

כאן
כאן
כאן

אחיל יג

אחיל יג

25/8

התנגדות לתבע

מגיש הבקשה: שיא (ששון, יוסף, אפרים) בעמ | תאריך:

4114574 | מספר בקשה: 18:03 16/08/2026

סטטוס: ממתין לבדיקת האגף

פרטי הבקשה מתומצת

שם משפחה:

בעמ

שם פרטי:

שיא (ששון, יוסף, אפרים)

דואר אלקטרוני:

yoramlaw@gmail.com

תעודת זהות:

510545163

מזהה תב"ע:

1575943

סטטוס טיפול

09:26 14/09/2026

נפתח לצפיה | רלי חיים



09:26 14/09/2026

משויך ל: רלי חיים
שווה על ידי: רלי חיים



18:03 16/08/2026

ממתין לבדיקת האגף



18:03 16/08/2026

נשמר רוטונה



פרטי הבקשה

איתור תוכנית:

1575943

מספר תבע:

הזדהות:

שיא (ששון, יוסף, אפרים)

שם פרטי:

בעמ

שם משפחה:

ח.פ.

סוג זיהוי:

510545163

מזהה:

6651204

טלפון נייד:

054

קידומת טלפון נייד:

5661133

טלפון:

02

קידומת טלפון:

yoramlaw@gmail.com

דוא"ל:

פרטי התנגדות:

בא כח המתנגד

מי מגיש הבקשה:

פרטי הבקשה:

36103000

יישוב:

שכונה:

16701522

רחוב:

כתובת למשלוח דואר:

תא דואר:

9419006

מיקוד:

כתובת מלאה:

24

מס' בית:

כניסה:

מס' דירה:

פרטי דירת המתנגד:

מיקום ומרחק דירת המתנגד ביחס 0

לבנייה המבוקשת:

נימוקי התנגדות:

ההתנגדות כוללת תצהיר ונספחים מצורפת.

נימוקי ההתנגדות:

פרטי המתנגד:

שיא (ששון, יוסף, אפרים)

שם פרטי:

בעמ

שם משפחה:

ח.פ.

סוג זיהוי:

510545163

מזהה:

6651204

טלפון נייד:

054

קידומת טלפון נייד:

5661133

טלפון:

02

קידומת טלפון:

yoramlaw@gmail.com

דוא"ל:

הנדון: התנגדות לתוכנית מספר 1575943-101

תוספת קומה ושטחי בנייה ברחוב המערבים 8, ירושלים

בשם מרשתי, המתנגדת - חברת ש"א (ששון, יוסף, אפרים) בע"מ, ח"פ 510545163 הריני להגיש
התנגדותה לאישור התוכנית שבנדון במתכונתה הנוכחית, מן הטעמים שיובאו להלן:

הייצוג

1. המתנגדת תהא מיוצגת על ידי בא כוחה, הח"מ, עורך דין יורם ספרן מרחוב אגרון 24,
ירושלים טלפון: 02-5661133 פקס: 02-5661188 דואר אלקטרוני: yoramlaw@gmail.com

רקע עובדתי - כללי

2. המתנגדת, חברת ש"א (ששון, יוסף, אפרים) בע"מ, היא בעלת הזכויות בחלקה 87 בגוש שומה
30036 בירושלים, הגובלת בצדה המזרחי בחלקה 44, שעליה חלה התוכנית שבנדון.

נסח הרישום של חלקה 87 מצורף להתנגדות ומסומן נספח 1.

3. בחלקה 44 מצוי מבנה ברחוב המערבים 8, ירושלים. חלק מן הזכויות במבנה, ובכלל זה
הזכויות בקומות הראשונה והשנייה, רשומות על שם יוסף אברהם אביחצירא ומרים
אביחצירא.

נסח הרישום של חלקה 44 מצורף להתנגדות ומסומן נספח 2.

4. תוכנית מספר 1575943-101 מבקשת, בין היתר, להוסיף זכויות בנייה בחלקה 44 ולהכשיר
קומה שלישית שכבר נבנתה במבנה.

עמדת המתנגדת - כללי

5. המתנגדת מבקשת להבהיר כבר בפתח הדברים כי אין לה התנגדות עקרונית לעצם הגדלת
זכויות הבנייה בחלקה 44 או לאפשרות להוסיף קומה למבנה, ובלבד שהדבר ייעשה כדין,
בתוך גבולות חלקה 44, ללא פלישה לחלקת המתנגדת וללא יצירת מגבלות תכנוניות, קנייניות
או מעשיות על השימוש בחלקה 87 ועל אפשרויות הבנייה בה, כיום ובעתיד.

6. כפועל יוצא מן האמור, התנגדות זו אינה מופנית אפוא כלפי עצם הגדלת זכויות הבנייה, אלא
כלפי רכיבים מסוימים של המצב הקיים ושל התוכנית המוצעת, שיש בהם פגיעה ישירה
ומהותית בזכויות המתנגדת, ובכלל זה:

6.1 בניית משטח או קונסטרוקציה דמוית מרפסת, (להלן "הפודסט"), הבולט מקירו
המערבי של המבנה בחלקה 44 אל תוך חלקה 87.

- 6.2 הצבת מערכות מיזוג אוויר גדולות על גבי הפודסט, מחוץ לגבולות חלקה 44 ובתחום חלקה 87.
- 6.3 פתיחת חלונות ופתחים חדשים בקומה השלישית, בקיר המבנה הבנוי בקו הגבול (קו 0) ופונה ישירות לחלקה 87.
- 6.4 היעדר פתרון ניקוז מפורט אשר יבטיח כי מי הנגר וכל נזל אחר שמקורם בחלקה 44 לא יוזרמו, יטפטפו או יגלשו לחלקה 87.
- 6.5 הניסיון להכשיר בדיעבד קומה שלישית שנבנתה ללא היתר, לאחר שנקבעו בשטח עובדות מוגמרות, לרבות רכיבים הפולשים לחלקה 87 ופוגעים בזכויות המתנגדת.

הפלישה לחלקה 87

7. בין חלקה 44 לבין חלקה 87 עובר גבול חלקות, כאשר חזיתו המערבית של המבנה בחלקה 44 בנויה, בעיקרה, על קו הגבול עם חלקה 87.
8. המתנגדת הזמינה מדידה טופוגרפית עדכנית, שנערכה ביום 18.6.2026 בידי המודד המוסמך אברהם ארנסטר.

תוכנית המדידה מצורפת להתנגדות ומסומנת נספח 3.

9. תוכנית המדידה מראה כי הקונסטרוקציה שהוקמה בחזיתו המערבית של המבנה בחלקה 44, וכן מערכות המיזוג שהוצבו עליה, חורגות מגבול חלקה 44 ומצויות בתחום חלקה 87.
10. אין מדובר בבליטה שולית או ברכיב טכני זניח. מן התצלומים עולה כי מדובר בקונסטרוקציית פלדה משמעותית, הנתמכת בין היתר באמצעות תמיכה אלכסונית המחוברת לחזית המבנה, ועליה הוצבו יחידות מיזוג אוויר גדולות.

תצלומי הקונסטרוקציה ומערכות המיזוג מצורפים להתנגדות ומסומנים יחדיו נספח 4.

11. הקונסטרוקציה ומערכות המיזוג תופסות את חלל חלקה 87, מונעות מן המתנגדת שימוש מלא במקרקעיה ועלולות להגביל את אפשרויות התכנון והבנייה העתידיות בחלקתה.
12. זכויות תכנוניות בחלקה 44 אינן יכולות להקנות לבעלי הזכויות בה זכות לבנות, להציב מתקנים או לעשות שימוש במקרקעין המצויים מחוץ לגבולות חלקתם. מוסד תכנון אינו מוסמך להקנות זכות קניינית במקרקעיו של אחר, ואישור תוכנית אינו יכול להכשיר פלישה לחלקה 87.
13. ביום 9.7.2026 נשלח לבעלי הזכויות מכתב דרישה לסילוק הקונסטרוקציה ומערכות המיזוג ולהשבת מצב חלקה 87 לקדמותו. אף שנדרשו לסלק את הפלישה בתוך עשרה ימים, הם לא עשו כן.

מכתב הדרישה מצ"ב להתנגדות ומסומן כנספח 5.

14. בנסיבות אלה נערכת המתנגדת להגשת תביעה לבית משפט השלום לסילוק ידם של בעלי הזכויות בחלקה 44 מחלקה 87, למתן צו עשה להסרת הקונסטרוקציה והמתקנים ולהשבת מצב המקרקעין לקדמותו, והכל מבלי לגרוע מכל סעד העומד למתנגדת על פי כל דין.

15. למען הסר ספק, ההליך התכנוני אינו יכול להכריע במחלוקת הקניינית או ליתר את ההליך האזרחי. המתנגדת עומדת על מלוא זכויותיה הקנייניות ועל סילוק הפלישה בפועל, ללא קשר לשאלה אם התוכנית תאושר.

מסמכי התוכנית מאשרים את טענות המתנגדת

16. חוות הדעת התכנונית שהוכנה ביחס לתוכנית קובעת במפורש כי לא נמצאו במערכת העירונית היתרי בנייה למבנה.

17. עוד נקבע בחוות הדעת כי הקומה השלישית נבנתה בעבירת בנייה.

18. בחוות הדעת נזכרים שני תיקי פיקוח:

18.1 תיק פיקוח מספר 2024/7767.00, שנפתח בגין בנייה ללא היתר ונסגר.

18.2 תיק פיקוח מספר 2026/4044.00, שנפתח בגין פירוק גג רעפים לטובת חדר ובגין תוספת קומה ללא היתר, ובמסגרתו הופק צו הריסה מנהלי.

19. התוכנית אינה עוסקת אפוא בבנייה עתידית בלבד. היא מבקשת להכשיר בדיעבד בנייה שבוצעה ללא תוכנית מאושרת וללא היתר, בעת שהבנייה כבר מצויה בשלבי ביצוע מתקדמים.

20. גם גורמי המקצוע בעירייה זיהו את הפגיעה הנגרמת כתוצאה ממיקום מערכות המיזוג. בהמלצת מחלקת השימור לתוכנית נקבע במפורש כי אין למקם מערכות מיזוג אוויר בצמוד לחזית המערבית מחוץ לגבול החלקה, וכי יש לסמן להן מיקום מוצע.

21. בהמלצת מהנדס העיר נקבע בנוסף כי יש לקבוע שלא תותר העמדת מערכות על גג המבנה או על חזיתותיו.



חוות הדעת התכנונית והמלצת מהנדס העיר מצורפות להתנגדות ומסומנות נספח 6.

22. מכאן שהדרישה להסרת מערכות המיזוג ולמציאת פתרון חלופי בתוך חלקה 44 אינה דרישה קניינית של המתנגדת בלבד, אלא מתחייבת גם מעמדתם המפורשת של גורמי המקצוע שבחנו את התוכנית.

23. עם זאת, אין די בהערה כללית או בדרישה לסמן מיקום מוצע. נוכח העובדה שהמערכות והקונסטרוקציה כבר הוקמו בפועל, יש לקבוע הוראה מפורשת ואופרטיבית שלפיה הן יסולקו במלואן.

24. הוראה זו צריכה לחול על הקונסטרוקציה עצמה, על התמיכות המחוברות אליה, על מערכות המיזוג, על הצנרת, על כבלי החשמל, על מתקני הניקוז ועל כל רכיב נוסף הבולט מחלקה 44 או מצוי בתחום חלקה 87.

25. סילוקם של כל הרכיבים הפולשים והשבת מצב חלקה 87 לקדמותו צריכים להיקבע כתנאי מוקדם למתן היתר בנייה מכוח התוכנית, ולמצער כתנאי להוצאת היתר ולתחילת עבודות כלשהן מכוחו.

26. ללא הוראה כזאת קיים חשש ממשי שהמצב הבלתי חוקי יוותר על כנו, בעוד בעלי הזכויות בחלקה 44 ינסו להסתמך על אישור התוכנית כדי לטעון כי מכלול הבנייה הקיימת הוכשר בדיעבד.

27. יש להבהיר בהוראות התוכנית כי אין באישורה כדי להכשיר, במישרין או בעקיפין, כל בנייה, מתקן או שימוש המצויים מחוץ לגבולות חלקה 44.

החלונות והפתחים בקו הגבול

28. מגישת התוכנית פתחה חלונות ופתחים בקיר המערבי הגובל בחלקה 87 (קו 0) במסגרת הקומה השלישית שנבנתה ללא היתר.

29. החזית המערבית של המבנה בנויה כאמור על קו הגבול עם חלקה 87. פתיחת חלונות חדשים בקיר המצוי על קו גבול צדדי או אחורי עומדת בניגוד להוראות התכנון והבנייה החלות על פתיחת חלונות בקו הגבול, בין היתר, בניגוד להוראת תקנה 2.23 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, הקובעת כי לא ייבנה חלון בקיר על קו גבול צדדי או אחורי של נכס.

30. מעבר לכך, פתיחת חלונות בקו אפס, הפונים ישירות אל תוך חצר פרטית בחלקה הסמוכה, יוצרת פגיעה בפרטיות, מטרד ומגבלה מעשית על ניצול זכויות הבנייה בחלקה 87.

31. אין לאפשר לבעלי הזכויות בחלקה 44 ליצור באמצעות בנייה בלתי חוקית עובדה שתשמש בעתיד בסיס לטענה כי המתנגדת מנועה מלבנות בחלקתה, משום שבנייה כזאת תחסום אור, אוויר או נוף הנשקפים מן החלונות שבמבנה שבחלקה 44.

32. ככל שמוסד התכנון ימצא כי ניתן לאשר את הקומה השלישית, יש להתנות זאת באטימת כל החלונות והפתחים החדשים בחזית המערבית הבנויה בקו הגבול, ולקבוע כי חזית הקומה החדשה הפונה לחלקה 87 תהיה חזית אטומה.

33. בחזית זו אין להתיר חלונות, דלתות, מרפסות, פתחי אוורור, פתחי ניקוז, צנרת, מזגנים, מתקנים או כל רכיב אחר הפונה לחלקה 87 או בולט לתחומה.

34. לחלופין בלבד, ככל שמוסד התכנון יסבור כי ניתן להותיר פתח כלשהו בחזית המערבית של המבנה בחלקה 44, יש לקבוע במפורש כי:

35.1 אין בקיומו של פתח כדי להקנות לבעלי הזכויות בחלקה 44 כל זכות לאור, לאוויר, לנוף או למניעת או הגבלת בנייה בחלקה 87.

35.2 הפתח לא יהווה שיקול ולא ישמש בסיס להתנגדות לכל תוכנית או בקשה להיתר בנייה בחלקה 87.

35.3 בעלי חלקה 87 יהיו רשאים לבנות כדין עד גבול חלקתם, אף אם כתוצאה מכך ייחסם פתח כאמור.

35.4 תנאי למתן היתר בנייה יהיה מתן התחייבות מפורשת מצד בעלי הזכויות בחלקה 44 שלפיה לא תועלה כל טענה נגד בנייה כדין בחלקה 87 בשל חסימת פתח, אור, אוויר או נוף.

35. עם זאת, עמדת המתנגדת היא שהפתרון התכנוני הנכון הוא אטימת החלונות החדשים בחזית המערבית, ולא יצירת הסדר חריג אשר ינציח פתחים שנבנו ללא היתר בקו הגבול.

36. למען הסר ספק, גם החלונות והפתחים ההיסטוריים הקיימים בקומות המקוריות אינם מקנים לבעלי חלקה 44 כל זכות קניינית או תכנונית כלפי חלקה 87.

37. אין בקיומם של הפתחים ההיסטוריים, כמו גם בכל פתח חדש שייוותר או יאושר, כדי לגרוע מזכויות הבנייה הקיימות או העתידיות בחלקה 87 או כדי למנוע את מימושן.
38. הוראה זו תחול גם ביחס לזכויות שיוקנו לחלקה 87 מכוחה של כל תוכנית חדשה שתאושר בעתיד, ככל שתאושר, לרבות זכויות לבנייה עד גבול החלקה.
39. בעלי הזכויות בחלקה 44 לא יהיו רשאים להעלות טענה, התנגדות או דרישה כלפי בנייה בחלקה 87 בשל חסימה או הפחתה של אור, אוויר, נוף או מבט הנשקפים מכל חלון או פתח בחלקה 44, בין שמדובר בפתח קיים ובין שמדובר בפתח חדש.

הבנייה ללא היתר וקביעת עובדות בשטח

40. המתנגדת ערה לכך שעצם קיומה של עבירת בנייה אינו מונע בכל מקרה קידום תוכנית שמטרתה להסדיר את המצב התכנוני.
41. עם זאת, במקרה זה אין מדובר רק בהכשרה תכנונית של בנייה המצויה בתוך מקרקעי מגישי התוכנית. במהלך הבנייה ללא היתר הוקמו רכיבים בתחום חלקתו של אחר ונפתחו פתחים המשפיעים ישירות על אפשרויות ניצולה של החלקה הסמוכה.
42. אישור התוכנית במצב זה, ללא תנאים מוקדמים ברורים, עלול להעניק יתרון למי שבנה ללא היתר, פלש למקרקעי שכנו וקבע עובדות מוגמרות קודם להכרעה בהליך התכנוני.
43. בנסיבות אלה יש להבטיח כבר בהוראות התוכנית כי אישורה של התוכנית יותנה בסילוק הפלישה והשבת המצב לקדמותו.
44. למצער ולחילופין בלבד כי אישורה לא יחול על רכיב המצוי מחוץ לחלקה 44 וכי אישורה לא יכשיר, במישרין או בעקיפין, כל פלישה לחלקה 87 וכי סילוק הפלישה והשבת מצב חלקה 87 לקדמותו יהיו תנאי מוקדם להוצאת היתר בנייה מכוח התוכנית.

תוכנית ניקוז מפורטת

45. הגדלת היקף הבנייה בחלקה 44, הקמת הקומה השלישית, שינוי מבנה הגגות והוספת מרפסות וחצרות מרוצפות עלולים להגדיל את כמות מי הנגר ולהביא להזרמתם לעבר חלקה 87, המצויה ממערב לחלקה 44.
46. אין להתיר מצב שבו מי גשם, מי ניקוז מגגות, ממרפסות או מחצרות, מי עיבוי ממערכות מיזוג אוויר או נוזלים אחרים יוזרמו, יטפטפו, יגלשו או יחלחלו מחלקה 44 אל חלקה 87.
47. לפיכך, תנאי למתן היתר בנייה מכוח התוכנית צריך להיות הגשת תוכנית ניקוז מפורטת לכל חלקה 44, ערוכה בידי בעל מקצוע מוסמך ומאושרת בידי הגורמים המקצועיים בעיריית ירושלים.
48. תוכנית הניקוז תתייחס במפורש לכל הגגות, המרפסות, החצרות, השטחים המרוצפים, מתקני המיזוג ורכיבי הבנייה הקיימים והמוצעים בחלקה 44.
49. תוכנית הניקוז תציג, בין היתר, את מפלסי הקרקע, כיווני השיפועים, המרזבים, קולטני המים, הצנרת, נקודות החיבור, מוצאי הניקוז ופתרון הניקוז של מי העיבוי ממערכות המיזוג.

50. תוכנית הניקוז תבטיח כי מלוא מי הנגר והנוזלים שמקורם בחלקה 44 ינוקזו בתוך תחומה ויופנו לעבר סמטת המערבים או אל מערכת ניקוז מאושרת אחרת שאינה עוברת בחלקה 87 ואינה נשענת עליה.
51. לא יותרו שפיכה חופשית של מי גשם, הפניית שיפועים, התקנת מרזב, צינור, מזגן, נקז, פתח גלישה או כל מתקן אחר לכיוון חלקה 87.
52. תוכנית הניקוז תכלול גם פתרון למצבי גשם חריגים ולמצבים של הצפה, סתימה או חריגה מקיבולת המערכת, באופן שיבטיח כי גם במצבים אלה לא יזרמו מים לחלקה 87.
53. ביצוע מלוא עבודות הניקוז בהתאם לתוכנית הניקוז המאושרת ייקבע כתנאי לקבלת תעודת גמר ולשימוש בבנייה שתאושר מכוח התוכנית.
54. תוכנית הניקוז תומצא למתנגדת קודם לאישורה, ותינתן למתנגדת אפשרות להעביר את התייחסותה לגורם המקצועי המוסמך, מבלי שיהיה בכך כדי להקנות לה סמכות וטו על פתרון הניקוז.

הגנה על אפשרויות התכנון והבנייה בחלקה 87

55. הגדלת זכויות הבנייה בחלקה 44 עשויה לשמש תקדים תכנוני רלוונטי גם לחלקות סמוכות, ובהן חלקה 87. מטעם זה אין למתנגדת התנגדות עקרונית לעצם הגדלת הזכויות.
56. דווקא משום כך יש להבטיח כי אישור הבנייה בחלקה 44 לא ייצור מגבלות תכנוניות חדשות על חלקה 87.
57. יש לקבוע בהוראות התוכנית כי אין בתוכנית, באישורה, בנספח הבינוי, במבנה הקיים או בכל חלון או פתח בחלקה 44 כדי לגרוע מזכויות הבנייה בחלקה 87 הקיימות ו/או העתידיות.
58. שמירת הזכויות תחול על זכויות הבנייה הקיימות בחלקה 87 במועד אישור התוכנית וכן על זכויות נוספות שיוקנו לחלקה בעתיד מכוחה של כל תוכנית חדשה, ככל שתאושר.
59. אין בתוכנית או באישורה כדי למנוע בנייה בחלקה 87 עד גבול החלקה או בכל קו בניין אחר שייקבע בתוכנית החלה עליה בעתיד.
60. אין בקיומם או באישורם של חלונות ופתחים בחלקה 44, בין שהם היסטוריים, קיימים, חדשים או עתידיים, כדי להקנות לבעלי חלקה 44 זכות לאור, לאוויר, לנוף, למבט או למרווח כלפי חלקה 87.
61. בעלי הזכויות בחלקה 44 לא יהיו רשאים להסתמך על חלון או פתח כלשהו לשם התנגדות לתוכנית חדשה בחלקה 87 או לבקשה להיתר בנייה שתוגש מכוחה.
62. בעלי הזכויות בחלקה 44 לא יהיו רשאים לדרוש נסיגה של בנייה בחלקה 87, הפחתת גובהה, שינוי מיקומה או צמצום זכויותיה בשל חסימת אור, אוויר, נוף או מבט הנשקפים מפתח כלשהו בחלקה 44.
63. אין באישור התוכנית כדי להכשיר כל קונסטרוקציה, מערכת, צנרת, ניקוז, פתח או רכיב אחר החורג מגבול חלקה 44.

64. אין באישור התוכנית כדי לגרוע מזכות המתנגדת לנקוט כל הליך קנייני, תכנוני או נזיקי נגד בעלי הזכויות בחלקה 44.

65. יש להבטיח כי כל עבודות התחזוקה והשירות למבנה ולמערכותיו יבוצעו מתוך חלקה 44, ללא כניסה לחלקה 87 וללא הסתמכות על גישה ממנה, אלא בהסכמת בעליה מראש ובכתב.

66. אין באישור התוכנית כדי להקנות לבעלי חלקה 44 זכות כניסה לחלקה 87 לשם הקמה, תחזוקה, תיקון, ניקוי או החלפה של רכיב כלשהו במבנה.

סיכום

67. לאור כל האמור לעיל, מתבקש מוסד התכנון לקבל את ההתנגדות ולהורות כדלקמן:

67.1 להתנות את אישור התוכנית בסילוק מלא של הפודסט, הקונסטרוקציה, מערכות מיזוג האוויר וכל רכיב אחר החורג מגבול חלקה 44 או מצוי בתחום חלקה 87 ובחלל שמעליה, ובהשבת מצב חלקה 87 לקדמותו.

67.2 לחלופין בלבד, ככל שלא יותנה עצם אישור התוכנית בסילוק הפלישה, לקבוע במפורש כי התוכנית אינה חלה על כל בנייה, מתקן או שימוש המצויים מחוץ לגבולות חלקה 44, כי אין באישורה כדי להכשירם, וכי סילוקם המלא והשבת מצב חלקה 87 לקדמותו יהיו תנאי מוקדם להוצאת היתר בנייה מכוח התוכנית.

67.3 להתנות את אישור הקומה השלישית באטימות כל החלונות והפתחים החדשים שנפתחו בחזית המערבית הבנייה בקו הגבול עם חלקה 87. לחלופין, ככל שיוחלט להותיר פתח כלשהו, לקבוע כי אין בכל פתח בחלקה 44, בין שהוא היסטורי, קיים, חדש או עתידי, כדי להקנות זכות לאור, לאוויר, לנוף, למבט או למרווח כלפי חלקה 87 או כדי להגביל תכנון ובנייה בה.

67.4 להתנות את מתן היתר הבנייה בהגשת תוכנית ניקוז מפורטת לכל חלקה 44, אשר תבטיח כי כל מי הנגר והנוזלים שמקורם בגגות, במרפסות, בחצרות, בשטחים המרוצפים ובמערכות המיזוג ינוקזו בתוך חלקה 44 ויופנו לסמטת המערבים או למערכת ניקוז מאושרת אחרת, ללא זרימה, טפטוף, חלחול או גלישה לחלקה 87. ביצוע תוכנית הניקוז במלואה יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר ולשימוש בבנייה.

67.5 לקבוע כי אין בתוכנית, באישורה, בנספח הבינוי, במבנה הקיים או בכל פתח בחלקה 44 כדי לגרוע מזכויות הבנייה הקיימות או העתידיות בחלקה 87, לרבות זכויות שיוקנו לה מכוחה של כל תוכנית חדשה שתאושר בעתיד, ככל שתאושר, אף אם מימושו יביא לחסימת אור, אוויר, נוף או מבט הנשקפים מחלקה 44.

67.6 לקבוע כי כל עבודות ההקמה, התחזוקה והשירות למבנה ולמערכותיו יבוצעו מתוך חלקה 44, וכי אין באישור התוכנית כדי להקנות לבעלי הזכויות בחלקה 44 זכות כניסה לחלקה 87 או זכות שימוש בה, אלא בהסכמת בעליה מראש ובכתב.

67.7 להורות על תיקון הוראות התוכנית, התשריט ונספח הבינוי בהתאם לאמור לעיל וככל שיוכנסו בתוכנית שינויים מהותיים בנוגע לגבול חלקה 87, לפתחים בחזית הפונה לחלקה 87, למערכות המיזוג ו/או הניקוז - להמציא למתנגדת את המסמכים המתוקנים קודם לאישורם הסופי, תוך מתן אפשרות להעביר את התייחסותה לתיקונים.

67.8 ככל שלא יוטמעו בתוכנית התנאים האמורים, לדחות את התוכנית במתכונתה הנוכחית.

67.9 לקבוע כי אין באישור התוכנית או בהיעדר התנגדות עקרונית מצד המתנגדת להגדלת זכויות הבנייה בחלקה 44 כדי להכשיר את הפלישה לחלקה 87, להקנות זכות קניינית כלשהי בה או לגרוע מכל טענה, זכות או סעד עומדים למתנגדת לפי כל דין.

67.10 לזמן את המתנגדת, באמצעות בא כוחה, לדיון בהתנגדות ולאפשר לה להשמיע את מלוא טענותיה.

יו"ר ספרד, אייד ונוטריון
מ. ר. 20898
רח' זאבן 24, פ-8 419006
סל 0744555555, 0744555555
בא כוח המתנגדת



רשימת הנספחים

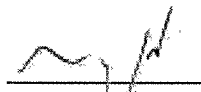
- נספח 1 – נסח הרישום של חלקה 87 בגוש שומה 30036.
- נספח 2 – נסח הרישום של חלקה 44 בגוש שומה 30036.
- נספח 3 – תוכנית המדידה של המודד המוסמך אברהם ארנסטר מיום 18.6.2026.
- נספח 4 – תצלומי הקונסטרוקציה ומערכות המיזוג.
- נספח 5 – מכתב הדרישה מיום 9.7.2026.
- נספח 6 – חוות הדעת התכנונית, החלטות הוועדה והמלצת מהנדס העיר ביחס לתוכנית.

תצהיר

אני החתום מטה, מני מזרחי נושא תעודת זהות מספר 056077860 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

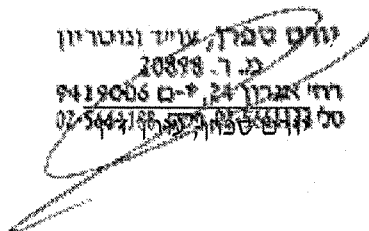
1. אני משמש כמנהל נכסים בחברת ש"א ששון, יוסף, אפרים בע"מ, ח"פ 510545163, היא המתנגדת לתוכנית מספר 101-1575943.
2. אני מוסמך למסור תצהיר זה מטעם המתנגדת ובתמיכה להתנגדות שהגישה לתוכנית מספר 101-1575943, שעניינה תוספת קומה ושטחי בנייה ברחוב המערבים 8, ירושלים.
3. העובדות המפורטות בתצהירי זה ידועות לי לפי העניין, מידיעתי האישית, מתוקף תפקידי, מעיוני ברישומי המתנגדת ובמסמכים הנוגעים לעניין.
4. המתנגדת היא בעלת הזכויות בחלקה 87 בגוש שומה 30036 בירושלים.
5. חלקה 87 גובלת בחלקה 44 בגוש שומה 30036, שעליה מצוי המבנה ברחוב המערבים 8 ועליה חלה התוכנית שבנדון.
6. למתנגדת אין התנגדות עקרונית לעצם הגדלת זכויות הבנייה בחלקה 44 או לאפשרות להוסיף קומה למבנה המצוי בה, ובלבד שהבנייה תיעשה כדין, בתוך גבולות חלקה 44, ללא פלישה לחלקה 87 וללא פגיעה בזכויות המתנגדת ובאפשרויות התכנון והבנייה בחלקתה, כיום ובעתיד.
7. בחזיתו המערבית של המבנה בחלקה 44, הפונה לחלקה 87, הוקמה קונסטרוקציה הבולטת מקיר המבנה ומעל שטח חלקה 87.
8. על גבי הקונסטרוקציה הוצבו מערכות מיזוג אוויר גדולות, וכן הותקנו תמיכות ורכיבים נוספים הבולטים לעבר חלקה 87.
9. המתנגדת הזמינה מדידה טופוגרפית שנערכה ביום 18.6.2026 בידי המודד המוסמך אברהם ארנסטר.
10. בהתאם לתוכנית המדידה, הקונסטרוקציה, מערכות המיזוג והרכיבים הנלווים להן חורגים מגבול חלקה 44 ומצויים בתחום חלקה 87.
11. התצלומים שצורפו להתנגדות משקפים את מצב הקונסטרוקציה ומערכות המיזוג כפי שנצפה בחלקה 87.
12. המתנגדת לא נתנה לבעלי הזכויות בחלקה 44 רשות להקים קונסטרוקציה, להציב מערכות מיזוג אוויר או להתקין כל מתקן אחר בתחום חלקה 87 או בחלל שמעליה.
13. ביום 9.7.2026 נשלח לבעלי הזכויות בחלקה 44 מכתב דרישה לסילוק הקונסטרוקציה ומערכות המיזוג ולהשבת מצב חלקה 87 לקדמותו.
14. על אף מכתב הדרישה, הקונסטרוקציה, מערכות המיזוג והרכיבים הנלווים לא סולקו מחלקה 87.
15. במסגרת הקומה השלישית שנבנתה במבנה בחלקה 44 נפתחו חלונות ופתחים חדשים בחזית המערבית של המבנה, הפונה ישירות לחלקה 87.
16. החלונות והפתחים החדשים אינם החלונות ההיסטוריים הקיימים בקומות המקוריות של המבנה, אלא פתחים שנוצרו במסגרת עבודות הבנייה החדשות.

17. לפי המסמכים התכנוניים שצורפו להתנגדות, לא נמצאו במערכת העירונית היתרי בנייה למבנה, והקומה השלישית נבנתה בעבירת בנייה.
18. עוד עולה מן המסמכים התכנוניים כי תיק פיקוח מספר 2026/4044.00 נפתח בגין פירוק גג רעפים לטובת חדר ובגין תוספת קומה ללא היתר, וכי הופק צו הריסה מנהלי.
19. לפי המסמכים התכנוניים, גורמי המקצוע בעיריית ירושלים קבעו שאין למקם מערכות מיזוג אוויר בצמוד לחזית המערבית מחוץ לגבול החלקה, וכי יש לקבוע שלא תותר העמדת מערכות על גג המבנה או על חזיתותיו.
20. אישור התוכנית במצבה הנוכחי, מבלי שיובטח סילוק הפלישה ומבלי שייקבעו הוראות ברורות ביחס לחלונות, למערכות המיזוג ולניקוז, עלול לפגוע בשימוש בחלקה 87 ובאפשרויות התכנון והבנייה בה.
21. שינוי מבנה הגגות, המרפסות, החצרות והשטחים המרוצפים בחלקה 44 עלול להביא להזרמת מי נגר ונוזלים אחרים לעבר חלקה 87, אם לא תוכן ותבוצע תוכנית ניקוז מפורטת שתפנה את המים לסמטת המערבים או למערכת ניקוז מאושרת אחרת שאינה עוברת בחלקה 87 ואינה נשענת עליה.
22. החלונות והפתחים הקיימים והחדשים בחלקה 44 עלולים לשמש בעתיד בסיס לטענות נגד מימוש זכויות בנייה בחלקה 87, לרבות זכויות שיוקנו לה מכוחה של תוכנית חדשה שתאושר בעתיד, ככל שתאושר.
23. המתנגדת עומדת על כך שאישור התוכנית לא יגרע מכל זכות בנייה קיימת או עתידית בחלקה 87, ולא יקנה לבעלי חלקה 44 זכות לאור, לאוויר, לנף, למבט או למרווח כלפי חלקה 87 בשל חלון או פתח כלשהו, בין שהוא קיים ובין שהוא חדש.
24. קראתי את ההתנגדות מטעם המתנגדת, והעובדות המפורטות בה ובתצהירי זה הן נכונות לפי ידיעתי ולפי המקורות שפורטו בתצהירי זה.
25. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


מני מזרחי

אישור

אני החתום מטה, עורך דין יורם ספרן, מאשר בזה כי ביום 11.8.26 הופיע בפניי במשרדי שברחוב אגרון 24, ירושלים, מר מני מזרחי נושא תעודת זהות מספר 056077860 המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.


יוזם ספרן, עורך דין ונוטריון
מ.ר. 2023.7.24
רח' אגרון 24, י-ם 9419006
טל' 02-5447985, פקס' 02-5447986

ייפוי כח

אני החתומה מטה חברת שיי"א (ששון, יוסף, אפרים) בע"מ ח.פ. 510545163 ממנה בזה את עורך הדין יורם ספרן להיות בא כחי, ומייפה את כוחו בעניין התנגדות לתוכנית בניין עיר מס' 101-1575943 בעניין רח' המערבים 8 ירושלים שהוגשה על ידי ומטעם הי"ה אבוחצירא.

בקשר עם הטיפול בעניין האמור לעיל, יהיו באי כחי רשאים לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן הכל בקשר לעניין הנ"ל ולכל הנובע ממנו כדלקמן:

1. לחתום על ולהגיש בשמי כל תביעה או תביעה שכנגד, ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, דיון נוסף, הודעה, טענה, השגה, ערר, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל. ומבלי לפגוע באמור לעיל גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פלילים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין הנ"ל.
3. לייצגני ולהופיע בשמי ובמקומי בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי הדין למיניהם, רשויות ממשלתיות, עיריות, מועצות מקומיות ו/או כל רשות אחרת, עד לערכאתם העליונה, ככל שהדברים נוגעים או קשורים לעניין הנ"ל.
4. לנקוט בכל הפעולות הכרוכות בייצוג האמור והמותרות על-פי סדרי הדין הקיימים או שיהיו קיימים בעתיד ובכללם הזמנת עדים ומינוי מומחים, והכל על-פי הדין שיחול וכפי שבא כחי ימצא לנכון.
5. למסור כל עניין הנובע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררות כפי שבא כחי ימצא לנכון.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שקול דעתו של בא כחי ולחתום על פשרה כזו בבית המשפט או מחוצה לו.
7. להוציא לפועל כל פסי"ד או החלטה או צו, לדרוש צווי מכירה או פקודות מאסר ולנקוט בכל הפעולות המותרות על פי חוק ההוצאה לפועל ותקנותיו.
8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כחי ימצא לנכון בכל עניין הנוגע ו/או הנוגע לעניין הנ"ל.
9. לבקש ולקבל מידע שהנני זכאי לקבלו על פי כל דין מכל מאגר מידע של רשות כלשהי הנוגע לעניין הנ"ל.
10. להופיע בשמי ולייצגני בעניין הנ"ל בפני רשם המקרקעין, בלשכות רישום המקרקעין, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה המוכרת על פי דין וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל בשמי ובמקומי כל מסמך שאני רשאי לקבלו על פי דין.
11. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם האגודות השיתופיות, לחתום בשמי ובמקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרשום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל דבר הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
12. להעביר יפוי כח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל והריני מאשר את מעשי ממלאי המקום בתוקף יפוי כח זה מראש.

הכתוב דלעיל ביחיד יכלול את הרבים ולהפך.

ולראיה באתי על החתום, היום: 11/08/26

שיי"א (ששון, יוסף, אפרים) בע"מ
510545163
שיי"א (ששון, יוסף, אפרים)
בע"מ

יורם ספרן, עו"ד ונוטריון
מ.ד. 10898
רד"א 25-2-10898
סל 07-5411311 תל אביב 07-5411311

הנני מאשר את חתימת מרשתי הנ"ל.

תוכן הנספחים (עמוד 1 מתוך 1)

שם המסמך	עמוד
<u>נספח 1: נסח הרישום של חלקה 87 (עמודים 14 עד 15)</u>	<u>14</u>
<u>נספח 2: נסח הרישום של חלקה 44 (עמודים 17 עד 17)</u>	<u>17</u>
<u>נספח 3: תוכנית המדידה מודד אברהם ארנסטר (עמודים 19 עד 19)</u>	<u>19</u>
<u>נספח 4: תצלומי הקונסטרוקציה ומערכות מיזוג האוויר (עמודים 21 עד 28)</u>	<u>21</u>
<u>נספח 5: מכתב הדרישה מיום 9.7.2026 (עמודים 30 עד 30)</u>	<u>30</u>
<u>נספח 6: חוות הדעת התכנונית והמלצות גורמי המקצוע (עמודים 32 עד 39)</u>	<u>32</u>



נספח 1 :

נסח הרישום של חלקה 87

(עמודים 14 עד 15)



16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו
שעה: 15:40

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE
وزارة العدل



168290

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 4772

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום/תיקון הסדר. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום ההסדר וייתכן שינוי בשטח ויעוד החלקה ובזכויות הרשומות בה.

זיהויים נוספים

גוש שומה 30036 חלקה 87

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	973.85	מולק

גבולות

צפון	החלק המחולק של שאקיר לורנזו
דרום	מוחמד אל עלמי
מזרח	חביב ספיר, פאיק דג'ני, מריה קאל אפאתי ובדאוי חנידיה
מערב	דרך



יישוב

ירושלים

הערות רשם המקרקעין

באב אל חליל
מחוץ לחומה

המספרים הישנים של החלקה

ספר ירושלים (מ) 64 דף 8, ספר ירושלים (מ) 97 דף 15

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15162/2005/1	08/08/2005	תיקון טעות סופר	שי"א (ששון, יוסף, אפרים) בע"מ	חברה	510545163
				החלק בנכס	
				1 / 2	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15162/2005/2	08/08/2005	תיקון טעות סופר	שי"א (ששון, יוסף, אפרים) בע"מ	חברה	510545163
				החלק בנכס	
				1 / 2	

סוף נתונים

16/08/2026
ג' אלול תשפ"ו
שעה: 15:40

תאריך

הרשות לרישום והסדר ארצות מקרקעין
LAND REGISTRY AND ESTATEMENT
إدارة تسجيل الأراضي

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE



168290

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס השטרות

ספר: ירושלים (ח.מ.) מס': 1015 דף: 4772

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח



נספח 2 :

נסח הרישום של חלקה 44

(עמודים 17 עד 17)



07/07/2026
כ"ב תמוז תשפ"ו
שעה: 14:26

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
רשות המיסוי והמכס
سلطة تسجيل الملكية والريشום

משרד המשפטים



משרד המשפטים
Ministry of Justice

139517

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מרכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 30036 חלקה: 44

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום/תיקון הסדר. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום ההסדר וייתכן שינוי בשטח ויעוד החלקה ובזכויות הרשומות בה.

זיהויים נוספים

ספר ירושלים (ח.מ.) 1015 דף 4425

הנכס נוצר ע"י שטר:

18588/2007

מיום:

21/08/2007

סוג שטר:

צו רישום בית משותף

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית ירושלים	143.63	3	מוסכם	18588/2007	14826/07
כתובת:	רח' המערבים 8, ירושלים				

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
106.30	קרקע	11/23

בעלויות

מכר	עזיזיאן מרדכי	ת.ז.	069433290	בשלמות	15690/2019/1
-----	---------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
121.20	ראשונה ושניה	12/23

בעלויות

מכר	אביחצירא יוסף אברהם	ת.ז.	033549528	1 / 2	43991/2025/1
מכר	אביחצירא מרים	ת.ז.	035854637	1 / 2	43991/2025/1

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 18.00 ש"ח

נספח 3 :

תוכנית המדידה מודד אברהם ארנסטר

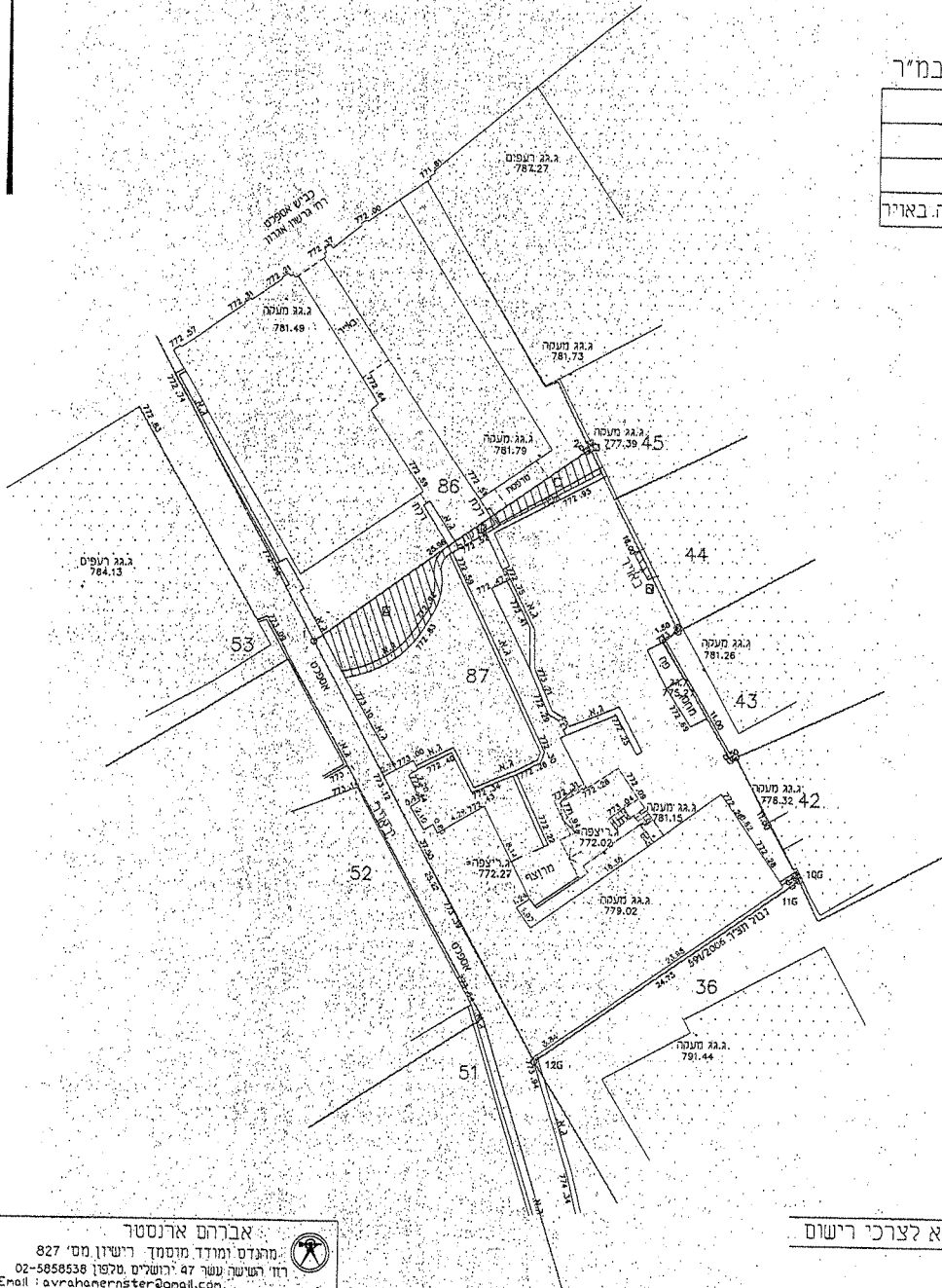
(עמודים 19 עד 19)



מדידה טופוגרפית
רחוב גרשון אגרון 24 א' ירושלים
גרש : 30036
חלקה : 87
שטח רשום : 973.85 מ"ר
גבול חלקה נלקח אנליטי מתצ"ר גובל 591/2006
גרפי מתצ"ר 388/37

שטח פלישה במ"ר

46.85	A
3.43	B
13.98	C
1.07	d



נספח 4 :

תצלומי הקונסטרוקציה ומערכות מיזוג האוויר

(עמודים 21 עד 28)

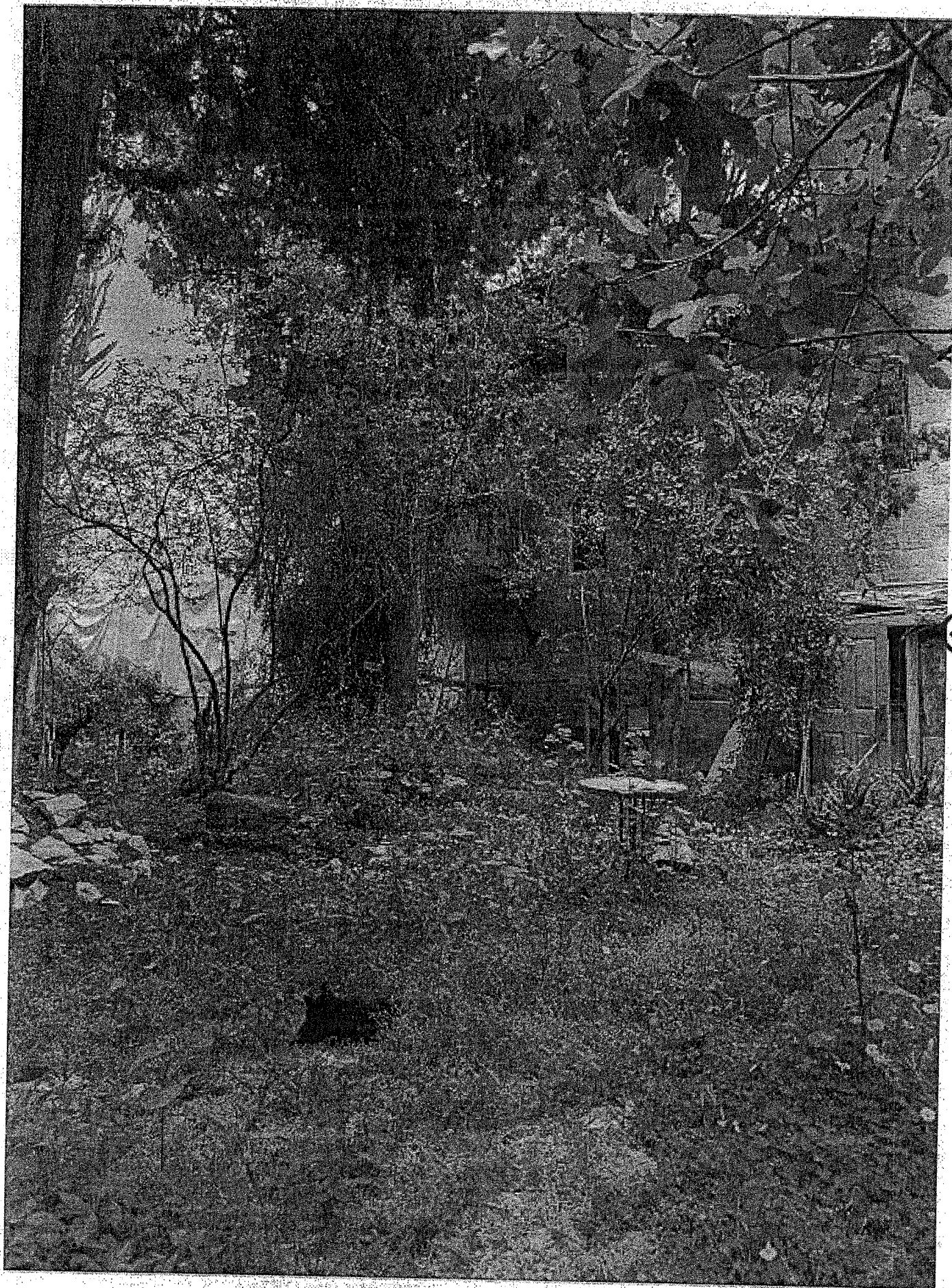


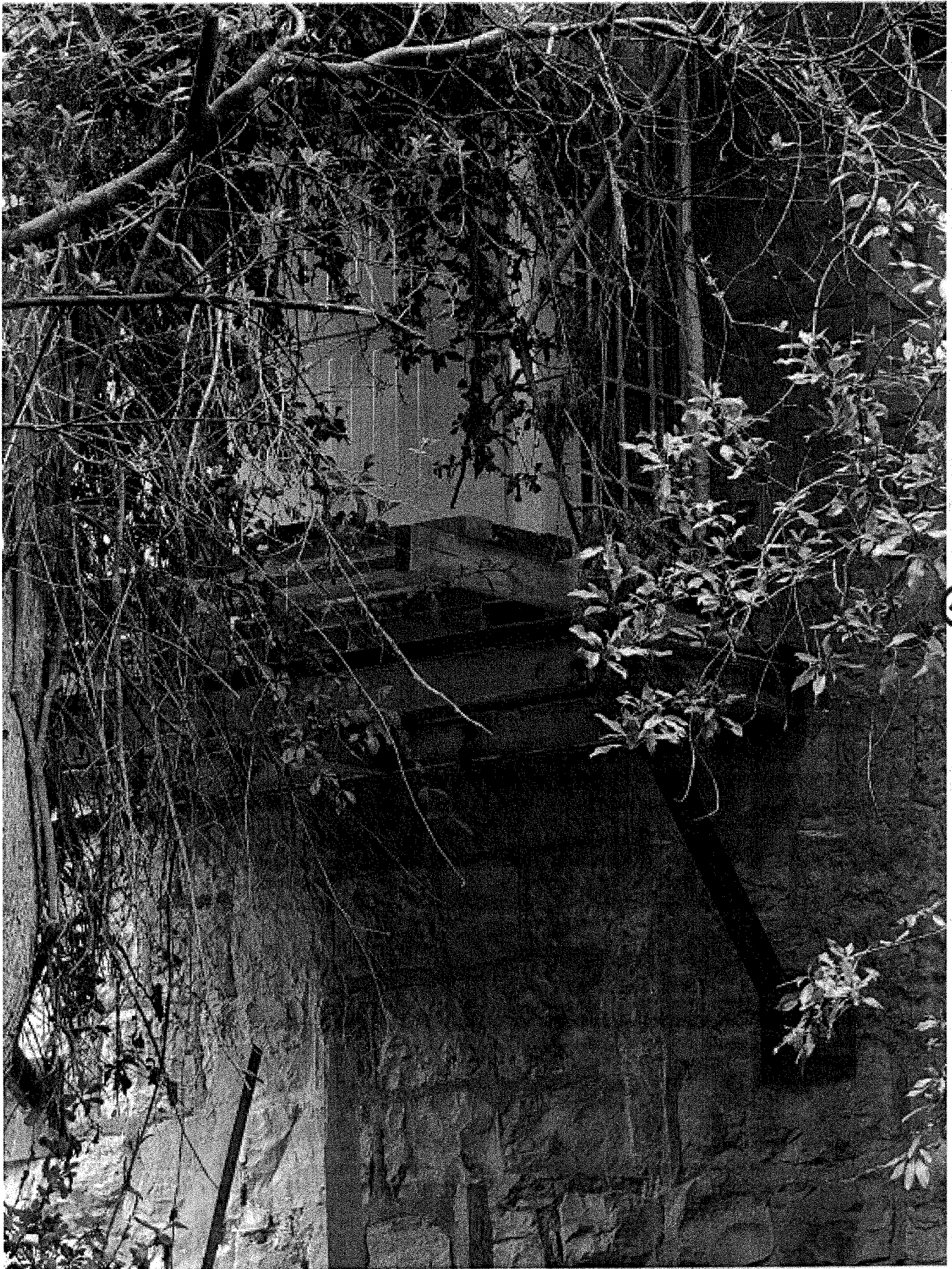
תצלום 1

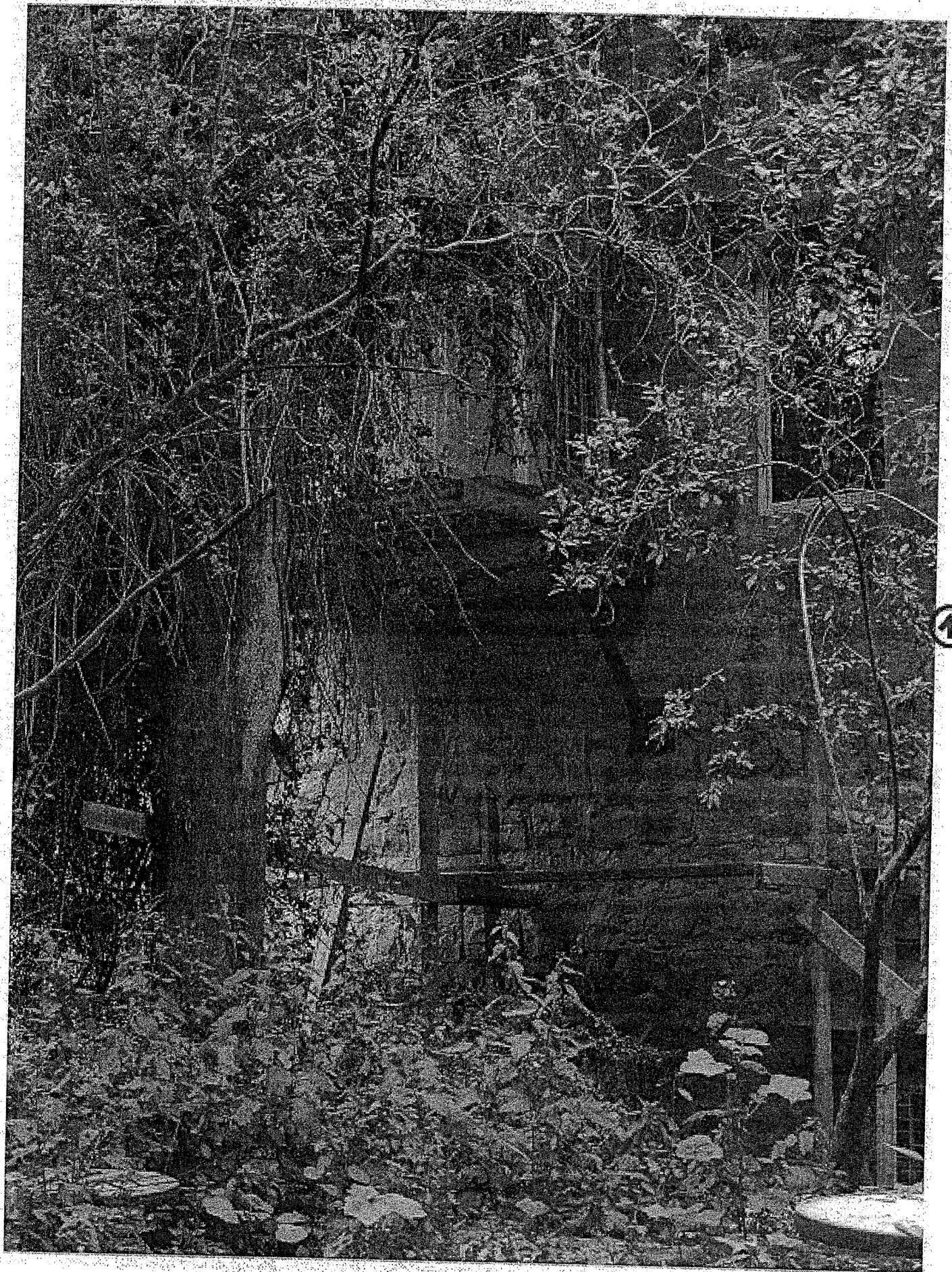


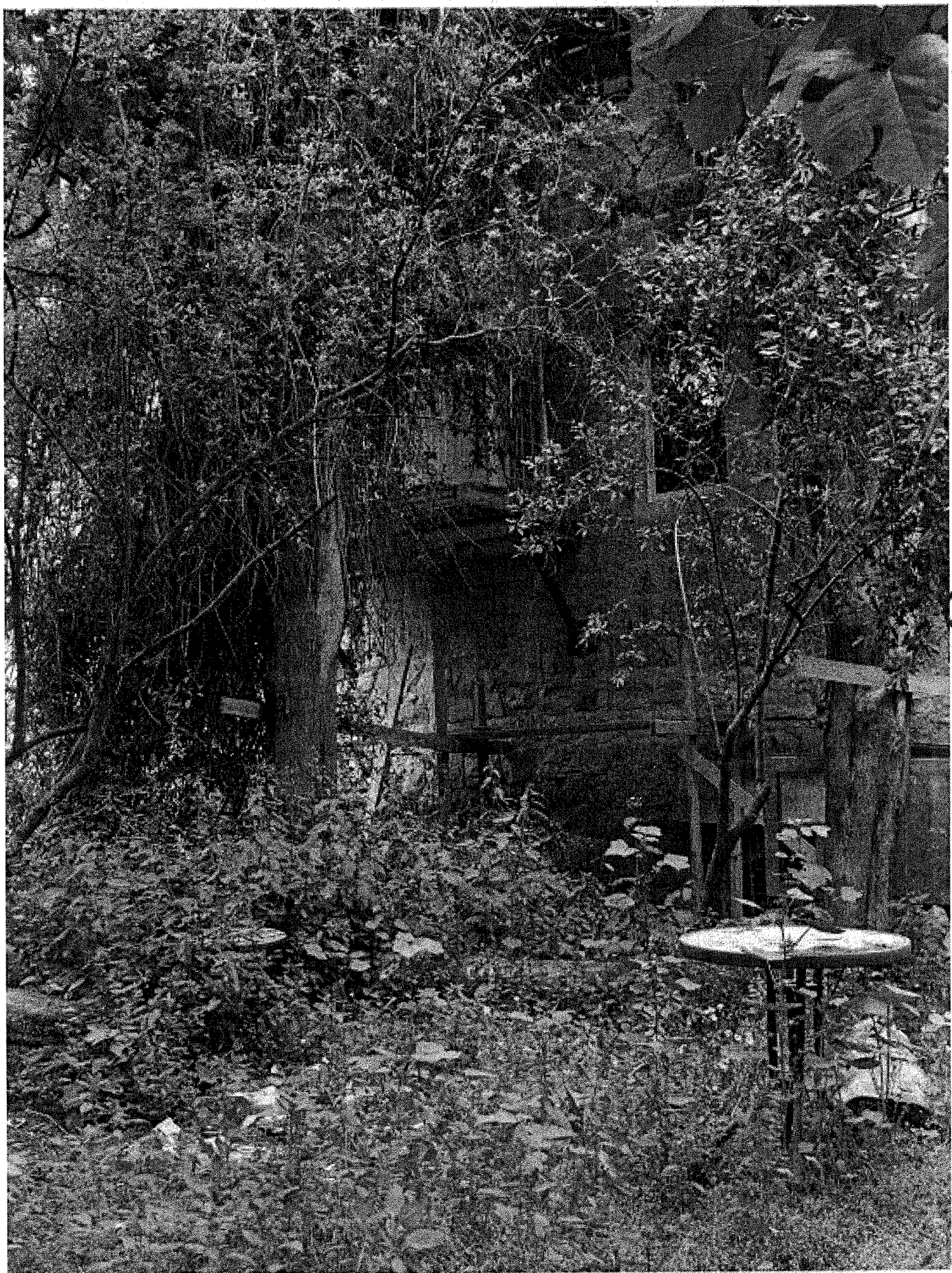
תצלום 2

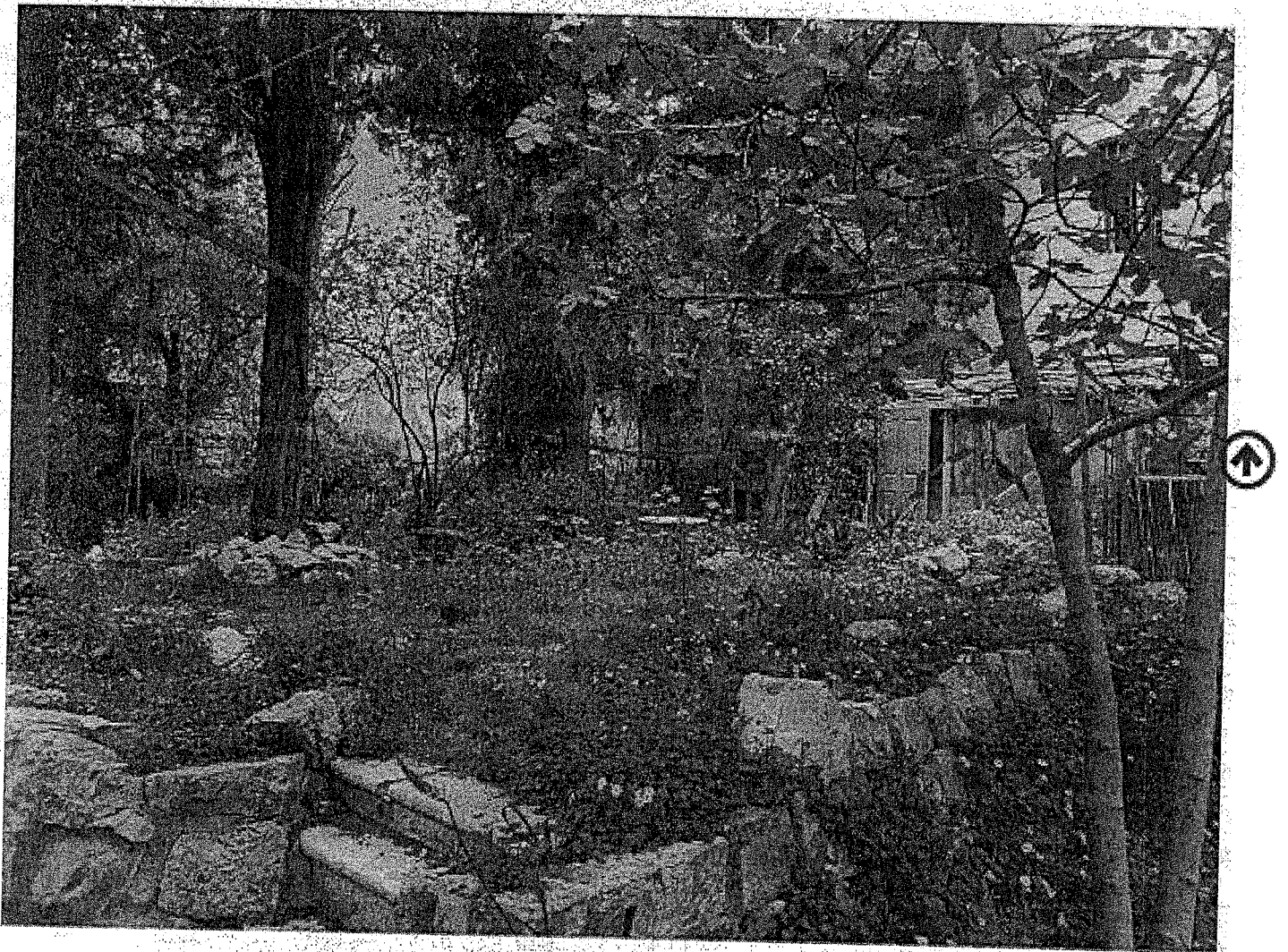


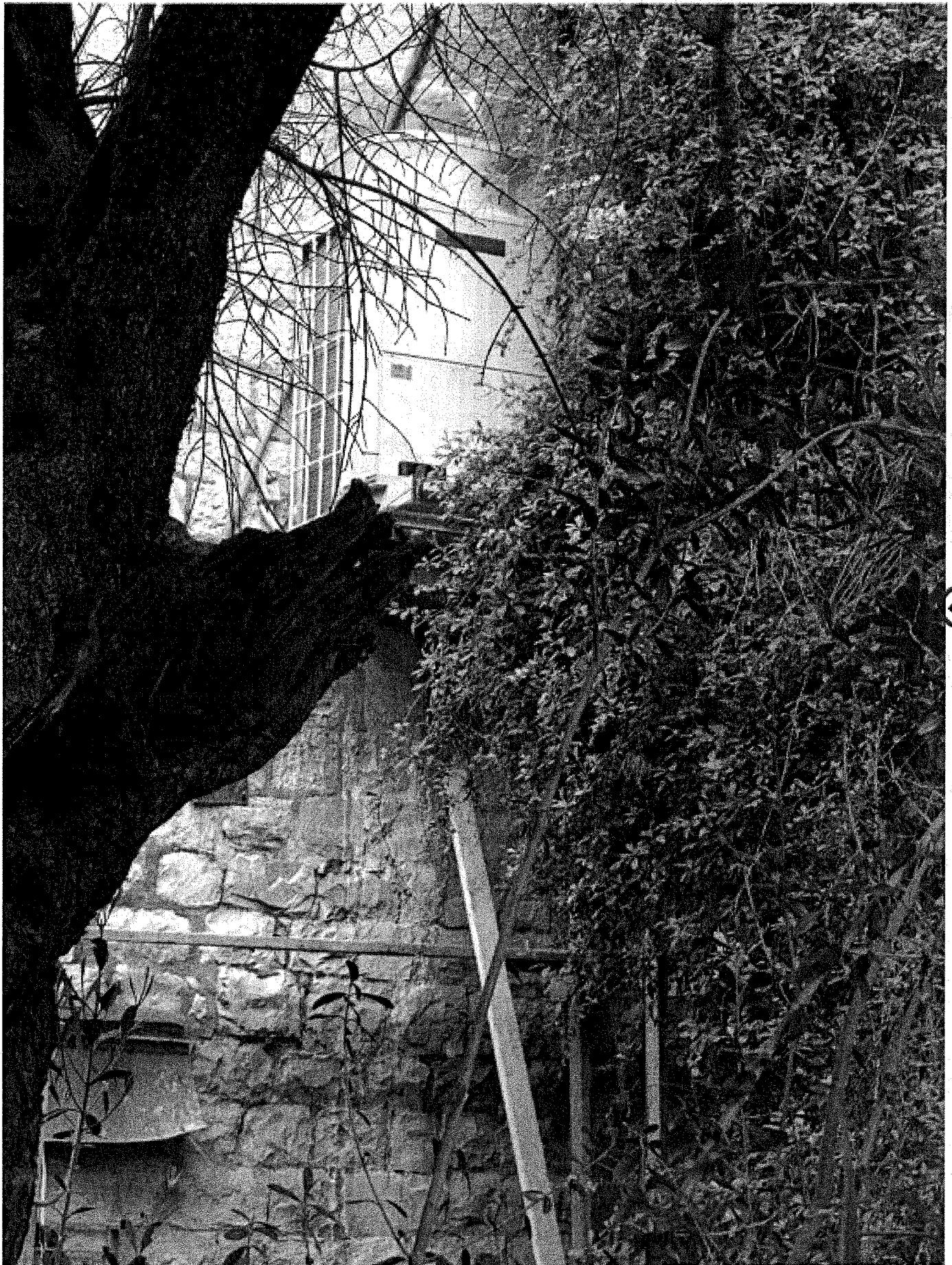












נספח 5 :

מכתב הדרישה מיום 9.7.2026

(עמודים 30 עד 30)



שי"א (ששון, יוסף, אפרים) בע"מ

תאריך: 09/07/26

לכבוד

יוסף אברהם ומרים אבוהצירא

רח' המערבים 8, ירושלים

(בעלי זכויות בתת חלקה 2, חלקה 44 בגוש 30036)

באמצעות דוא"ל

A0506203006@gmail.com

miriam@codectura.com

א.ג.ג.

הנדון: דרישה לסילוק יד, הריסת בנייה פולשת והתראת נזיקין - חלקה 87 בגוש 30036

הרינו לפנות אליכם בשם חברת שי"א (ששון, יוסף, אפרים) בע"מ, הבעלים החוקי של חלקה 87

בגוש 30036 בירושלים (להלן: "חברתנו"), בעניין שבנדון, כדלקמן:

1. חברתנו הינה הבעלים של חלקה 87, אשר גובלת בחלקה 44 שבה מצוי הנכס שבבעלותכם (קומות ראשונה ושנייה).
2. לאחרונה הופתענו לגלות כי במסגרת עבודות שיפוץ ובניית קומה נוספת המבוצעות על ידכם במבנה בחלקה 44, ביצעתם בנייה של "פודסט" (מעין מרפסת) אשר מיועד להעמדת מערכות מיוזג אוויר ליחידה שלכם.
3. מבדיקה שערכנו, המגובת בתוכנית מדידה, עולה בבירור כי הפודסט והמערכות שהותקנו על גבי חורגים מקיר הבניין שלכם ואשר בנוי בקו אפס של חלקה 44 בגבול עם חלקה 87, וחודרים בשלמותם לתוך שטח החלקה שבבעלותנו.
4. למעלה מן הצורך נציין, כי עבודות הבנייה האמורות מבוצעות על ידכם ללא היתר בנייה כדן, וכי בגין עבודות אלו אף הוצא מנגדכם צו חסימת עבודה מנהלי.
5. פלישתכם לשטח חלקה 87 שבבעלותנו מהווה פגיעה חמורה ובוטת בזכויותיה הקנייניות של חברתנו ולמותר לציין כי מהווה עילה של "חסגת גבול" במקרקעין.
6. בנוסף, עצם ביצוע עבודות הבנייה ללא היתר מהווה עוולה של "הפרת חובה תקוקה" לפי דיני התכנון והבנייה – דינים שנועדו, בין היתר, להגן על שכנים ובעלי מקרקעין סמוכים מפני בנייה פוגענית.
7. לאור כל האמור לעיל, הנכם נדרשים בואת לפרק ולסלק לאלתר את הפודסט ואת מערכות מיוזג האוויר שפלשו לחלקה 87, ולהשיב את מצב החלקה שלט לקדמותו.
8. ככל שלא תעשו כן בתוך 10 ימים ממועד קבלת מכתבנו זה, אנו ניאץ להעביר את הטיפול ליועצינו המשפטיים לשם נקיטת כל האמצעים החוקיים העומדים לרשותנו ולרבות פנייה לערכאות המוסמכות לשם קבלת צווי עשה לסילוק יד וחריסה, וכן הגשת תביעה כספית בגין נזקינו ודמי שימוש ראויים.
9. אנו מצפים לשיתוף פעולה מיידי מצידכם כדי ליתר את הצורך בהליכים משפטיים יקרים ולא נעימים.
10. אין באמור במכתב זה, או במה שלא נאמר בו, כדי לפגוע, למצות ואו לגרוע מכל זכות, טענה ואו סעד העומדים לחברת שי"א (ששון, יוסף, אפרים) בע"מ על פי כל דין.

בכבוד רב,

חברת שי"א (ששון, יוסף, אפרים) בע"מ

העתק: 1. אדריכל עמוס גדרון amos@gidronarc.com

2. מודד אליעזר טויטו eliezer727@gmail.com

תובל 30 רמת גן 5252242 טלפון: 03-6127733 menny@mimcpa.co.il

נספח 6 :

חוות הדעת התכנונית והמלצות גורמי המקצוע

(עמודים 32 עד 39)



מירטי תוכנית	
מספר התכנית:	1575943
סוג דיון:	הפקדה
מגיש התכנית:	אבוחצירא אבי
עורך התכנית:	אבוחצירא מרים
סמכות:	ועדה מחוזית
תאריך עמידה:	24/03/2026
כתובת	המעריבים 8, טלביה/המוגריבים

גוש	חלקה	בשלמות
30036	44	כן

עיקרי התכנית ומטרותיה
חוות הדעת מתייחסת לגרסת מסמכי המבא"ת שעמדו בתנאי סף: הוראות 4 תשריט 3

מטרת התכנית:
התכנית מציעה תוספת בניה בקומת הגג למבנה קיים בן 2 קומות ברח' המעריבים 8 טלביה.
עיקרי הוראות התכנית:
1. יותרו הבינויים הבאים בשטח:
א. תוספת בניה בקומת הגג לשם הרחבת יח"ד קיימת בהתאם לנספח הבינוי.
ב. בעקבות כך הגבהת מדלפות גג הרעפים לגובה מירבי של 2.5 מטר.
2. הגדלת שטחי הבניה בשטח לסה"כ 370 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.
3. הגבהת גובה הבניין הקיים לסה"כ 3 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה אחת מעל הקיים.
4. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה כאמור.
5. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאי למתן היתר בניה בשטח.

תיאור כמותי של המוצע בתכנית					
יעוד הקרקע	מס' יח"ד	שטח המגרשים ביעוד		היקפי בניה מ"ר – מרבי מעל לקרקע	הערות
		מ"ר	%		
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		150	100	370	מהווים כ- 246% בניה מרביים.
סה"כ		150	100		
תיאור המצב הקיים					
קיים מבנה לשימור בן 3 קומות וגג רעפים, הקומה השלישית נבנתה בעבירת בניה.					
תכניות מאושרות ותכניות קודמות בשטח התכנית					
תכנית מס' 3135 א משנת 1993 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים 2, מספר הקומות המירביים יהיה 2 קומות בתוספת גג רעפים. כל שטח התכנית הוא שטח לשיקום ולשימור, שבו אסורה כל הריסה של מבנים מקוריים.					

היתרים:			
לא נמצאו היתרים במערכת העירונית.			
עבירות בניה:			
2024/7767.00 משנת 2024, עבור בניה ללא היתר, התלונה נסגרה.			
2026/4044.00 משנת 2026, עבור בנייה ללא היתר – גג רעפים שפורק לטובת חדר וכן תוספת קומה, הופק צו הריסה מנהלי.			
התייחסות למבנים ואתרים לשימור			
האתר ממוקם ברקמה ההיסטורית של שכונת המוגרבים-המערבים-מחנה ישראל.			
התאמת התכנית לתכנית המתאר/ לתכנית שכונתית / מדיניות			
א. תכנית מתאר 2000 ייעדה את שטח התכנית לאזור מגורים עירוני לשימור לפי תוכניות מפורטות.			
ב. תכנית אב צפון טלביה בהכנה – שטח לשימור ושיקום לפי תכנית תקפה 3135 א'			
ג. תקן חנייה עירוני – גבוה.			
התאמת התכנית לתכניות המתאר המחוזיות - תמ"מ 1/ 30			
תואם, אזור פיתוח עירוני, מרכז מטרופוליני.			
התאמת התכנית לתכניות מתאר ארציות			
תמ"א 35	תואם		
תמ"א 1	תואם		
תמ"א 18	תואם		
אחרת	לי"ר		
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש עפ"י תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
שצ"פ	לא	לא	
מבני ציבור	לא	לא	
עתודות / אחר	לי"ר		



חוות דעת מחלקות עירייה שנדרשו בפתיחת תיק	
התובע העירוני	לא התקבל
אגף רישוי ופיקוח - מחלקת המידע התכנוני	התכנית חלה בחלקה 44 בגוש 30036, מדובר בגוש שומה. גבולות החלקה וכן הקו הכחול תואמים לגבולות החלקה שבמפת הגוש. תיקונים הנדרשים בתקנון התכנית: - סעיף 1.2 יש לתקן את שטח התכנית בהתאם לשטח המדוד. - פרק 6 יש להטמיע את ההוראות הבאות: - הנחיות מיוחדות: מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לתיקון שטח וגבולות/רישום ראשון, שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.



• תנאים בהליך הרישוי: תנאי לקבלת תיק מידע להיתר יהיה רישומה של התצ"ר לתיקון שטח וגבולות..	
תיאור מצב קיים: האתר ממוקם ברקמה ההיסטורית של שכונת המוגרבים-המערבים-מחנה ישראל, מהשכונות היהודיות הראשונות שהוקמו בסוף המאה התשע עשרה מחוץ לחומות העיר העתיקה. השכונה נבנתה בטיפולוגיה של שכונת חצר כאשר הבתים מהווים דופן-חומה מבונה כלפי חוץ, במרכז חצר משותפת. הבניינים בשכונה נבנו בבניה מורכבת בדומה לעיר העתיקה עם חצרות (חוש) המעברים תוכננו בצורה של סמטאות צרות להולכי רגל. עניינו בחלקה טורית שתוכננה בדופן המערבית של השכונה, פונה ממזרח לסמטת המערבים מול מבנה ציבור המפעל וממערב לחלקה 87 ביעוד מגורים, בפועל גינה פרטית. בתחום החלקה מצוי בנין מגורים שהוקם במספר שלבי בניה היסטוריים שלב בניה ראשון התקופה העות'מאנית 1880-1918 קומת קרקע בבניה מסורתית של קירות נושאים קמרונות * חדר דרום מערבי ייתכן שנבנה כתוספת בשלב בניה היסטורי מוקדם שלב בניה היסטורי שני קומה ראשונה מלבנית בבניה מסורתית של קירות אבן מקורה גג רעפים, הגישה לקומה העליונה תוכננה ממהלך מדרגות חוץ בצורת ר' הממוקם בפינה צפון מזרחית החלקה בשלב בניה מאוחר הורחבה הקומה הראשונה וחזית מזרחית מקורית 'נבלעה' והפכה לחזית פנימית ככל הנראה הוחלף גג, נבנתה קומת גלריה וגישה למרפסת גג מעל הרחבת הבניה קומה א' מקוקיה (ראה תיעוד צילומי עמ 53 בתיק תיעוד) 1935 תצלום אוויר אלכסוני היסטורי 09/2025 תצלום אוויר 31/5/25 תצלום אוויר אלכסוני היתרים מאושרים: לא נמצאו. קיים תשריט בית משותף מתאריך 10/5/2007 תכנית מאושרת: תכנית מתאר מקומית 3135'א' בתוקף מתאריך 06/05/93 אזור מגורים 2 מיוחד סעיף 8 התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת; סעיף 9 - (א) כל שטח התכנית הוא שטח לשקום ולשמור, שבו אסורה כל הריסה של מבנים מקוריים (ב) מספר הקומות המירבי הוא שתי קומות בתוספת גג רעפים. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים בתנאי שכל שטח בחלל הגג העולה על גובה 2.2 מ' יחושב במנין אחוזי הבניה (ג) קווי הבניין: קוי הבנין לתוספת או לבניה חדשה יהיו בהתאם למסומן בתשריט (ד) תכנית ואחוזי בניה: בהתאם להוראות תכנית המתאר באזור מגורים 2 הכל בכפוף למגבלות הבניה שעפ"י תכנית זו ולאפשרויות הפיסיות בחלקה (ה) גובה הבניה: במקרה של תוספת קומה, גובהה המירבי יהיה 3.0 מ' בהתאם לתרשים מס' 1 (2) שפוע גג הרעפים יהיה 22-30 מעלות (3) במקרה של בניה חדשה, גובהה המירבי של הבנין, עד למדלפות הגג לא יעלה על 7.5 מ' בכל חלק של הבנין ובהתאם לתרשים מס' 2 (ו) תנאים למתן היתר בניה (2) מתן היתר בניה יותנה בהריסת כל תוספות בניה ארעיות ובנייתן מחדש בהתאם לאופי המקורי של הבניין תיאור מצב מוצע: התכנית מוגשת על רקע תיק פיקוח 2026/4044 - אתר בשלבי ביצוע מתקדמים הבקשה מבקשת להכשיר הרחבת בניה קיימת בחלק הדרום מזרחי של הקומה הראשונה וכן להכשיר תוספת קומה שניה מקורה גג רעפים דו-שיפועי המהווה הגבהה של החלל המובלע תחת גג שנהרס, הרחבת קונטור גג הרעפים בפינה הצפון מזרחית מעל מדרגות פנימיות חדשות בין מפלס	אגף תכנון העיר - מחלקת השימור

קומה א'-ב', תוספת פרגולה במרפסת מזרחית וכן שינויים פנימיים לרבות בניה מחדש של תקרת בקומה א'

מדיניות עירונית: תכנית אב צפון טלביה בהכנה – שטח לשימור ושיקום לפי תכנית תקפה 3135 א'

התייחסות למסמכי התכנית שעמדו בתנאי סף מונה תדפיס הוראות 5, מספר גירסת תשריט 3, נספח בינוי מתאריך 16/03/26, תיק תיעוד (גידרון, 21/4/26)

המלצת מחלקת השימור לוועדת שימור מס' 43:

בשכונת המערבים קיימת מדיניות שימור ושיקום על מנת שישמרו מאפייני השכונה לדורות הבאים.

מדיניות התכנון לאורך השנים תואמת את תכנית המתאר משנות התשעים 3135 א' 2 קומות מקורה גג רעפים

עם זאת אושרו בשנים האחרונות תקדימים המגיעים לגובה 3 קומות בשכונה (לדוגמא בית סמוך המערבים 7 תכנית נקודתית 8400 בתוקף מתאריך 23/6/2005 אתר בביצוע מכוח היתר 1993/834.01)

לאור האמור ממליצים לאשר את התכנית בתנאים המפורטים ולקדם במהירות היתר בניה בתנאים הבאים:

1. ניתן לאשר הכשרת בניה בחלק המזרחי של החלקה בתחום קו בנין מאושר לפי תכנית 3135 א' מדובר בבניה שאומנם אינה מקורית אך קיימת באתר עשרות שנים אך יש להציע שיפור ביצוע חומרי גמר ועיצוב אדריכלי חלונות-פתחים בחזית ראשית. מדובר בבנין בעל נצפות מרחוב אגרון ובסמטה. ניתן לאשר גמר טיח שיאפשר הבחנה בין שלב בניה מקורי ומאוחר בתנאי שיבוצע בגוון וטקסטורה התואם לאבן. עיצוב הפתחים לתאום משלים בשלב היתר בניה.

2. ניתן לאשר הכשרת בניה תוספת קומה ב' (קומה שלישית) מקורה גג רעפים דו-שיפועי הפונה למרפסת גג מזרחית בכפוף לפירוק נקודתי של בליטה בפינה הצפון מזרחית ושמירה על נסיגה מעקה מרפסת לצד מדרגות פנימיות בתחום ההרחבה, לצורך נסיגה קו בינוי אחיד-רציף בחזית מזרחית.

3. יש לצמצם פרגולה מבוקשת בשטח מרפסת גג עד אמצע מרפסת. קומה ב' וזאת על מנת לצמצם מופע כלפי הרחוב אשר שומר על הנחיות התכנית המאושרת לנושא הקומות. 4. יש להוסיף התייחסות לשיפור מיגון דירתי בתוך קונטור הדירה.

5. יש להשלים בנספח הבינוי תכנית קומת מרתף במידה וקיימת, תכנית קומת קרקע, תכנית גגות,

יש להבחין בין חלקי הבניה ההיסטורית - בסגול ובין בניה מאוחרת קיימת להכשרה/מצב מוצע,

יש לשרטט את חלקי הבניה ההיסטורית בצורה מפורטת לרבות גובה נדבכים שורות אבן וקשתות,

חתך ב-ב להוסיף חתך נוסף באותו מיקום הפונה מערבה ומציג חזית אבן מקורית קיימת פנימית,

יש לתקן תיאור אדריכלי בתכנית חתכים וחזיתות תצורת גג רעפים, יש להוסיף מפלסים ומידות,

יש להתייחס בדיעבד לחלקי מבנה שפורקו/נהרסו לגביהם ניתנה התייחסות בתיק פיקוח 2026/4044,

יש לסמן מרפסת גג מזרחית פתוחה ללא ריהוט, יש לתקן תיאור הפתחים בתיאור חזית מערבית,

יש להבהיר בחתכים מצב מוצע תקרות/רצפות לבניה מחדש ולדייק במפלסים מבוקשים חתך פנים.

6. יש לסמן בתשריט קו בנין בהתאמה למצב מאושר בתכנית 3135 א' וסימון רוזטה מבנה לשימור.

7. יש להוסיף בהוראות התכנית דברי הסבר רקע לתיק פיקוח, לתקן בטבלה 1.6 יחס לתכנית 3135 א' כפיפות ולא שינוי, להוסיף הוראות שימור, להוסיף סעיף סטיה ניכרת.

טבלה 5 לתאום עם תכנון עיר.

8. אין למקם מערכות מיזוג אויר בצמוד לחזית מערבית מחוץ לגבול חלקה. יש לסמן מיקום מוצע.

9. כחלק בלתי נפרד מהבקשה יש להגיש נספח שימור ערוך ע"י אדריכל שימור לאישור מח' השימור.

הנספח יכלול התייחסות לשיפור תכנון וביצוע חלקי הבנין ההיסטורי לרבות עיצוב אדריכלי פתחים,

שיקום קירות אבן הבניה ההיסטורית קומה א' חזית מערבית וחזית מזרחית פנימית וקירות אבן בגבול מגרש דרומי וצפוני בניה טורית, שיפור ביצוע גמר מעקה בנוי לצד מדרגות בגבול מגרש צפוני, חזית מערבית נבנתה בגמר אבן שאינה תואם את הבנין הקיים – יש לבחון שיפור ביצוע חומרי גמר, מהלך מדרגות חוץ מהווה אלמנט אופייני ברקמה ההיסטורית נבנה בפרט אבן חדשה – כנ"ל,

10. חומת אבן מקורית קיימת לאורך גבול מגרש קדמי מזרחי רח' המערבים מיועדת לשימור ושיקום. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו שינויים בחומה. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור לקורה בטון יצוק שבוצע לפי הנחיות מהנדס, ככל הניתן יש לפרק ולבצע עבודות שימור ע"י משמר אבן מומחה.

כחלק בלתי נפרד מבקשה זו יש להתקין פרט ברזל דלת כניסה חדשה התואמת פרט מקורי משוער.

11. ייקבע בהוראות התכנית כי יש ליישם גמר טיח בגוון וטקסטורה התואם לאבן (לא טיח חלק)

העבודה תעשה ע"י חברה ובעלי מקצוע עם ניסיון. יש לקבל אישור מח' השימור לפי תחילת ביצוע

החלטות הוועדה:

בשכונת המערבים קיימת מדיניות שימור ושיקום על מנת שישמרו מאפייני השכונה לדורות הבאים.

מדיניות התכנון לאורך השנים תואמת את תכנית המתאר משנות התשעים 3135 א' 2 קומות מקורה גג רעפים עם זאת אושרו בשנים האחרונות תקדימים המגיעים לגובה 3 קומות בשכונה (לדוגמא בית סמוך המערבים 7 תכנית נקודתית 8400 בתוקף מתאריך 23/6/2005 אתר בביצוע מכוח היתר 1993/834.01).

לאור האמור ממליצים לאשר את התכנית בתנאים המפורטים ולקדם במהירות היתר בניה בתנאים הבאים:

1. ניתן לאשר הכשרת בניה בחלק המזרחי של החלקה בתחום קו בנין מאושר לפי תכנית 3135 א' מדובר בבניה שאומנם אינה מקורית אך קיימת באתר עשרות שנים אך יש להציע שיפור ביצוע חומרי גמר ועיצוב אדריכלי חלונות-פתחים בחזית ראשית. מדובר בבנין בעל נצפות מרחוב אגרון ובסמטה. ניתן לאשר גמר טיח שיאפשר הבחנה בין שלב בניה מקורי ומאוחר בתנאי שיבוצע בגוון וטקסטורה התואם לאבן. עיצוב הפתחים לתאום משלים בשלב היתר בניה.

2. יש להשלים בנספח הבינוי תכנית קומת מרתף במידה וקיימת, תכנית קומת קרקע, תכנית גגות,

יש להבחין בין חלקי הבניה ההיסטורית - בסגול ובין בניה מאוחרת קיימת להכשרה/מצב מוצע,

יש לשרטט את חלקי הבניה ההיסטורית בצורה מפורטת לרבות גובה נדבכים שורות אבן וקשתות,

חתך ב-ב להוסיף חתך נוסף באותו מיקום הפונה מערבה ומציג חזית אבן מקורית קיימת פנימית,

יש לתקן תיאור אדריכלי בתכנית חתכים וחזיתות תצורת גג רעפים, יש להוסיף מפלסים ומידות,

יש להתייחס בדיעבד לחלקי מבנה שפורקו/נהרסו לגביהם ניתנה התייחסות בתיק פיקוח 2026/4044, יש לסמן מרפסת גג מזרחית פתוחה ללא ריהוט, יש לתקן תיאור הפתחים בתיאור חזית מערבית, יש להבהיר בחתכים מצב מוצע תקרות/רצפות לבניה מחדש ולדייק במפלסים מבוקשים חתך פנים.

3. יש לסמן בתשריט קו בנין בהתאמה למצב מאושר בתכנית 3135 א' וסימון רוזטה מבנה לשימור. למעט קומת הקרקע בה ניתן לאשר הכשרת בניה של דייר בקומת הקרקע.

4. יש להוסיף בהוראות התכנית דברי הסבר רקע לתיק פיקוח, לתקן בטבלה 1.6 יחס לתכנית 3135 א' כפיפות ולא שינוי, להוסיף הוראות שימור, להוסיף סעיף סטיה ניכרת. טבלה 5 לתאום עם תכנון עיר.

5. כחלק בלתי נפרד מהבקשה יש להגיש נספח שימור ערוך ע"י אדריכל שימור לאישור מח' השימור.

הנספח יכלול התייחסות לשיפור תכנון וביצוע חלקי הבנין ההיסטורי לרבות עיצוב





אדריכלי פתחים, שיקום קירות אבן הבניה ההיסטורית קומה א' חזית מערבית וחזית מזרחית פנימית וקירות אבן בגבול מגרש דרומי וצפוני בניה טורית, שיפור ביצוע גמר מעקה בנוי לצד מדרגות בגבול מגרש צפוני, חזית מערבית נבנתה בגמר אבן שאינה תואם את הבנין הקיים – יש לבחון שיפור ביצוע חומרי גמר, מהלך מדרגות חוץ מהווה אלמנט אופייני ברקמה ההיסטורית נבנה בפרט אבן חדשה – כניל. 6. חומת אבן מקורית קיימת לאורך גבול מגרש קדמי מזרחי רח' המערבים מיועדת לשימור ושיקום. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו שינויים בחומה. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור לקורה בטון יצוק שבוצע לפי הנחיות מהנדס, ככל הניתן יש לפרק ולבצע עבודות שימור ע"י משמר אבן מומחה. כחלק בלתי נפרד מבקשה זו יש להתקין פרט ברזל דלת כניסה חדשה התואמת פרט מקורי משוער. 7. ייקבע בהוראות התכנית כי יש ליישם גמר טיח בגוון וטקסטורה התואם לאבן (לא טיח חלק) העבודה תעשה ע"י חברה ובעלי מקצוע עם ניסיון. יש לקבל אישור מח' השימור לפי תחילת ביצוע.	
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המחלקה לפיקוח על הבנייה
לא התקבל	אגף רישוי ופיקוח - המח' להיטלי השבחה

מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים		
היתרונות העיקריים של התכנית	החסרונות העיקריים של התכנית	
חריגה מההוראות השימור.		התאמה לחזון העיר
		כלכלת היישוב/ הרשות:
		השפעות חברתיות:
		תשתיות ותחבורה:
		סביבה ונוף:

המלצת מהנדס העיר

להמליץ להפקיד את התכנית בתנאים

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. מדובר בבניין בעל נצפות מרחוב אגרון אשר ממוקם בסמטה פנימית. התכנית מציעה להכשרה עבירת בנייה על בניין לשימור, ומציעה הרחבה על גג המבנה לשימור.
 2. ניתן לאשר הכשרת בניה בחלק המזרחי של החלקה בתחום קו בנין מאושר לפי תכנית 3135 א'. יש להציע שיפור ביצוע חומרי גמר ועיצוב אדריכלי בחלונות-פתחים בחזית ראשית. וכן לאפשר גמר טייח בתנאי שיבוצע בגוון וטקסטורה התואם לאבן אשר ייתן הבחנה בין שלב בניה מקורי ומאוחר, בתיאום מול מח' שימור בשלב היתר הבניה.
 3. בגג הרעפים מוצעת בליטה לגובה, כפי שניתן לראות בחזית מערבית בחלק השמאלי, שעל פניו נראה כי לא קיימת בבניין. ע"מ לשמור על אחידות במראה הגג, יש לבחון ביטול של בליטה זו ויישור הגג.
 4. נדרש לצמצם את הפרגולה המוצעת על גג המבנה לשימור, באופן שיקרה עד חצי המרפסת גג, ובכך לצמצם את מופעו כלפי הרחוב, ובהתאם להנחיות התכנית המאושרת.
 5. יש להציע חדר מחוץ במבנה.
 6. במידה וקיימת קומת מרתף, יש להציגה בנספח הבינוי, יש להציג תכנית גגות.
 7. יש לסמן בתשריט קו בנין בהתאמה למצב מאושר בתכנית 3135 א' וסימון רוזטה מבנה לשימור. למעט קומת הקרקע בה ניתן לאשר הכשרת בניה של דייר בקומת הקרקע. כמו"כ, יש לסמן באדום את הבינוי המוצע ע"ג התשריט.
 8. יש לקבוע כי לא תותר העמדת מערכות על גג המבנה או החזיתות.
 9. להוסיף הוראות שימור, להוסיף סעיף סטיה ניכרת.
 10. כחלק בלתי נפרד מהבקשה יש להגיש נספח שימור ערוך ע"י אדריכל שימור לאישור מח' השימור.
- הנספח יכלול התייחסות לשיפור תכנון וביצוע חלקי הבנין ההיסטורי לרבות עיצוב אדריכלי פתחים, שיקום קירות אבן הבניה ההיסטורית קומה א' חזית מערבית וחזית מזרחית פנימית וקירות אבן בגבול מגרש דרומי וצפוני בניה טורית, שיפור ביצוע גמר מעקה בנוי לצד מדרגות בגבול מגרש צפוני, חזית מערבית נבנתה בגמר אבן שאינה תואם את הבנין הקיים – יש לבחון שיפור ביצוע חומרי גמר, מהלך מדרגות חוץ מהווה אלמנט אופייני ברקמה ההיסטורית נבנה בפרט אבן חדשה-כני"ל.
11. חומת אבן מקורית קיימת לאורך גבול מגרש קדמי מזרחי רח' המערבים מיועדת לשימור ושיקום. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יותרו שינויים בחומה. יש לקבל הנחיות מהנדס שימור לקורה בטון יצוק שבוצע לפי הנחיות מהנדס, ככל הניתן יש לפרק ולבצע עבודות שימור ע"י משמר אבן מומחה.
- כחלק בלתי נפרד מבקשה זו יש להתקין פרט ברזל דלת כניסה חדשה התואמת פרט מקורי משוער.



12. יש לקבל אישור מח' השימור לפי תחילת ביצוע גמר הטיח.
13. יש להוסיף בסעי' 7.1. כי שלביות הביצוע תיעשה בהינף אחד.
14. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות אישיות בדבר הפקדת התכנית לבעלי העניין בתחום התכנית ובעלי העניין במגרשים המצרניים.
15. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית אשר אמנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית. הוועדה מחליטה לבקש כתב שיפוי כנגד תביעות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.

הערה:

לידיעתך אם עקב אישור התוכנית יעלה שווי הנכס תחול עליך חובת תשלום היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. מידע מפורט בנושא ניתן לקרוא באתר האינטרנט של עיריית ירושלים- קישור רישוי ופיקוח -המחלקה להיטל השבחה.

הערות טכניות

- יש להבחין בין חלקי הבניה ההיסטורית - בסגול ובין בניה מאוחרת קיימת להכשרה/מצב מוצע, יש לשרטט את חלקי הבניה ההיסטורית בצורה מפורטת לרבות גובה נדבכים שורות אבן וקשתות, חתך ב-ב להוסיף חתך נוסף באותו מיקום הפונה מערבה ומציג חזית אבן מקורית קיימת פנימית, יש לתקן תיאור אדריכלי בתכנית חתכים וחזיתות תצורת גג רעפים, יש להוסיף מפלסים ומידות, יש להתייחס בדיעבד לחלקי מבנה שפורקו/נהרסו לגביהם ניתנה התייחסות בתיק פיקוח 2026/4044.
- יש לסמן מרפסת גג מזרחית פתוחה ללא ריהוט, יש לתקן תיאור הפתחים בתיאור חזית מערבית.
- יש להבהיר בחתכים מצב מוצע תקרות/רצפות לבניה מחדש ולדייק במפלסים מבוקשים חתך פנים.



עורך חוות הדעת			
שם	תפקיד	תאריך	חתימה
מובשוביץ נועה	מובילת תכנון אזורי	06/05/2026	