

חיפה, 2 בספטמבר, 2026
מספרנו: 500687/1

לכבוד,
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים
באמצעות דוא"ל והגשה מקוונת

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1491299 – נחלת צדוק 8 ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), הרינו להגיש בשם דניאל ברנובר ונעמי דריזין, בעלי זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 26, בגוש שומה 30041, רחוב נחלת צדוק 10, ירושלים (להלן בהתאמה: "המתנגדים" ו-"החלקה" או "נחלת צדוק 10"), כתב התנגדות לתכנית מס' 101-1491299 – נחלת צדוק 8 ירושלים (להלן: "התכנית").

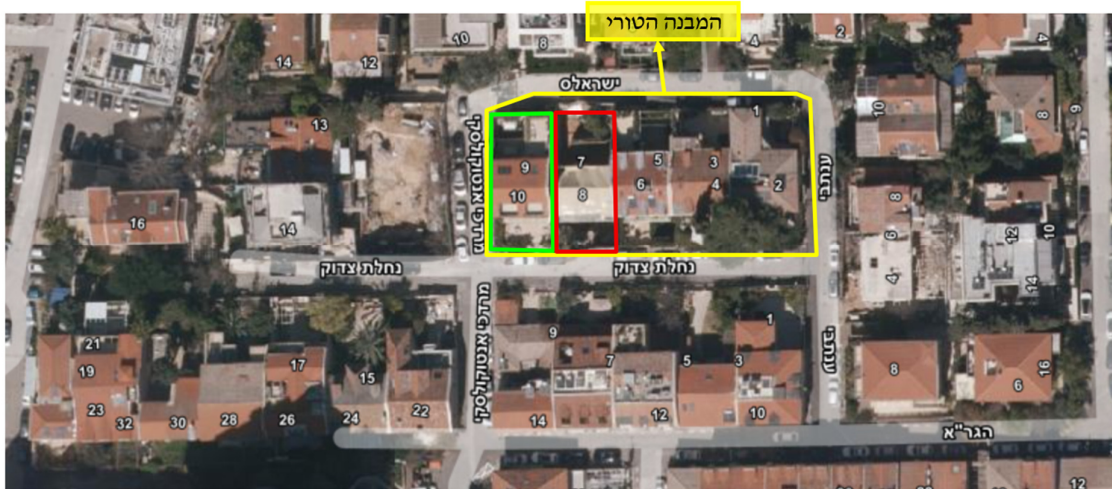
1. גב' נעמי דריזין, אזרחית ותושבת ארה"ב, היא בעלת זכויות בחלקה הממוקמת בשכונת שערי חסד בירושלים. מר דניאל ברנובר הינו בעלה המתגורר עימה בנכס. חלקת המתנגדים הצמודה לחלקה הכלולה בתוכנית - חלקה 27 בגוש שומה 30041 (להלן: "נחלת צדוק 8"), כאשר המבנים הקיימים על החלקות הם חלק ממבנה טורי הכולל 5 מבנים, שכולם בנויים בקו אפס, ובין מבנה המתנגדים למבנה מושא התוכנית קיים קיר משותף עתיק בנוי אבנים ודבש.

2. כפי שיפורט להלן, המתנגדים אינם מבקשים למנוע את הוספת הזכויות, וטענותיהם נועדו להביא לתכנון מיטבי התואם לסביבה השומר על ערכי השימור המשמעותיים של האזור ולהבטיח כי מימוש התוכנית יותנה בביצוע עבודות **למניעת נזקים** למבנה שלהם.

א. רקע עובדתי - תכנוני

3. כאמור לעיל, התוכנית מושא ההתנגדות היא תוכנית נקודתית המקודמת על חלקה אחת בלבד – נחלת צדוק 8. החלקה ממוקמת בשכונת שערי חסד בירושלים, שכונה בעלת ערכים אדריכליים והיסטוריים משמעותיים וידועים. מבנה המתנגדים והמבנה מושא התוכנית הם חלק ממבנה טורי הכולל 5 מבנים, שתיארוך הקמתו שנת 1908 לערך.

4. להלן בתקריב סימון המבנה הטורי בצהוב, מבנה המתנגדים באדום וסימון המבנה מושא התוכנית בירוק, על רקע תצ"א מתוך מערכת ה-govmap:



5. לאור ערכי השימור המשמעותיים שנמצאו בשכונה ולצורך שמירה עליהם, אישרה הוועדה המקומית בשנת 1977 את תוכנית 2138 (להלן: "תוכנית 2138").
6. בתשרי תוכנית 2138 סומנה במבנה הטורי חזית לשימור:

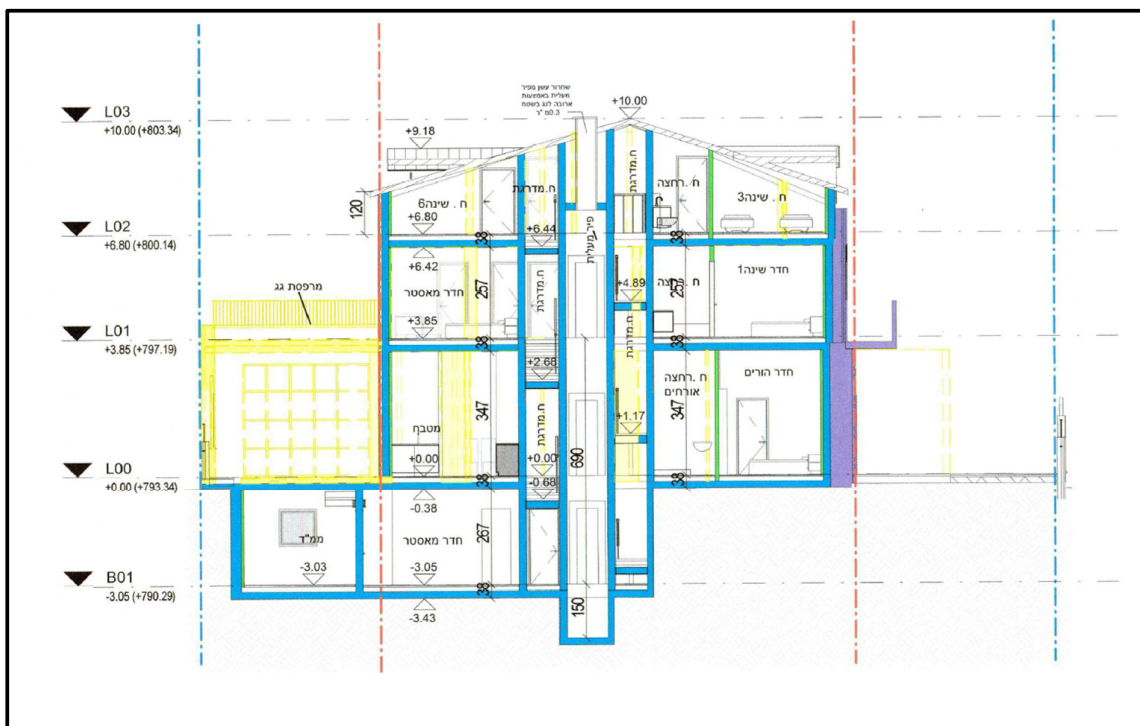


7. החזית לשימור לפי התוכנית היא החזית הדרומית של קומת הקרקע, כאשר הקומות העליונות הוספו בתוכניות מאוחרות יותר.
8. בסעיף 7(ה) לתוכנית 2138 נקבעו הוראות, כאשר הרלוונטית לעניין היא ההוראה בסעיף 7(ה)4 העוסקת בחזית לשימור:

החזית האחורית של הבתים הטוריים, המסומנת בתשריט בקו רצוף בצבע כתום, תהווה חזית מיוחדת בכך שתשמר צורתה האחידה והמשותפת לגבי כל הבתים מבחינת כל פרט ופרט, הכל בהתאמה לבנוי המקורי ללא תוספות או שינויים. [ההדגשה הוספה]

הליך הרישוי שקדם להגשת התוכנית

9. בתאריך 6.4.23 הוגשה במקרקעין בקשה להיתר להריסה ובינוי, תוך שימור מעטפת המבנה - הסדרת קומת המרתף, התקנת מעלית, הריסת הקירות הפנימיים במבנה, הריסת תוספת בניה בחזית הדרומית ושימור החזיתות החיצוניות, בקשה להיתר בניה מס' 2023/0025.00 (להלן: **"הבקשה להיתר"**).
10. רשות הרישוי דנה בבקשה להיתר בתאריך 27.9.23 והחליטה לאשרה בתנאים. היתר הבניה הונפק באוקטובר 2024, היתר בניה מס' 119805 (להלן: **"היתר הבניה"**). להלן מתוך היתר הבניה, סימון ההריסה והשימור שאושרו:



11. כפי שניתן להתרשם מהתקריב המובא לעיל, במסגרת הבקשה להיתר סומנה לשימור החזית הדרומית בקומת הקרקע והקומה הראשונה.
12. החלטת רשות הרישוי והיתר הבניה לא כללו כל התייחסות, לרבות הנדסית, למבנים הצמודים, החולקים קירות משותפים עם המבנה בנחלת צדוק 10. נזכיר, כי מדובר במבנה שהוא חלק ממבנה טורי שנבנה בשנת 1908 לערך, והיה על הוועדה המקומית לתת את הדעת לכך ולקבוע תנאים בהיתר שיחייבו שמירה על יציבות המבנים הצמודים ומניעת נזקים להם.
13. העבודות מכח היתר הבניה החלו לפני כשנתיים.
14. במהלך עבודות ההריסה שבוצעו בעזרת ציוד מכני הנדסי מסוג מחפר עם פטיש הידראולי, נגרמו נזקים לקיר המפריד בין מבנה המתנגדים למבנה בנחלת צדוק 10.

15. נזקים אלו נגרמו בין היתר, אך לא רק, עקב ביצוע עבודות בלא נקיטת אמצעים הנדסיים נדרשים לצורך שמירה על מבנה המתנגדים. כך, לא בוצע קיר תומך ודיפון למבנה הקיים לפני תחילת העבודות והקיר החיצוני, הבנוי לבנים קטנות, נותר חשוף לאיתני הטבח ללא כל איטום או הגנה.
16. כתוצאה מכך, הקיר החיצוני של מבנה המתנגדים נחשף כולו.
17. הקיר החשוף אינו אטום כלל למים, ולבית המתנגדים נגרמו נזקים של ממש בחורפים שחלפו, עקב חדירת מים לכל חלקי המבנה שלהם. נזקים אלו מתעצמים עקב עצירת העבודות בשל הבקשה לתכנית, ללא איטום של הקיר או הגנה מינימלית מפני חדירת גשמים דרך הקיר – שלא נועד להיות קיר חיצוני.

הליכי קידומה של התכנית

18. בתאריך 18.9.25 הגישו בעלי הזכויות בנחלת צדוק 8 את התוכנית מושא ההתנגדות. כאמור לעיל, עסקינן בתוכנית נקודתית לתוספת זכויות בניה, גובה וקומת, הכוללת בשטחה חלקה אחת בלבד – נחלת צדוק 8.
19. בתאריך 21.1.26 החליטה הוועדה המחוזית הנכבדה להפקיד את התוכנית בתנאים, ובתאריך 3.7.26 היא פורסמה להפקדה בעיתונות.
20. בסעיף 1.2.4.1 ג. לתוכנית המופקדת נקבעו הוראות שמטרתן להבטיח את שימור החזית, לרבות חיוב בהגשת חוות דעת הנדסית לעניין היתכנות הסדרת התוספת המבוקשת בקומת המרתף מבלי לפגוע בחזית לשימור.
21. ניכר, שהוועדה הנכבדה נתנה את דעתה לערכי השימור המשמעותיים ולצורך בשימור החזית וכן לעובדה כי מדובר במבנים רגישים בני למעלה מ-100 שנים, וביקשה לעגן זאת בהוראות התוכנית, בין היתר באמצעות התניית ביצוע התוספת במרתף בהגשת חוות דעת הנדסית מתאימה.
22. התוכנית מאפשרת תוספת קומה וזכויות בניה להרחבת יחידת הדיור הקיימת.
23. לתוכנית צורף נספח בינוי, שמעמדו "מחייב חלקית" בו סומנה החזית הדרומית בקומת הקרקע והקומה הראשונה לשימור (בדומה לסימון בהיתר הבניה):



24. התוכנית המופקדת מאפשרת הגדלת התכנית – אורכו של המבנה המוצע מגיע ל-13 מ' בערך, כאשר על פי התוכניות החלות ניתן היה לאשר מבנה אשר אורכו מגיע ל-10.4 מ' בלבד (4 מ' בנוסף ל-6.4 מ' של המבנה הקיים).

ב. טענות המתנגדים

העדר שמירה על הערכים האדריכליים

25. כאמור לעיל, המתנגדים אינם מתנגדים לאישור תוספת זכויות בניה וזאת בדומה לזכויות הבניה שאושרו בחלקה שבבעלותם בתוכנית 101-1176445 אליהן מפנות הוראות התוכנית מושא ההתנגדות.

26. יחד עם זאת, המתנגדים סבורים כי התוכנית המופקדת מאפשרת בינוי החורג ממדיניות השימור בשכונה בכלל, ובמבנה הטורי בפרט:

א. שימור החזית הדרומית – בתוכנית המופקדת נקבע כי החזית הדרומית בקומת הקרקע ובקומה הראשונה נקבעה לשימור באופן שפרטי התכנון יהיו זהים לאורך החזית. אולם, כפי שפורט לעיל, החזית אותה יש לשמר היא החזית של קומת הקרקע בלבד, שכן הקומה הראשונה הינה תוספת מאוחרת.

למעשה, הבינוי בקומה הראשונה, שנבנתה מעל קומת הקרקע ההיסטורית, נעשה בלא התייחסות לפתחים המקוריים בקומת הקרקע, לא במיקום, בסגנון או בפרטי האבן, וזאת בניגוד להוראות התוכנית החלה במועד ביצועם.

התאמת הפרטים העיצוביים למבנה ההיסטורי הוא עניין מהותי ובלעדיו לא ניתן לשימור על הערכים האדריכליים של המבנה.

לאור זאת, הוועדה המחוזית הנכבדה תתבקש להורות על תיקון תוכנית הבינוי ולקבוע כי החזית לשימור היא החזית הדרומית בקומת הקרקע בכל גובהה, ולחייב התאמת הבינוי בקומה הראשונה למבנה ההיסטורי (בקומת הקרקע).

ב. הנמכת הקוקיות בעלית הגג – התכנית המופקדת מאפשרת הקמת קוקיות בגובה 3 מ' במסגור אבן בעליית הגג, בחזית הדרומית. בינוי זה אינו תואם למדיניות שאושרה לשכונה בתוכנית 2138, ומוביל להגבהה של עליית הגג בכ-2.33 מ' מעל ל-3.2 מ' שנקבעו במדיניות (סה"כ גובה עליית הגג בנספח הבינוי עומד על 5.53 מ').

הגבהת הגג מובילה בין היתר לגובה חריג ביחס למבנים במבנה הטורי, המאופיין על דירוג גגות המלווה את הטופוגרפיה של מורד הרחוב. הצורך בהנמכת המבנה בא לידי ביטוי גם בהמלצת ועדת השימור, לפיה אין להתיר הגבהת המבנה מעבר ל-11.25 מ'.

לאור זאת, המתנגדים יטענו כי יש לקבוע כי גובה עליית הגג לא יעלה על 3.2 מ', וגובה המבנה יוגבל ל-11.25 מ' בהתאם המלצת ועדת השימור.

ג. הקטנת התכסית – התוכניות המאושרות בשערי חסד קבעו הגדלת אפשרות תוספת בינוי באמצעות הגדלה של עומק הבנין ב-4 מ' מעבר למבנה ההיסטורי – 6.4 מ' (קיים) ועוד 4 מ' – סה"כ 10.4 מ'. בתוכנית המופקדת סומן חלק מהקיר הצפוני בצבע סגול "לשימור", מה שיצר בינוי המגיע לעומק של 13 מ' תוך הגדלת התכסית בצורה חריגה ולכל גובה המבנה.

בינוי כאמור הינו חריג לבינוי המאושר והקיים במבנה הטורי ויפגע בערכים האדריכליים שלו. המתנגדים לא מצאו בהחלטת הוועדה הנכבדה הנמקה להתרת הגדלת התכסית.

המתנגדים סבורים כי בנסיבות העניין, לאור ערכי השימור המשמעותיים של המבנה הטורי לא ניתן לאשר הגדלת התכסית בלא הצדקה ובלא טעמים מיוחדים. לעמדת המתנגדים, במקרה דנן לא מתקיימים טעמים אשר יכולים להצדיק זאת ויש להתאים את ההוראות הבינוי למבנים במבנה הטורי ולתוכניות החלות על מנת לשמר את הערכים האדריכליים של המבנה הטורי.

27. הוועדה המחוזית הנכבדה תתבקש לקבל את טענות המתנגדים ולהורות על עריכת תיקונים בתוכנית אשר יבטיחו שמירת הערכים האדריכליים והנופיים של המבנה הטורי והשכונה.

הוספת הוראות הנדסיות לצורך מניעת פגיעה במבנים הצמודים

28. להליך התכנון קדם הליך רישוי, אשר במסגרתו התירה הוועדה המקומית הריסה של חלקים פנימיים במבנה, תוך שמירה על החזית הדרומית. כאמור לעיל, עבודות אלו גרמו לנזקים במבנה המתנגדים הממוקם בצמוד.

29. לא יכול להיות חולק כי לא ניתן להותיר את המצב כפי שהוא ויש צורך ממשי בביצוע עבודות להבטחת שלמות מבנה המתנגדים. עבודות אלו צריכות להתבצע טרם ביצוע עבודות מכח תוכנית זו וכתנאי למתן היתר, שכן מדובר בעבודות נדרשות לבקיר המפריד וכל עוד הוא פתוח.

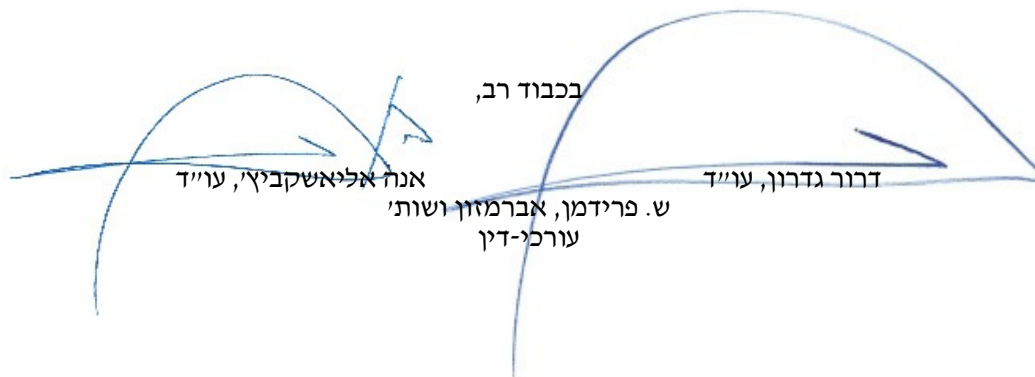
30. לאור זאת, ועל מנת להבטיח את מבנה המתנגדים, תתבקש הוועדה הנכבדה להורות על הוספת הוראות מתאימות בתוכנית:

- א. התניית הגשת הבקשה להיתר מכח התוכנית בהגשת בחוות דעת הנדסית הנוגעת ליציבות המבנים הסמוכים והאמצעים שיש לנקוט לצורך מניעת סיכונים, בדומה להוראה שנקבעה בסעיף 1.2.4.1.2 להוראות התוכנית המופקדת;
- ב. הצגת פתרונות הנדסיים והתייחסות למבנים הסמוכים כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה;
- ג. התניית ביצוע עבודות לפי ההיתר באיטום הקיר המפריד בין הבניינים.
- ד. ידוע בעלי הזכויות במבנים הצמודים, אשר להם קיר משותף עם המבנה מושא התוכנית בדבר הגשת הבקשה, ומתן זכות להגשת התייחסות מטעמם תוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה;
- ה. להוסיף הוראה לפיה תיקון הנזקים שנגרמו עקב העבודות למבנים הסמוכים מהווים תנאי בהיתר ותנאי לקבלת תעודת גמר.

31. במקרה דנן, עת עסקינן במבנים מיוחדים לשימור, אשר נבנו לפני למעלה מ-100 שנה, קיימת חשיבות יתרה לביצוע עבודות בצורה מחושבת, תוך הבטחת יציבות ושלמות המבנים הסמוכים, לרבות מניעת נזקי מים במהלך העבודות. לאור זאת, קיים צורך ממשי בקביעת הוראות אשר יבטיחו את השימור של המבנים הסמוכים ולא רק של המבנה מושא התוכנית.

ג. סיכום

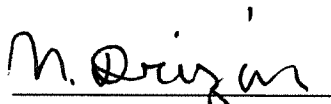
32. התכנון המוצע בתכנית חורג מהמדיניות שאושרה בשכונה, אשר מטרתה לשמור על הערכים האדריכליים בשכונה בכלל ובמבנה הטורי בפרט, והוא אינו מתמצה בשימור החזית הדרומית בלבד.
33. הוועדה הנכבדה תתבקש לקבלת את ההתנגדות ולהורות על השינויים שהתבקשו, ובכלל זה, הקטנת התכסית, ביטול סימונה של החזית הדרומית בקומה ראשונה לשימור והנמכת המבנה.
34. כמו כן, על מנת להבטיח את המבנים הצמודים, תתבקש הוועדה הנכבדה להוסיף הוראות המחייבות בחינה הנדסית טרם קבלת החלטת הוועדה המקומית, והתניית מימוש הזכויות מכח תוכנית זו בביצוע עבודות להבטחת יציבות המבנים ותיקון הנזקים שנגרמו עד כה.
35. התנגדות זו נתמכת נעמי דריזין, הבעלים הרשום ובחוות דעת האדריכל יהודה פרג.



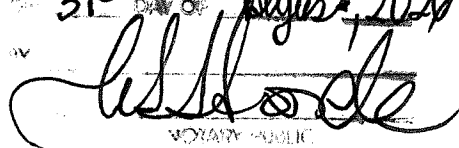
תצהיר

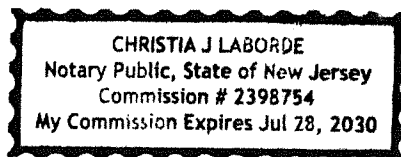
אני הח"מ, נעמי דרייזין, דרכון אמריקאי 488598824, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה לאמור:

1. הנני בעלת זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 26 בגוש שומה 30041 בירושלים.
2. הנני עושה תצהירי זה לתמיכה בהתנגדות לתכנית מס' 101-1491299 – נחלת צדוק-8, הכוללת בשטחה חלק מחלקה 27 בגוש שומה 30041 בירושלים.
3. האמור בכתב ההתנגדות נכון וידוע לי מהיותי בעלת זכויות במקרקעין הגובלים בשטח הכלול בתוכנית ולפי מיטב ידיעתי ואמונתי, המקור לידיעתי ולאמונתי הוא ייעוץ מקצועי שקיבלתי ומעיון במסמכי התכנית.
4. הנני שומרת על זכותי להוסיף טיעונים, אסמכתאות, נימוקים, ראיות, חוות דעת ומסמכים נוספים, לתמיכה בטענות שפורטו בהתנגדות.
5. אני מצהירה כי זה שמי, להלן חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.


נעמי דרייזין

אני הח"מ, עו"ד _____, מ.ר. _____, מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני גבי נעמי דרייזין, שהודהתה בפני באמצעות דרכון אמריקאי מס' 488598824, ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת, שאם לא כן תהא צפויה לעונשים הקבועים בחוק, אישרה בפני את נכונית הצהרתה וחתמה עליה בפני.

DECLARED AND SWORN TO BEFORE ME
ON 31st DAY OF August, 2026
BY 
NOTARY PUBLIC



יפוי - כח

אני(נו) הח"מ **דניאל ברנובר**, ת.ז. 014609937, ונעמי דריזין, מספר דרכון אמריקאי 488598824 ממנה(ים) בזה את עורכי הדין כל עורכי הדין ממושרד ש. פרידמן, אברמזון ושות', כפי שיהיו מעת לעת, לרבות: שרית מולכו, איתמר ענבי, לילי דורון, אמיר כהן-דור, מיכאל ספרן, טל עינת-בן אריה, הדר טל, יפעת מינצר-קול, גיל חגי, גבריאל דיסני, נירה קורי, ניב קליינבלט, ארנון מיינפלד, אביבה זיגמונד, מירב גלבע, מעוז רוס, עודד ריחן, קרן פישר גוטרמן, עמית ינון, רועי כהן, אסף עירוני, יועד פרץ, יעל דוקוב (אנגל), נירית וינבך, עינת וינר, הדס אהרני ברק, מאיה שלומי, הילה ניסן, לירון קורן, הלנה מייזמן, רועי הראל, יהלום ברקוביץ, ענת גמליאל דדון, ניצן נישליס, אורן שרון, אבי קבני, אליעד שולמוביץ', מורן זוכוביץקי, ליאת רוס, שירן מזרחי וילבך, אלינור דולף, נסרין מסארוה עודה, יעל רצאבי, שיר אפטיק, גיא לייכטר, הדס לנקרי אלן, הדר בן-ציון, רון פרי, אביאל כהן, רותם צוק, שלי אביצור, טלי רוד, שירי זאבי מזרחי, טל מאיר אייל, מתן לאונוב, אילנה לוי, מאריאן פאר, אסיה רבינוביץ, אלחנן אינדיג, אור שמר, ליטל פסטרנק, אנה אליאשקביץ', הילה רוזינסקי-מירמברג, סתיו שילוח אייבל, גל בן ארי, צור ברבי, יונתן גל, יובל דותן, שאול שאולוב, עדי ליניאל, נועה גיא, מיכל טנא אלקחר, אורית גולדר, מאיר טל, שירלי גרינברג, ערן שמחי, דאנא מחאגינה, בן עמרני, דניאל פלד, נדב שמחי, אפרים אברמזון, אברהם אברמן, יאיר עשהאל, גיפרי רשבא, אסנת אלירס, עמי הורדס, חיה שפיגל, אודיה בריק-זירסקי, רפי שפירא, דרור גדרון, יוחאי שכטר, הילה שטרן, גיא אייזנברג, דן ליברמן, ליאת סאס, יוני כהן, סיימון סינט, נוגה גל, חן מר-קיל, מורן כוכבא-גבירצמן, הילה בר אילן, סליה סביר, רן יעקב קינן, יוני בן ישי, חננאל טובול, רותם מויאל, שמרית גולן, חן אסף, עמית זובידה, יוסף חיים חסיד, צבי זילברטל, מאיר שמואל, יום טוב כלפון, יחזקאל ליפשיץ, ישי ריבלין, דניאל עמיצור, טל רטנר, שלי טל כולם יחד וכל אחד מהם לחוד, להיות בא(נו) כוח(ינו) ולפעול ולהופיע עבור(ינו) ובשמי(נו) ובמקומ(ינו) ובערעור לכל דרגותיו בעניין

עבודות המתבצעות ברחוב נחלת צדוק 8

והנני(נו) מיהפ(ים) את כוח(ים) של מורשי(נו) הנ"ל, להגיש תובענות, תביעות שכנגד, הגנות, תשובות, בקשות רשות להתגונן, אבטיות, טעני ביניים, הודעות לצד שלישי, הגנות צד שלישי, התנגדויות, לבקש הטלת עיקולים זמניים ואישורים, צווי הכרזת ירושה, קיום צוואה ומנוי מנהלי עיזבון, לקבוע פלוגתאות, לבקש פרטים, המצאת מסמכים, גלוי מסמכים, עיון במסמכים, גלוי על ידי הצגת שאלונים, לעשות הודאות, לדרוש להודות בעובדות ובמסמכים, לבקש רשות לשינוי כתבי טענות ותיקונים, איחוד תובענות, חקירות וחשבונות, קיום קדמי משפט, להפסיק ולחדש תובענות, מינוי מומחים רפואיים, להזמין עדים, לחקור ולהשביעם, לשלם כספים לקופת בית המשפט ולקבל כספים מקופתו, להגיש בקשות ולהתנגד לבקשות שעניינן בוררות, מינוי בוררים ואכיפת פסקי בוררין, להגיש בקשות רשות לערער, ערעורים, ערעורים שכנגד, בקשות לאיחוד ערעורים, לבטול פסקי הדין, לעיכובי ביצוע של הליכים, פסקים והחלטות, לבקש הארכת מועדים ודחיות, לשלוח הודעות, התראות והזמנות ולקבל המצאת מסמכים, הודעות התראות והזמנות, לעשות הודאות, לבוא לידי פשרות והסכמים לקבל כספים ולתת פטורים חלקיים או מלאים, להגיש השגות ועררים וכל כתבים אחרים שהם ולעשות את כל הפעולות המשפטיות, המנהליות ואלו של הוצאה לפועל, לרבות בקשה לעיכוב פעולות ההוצאה לפועל בקשר עם נושאי יפוי כח זה.

והנני(נו) מסכים(ים) כי כל אחד ממורשי(נו) הנ"ל יהא רשאי להרשות כל עורך דין, או עורכי דין אחר(ים), לשמש תחתיו בכל משא ומתן משפטי לפי יפוי כח זה ולחתום על כל המסמכים הדרושים ו/או המועילים בקשר אליו.

ולראיה באתי(נו) על החתום ביום 26 בחודש פברואר שנת 2025.


חתימה


חתימה

הערות אדריכליות והתנגדות לתוכנית מס. 101-1491299 רחוב נחלת צדוק 8
שערי חסד ירושלים.

1. תכנית השימור לשערי חסד מס' 2138 א' ב' ו' קבעה כי החזית ההיסטורית
המסומנת בתשריט בצבע כתום נקראת "חזית מיוחדת" סעיף 7 (ה) 4
תוספות הבניה יתאימו בכל פרטי קירות האבן המקוריים (נספח 1)
ברחוב זה הבניה היתה במקור בגובה קומה אחת ובחזית השימור קיימים
4 פתחים בקשתות סגמנטליות זהות בכל הבתים שבתחום השימור.
ראה שרטוט החזית הדרומית ותמונה (נספח מס. 2)
תכנית השימור המקורית סעיף 7 (ה) 3 קובעת כי קירות החוץ של בניה נוספת.... מבחינת הצורה
החיצונית יתאימו בכל
לפרטי האבן המקוריים ללא כל תחליפים.

* בת.ב.ע. המוגשת מסומנת הקומה הראשונה, שמעל קומת הקרקע ההיסטורית גם היא בצבע סגול
"כאילו" היא לשימור. הפתחים בקומה הראשונה שנבנו כתוספת במהלך השנים הינם ללא כל
התייחסות לפתחים המקוריים בקומת הקרקע, לא במיקום, לא במרווחים לא בסגנון ולא בפרטי
האבן.
וזאת בניגוד גמור לתקנון הת.ב.ע. לשערי חסד סעיף 7 (ה) 1 "תנאי מוקדם ובלעדי למתן היתר בניה..
התוספות טעונות הריסה..."

ושחזור הבנין המקורי על כל פרטיו החיצוניים כתנאי עיקרי לתוספת בניה כלשהיא"
ממילא, הקומה הראשונה הקיימת, כתוספת מאוחרת לחזית המקורית, טעונת הריסה!
* החזית הדרומית לשימור, הפונה לרחוב נחלת צדוק מציגה גם קוקיות אבן בגובה גרוטסקי של 3
מטר במיסגור אבן.

בניגוד לקוקיות המוצעות בתכנית השימור לשכונה ראה החתך המוצע בנספח התבע המקורי (נספח
מס. 3)
ולפיכך, גם חלל קומת עליית הגג המוצע מגיע בפיסגה לגובה של 5.53 מ'. הרבה מעבר ל-3.20 מ'
המומלץ.

* תוספת הבינוי החדשה לפי הת.ב.ע. לשערי חסד קבעה הגדלה של עומק הבנין ב- 4 מטר מעבר למבנה
ההיסטורי כלומר כ- 6.4 מ (קיים) ועוד 4 מטר סה"כ 10.40 מטרים אך בתכנית המוגשת סומן חלק
מקיר צפוני בצבע סגול "לשימור" וכך הגיע המבנה המוצע לעומק של כ- 13 מטר והגדלת התכסית
באופן חריג ולכל גובה הבנין!

* נספח הבינוי שהוגש לת.ב.ע. מראה בשני החתכים שטחי בינוי
נוספים לקומת המסד 3.05 - אך הם אינם מסומנים כלל בתכנית המפלס עצמו.

כמו כן, מבוקשת הגדלת קומת המסד לכוון רחוב נחלת צדוק בקו בנין תת קרקעי החורג מקו חזית הבנין ובניגוד גמור לתכנית השימור המקורית.
הערות: בנספח הבינוי שהוגש לתבע מסומנת החזית המערבית של הבנין הסמוך (מספר 10) בגובה הנמוך מהחזית המאושרת כמו כן ההדמיה שצורפה (מבט מרחוב ישראלים!) מראה את הבנין הסמוך במס. 10 לפני אישור תוספת הקומה.
הערותי במסמך זה מאוזכרות בחלקן גם בהנחיות השימור בהוראות הבניה של הת.ב.ע. המוגשת ותקוותי שהפרויקט ישונה בהתאם.
אני מבקש לסכם מסמך זה בהגשת התנגדות מוחלטת לפרויקט ת.ב.ע. זה כפי שתוכנן ובחלקו כבר נבנה בפועל.

בכבוד רב

יהודה פרג

אדריכל פרויקט נחלת צדוק מס 10. ומס. 4

(הערה: מסמכי התכנית כוללים
5 דפים טל חקנות
וגליון אחד של חשבים)

A-4013

מרחב תכנון מסומי ירושלים

תכנית תכנון מס: 2138

שנוי מס. 44 שנת 1975 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו על מסמכיה תקרא "תכנית 2138 שנוי 44/75".
לתכנית המתאר המקומית לירושלים, ולהלן: התכנית.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת דפי הוראות וגליון אחד של חשבים
(להלן: החשבים) המהווים יחדיו, באורח בלתי נפרד
את התכנית.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בחשבים מהווה את גבול שטח התכנית.
4. שטח התכנית: כ-52 דונם.
5. מקום התכנית: מקום התכנית הוא בירושלים, בשכונת שערי חסד; שטחה היקפית
נמצא מדרום לרח' ישראל, ממערב לרח' אוסישקין, מצפון
לרח' חותם הסופר, וממזרח לרח' דיסקין; שטחה כולל את
החלקות הבאות:

גוש 30039
חלקות מ-2 ועד 56 ועד בכלל,
חלקות מ-66 ועד 96 ועד בכלל,
חלקות מ-98 ועד 114 ועד בכלל,
חלקות מ-117 ועד 130 ועד בכלל,
חלקות מ-133 ועד 140 ועד בכלל,
חלקות מ-183 ועד 184 ועד בכלל,
חלקות מ-201 ועד 209 ועד בכלל,
חלקות מ-212 ועד 216 ועד בכלל,
חלקה 226,
חלקות מ-229 ועד 231 ועד בכלל,
גוש 30041
חלקות מ-10 ועד 21 ועד בכלל,
חלקות מ-26 ועד 30 ועד בכלל,
חלקה 59
חלקה 89
חלקות 91 ו-92.

הכל על פי גבולות שטח התכנית כמסומן בחשבים.

6. מטרת התכנית: שנוי תכנית מתאר לירושלים ע"י:
 - א. קביעת חנאים בקשר לשמירת בנינים קיימים ובקשר
לבניה נוספת בכל שטח התכנית.
 - ב. שנוי יעוד מרבית שטח התכנית מאזור מגורים מספר 4
לאזור מגורים מספר 3 מיוחד.
 - ג. שנוי יעוד חלק משטח התכנית מאזור מגורים מספר 4
לאזור מגורים מספר 4 מיוחד.
 - ד. הגדרת חתום ההרחבה המוצעת לגבי רח' אוסישקין.
7. אזור מגורים מספר 3 מיוחד: יעודו של השטח המסומן בחשבים בפסים סחורים
אלכסוניים על רקע צהוב הוא אזור מגורים
מספר 3 מיוחד ותחולנה בטח זה הוראותיה
של תכנית המתאר המקומית לירושלים, פרט
לזכויות הבניה, לגובה הבניה, לקווי הבניה
ולהנחיות מיוחדות אשר יהיו כדלהלן:

7(א): מספר הקומות וגובהן: מספר הקומות המקסימלי בכל בית לא יעלה מעבר לשתי קומות, אולם, בבתיים בהם קיימים מרתפים, לא יכלול המרתף במנין הקומות; גובהה הפנימי (נטו) המקסימלי של קומת מגורים חדשה לא יעלה על 3.5 מטרים .

7(ב): זכויות הבניה: זכויות הבניה בכל חלקה תהיינה פועל יוצא של כל התנאים והמגבלות האמורים בתכנית בקשר לבנוי, ובעיקר, פועל יוצא של מספר הקומות וגובהן לפי 7(א) לעיל, במגבלת תחום הבניה המקורי (כפי שנבנה בזמנו ומלכתחילה במגרש ללא כל תוספת שמעבר לתחום הבנין המקורי) . בכל מקרה של אי וודאות לגבי העובדות הנוגעות לתחום הבנין המקורי (כפי שנבנה בזמנו ומלכתחילה במגרש) - תהיינה זכויות הבניה פועל יוצא של בניה בהתאמה לבנינים המקוריים הסמוכים והגובלים על פי כל התנאים והמגבלות האמורים בתכנית בקשר לבנוי ובקשר למספר הקומות וגובהן .

7(ג): קווי בנין ומרווחים: קווי הבנין והמרווחים של כל תוספת בניה יהיו בהתאמה מלאה לאלה של הבנינים המקוריים, כפי שנבנו והיו קיימים מלכתחילה, ללא כל תוספת שמעבר לכך .

7(ד): היחסי בניה: לא ינתנו שום היחסי בניה אלא אם כן מולאו כל התנאים המוקדמים הנובעים מהרשימה המפורטת בסעיף 7(ה) לתכנית. על הועדה המקומית לודא את ביצוע הסינויים הנדרשים לגבי כל פרט ופרט מאלה האמורים ברשימה שבסעיף 7(ה) לתכנית, כתנאי עיקרי לבצוע כל בניה שהיא. לשם כך תהא הועדה המקומית רשאית לדרוש מראש, לפני מתן היחסי בניה, בצוע כל שנוי או מתן כל התחייבות שיראו לה כנחוצים, וכן, לפצל, את התרח הבניה לשלבים .

7(ה): הנחיות בקשר לבניה: ההנחיות בקשר לבניה המחייבות לגבי ביצוע כל בניה שהיא, יהיו כדלקמן :

7(ה)1: מבנים להריסה והחזרת מצב לקדמותו: כל התוספות שלא מהוות חלק מקורי של הבנינים המקוריים כפי שנבנו מלכתחילה, בין אם תוספות אלה נבנו ברשיון ובין אם הן נבנו ללא רשיון, שעונות הריסה כתנאי מוקדם ובלעדי למתן היתר לבניה נוספת כלשהיא. על הועדה המקומית לוודא החזרת המצב לקדמותו ושחזור הבנין המקורי על כל פרטיו החיצוניים כתנאי עיקרי לבניה נוספת כל שהיא .

7(ה)2: איסור הריסה: בשטח התכנית אסורה הריסת בנינים קיימים לצורך הקמת בנינים חדשים ובהתאם לכך לא תוכרנה זכויות בניה הנובעות מהריסת בנינים קיימים לצורך הקמת בנינים חדשים .

7(ה)3: חומר הבניה: קירות החוץ של בניה נוספת כל שהיא יהיו מאבן טבעית בגוון ובסוג ובעיבוד הזהים לאלה של אבן הבנין המקורי. פרטי קיר האבן של התוספת מבחינת הצורה החיצונית (סיתות, גודל, תפרים וכו') יתאימו בכל לפרטי קירות האבן המקוריים, ללא כל תחליפים .

7(ה)4: חזית מיוחדת: החזית האחורית של הבתים הטוריים, המסומנת בתשרים בקו רצוף בצבע כחום, תהווה חזית מיוחדת בכך שתשמר צורתה האחידה והמשותפת לגבי כל הבתים מבחינת כל פרט ופרט, הכל בהתאמה לבנוי המקורי ללא כל תוספות או שינויים .

7(ה)5: גגות הבתים :

כל הגגות יהיו גגות דו-שיפועיים מרעפי חימר אדומים, בגוון ובסוג הרעפים המקוריים של השכונה. שיעור שיפוע הגג וגובה החלל הפנימי מתחת לגג הרעפים יהיו זהים לאלה של הגג המקורי כפי שנבנה מלכתחילה. לא תותר בניה גגות שטוחים או אחרים כל מהם ולא יותר סוג שינוי - ראה סעיף 7(ה) 8 להלן. תאסר פגיעה כל שהיא בשלמות גג הרעפים, וכן תאסר הקמת מחקן כל שהוא על גג הרעפים.

7(ה)6: גמלונים גלויים:

באם נבנית קומה נוספת האסורה להיות בעתיד בעלת קיר משותף עם השכן ובינתיים נשאר גמלונה גלוי (עד לבניית החוספת הצמודה) - יבנה קיר הגמלון בגמר אבן כאמור בסעיף 7(ה) 3 לעיל. לא יתקבל כל פתרון ביניים של קיר גמלון גלוי מחומר אחר מאשר אבן סבעית כנ"ל ולו אף באופן זמני.

7(ה)7: מרפסות :

תותר בניה מרפסות באם אינן חורגות יותר ממסר אחד ברוטו מקיר החזית הקדמית של הבית המקורי. בחזית האחורית (המסומנת בחשירים בקו רצוף בצבע כחום) לא תותר הקמת מרפסות כל שהן (ראה סעיף 7(ה) 4 לעיל).

7(ה)8: חלל גגות הרעפים:

החלל הפנימי של הגגות מתחת לרעפים (בגובה פנימי שהוא פועל יוצא של האמור בסעיף 7(ה) 5 לעיל) יטמט כ"אינסטר-סול" לאחסנה בלבד, כולל מחקנים כדודי מים. לא תותר הגבהה כל שהיא של גג הרעפים, ולא תותר הקמת חלונות כל שהם כגג הרעפים. הגישה לחלל הנ"ל שמתחת לגג הרעפים תהיה בעזרת סולם פנימי בלבד דרך פתח בחקרה. מודגש כי לא תותר כל גישה אחרת לחלל האמור ואסורה הקמת מדרגות כל שהן, חיצוניות או פנימיות, לחלל זה. באשר לשיפוע גג הרעפים ולגובה החלל הפנימי ראה סעיף 7(ה) 5 לעיל.

7(ה)9: מדרגות חיצוניות:

מדרגות חיצוניות לקומה שמעל קומת הקרקע המקודשת-ילוו ממעקה המהווה סיום של קיר אבן שלם מאבן סבעית בגמר סלטיס, או ילוו למעקה סורגים מברזל, הכל כפי שיקבע על ידי הועדה המקומית בהתאם לכל מקרה ומקרה. לא תותר בניה מעקות מכל חומר בניה אחר.

7(ה)10: גמר סולי הפתחים - חלונות, דלתות, וכו' :

גמר סולי החלונות והדלתות של כל בניה נוספת יהיה זהה בכל החזיתות לזה של החלונות והדלתות של הבניין המקורי. הנחיה זו מתייחסת לכל פרטי העיצוב של סולי החלונות והדלתות כגון קמרונות, קשתות, כרכובים בולטים (עם או בלי דוגמה מיוחדת) וכו', הכל בכפוף להוראה בדבר חומר הבניה בסעיף 7(ה) 3 לעיל.

7(ה)11: סורגי חלונות, פתחים ומרפסות:

כל סורגי החלונות הפתחים והמרפסות יהיו זיגזג בעיצובם לסורגים של הבניין המקורי.

7(ה)12: מעקה המרפסות:

ההגבהה עליה יושב סורג הברזל הנ"ל יהיה מאבן סבעית בגוון אבן הבניין המקורי ובגמר סלטיס. לא תותר כל הגבהה מאבן מלאכותית, מאבן נסורה, מטיס, מבלוקים, מבטון או מכל חומר בניה אחר. הגובה הכולל של המעקה יהיה 100 ס"מ מעל רצפת המרפסת, וזוה 30 ס"מ יהיה גובה הגבהה האבן 70 ס"מ יהיה גובה הסורג.

7(ה)13: גדרות חצרות הבתים:

הגדר של חצרות הבתים, של הגדר המסוהפת לחלקות ושל הגדר הפונה לכביש, תבנה מאבן סבעית בגמר סלטיס מסני צידי הגדר עם אבן ראש ("קופינג") מאבן סבעית. הועדה המקומית תקבע בהיתרי הבניה את גובה הגדר בהתאמה ובהמשכיות מחצר לחצר.

7(ה)14: מסמכי לוואי לבקשה להיתר בניה :

הועדה המקומית לא תטפל בבקשה להיתר בניה כל עוד לא צורפו אליה, להנחת דעתה, כל המסמכים המעידים על קיום הוראות התקנות דלעיל; כגון: תכניות הבנין המקורי כפי שהוקם מלכתחילה, נחונים בקטר לתוספות קיימות, פרטי חזיתות, תחכים, תצלומים והוכחות על ביצוע הריסת כל התוספות הקודמות החורגות מהבנין המקורי, פרטי בנין בקנה מידה מספיק, חזיתות ותחכים מתמכים הכוללים את הבתים המקוריים הצמודים, מסמכים המבטיחים החזרת המצב לקדמותו כאמור בסעיף 7(ד) לעיל בנוגע לכל הפרטים הדרושים.

8. שטח מוסד:

השטחים המתוארים בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום מהווים שטחים של מוסדות קיימים. שינויים במבנים הקיימים בשטח אלה על ידי בניה או על ידי הריסה חייבים להעשות בהתאמה לבנין המקורי של השכונה, הכל על פי תכניות מפורטות הסוענות הפקדה ואישור בנפרד, ובהתאם להיתר בניה שיוצא וי-המך על תכניות מפורטות אלה.

9. מעבר ציבורי להולכי רגל: השטחים הצבועים בירוק עט קוים אלכסוניים בצבע שחור מהווים צירי הולכי רגל ציבוריים אשר יפותחו בצורה הולמת על ידי נטיעות וגנים, ריהוט חוץ, תאורה, ריצוף וכו'.

10. אזור מגורים מספר 4 מיוחד:

יעודו של השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים שחורים על רקע צהוב והמוחזם בקו חום כהה, הוא איזור מגורים מספר 4 מיוחד ותחולנה בשטח זה הוראותיה של תכנית המתאר המקומית לירושלים פרט לדברים הבאים:

א. באזור זה אסור לאחד חלקות ואסור לבצע חלוקה מחדש.

ב. באיזור זה אסורה הריסת בנינים ובניה מחדש.

ג. באיזור זה י-יו מרווחי הבניה לגבי כל בניה נוספת כדלקמן: מרווחי הבניה הצדדיים יהיו לפי הבנינים הקיימים, ואילו קו הבנין כלפי רח' פרוש יהיה ללא מרווח (אפס).

ד. באיזור זה לא ניתן יהיה למצות את אחוזי הבניה המקסימליים המותרים על פי תכנית המתאר המקומית לירושלים על ידי תוספות בניה מעבר לקיים אלא אם כן, תוכח הועדה המקומית כי ניתן להשלים בניה בחלקו של המגרש הנמצא מן העבר המערבי של גבול הדרך בעתיד (בין הקו השחור המרוסק המסומן בתשריט לבין רח' פרוש), ללא כל ססיה ממרווחי בניה, מקווי בנין, ממספר הקומות ומגובה הבנין - האמורים בתקנית - הכל במסגרת פחרון צורני הסניה את דעתה. בעידה שאחת מהמגבלות הנ"ל מונעת מיצוי אחוזי הבניה המקסימליים המותרים, יופחתו אחוזי הבניה ככל הדרוש למניעת ססיה או למניעת פחרון של בנין שאיננו מניח את דעתה של הועדה המקומית.

11. דרכים: תואי הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

12. תניה: בעלי החלקות לא יחוייבו להסדיר מקום חניה בתחום החלקה שבבעלותם לצורך קבלת היתר בניה על פי התכנית.

היוזם: אגף התכנון-עיריית ירושלים
בעלי הקרקע: שונים
המתכנן: דוד קרויאנקר-אדריכל
תאריך: 26.6.1975

חותמות הועדות:

משרד הפנים
דוק התכנון והבניה השכירה-1963

תכנון מקומי

2138

הו"ד: המחוזית בשיטתה ה... 2138

ההליטה, מרפיקס

2138

יחידה

משרד הפנים מדיון קוויטלים
חוק הכרזת ורבייה-1963

אשרור תכנון

הועדה ה... ול...
25.11.74

2138

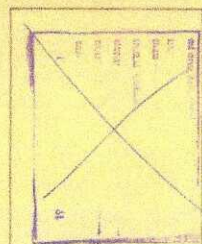
כריסטיאן הכנון

8 1235-501

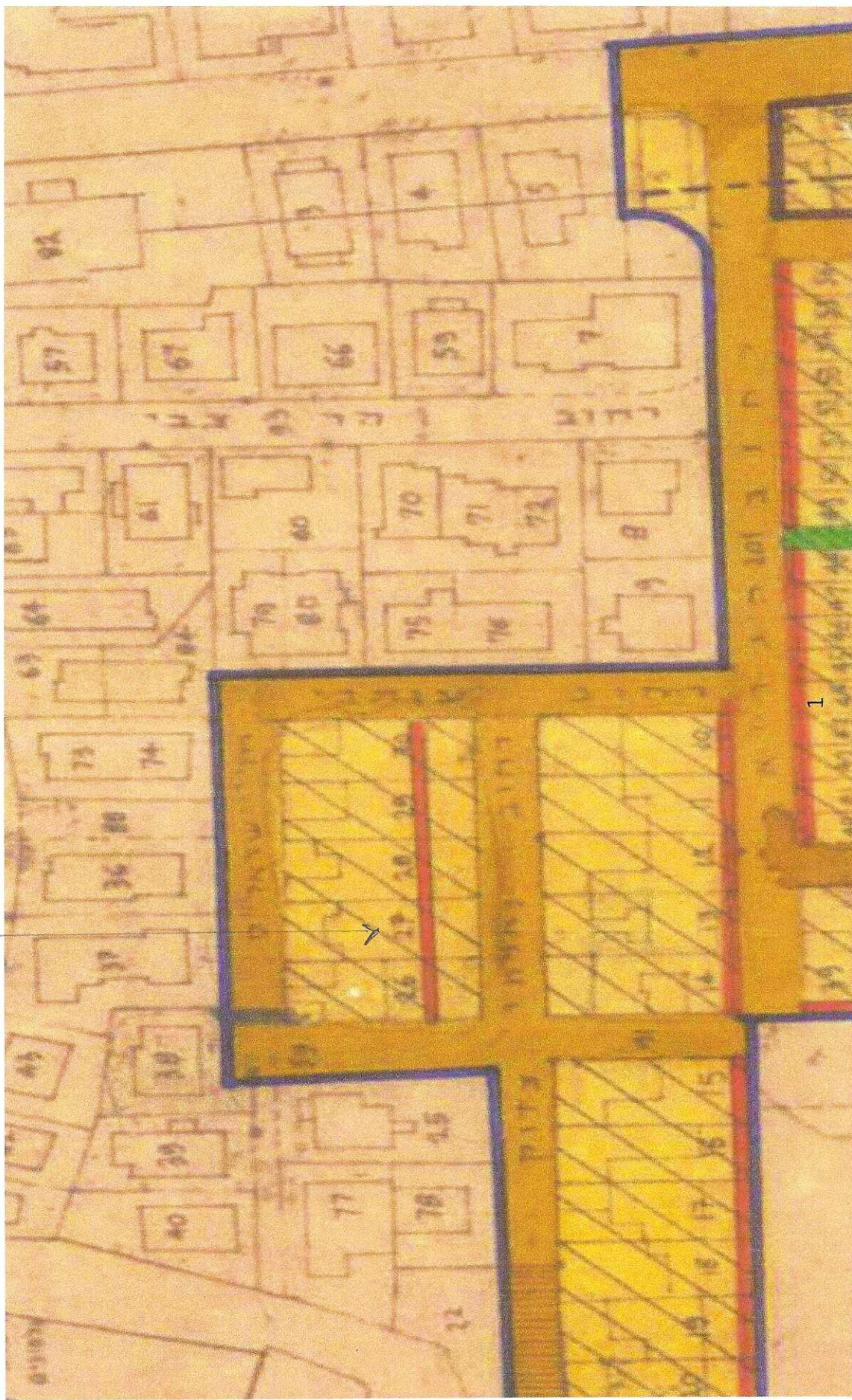
上

שמות הכותבים: 52. -

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

[illegible]

8, 4N יצא



8, 4N יצא . 1 2N יצא



מס' 2' 0N 180J
מקומו - 180J (10)

1

2

2,0M, 180J

חלקה - תחנת - תחנת

גבול חלקה 26

חלקה - תחנת - תחנת

חלקה - תחנת - תחנת

קצה קיר אבן מוצנן +13.98 = +806.78

גובה גג שכן חצי תב"מ
מאפשרת

גובה גג שכן חצי תב"מ
קומת עיית ג' מוצנן +803.20 -10.12

קומת מוצנן שקוע +7.43

קומת ב' מוצנן +6.77

קומת א' קיימת +3.67

קומת קרקע קיימת ±0.00

+13.44 = +806.78

+13.28

+13.44 = +806.78

+10.22

+10.00 = +803.34

+6.86

101 קומת צדקה

+3.52

-5.14

+0.00 = (+793.34)

חומת בניה מוצנן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

מקנה פלדה + בסון

בחופי אבן

בחופי אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

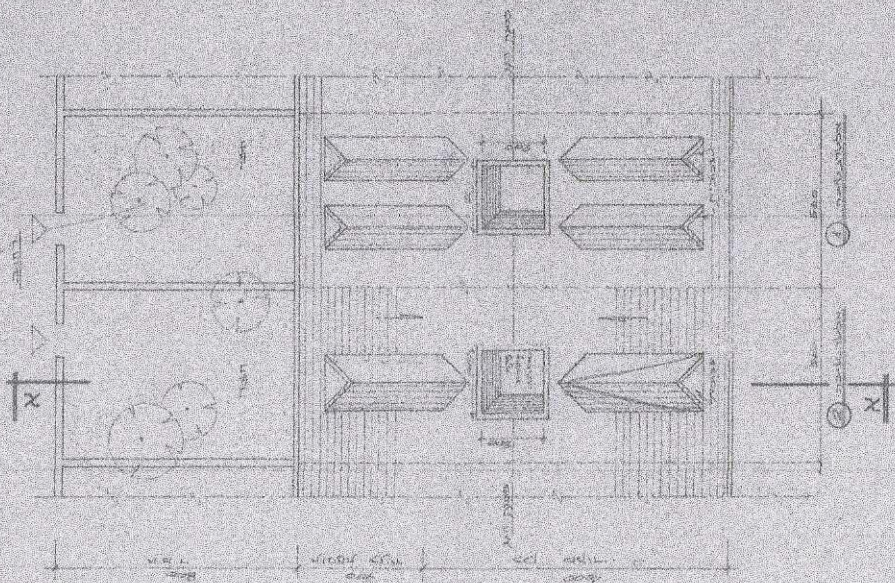
חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חופי קיר אבן

חבנית למ 1982 ב'
חבנית בתי: נספה מס 1



חבנית למ 1982 ב'

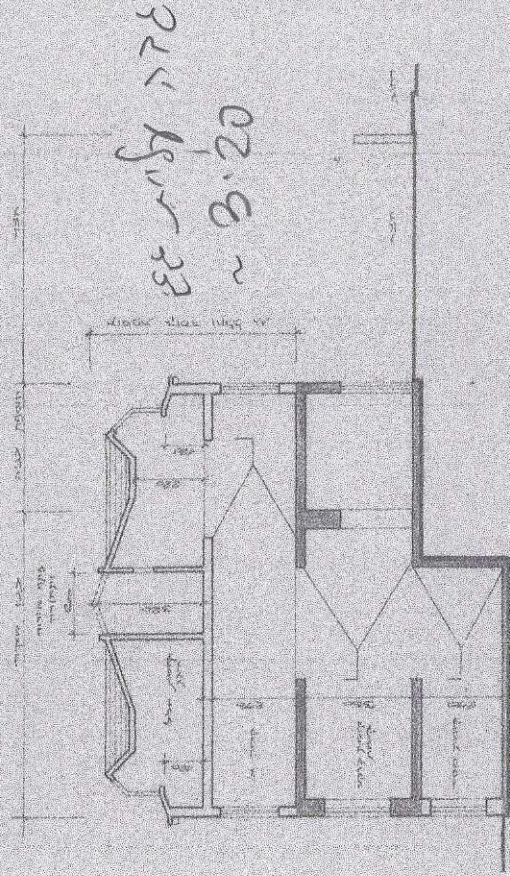
מספר חבנית: 1982
מספר חבנית: 1982
מספר חבנית: 1982

מספר חבנית: 1982
מספר חבנית: 1982
מספר חבנית: 1982

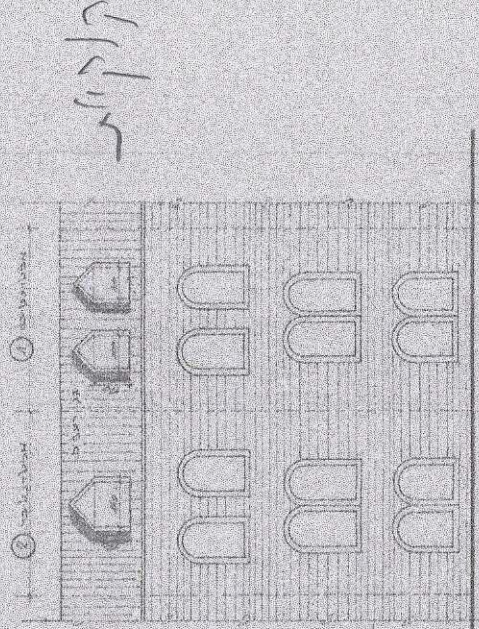
מספר חבנית: 1982
מספר חבנית: 1982
מספר חבנית: 1982

מספר חבנית: 1982

3,04 1982



מספר חבנית: 1982



מספר חבנית: 1982
מספר חבנית: 1982
מספר חבנית: 1982

מספר חבנית: 1982
מספר חבנית: 1982
מספר חבנית: 1982