגרים
- תכנית המתאר 2000 לירושלים סימנה את האזור לאזור מגורים עירוני עד 6 קומות. תכנית הבניה בשטח עד דונם הינה להיתר עד 6 קומות ב 240% ומעל דונם עד 8 קומות ב 320%.
- ב- 21.1.2024 התכנית אושרה בתנאים בוועדת השימור העירונית.
- ב- 17.1.2024 התקבלה המלצת מהדס העיר להפקיד את התוכנית בתנאים.

התייחסות לתוכנית המוצעת

מטרת התכנית

התכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים א', הוספת זכויות בניה למבנה קיים ע"י תוספת של 2 קומות וחצי מעל המבנה המקורי, יצירת הרחבת בכל החזיתות, שינוי קווי בניין עד 3 מ' (שינוי לקדמי מ-5 מ') תוך שימור החזית המזרחית ראשית של המבנה, חפירה של החצר הקדמית מדרום לשם יצירת חנייה מקורה, תוספת של 7 יח"ד. סך הכל מוצע 12 יח"ד ב 160% בניה מרביים מעל הקרקע.

- שינוי בהוראות זכויות בניה.
- תוספת אחוזי הבניה ל 160%.
- תוספת 7 יחידות דיור, סה"כ 12 יח"ד.
- שינוי קווי בניין.
- הגדלת תכנית קרקע.
- הגדלת גובה בניין מקסימלי.
- הגדלת מספר קומות.

עיקרי השימור המבוקש

תוספת זכויות הבניה וההרחבה המבוקשת מסתירות את חזיתות המבנה שהינו מבנה נאה ובעל ערך אדריכלי ייחודי המאפיין תקופה.

התייחסות לתיק תיעוד

הוכן תיק תיעוד מקדים בסיסי אשר חסרה בו הרבה אינפורמציה. רשימת השלמות תצורף בנפרד.

התייחסות והמלצות

המבנה הקיים הוא בין המבנים הבולטים שנשארו בשכונה זו, והוא מהווה עדות לתחילת תהליך ההתפתחות של האזור, מתקופת השלטון הידני, וכן עדות לזהות הבעלים המקוריים, שתולדות חיו משקפות את ההיסטוריה התרבותית חברתית של האזור.

המבנה נשמר באופן כמעט מלא, כולל פרטים היסטוריים רבים- אבן, בטון, מסגרות, נגרות, חומרי גמר, ריצופים וכו'.

כמו כן, למבנה נצפות די גבוהה מדרום-מערב. לפיכך יש חשיבות רבה בשימור החזית הקדמית והחזית המזרחית. אישור ההרחבות המוצעות, יסתיר את המבנה הקיים לחלוטין ובעצם מעקר את כל היבטי השימור ומשמעותם.

לפיכך מוצע לקבל את המלצת מהדס העיר בחלקה ובנוסף:

1. תוספות הבניה ייעשו מעל הקונטור של המבנה הקיים בחזית הדרומית ובחזית המזרחית. בהתאם- קו הבניין הקדמי יהיה לפי המבנה הקיים, במפלס הכניסה הקובעת ומעליה.
2. יש לשחזר את הגינה הקדמית בהתאם לתיק תיעוד מלא לעת הגשת הבקשה להיתר.

ענת בן-מנחם אדריכלים

ארכיטקטורה • שימור אתרים • בינוי ערים

3. הרחבות יתאפשרו בחזיתות הצפונית והמערבית בלבד.
4. יש לשמור על שיפוע הקרקע ולשחזר את המדרגות למפלס הכניסה.
5. ניתן לנצל את הפרשי הגובה ממפלס הרחוב לצרכי מסחר ו/או חניה תוך שימור המופע של קיר התמך ולאפשר קו בניין 0 במפלס זה בלבד.

התייחסות לתשריט מצב מוצע

1. יש לסמן את המבנה המקורי לשימור בסגול.
2. יש לסמן את קווי הבניין מעל קונטור המבנה הקיים בצד הדרומי ובצד המזרחי.
3. יש לסמן את העצים לשימור.
4. יש לסמן אלמנטים של פיתוח לשימור.

התייחסות לנספח הבינוי

1. יש לסמן את המבנה לשימור בסגול (לפי נוהל מבא"ת), בתוכניות חזיתות וחתכים.
2. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושאי שימור, גובה אבסולוטי, מספר הקומות, צורת הגג, יחידות הדיור ופתרון החזיתות, מרחבים מוגנים והמערכות הטכניות. כל אלה יופיעו בנספח הבינוי.

התייחסות להוראות התכנית

דברי הסבר לתכנית:

- להוסיף: "שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור".

סעיף	דברי הסבר לתכנית	תוספת
	להוסיף: "שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור".	תוספת
1.7	לעדכן את מעמד נספח הבינוי כמפורט לעיל.	עדכון
2.1	להוסיף: "שימור מבנה"	תוספת
2.2	להוסיף: "שימור מבנה היסטורי וקביעת הוראות שימור"	תוספת
4.1.2	א. בינוי ו/או פיתוח- 1. לשנות לקומת מרתף 1 במפלס הקיים.	שינוי
	י. הוראות שימור (הטמעה מתוך חוות דעת מהנדס העיר): 1. לא תותר הריסת המבנה. 2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות: סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. כל סטייה מהוראות אלו תחשב סטייה ניכרת. 3. תותר תוספת בנייה לבניין לשימור בקונטור המבנה הקיים. יש לערוך פרט הפרדה בין הבינוי הקיים לחדש בק"מ 1:20 ולהטמיעו בהרמוניקה. 4. חיזוק מעטפת הבניין לטובת תוספות הבניה מכוח תכנית זו יעשה כחיזוק פנימי בלבד. לא יותר חיזוק חיצוני ולא יותר דיקוק הקירות או פירוק האבן. 5. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. 6. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי. 7. שימור העצים הבוגרים בתחום החלקה.	תוספת- סעיף חדש
5	- לעדכן שטחי בנייה מתחת לקומה הקובעת - להוסיף קו בניין קדמי- בהתאם לקיים - לשנות קו בניין מזרחי בהתאם לקיים	שינוי

ענת בן-מנחם אדריכלים

ארכיטקטורה • שימור אתרים • בינו ערים

6	1. להוסיף סעיף חדש לנושא תנאים למתן היתר בנייה: 2. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתיאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור. 3. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינקו חזיתות הבניין הקיים ההיסטורי. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תיק תיעוד מלא ממחלקת השימור. 5. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. 6. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המבנה. 7. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות להבטחת ביצוע עבודות השימור. 8. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, נגרות, מדרגות, ריצוף, פרטי בנין ייחודיים, פרטי גג מזחלות ומרזבים, מעקות וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות. 9. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן, לא תותר אטימת פתחים מקוריים, יפתחו פתחים שנאטמו. 10. תנאי למתן טופס 4 יהיה שימור חלקי המבנה שהוגדרו לשימור. 11. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנת לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר. היה ויפגע/ייהרס המבנה ההיסטורי או חלקים ממנו במהלך העבודות יחזרו זכויות הבניה להיות כפי שהמבנה המקורי היה בניו בפועל. 12. תנאי לאכלוס המבנה – שימור בפועל של המבנה ההיסטורי בהתאם לתנאי ההיתר ובתאום עם יחידת השימור של עיריית ירושלים.
---	--

אשמח לעמוד לרשותך ולרשות עורכי התכנית לשאלות והבהרות נוספות,

בברכה,

 אדר' ענת בן-מנחם

יועצת שימור ללשכת התכנון

העתק:

גידי בן עמי, סגן מתכנן המחוז

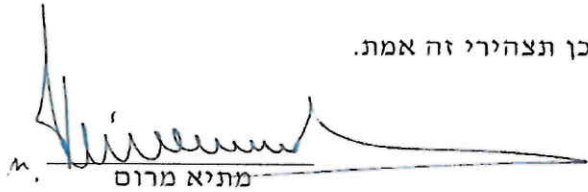
ענבר גולשני, ראש צוות

שירה עמר, רפרנטית שימור

תצהיר

אני הח"מ, מר מתיא מרוס, ת.ז. 024701658, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן כתמיכה להתנגדות המוגשת בשמי, בכל הנוגע לתכנית מס' 101-1161488 "תוספת קומות וחזית מסחרית ברח' האצ"ל 19, הגבעה הצרפתית" (להלן – **המתנגד ו-ההתנגדות**), ולאומות האמור בה.
2. האמור בפרק א' שבהתנגדות (רקע עובדתי ותכנוני) הוא בידיעתי האישית.
3. האמור ביתר סעיפי ההתנגדות, הוא נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונותי. המקור לידיעתי ואמונותי הוא עיון בחומר הרלוונטי וייעוץ משפטי שקיבלתי.
4. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.


מתיא מרוס

ענר חפץ, עו"ד
הלל 31, ירושלים
מ.ד. 42719
הריני לאשר כי ביום 16/11/2025 התייצב בפני עו"ד במשרדי ברחוב
מר מתיא מרוס, בעל ת.ז. 024701658 / המוכר לי אישית, וכי לאחר
שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה
כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

ענר חפץ, עו"ד
הלל 31, ירושלים
מ.ד. 42719
חתימה

16/11/2025
תאריך