



המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
חמורשות החברה להגנת הטבע

21.7.2025
ירושלים

תצהיר

אני החתומה מטה, אדרי צפי שלף, מנהלת מחוז ירושלים במועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, נושאת תעודת זהות מס' 024345050, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור:

1. אני מגישה תצהיר זה להתנגדות לתבנית מס' 101-1247717 ביותר 22 חריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש בן 8 קומות, גוייח 30115 חלקה 70 בשכונת ארנונה בירושלים.
2. אני מגישה התנגדות זו בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, וזאת מתוקף תפקידי.
3. למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים.

צפי שלף, אדריכלית
מנהלת מחוז ירושלים
המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

אישור

אני הח"מ עייד 01/09/25 מאשר/ת בזאת כי ביום 21/7/25 הופיעה לפני אדרי צפי שלף ת.ז. 024345050 ואחרי שהוזהרתי לאמור את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, חתמה על תצהירה בפניי.

חתימה וחתימת עייד



23.7.2025
ירושלים

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה-ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1, ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1247717 ביתר 22 בארנונה/תלפיות ירושלים

- החתומה מטה, אדריכלית צפי שלף, נושאת תעודת זהות מס' 024345050, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור
- 1) אני מגישה תצהיר זה בהתנגדות לתכנית מס' 101-1247717 המוצעת ברחוב ביתר 22 בשכונת תלפיות/ארנונה גוש 30115 חלקה 70 בירושלים.
 - 2) אני מגישה התנגדות זו בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל וזאת מתוקף תפקידי כמנהלת מחוז ירושלים ועל בסיס צו התכנון והבניה (קביעת גוף ציבורי ומקצועי לעניין הגשת התנגדות לתכנית), התשע"ז-2017 (חמ-783-3 ת1).
 - 3) למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי התנגדות זו נכונים.

בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, הנני מתכבדת בזאת להגיש ההתנגדות בעניין שבנדון כדלקמן:

1. התכנית המוצעת ממוקמת בליבו של הגרעין ההיסטורי בשכונת תלפיות/ארנונה, ובצמוד אליה מצוי מבנה היסטורי לשימור מחמיר הידוע בשמו 'בית בן יהודה'. מבנה זה מסומן לשימור בתכנית אב ארנונה, תכנית שהגדירה מרקם היסטורי לשימור, מתחמי תכנון, וקבעה 43 אתרים ובניינים בעלי ערך אדריכלי ו/או היסטורי לשימור.
2. יתרה מכך, 'בית בן יהודה' הינו מונומנט לשימור בתכנית 2097 בה מפורטים 110 האתרים החשובים ביותר לשימור בירושלים. הנחיותיה מתייחסות למבנה ולסביבתו ומחייבות הגנה על מאפייניו הקיימים, לרבות הצמחייה העתיקה, אופיו של האתר וסביבתו הקרובה.
3. תכנית אב ארנונה הגדירה תחום 'רגישות היסטורית', אתרים לשימור, גבהים ומספר קומות מירבי לשכונה וקבעה סדרת כלים תכנוניים לצורך השמירה על אופייה ומורשתה של השכונה לדורות.
4. יצירת מעטפת המגבלות התכנונית נובע מעצם ערכה התרבותי, ההיסטורי והארכיטקטוני של שכונת תלפיות/ארנונה. חשיבות ההגנה עליה נובעת מתרומתה למרחב העירוני, מקיומם של ערכי מורשת משמעותיים המהווים נדבך היסטורי ותרבותי בתולדותיה של ירושלים, והינם חלק בלתי נפרד ממרכיבי זהותה של העיר.

האתר בית בן יהודה וסביבתו צילום: צפי שלף



מחוז ירושלים

אדר' צפי שלף, מנהלת מחוז ירושלים

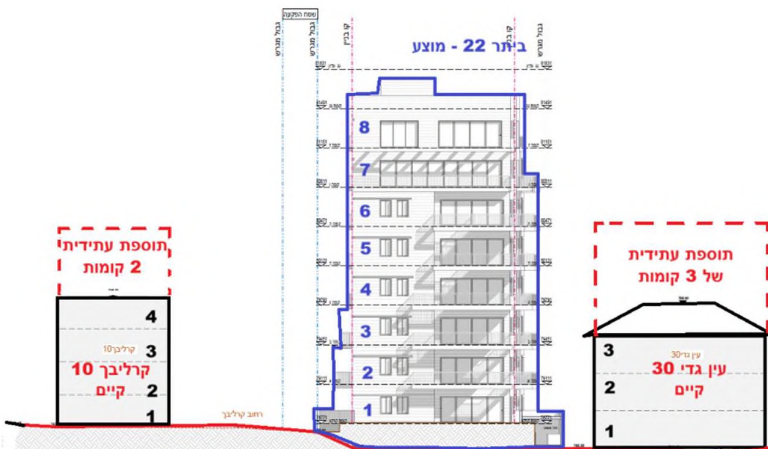
שד' בן מימון 46, ירושלים | טל. 02-6249567 | נייד 052-4204754 | tzafi@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il

מזכירות משור ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il



5. מעטפת ההגנה התכנונית מתייחסת הן לאתר והן לסביבתו, הן למבנה עצמו והן למכלול המרכיבים והאלמנטים המאפיינים את מורשת המקום.
6. זהו אינטרס ציבורי מובהק אשר לא ניתן להתעלם מחשיבותו.
7. כפי שיפורט להלן, מדובר בהתנגדות המתייחסת למסמכי התכנית ולהליך הסטטוטורי המקודם במסגרתה. התכנית ומסמכיה כפי שהוגשו כעת חורגים ממדיניות התכנון של השכונה ומהווים פגיעה חסרת תקדים במרחב ההיסטורי של השכונה, ובמכלול ערכי המורשת שלה. להלן בתמצית הטעמים לדרישה לביטול התכנית במתכונתה זו:

- א. **מסמכי התכנון המוצע עומדים בסתירה להנחיות התכנון ומדיניות התכנון של השכונה ופוגעים במרחב הבנוי הסובב והמצוי לתכנית.** מוצע בינוי בגובה ובנפח שאינו מתיישב עם הוראות והנחיות תכנית אב ארנונה/תלפיות, בינוי אשר מסתיר ומאפיל על אתר מורשת בעל חשיבות כלל עירונית ולאומית. הבינוי וההריסה המוצעים נצמדים לעץ האקליפטוס העתיק ולשורשיו באופן הרסני. התכנית מעמיסה במידה חסרת תקדים על תשתיות קיימות במתחם הניזון כולו משביל גישה צר שהינו דרך ללא מוצא. נדגיש כאן כי המורשת היא נחלת הכלל, וכממונה על התכנון, השימור והפיתוח בירושלים מוטלת על ועדה נכבדה זו האחריות לשמור עליה ולהעבירה במלוא עושרה אל דורות העתיד.
- ב. **אישור התכנית במתכונתה זו, תסכן את ההיתכנות העתידית להגן על ערכיה ההיסטוריים והתרבותיים של שכונת תלפיות/ארנונה כולה.** לא ניתן לקדם תכנית המעמידה בספק את יכולת השמירה על מכלול עירוני בנוי המהווה נכס מורשת משמעותי בתולדות העיר.
- ג. **נדגיש ונציין כי מסמך ההתנגדות אינו עוסק במתן הזכות להקמת מבנה חדש באתר או בפיתוח הקיים, כי אם בחריגה התקדימית המבוקשת כאן ובסתירה למדיניות התכנון של השכונה.** העיר ירושלים ושכונותיה הן נחלת האומה כולה ולא נחלת קרקע ונדל"ן מניב של הפרט לבדו. תכנון ברקמה עדינה זו חייב לראות את המכלול ואת השלכותיו.



חזית רחוב ביתר במצב מוצע – חריגה גסה ברחוב ביתר 22



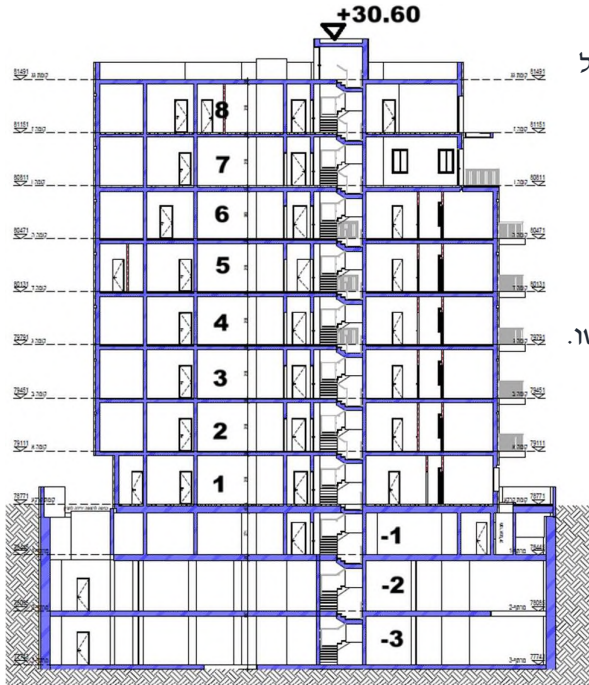
המרקם הקיים-חזית רחוב ביתר בינוי של 3-4 קומות

מהות הבקשה והסתייגותנו

8. ההתנגדות מתייחסת למסמכי התכנית שפורסמה להפקדה ביום 26.5.2025, לפי מונה תדפיס הוראות 19 ותדפיס תשריט 14, המופיעים באתר מינהל התכנון בכתובת שלהלן <https://mavat.ipan.gov.il/SV4/1/1005325016/310> ועל בסיסם מוגשת התנגדות זו.
9. בתכנית המוצעת מתוכננת הריסה של בניין קיים בן 3 קומות עם 9 יח"ד והקמת בנייה חדשה ומאסיבית בתחום איזור 'רגישות העיר ההיסטורית' והגרעין ההיסטורי של שכונת תלפיות/ארנונה. מדובר במבנה חדש ששטחו כולל 4,310 מ"ר לרבות 3 קומות מרתפים וחניון מתחת לפני הקרקע.
10. גובה הבניין החדש יתנשא ל-8 קומות מעל מפלס הקרקע וכן שלוש קומות מתחתיו. גובהו של הגג העליון החדש הינו +30.60 מ' מעל מפלס הכניסה, ומפלס החניון הינו בעומק של -10.28 מ' מתחת לפני הקרקע.



11. הבינוי הקיים כיום בחלקה שדן כולל 3 קומות עבור 9 יח"ד. והבינוי החדש כולל 21 יח"ד. גובה הגג הקיים כיום הינו במפלס +12 מ' מעל הקרקע, קרי המבנה החדש גבוה פי 2.5 מהקיים.



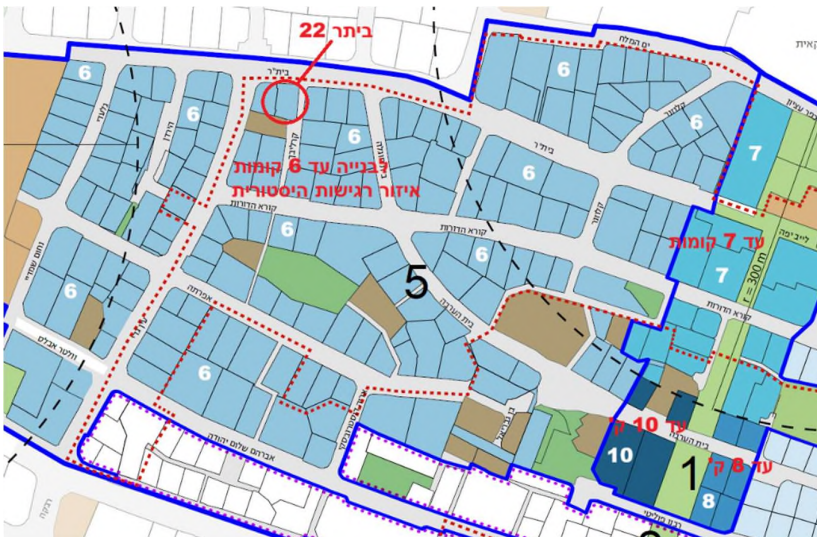
הבינוי החדש ביתר 22 – חתך מוצע

12. התכנית המוצעת מתעלמת לחלוטין מהמרקם והקונטקסט בו היא נתונה. הבינוי הסובב כולל 3-4 קומות לכל היותר. בולטת בחסרונה ההתייחסות לאתר ההיסטורי 'בית בן יהודה', בית ההארכה שלו, מרכיבי המורשת הקיימים במקום והחובה להגן עליהם.

13. מספר הקומות המוצע חורג ב-2 קומות ממספר הקומות המירבי המותר באיזור זה, מה גם שמדובר בקומות גבוהות במיוחד (ראה חתך) כל קומה מתנשאת לכדי 3.10 מ' נטו.

14. הוראות התכנית חסרות הנחיות הגנה ומניעת פגיעה באופיו של האתר ההיסטורי לשימור המצרני לתכנית זו ומצוי בחלקה 68 אתר 'בית בן יהודה' מרכיביו השונים וערכיו.

15. יש לבטל את הבנייה החורגת מעבר ל-6 קומות המתאפשרות כאן. יש לוודא כי הבינוי המבוקש בתוספת החדשה יתוכנן באופן שלא יהווה מפגע ויזואלי שישתיר את 'בית בן יהודה' ו/או יפגע בחצרותיו ובעצים העתיקים שבו.



מקרא:

- שטח למבני ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- אזור לא לציפוף
- עד 6 קומות
- עד 7 קומות
- עד 8 קומות
- עד 10 קומות
- מתחם להתחדשות עירונית ייבחר בתכניות מפורטות
- גבול אזור רגישות העיר ההיסטורית

גובה מירבי רח' ביתר הינו 6 קומות

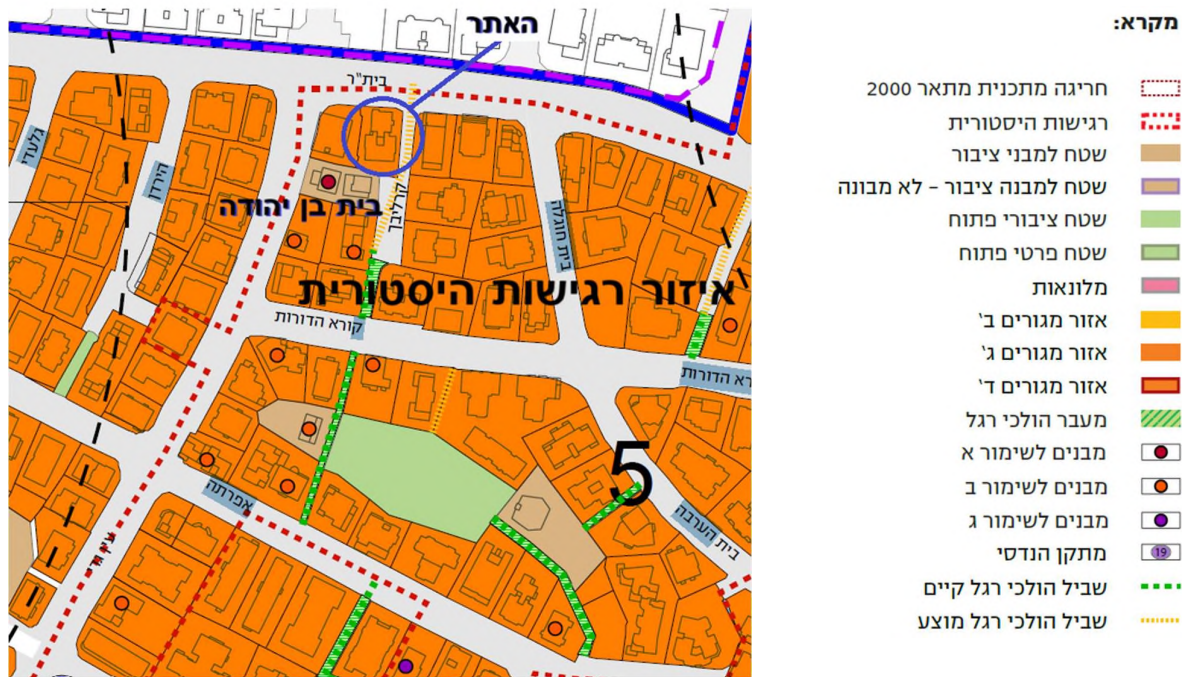
מתוך נספח מס' 7 תשריט גבהים – תכנית אב ארנונה, תכנון ארכיטקט אדר' נילי רננה חר"ג

16. יש לציין מגבלות בנייה חדשה ולקבוע כי לא תותר חריגה מעבר לגובה גג של 21.5 מ' קרי מפלס +809.

17. יש לבטל קו הבניין המבוקש בתת הקרקע, המסומן מעבר לתחומי הבניין ומבקש להקים את שלוש קומות המרתפים והחנייה בקו אפס של המגרש, בצמוד לחלקות המצרניות ח' 69-68 וחלקה 90. יש לקבוע מרחק מינימלי של 6 מ' מבית ההארכה של 'בית בן יהודה' ומרחק היקפי של 3 מ' מינימום מגבול מגרש לצרכי החפירה. יש לחייב נטיעת 4 עצים בוגרים באדמה מלאה. העצים יהיו בערכיות ושווי שלא יפחת מהעצים הקיימים המסומנים לכריתה בשל הקמת הבניין המוצע.



18. יש לבטל מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי בצמוד לחלקה 68 ובמרחק בקוונטור של 4 מ' מגזע עץ האקליפטוס העתיק בחצר 'בית בן יהודה'. יש לסמן עץ זה לשימור ולצרף הנחיות אגרונום להגנה עליו



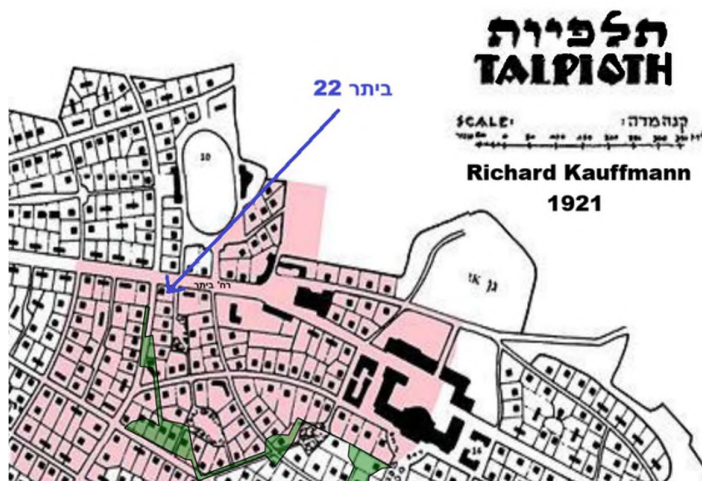
ביתר 22 נמצא באזור רגישות היסטורית ועל תוואי שביל מוצע – מחבר הליכתיות

מתוך תשריט תכנית אב ארנונה, תכנון ארכטיק אדר' גילי רננה חר"ג

השכונה ההיסטורית והאתר לשימור 'בית בן יהודה'

19. 'בית בן יהודה' הינו אתר לשימור, הוקם בשנת 1922 כביתו של אליעזר בן יהודה, מחייה השפה העברית. אליעזר בן יהודה נפטר בטרם הושלמה הבנייה ולא זכה להתגורר בו, אולם חמדה אשתו גרה במקום עם הילדים במשך עשרות בשנים. חמדה הפכה את האתר למוזיאון לזכרו של בן יהודה, ולאחר זמן הוא נמכר לרשותה של עיריית ירושלים (1960~). על פי החלטה של ראש העיר דאז טדי קולק, החל משנת 1971 האתר משמש גם את ארגון 'אות הכפרה והשלום' הפועל במוסדות רווחה וסעד למען ניצולי שואה ומשפחותיהם. בחצר הדרומית נבנה בשנת 2004 אגף נפרד הכולל בית הארחה המשמש את המבקרים במקום ואת המתנדבים של הארגון. האתר פתוח לציבור ומהווה מרכז סמינרים ומפגשים בינלאומי. בחצר מספר רב של עצים עתיקים והוא נושק לחלקה מס' 70 בה מוצעת התכנית שדן.

20. השכונה ההיסטורית תלפיות/ארנונה נוסדה בשנת 1921 ביוזמתם של מנהל בנק אפ"ק The Anglo-Palestine Co" מר יצחק לוי, ואתרור רופין שעמד בראש מחלקת ההתיישבות של ההסתדרות הציונית והיה יושב ראש הסוכנות היהודית. הרעיון היה להקים עיר חדשה ומודרנית מחוץ לכתלי העיר העתיקה של ירושלים, עיר שתהווה אלטרנטיבה ראוייה ליישוב היהודי המתחדש. הם רכשו חטיבת קרקע גדולה ובה כ-145 דונם, ופנו לפטריק גדס מתכנן הערים הבריטי להתוות את המתאר של העיר החדשה. לאחר מכן הפקידו השניים את התכנון המפורט בידי האדריכל היהודי הנודע ריכרד קאופמן. תכניתו של קאופמן שהושלמה בשנת 1920 מושתתת על דפוס 'עיר הגנים' האנגלית עם התאמות למבנה הטופוגרפיה והמאפיינים של ירושלים. רעיון הקמת העיר הצטמצם בפועל למימדי שכונה בלבד, ואולם היא כללה מוסדות ציבור, מרחבים ירוקים ומרווחים, רחובות המתמזגים עם תוואי הטופוגרפיה הטבעית, איזורי מגורים מוקפים בחצרות מגוננות, בינוי הכולל 3-4 קומות לכל היותר, והקפדה על תכסית בנייה שאינה עולה על שליש משטח המגרש כולו. השכונה החדשה משכה אליה רבים מראשי היישוב דאז והתגוררו בה דמויות מרכזיות וידועות שם כגון – ש"י עגנון, משפחת בן יהודה, יוסף קלאוזנר, אבל פן, רחל ינאית בן צבי, ואחרים.



תשריט (קטע) התכנית המקורית של
אד"ר ריכרד קאופמן משנת 1921
וסימון מיקום האתר ברחוב ביתר 22

הצבע הוורוד מציין את תחום השכונה שנבניתה
בפועל על פי התכנית של קאופמן ומהווה את
הגרעין ההיסטורי של שכונת ארנונה/תלפיות

ולסיכום טענות המתנגדים

21. מעיון בתכנית ובמסמכיה מצאנו כי הינה חורגת בהוראותיה ובתשריטתה ממגבלות הבנייה החלות בשכונה, סוטה בגובה הקומות ומספרן, כמו גם בקווי הבניין, ובנפחי הבינוי המוצע בהתייחס למבנה ההיסטורי לשימור של מרקם השכונה.
 22. מדובר בתכנית **שבחריגותה התקדימית תביא לנזק בלתי הפיך לאופייה** של השכונה כולה. ראוי להתבונן בהשלכותיה ולבחון מחדש את אמות המידה על בסיסן הופקדה בשגגה תכנונית
 23. התכנית המוצעת מהווה פגיעה גסה בחשיבות השכונה ההיסטורית ובערכיה. קידום תכנית זו עומד בסתירה מוחלטת לכל עקרונות התכנון של שכונת ארנונה/תלפיות ומטרתה כך נראה היא יצירת נכס מניב על חשבון מורשת העיר ותושביה. התכנית פוגעת באינטרס הציבורי כערך תכנוני ועירוני.
 24. נטען כי יש לבחון מחדש את מידת התאמתה של התכנית לתכניות גבוהות ממנה בסולם העדיפויות התכנוני החלות בתחומה, ומידת התאמתה למגבלות המפורטות בתכנית האב של השכונה.
 25. כזכור, באחריותה של הוועדה לפקח על פיתוח הקרקע במרחב התכנון של ירושלים ולוודא כי **תובטח השמירה על כל בניין ודבר שיש להם חשיבות אדריכלית והיסטורית**, כמו גם מניעת פגיעה בצומח הקיים, בערכי הטבע ובמורשת.
 26. אנו סבורים כי יש **לתקן השגה ולדחות תכנית** 101-1247717 זו המופקדת במתכונתה הנוכחית.
 27. המתנגדת שומרת על זכותה להוסיף ולפרט את נימוקי ההתנגדות וכן לצרף חוות דעת ומסמכים נוספים במידת הצורך.
- המתנגדת מבקשת להיות מוזמנת, באמצעות הח"מ, לכל דיון שייערך בתכנית ובהתנגדויות.

ב ב ר כ ה ,

צפי שלף, אדריכלית

מנהלת מחוז ירושלים

המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

לוח:

תצהיר מאומת וחתום ע"י עו"ד להגשת ההתנגדות

העתקים:

עמרי שלמון, מנכ"ל המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

עו"ד שרון אבני, יושבת ראש הפורום הציבורי של מחוז ירושלים במועצה לשימור

עו"ד טל בן נון גלז, מנהלת המחלקה המשפטית, המועצה לשימור

מחוז ירושלים

אד"ר צפי שלף, מנהלת מחוז ירושלים

שד' בן מימון 46, ירושלים | טל. 02-6249567 | נייד 052-4204754 | tzafi@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il

מזכירות **משרד ראשי**: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il

ירושלים, 04.08.2025



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1, ירושלים

נכבדותי ונכבדיי שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 1247717-101 בביתר 22 בארנונה/תלפיות ירושלים

אני הח"מ, אוריאל קשי, בעל תעודת זהות מס' 038455127, מנהל עמותת ידידי אות הכפרה והשלום המחזיקה בזכויות שימוש רבות שנים בבית בן יהודה בירושלים, פונה בזאת בהתנגדות לתכנית מס' 101-1247717, המתייחסת להריסת מבנה קיים ברחוב ביתר 22, בשכונת תלפיות/ארנונה, גוש 30115 חלקה 70 בירושלים והקמת מבנה חדש.

עמותת ידידי אות הכפרה והשלום מרכזת את הקשר שבין עמותת הפיוס הגרמנית לשלום שנתמכת ע"י ממשלת גרמניה לבין ישראל בהקשר של השואה שעברה על העם היהודי, תוך חיזוק הקשר שבין העמים ותוך קיום פעילות קהילתית שמתרכזת בבית בן יהודה ובמרכז האירוח הבינלאומי המצויים בחלקה המצרנית גוש 30115 חלקה 68.

התוכנית המוצעת תפגע באופן אנוש בבית בן יהודה ותהפוך מבנה מיוחד זה לשימור, למבנה סתמי שיעמוד בצילו של בנין ענק המתנשא לגובה של מעל ל- 30 מטרים (!) ותוך שהבינוי המבוקש הוא מסיבי ולא תואם את המרקם השכונתי באופן כללי ואינו מתכתב עם הסביבה המצרנית באופן פרטני. במקרה שלפנינו היה צריך לתת תשומת לב מיוחדת בעת עריכת התוכנית לא רק לעקרונות שנקבעו בתוכניות האב לשכונה כפי שמפורט היטב בחוות הדעת של המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, אלא גם להקשר הישיר של מבנה בית בן יהודה וכן למרכז האירוח הבינלאומי המשרת את עמותת ידידי אות הכפרה. יודגש כי העמותה אינה מתנגדת לעצם הבינוי בחלקה המצרנית, אך הדבר צריך להעשות בתשומת לב מיוחדת הן למבנה בית בן יהודה שנועד לשימור והן למבנה הכנסים שנבנה כדי לשרת את מטרות העמותה. בעריכות התוכנית המוצעת לא נעשתה חוות דעת מתאימה לענין זה, ודי בטעם זה בלבד לפסול תוכנית מוטעית זו.

למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי התנגדות זו נכונים.

רקע היסטורי – בית בן יהודה

בית בן יהודה הוא מבנה היסטורי המוכר לשימור, אשר נבנה בשנת 1922 כבית מגורים עבור אליעזר בן יהודה – מחיה השפה העברית. בסביבות שנת 1960 עברה הבעלות על המבנה לעיריית ירושלים. החל משנת 1971, ביוזמת ראש העיר טדי קולק, משמש המקום את ארגון "ידידי אמת הכפרה והשלום (ASF)" הפועל בישראל במוסדות רווחה וסעד למען ניצולי שואה ומשפחותיהם. בשנת 2004 נבנה בחצר הדרומית של האתר אגף נוסף תוך שהושקעה בתכנון האדריכלי מחשבה רבה כיצד ליצור התכתבות בין הבנין בן 3 הקומות לבית בן יהודה, ותוך שהבנין משמש כבית הארחה בינלאומי לקבוצות, מבקרים ומתנדבים הפועלים במסגרת הארגון.

הנמקות ההתנגדות

1. המגרש נשוא התכנית ממוקם בליבה של שכונת תלפיות/ארנונה – אזור בעל ערך היסטורי מובהק. התכנית מבקשת להקים בו בניין חדש, בצמידות מיידית ל**בית בן יהודה** – מבנה לשימור המוכר ככזה בתכנית האב של השכונה.
2. על פי **תכנית האב לשכונת ארנונה**, האזור כולו מסווג כמרחב בעל רגישות היסטורית – ובתוכו גם בית בן יהודה, אשר נהנה ממעמד של אתר לשימור. **במסגרת זו נקבעו מגבלות גובה, מספר קומות מרבי, ואתרים לשימור**. כמו כן נקבעו כלים תכנוניים ייעודיים שמטרתם להגן על המורשת המקומית ולשמר את האופי הייחודי של השכונה לאורך זמן.
3. עקרונות שנקבעו בתכנית האב מבטאים את ההכרה בערכו התרבותי, ההיסטורי והאדריכלי של המרחב כולו. לפיכך, עמידה באותן מגבלות אינה רק סוגיה תכנונית, אלא חלק מהמאמץ הציבורי לשמר את הרצף ההיסטורי, את ערכי התרבות ואת הזהות המקומית השזורה במרקם העירוני של ירושלים. **בית בן יהודה הוא דוגמה חיה לאופן שבו מבנה לשימור הופך למוקד תרבותי פעיל, ומוכיח את הערך הציבורי שבהגנה על מורשת עירונית.**

4. בחינת ההשלכות של התכנית אינה יכולה להתמקד במבנה לבדו. יש להתייחס גם למרחב שסביבו – לכל אותם מרכיבים פיזיים וסביבתיים שמעצבים את הזיכרון המקומי: הפרופורציות, קווי החזית, נקודות המבט, הקשרים בין מבנים ונוכחותם הכוללת בנוף העירוני. אין כל התייחסות בתוכנית המוצעת לכל הרכיבים החשובים הללו!

5. התכנית מעלה סוגיה ציבורית מדרגה ראשונה. שימור האיזון העדין בין פיתוח לבין הגנה על המורשת העירונית, הגנה שהיא אינטרס ציבורי מהותי, והתעלמות ממנה תגרום לנזק בלתי ניתן לתיקון. בנסיבות אלה, טובת ציבור המשתמשים מחייבת את עצירתה של התכנית וליבון מסודר של הנושא ולא באופן של מחטף למעשה.

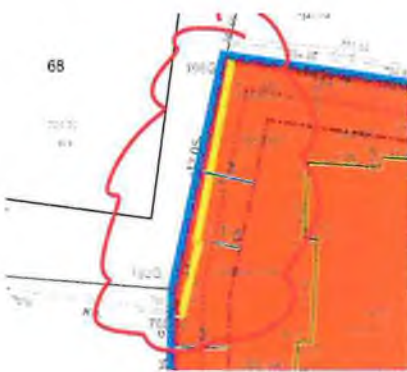
6. עבורנו, כגוף המנהל את בית בן יהודה ואת הקשר שבין אזרחי גרמניה לקהילה בישראל, ההתנגדות נובעת בראש ובראשונה מההשפעה הישירה של התכנית על שלמות המתחם, סביבתו ותפקודו הציבורי. המגרש המדובר גובל באופן מיידי בבית בן יהודה, והתכנית המוצעת חורגת מהעקרונות שנקבעו במדיניות התכנון של שכונת תלפיות/ארנונה. היא צפויה לפגוע לא רק באופי ההיסטורי של הסביבה, אלא גם באתר שימור מרכזי הפועל בלב השכונה ומשמש מוקד חינוכי ותרבותי לקבוצות מהארץ ומהעולם.

השפעת התכנית על בית בן יהודה והמרחב הציבורי

1. בית בן יהודה פועל כמרכז חינוכי ובינלאומי למפגשים, מתוך מבנה היסטורי המוכר לשימור. התכנית המוצעת צפויה להשפיע עלינו באופן ישיר ומהותי. על פניו, המסמכים שהוגשו אינם עולים בקנה אחד עם מדיניות התכנון וההנחיות התקפות לשכונת תלפיות/ארנונה.

2. המבנה המתוכנן, בגובהו ובממדיו, חורג באופן קיצוני מאופיה של הסביבה ואינו תואם את עקרונות תכנית האב. גובהו המוצע – כ-20 מטר מעל קו הגג של בית בן יהודה(!), כפול כמעט מכל מבנה אחר בשכונה. מדובר בנפח בנייה שאינו סביר בקונטקסט הקיים, ויפגע קשות במרקם הפיזי והציבורי של המרחב.

3. בנוסף, עבודות ההריסה והבנייה עלולות להסב נזק ממשי לעצים בוגרים המצויים הן בתחומי החצר והן לאורך המדרכה – כולל עץ אקליפטוס עתיק הסמוך למגרש. אף שהתכניות מציינות את העצים כ"עצים מוגנים" בתשריט קומת הקרקע, הם כלל אינם מופיעים בתשריטי המרתפים. מאחר שהתכנון מציע חפירה של מרתף על פני 100% מהשטח, ללא שמירה על רדיוס ההגנה הנדרש, ניתן להניח כי העצים לא ישרדו. הדבר מעיד או על רשלנות בתכנון – או על חוסר כוונה ממשית לשמור עליהם. בנוסף, כאשר כבר ידוע כיום עד כמה חשוב נושא חלחול המים לתת הקרקע, כיצד מתיישבת תוכנית זו עם עקרונות חשובים אלו למען הדורות הבאים. הגישה שאחרים ידאגו לנושא חלחול המים תוך ניצול מוגבר של זכויות בניה אינה ראויה על פניה.



4. המרחק המתוכנן בין המבנה החדש לבין גבול המגרש עם בית בן יהודה עומד על כשלושה מטרים בלבד – זאת לעומת מרחק קיים של כ-11 מטרים! סטייה זו מקטינה באופן דרמטי את הרווח הפתוח בין המבנים, ועלולה להשפיע באופן ישיר על איכות השהות והאור בחללי האירוח, כמו גם על תחושת הפתיחות והכבוד הראוי לאתר לשימור. ענין זה מצביע שוב כי התכנון נעשה בלא לתת תשומת לב לנסיבות המיוחדות שלפנינו. בנוסף לכך, חלק מקיר החצר הקיים

סומן בתשריט להריסה ולהזזה – כך שיוקם מחדש במרחק של כ-50 ס"מ בלבד מקירות בית בן יהודה. שינוי זה צפוי לפגוע הן באסתטיקה של האתר, והן בהפרדה הסביבתית הדרושה לפעילותו השוטפת.

5. אישור התכנית בנוסח שהוגש יהווה תקדים שלילי, אשר יפגע ביכולת לשמור בעתיד על ערכי המורשת התרבותית וההיסטורית של השכונה כולה. מכאן הדרך לבניה מסיביות שתהפוך בסופו של דבר את המגורים וחיי הקהילה לבלתי נסבלים, היא קצרה. ומה הועילו חכמים בתקנתם... הרי כל הרעיון הוא ליצור מרחב למען הציבור. ברור שיזמים רוצים זכויות נוספות עוד ועוד, אבל היכן החשיבה קדימה?!

6. בית בן יהודה, כמוסד חינוכי הפועל בלב מרקם עירוני ייחודי, רואה בהגנה על סביבתו התרבותית חלק בלתי נפרד משליחותו. כל פגיעה במרחב זה תשבש את פעילותו החינוכית-קהילתית של בית בן יהודה ולפגוע באופיו הפתוח והציבורי.

על בסיס כלל הנימוקים המפורטים לעיל, אנו סבורים כי התכנית במתכונתה הנוכחית גורמת לפגיעה בלתי מידתית באופי ההיסטורי של הסביבה, בזיקה שבין המרחב הציבורי לאתר לשימור, וביכולתנו להמשיך לפעול מתוך אחריות ציבורית וחינוכית.

לפיכך, אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התכנית כפי שהופקדה שכן כאמור התכנון חייב להעשות בתשומת לב מיוחדת הן למבנה בית בן יהודה שנועד לשימור והן למבנה הכנסים שנבנה כדי לשרת את מטרות העמותה. בעריכות התוכנית המוצעת לא נעשתה חוות דעת מתאימה לענין זה, ודי בטעם זה בלבד לפסול תוכנית מוטעית זו, ולשקול תכנון מחודש המתחשב ברקמת השכונה, בערכי המורשת ובאינטרס הציבורי הרחב.

בכבוד רב,

אוריאל קשי

מנהל בית בן יהודה

ונציג עמותת "ידידי אوت הכפרה והשלום" לשימור הקשר בין גרמניה וישראל

לוט

מכתב מטעם משרד האדריכלים שתכנן את בית בן יהודה.

תצהיר מאומת ע"י עו"ד להגשת ההתנגדות.

העתקים

עו"ד אריאל גיז – יועץ משפטי וחבר ועד העמותה

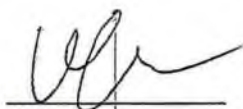
ת צ ה י ר

אני התתום מטה אוריאל קשי ת.ז. 038455127 אחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה במסגרת התנגדות לתוכנית 101-1247717 ברח' בית"ר 22 בארנונה/תלפיות ירושלים.

2. האמור בהתנגדות זו הינו אמת לפי מיטב ידיעתי האישית, הטענות המשפטיות הן אמת לפי מיטב הבנתי ולפי עצה משפטית שקיבלתי.

3. אני מצהיר כי זה שמי, החתימה שלהלן היא חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אוריאל קשי



א י ש ו ר

הריני מאשר כי ביום 5.8.25 הופיע בפני עו"ד אריאל גיז מ.ר. 20831 מרח' הרטום 12 ירושלים, מר אוריאל קשי ת.ז. 038455127, שזוהה על-ידי באמצעות מערכת ההזדהות הממשלתית של ממשל זמין והתקבל אצלי בדוא"ל אישור על אימות זהותו. ההופעה לפניי בוצעה באמצעות הוועדות חזותית אשר מתועדת אצלי, כאשר המצהיר הופיע לפניי על גבי הצג, עת התצהיר מושא האימות לפניו והוא הצהיר בפניי כי הוא מסכים לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו, מתיר לי להעביר תקלטה זו לגורם הרלוונטי ככל שידרוש הקלטה זו, ואישר כי לא יעלה כל טענה בענין העברתה, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה לחיסיון עו"ד – לקוח בקשר להקלטה חזותית זו

אוריאל גיז, עו"ד
מ.ר. 20831
רח' הרטום 12, ירושלים

עורך - דין

31/07/2025
ו' אב תשפ"ה
שעה: 08:48

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سجلت تسجيل وتنمية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
وزارة العدل | وزارة العدل



785404

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 30115 חלקה: 68

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	717	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3234/1966	21/11/1966	מכר	עיריית ירושלים
החלק בנכס בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
11513/1997	11/08/1997	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים
החלק בנכס בשלמות			
הערות: תכנית מפורטת מס' 5012			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

7.8.2025

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - ירושלים

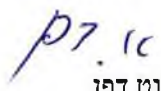
רח' שלומציון המלכה 1, ירושלים

בבקשה לשלוח תשובה/הערות לכותות דוא"ל הבאות:

israel@asf-ev.de

quez@lawyer.org.il

בתודה ובברכה,


אנט דפן
מתאמתי פעילות

ירושלים, 04.08.2025



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1, ירושלים

נכבדותי ונכבדיי שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 1247717-101 בביתר 22 בארנונה/תלפיות ירושלים

אני הח"מ, אוריאל קשי, בעל תעודת זהות מס' 038455127, מנהל עמותת ידידי אהת הכפרה והשלום המחזיקה בזכויות שימוש רבות-שנים בבית בן יהודה בירושלים, פונה בזאת בהתנגדות לתכנית מס' 101-1247717, המתייחסת להריסת מבנה קיים ברחוב ביתר 22, בשכונת תלפיות/ארנונה, גוש 30115 חלקה 70 בירושלים והקמת מבנה חדש.

עמותת ידידי אהת הכפרה והשלום מרכזת את הקשר שבין עמותת הפיוס הגרמנית לשלום שנתמכת ע"י ממשלת גרמניה לבין ישראל בהקשר של השואה שעברה על העם היהודי, תוך חיזוק הקשר שבין העמים ותוך קיום פעילות קהילתית שמתרכזת בבית בן יהודה ובמרכז האירוח הבינלאומי המצויים בחלקה המצרנית גוש 30115 חלקה 68.

התוכנית המוצעת תפגע באופן אנוש בבית בן יהודה ותהפוך מבנה מיוחד זה לשימור, למבנה סתמי שיעמוד בצילו של בנין ענק המתנשא לגובה של מעל ל-30 מטרים (!) ותוך שהבינוי המבוקש הוא מסיבי ולא תואם את המרקם השכונתי באופן כללי ואינו מתכתב עם הסביבה המצרנית באופן פרטני. במקרה שלפנינו היה צריך לתת תשומת לב מיוחדת בעת עריכת התוכנית לא רק לעקרונות שנקבעו בתוכניות האב לשכונה כפי שמפורט היטב בחוות הדעת של המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, אלא גם להקשר הישיר של מבנה בית בן יהודה וכן למרכז האירוח הבינלאומי המשרת את עמותת ידידי אהת הכפרה. יודגש כי העמותה אינה מתנגדת לעצם הבינוי בחלקה המצרנית, אך הדבר צריך להעשות בתשומת לב מיוחדת הן למבנה בית בן יהודה שנועד לשימור והן למבנה הכנסים שנבנה כדי לשרת את מטרות העמותה. בעריכות התוכנית המוצעת לא נעשתה חוות דעת מתאימה לענין זה, ודי בטעם זה בלבד לפסול תוכנית מוטעית זו.

למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי התנגדות זו נכונים.

רקע היסטורי – בית בן יהודה

בית בן יהודה הוא מבנה היסטורי המוכר לשימור, אשר נבנה בשנת 1922 כבית מגורים עבור אליעזר בן יהודה – מחיה השפה העברית. בסביבות שנת 1960 עברה הבעלות על המבנה לעיריית ירושלים. החל משנת 1971, ביוזמת ראש העיר טדי קולק, משמש המקום את ארגון "ידידי אהת הכפרה והשלום (ASF)" הפועל בישראל במוסדות רווחה וסעד למען ניצולי שואה ומשפחותיהם. בשנת 2004 נבנה בחצר הדרומית של האתר אגף נוסף תוך שהושקעה בתכנון האדריכלי מחשבה רבה כיצד ליצור התכתבות בין הבנין בן 3 הקומות לבית בן יהודה, ותוך שהבנין משמש כבית הארחה בינלאומי לקבוצות, מבקרים ומתנדבים הפועלים במסגרת הארגון.

הנמקות ההתנגדות

1. המגרש נשוא התכנית ממוקם בליבה של שכונת תלפיות/ארנונה – אזור בעל ערך היסטורי מובהק. התכנית מבקשת להקים בו בניין חדש, בצמידות מיידית לבית בן יהודה – מבנה לשימור המוכר ככזה בתכנית האב של השכונה.
2. על פי תכנית האב לשכונת ארנונה, האזור כולו מסווג כמרחב בעל רגישות היסטורית – ובתוכו גם בית בן יהודה, אשר נהנה ממעמד של אתר לשימור. במסגרת זו נקבעו מגבלות גובה, מספר קומות מרבי, ואתרים לשימור. כמו כן נקבעו כלים תכנוניים ייעודיים שמטרתם להגן על המורשת המקומית ולשמר את האופי הייחודי של השכונה לאורך זמן.
3. עקרונות שנקבעו בתכנית האב מבטאים את ההכרה בערכו התרבותי, ההיסטורי והאדריכלי של המרחב כולו. לפיכך, עמידה באותן מגבלות אינה רק סוגיה תכנונית, אלא חלק מהמאמץ הציבורי לשמר את הרצף ההיסטורי, את ערכי התרבות ואת הזהות המקומית השזורה במרקם העירוני של ירושלים. בית בן יהודה הוא דוגמה חיה לאופן שבו מבנה לשימור הופך למוקד תרבותי פעיל, ומוכיח את הערך הציבורי שבהגנה על מורשת עירונית.

4. בחינת ההשלכות של התכנית אינה יכולה להתמקד במבנה לבדו. יש להתייחס גם למרחב שסביבו – לכל אונת מרכיבים פיזיים וסביבתיים שמעצבים את הזיכרון המקומי: הפרופורציות, קווי החזית, נקודות המבט, הקשרים בין מבנים ונוכחותם הכוללת בנוף העירוני. אין כל התייחסות בתוכנית המוצעת לכל הרכיבים החשובים הללו!

5. התכנית מעלה סוגיה ציבורית מדרגה ראשונה. שימור האיזון העדין בין פיתוח לבין הגנה על המורשת העירונית, הגנה שהיא אינטרס ציבורי מהותי, והתעלמות ממנה תגרום לנזק בלתי ניתן לתיקון. בנסיבות אלה, טובת ציבור המשתמשים מחייבת את עצירתה של התכנית וליבון מסודר של הנושא ולא באופן של מחטף למעשה.

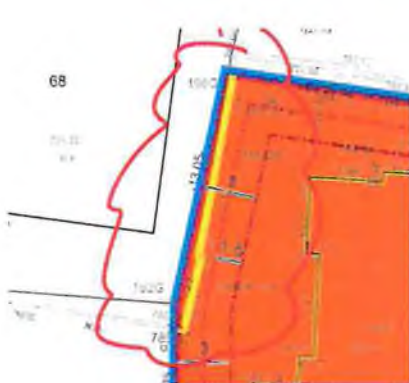
6. עבורנו, כגוף המנהל את בית בן יהודה ואת הקשר שבין אזרחי גרמניה לקהילה בישראל, ההתנגדות נובעת בראש ובראשונה מההשפעה הישירה של התכנית על שלמות המתחם, סביבתו ותפקודו הציבורי. המגרש המדובר גובל באופן מיידי בבית בן יהודה, והתכנית המוצעת חורגת מהעקרונות שנקבעו במדיניות התכנון של שכונת תלפיות/ארנונה. היא צפויה לפגוע לא רק באופי ההיסטורי של הסביבה, אלא גם באתר שימור מרכזי הפועל בלב השכונה ומשמש מוקד חינוכי ותרבותי לקבוצות מהארץ ומהעולם.

השפעת התכנית על בית בן יהודה והמרחב הציבורי

1. בית בן יהודה פועל כמרכז חינוכי ובינלאומי למפגשים, מתוך מבנה היסטורי המוכר לשימור. התכנית המוצעת צפויה להשפיע עלינו באופן ישיר ומהותי. על פניו, המסמכים שהוגשו אינם עולים בקנה אחד עם מדיניות התכנון וההנחיות התקפות לשכונת תלפיות/ארנונה.

2. המבנה המתוכנן, בגובהו ובממדיו, חורג באופן קיצוני מאופיה של הסביבה ואינו תואם את עקרונות תכנית האב. גובהו המוצע – כ-20 מטר מעל קו הגג של בית בן יהודה(!), כפול כמעט מכל מבנה אחר בשכונה. מדובר בנפח בנייה שאינו סביר בקונטקסט הקיים, ויפגע קשות במרקם הפיזי והציבורי של המרחב.

3. בנוסף, עבודות ההריסה והבנייה עלולות להסב נזק ממשי לעצים בוגרים המצויים הן בתחומי החצר והן לאורך המדרכה – כולל עץ אקליפטוס עתיק הסמוך למגרש. אף שהתכניות מציינות את העצים כ"עצים מוגנים" בתשריט קומת הקרקע, הם כלל אינם מופיעים בתשריטי המרתפים. מאחר שהתכנון מציע חפירה של מרתף על פני 100% מהשטח, ללא שמירה על רדיוס ההגנה הנדרש, ניתן להניח כי העצים לא ישרדו. הדבר מעיד או על רשלנות בתכנון – או על חוסר כוונה ממשית לשמור עליהם. בנוסף, כאשר כבר ידוע כיום עד כמה חשוב נושא חלחול המים לתת הקרקע, כיצד מתיישבת תוכנית זו עם עקרונות חשובים אלו למען הדורות הבאים. הגישה שאחרים ידאגו לנושא חלחול המים תוך ניצול מוגבר של זכויות בניה אינה ראויה על פניה.



4. המרחק המתוכנן בין המבנה החדש לבין גבול המגרש עם בית בן יהודה עומד על כשלושה מטרים בלבד – זאת לעומת מרחק קיים של כ-11 מטרים! סטייה זו מקטינה באופן דרמטי את הרווח הפתוח בין המבנים, ועלולה להשפיע באופן ישיר על איכות השהות והאור בחללי האירוח, כמו גם על תחושת הפתיחות והכבוד הראוי לאתר לשימור. ענין זה מצביע שוב כי התכנון נעשה בלא לתת תשומת לב לנסיבות המיוחדות שלפנינו. בנוסף לכך, חלק מקיר החצר הקיים

סומן בתשריט להריסה ולהזזה – כך שיוקם מחדש במרחק של כ-50 מ"מ בלבד מקירות בית בן יהודה. שינוי זה צפוי לפגוע הן באסתטיקה של האתר, והן בהפרדה הסביבתית הדרושה לפעילותו השוטפת.

5. אישור התכנית בנוסח שהוגש יהווה תקדים שלילי, אשר יפגע ביכולת לשמור בעתיד על ערכי המורשת התרבותית וההיסטורית של השכונה כולה. מכאן הדרך לבניה מסיביות שתהפוך בסופו של דבר את המגורים וחיי הקהילה לבלתי נסבלים, היא קצרה. ומה הועילו חכמים בתקנתם... הרי כל הרעיון הוא ליצור מרחב למען הציבור. ברור שיזמים רוצים זכויות נוספות עוד ועוד, אבל היכן החשיבה קדימה?!

6. בית בן יהודה, כמוסד חינוכי הפועל בלב מרקם עירוני ייחודי, רואה בהגנה על סביבתו התרבותית חלק בלתי נפרד משליחותו. כל פגיעה במרחב זה תשבש את פעילותו החינוכית-קהילתית של בית בן יהודה ולפגוע באופיו הפתוח והציבורי.

על בסיס כלל הנימוקים המפורטים לעיל, אנו סבורים כי התכנית במתכונתה הנוכחית גורמת לפגיעה בלתי מידתית באופי ההיסטורי של הסביבה, בזיקה שבין המרחב הציבורי לאתר לשימור, וביכולתנו להמשיך לפעול מתוך אחריות ציבורית וחינוכית.

לפיכך, אנו מבקשים מהוועדה לדחות את התכנית כפי שהופקדה שכן כאמור התכנון חייב להעשות בתשומת לב מיוחדת הן למבנה בית בן יהודה שנועד לשימור והן למבנה הכנסים שנבנה כדי לשרת את מטרות העמותה. בעריכות התוכנית המוצעת לא נעשתה חוות דעת מתאימה לענין זה, ודי בטעם זה בלבד לפסול תוכנית מוטעית זו, ולשקול תכנון מחודש המתחשב ברקמת השכונה, בערכי המורשת ובאינטרס הציבורי הרחב.

בכבוד רב,

אוריאל קשי

מנהל בית בן יהודה

ונציג עמותת "ידידי אوت הכפרה והשלום" לשימור הקשר בין גרמניה וישראל

לוט

מכתב מטעם משרד האדריכלים שתכנן את בית בן יהודה.

תצהיר מאומת ע"י עו"ד להגשת ההתנגדות.

העתקים

עו"ד אריאל גיז – יועץ משפטי וחבר ועד העמותה

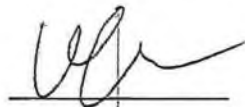
תצהיר

אני החתום מטה אוריאל קשי ת.ז. 038455127 אחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה במסגרת התנגדות לתוכנית 101-1247717 ברח' בית"ר 22 בארנונה/תלפיות ירושלים.

2. האמור בהתנגדות זו הינו אמת לפי מיטב ידיעתי האישית, הטענות המשפטיות הן אמת לפי מיטב הבנתי ולפי עצה משפטית שקיבלתי.

3. אני מצהיר כי זה שמי, החתימה שלהלן היא חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אוריאל קשי



אישור

הריני מאשר כי ביום 5.8.25 הופיע בפני עו"ד אריאל גיז מ.ר. 20831 מרח' הרטום 12 ירושלים, מר אוריאל קשי ת.ז. 038455127, שזוהה על-ידי באמצעות מערכת ההזדהות הממשלתית של ממשל זמין והתקבל אצלי בדוא"ל אישור על אימות זהותו. החופעה לפניי בוצעה באמצעות הוועדות חזותית אשר מתועדת אצלי, כאשר המצהיר הופיע לפניי על גבי הצג, עת התצהיר מושא האימות לפניי והוא הצהיר בפניי כי הוא מסכים לתיעוד החזותי ועשיית השימוש בו, מתיר לי להעביר הקלטה זו לגורם הרלוונטי ככל שידרוש הקלטה זו, ואישר כי לא יעלה כל טענה בענין העברתה, וכי הוא מוותר בזאת על כל טענה לחיסיון עו"ד – לקוח בקשר להקלטה חזותית זו.

אוריאל גיז עו"ד
מ.ר. 20831
רח' הרטום 12, ירושלים

עורך - דין

31/07/2025
ו' אב תשפ"ה
שעה: 08:48

תאריך

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

משרד המשפטים



785404

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30115 חלקה: 68

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	717	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
3234/1966	21/11/1966	מכר	עיריית ירושלים
החלק בנכס בשלמות			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
11513/1997	11/08/1997	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים
החלק בנכס בשלמות			
הערות: תכנית מפורטת מס' 5012			

סוף נתונים

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

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

סימוכין: bby-275

03-08-2025



לכבוד: הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה – מחוז ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1, ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 1247717-101 בביתר 22 בארנונה/תלפיות
ירושלים

אני הח"מ, אדריכל ברד פינצ'וק, בעל תעודת זהות מס' 311894257 ומספר רישיון 10694, תכננתי את הבניין העורפי ברחוב עין גדי 28 עבור עמותת אות הכפרה ובהתאם לתכנית 5012 מתאריך 19-03-1998. המבנה בנוי בהתאם להיתר בנייה מס' 50975 מתאריך 26-05-2003.

תכנית 101-1247717 המוצעת פוגעת במרקם העירוני הקיים באזור ובמיוחד בשני המבנים הקיימים ברחוב עין גדי 28. הקדמי, בית אליעזר בן יהודה שהינו מבנה לשימור והשני אכסניית הנוער שבנוי בעיקר מתוך התחשבות בבית לשימור ומתוך מאמץ עליון לא להפריע לנוכחותו ברחוב.

להלן סיבות ההתנגדות:

1. קביעת קו בניין צידי מערבי עילי (עבור מרפסות) של 1.5 מ' בלבד כאשר המבנה הקיים בחלקה 68 בנוי במרחק 2.80 מ' מגבול המגרש מהווה מרחק בלתי סביר גם למבנה אכסניית הנוער הקיים וגם למבנה המגורים המוצע.
2. מבנה של 8 קומות מחייב קו בניין גדול משמעותית יותר מה-3.0 מ' המוצע. על התכנית המוצעת להביא בחשבון את קו הבניין המצומצם המאושר בחלקה 68.
3. סביב החלקה עצים קיימים, חלקם עצים משמעותיים, ובתכנית הם מסומנים כעצים לשימור אך מעיון בתכנית הבינוי מסתמן שלא נלקחו בחשבון בתכנון המבנה או החניונים (המותרים עד לגבול המגרש). אולי, חלילה, אין כוונה אמיתית לשמר

The Heder
Architecture

רח' גוטליב 11 תל אביב 64392
11 Gottlieb st. Tel Aviv 64392
t +972 3 5222402
f +972 3 5222403

www.theheder.com
mail@theheder.com

- אותם. לא מסומן רדיוס השימור הנדרש והתכנון לא שומר על המרחק המחייב הזה. גם קו הבנין התת-קרקעי נקבע על גבול המגרש ומתעלם מקיום העצים לשימור.
4. העץ הקיים בחצר של חלקה 68 לא מסומנת בתשריט בכלל למרות שמדובר בעץ גדול ומשמעותי מאוד ברחוב ובאזור. תכנית מתוקנת חייבת לסמן את העץ לשימור ולחייב שמירת מרחק ממנו בכל קומות המבנה כולל ובעיקר במרתפים.
5. בתכנית מסומנת גדר קיימת להריסה. מדובר בגדר מבטון חשוף המהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה הקיים בחלקה 68 וכולל את קיר התורמים – קיר ובו שמות התורמים לעמותה ולבניית המבנה שמאפשר את פעילותה.
6. מספר הקומות המוצע גבוה משמעותית, למעשה כפול, מכל המבנים הקיימים באזור. מדובר במבנה יותר מכפול מגובה הבית הקיים בחלקה 68. חשוב להזכיר שבחלקה 68 קיים מבנה לשימור – ביתו הפרטי של אליעזר בן יהודה – ובהתאם למבנה הזה, תכנית 5012 קבע את גובה המבנה החדש בחצר האחורית. קביעת הגובה בעיקר על מנת לא להפעיל על המבנה לשימור. העקרון הזה נכון גם למבנים בסביבה הקרובה ומחייב, להבנתי, גם את התכנון המוצע בחלקה 70. ההתעלמות מהמרקם העדין וההיסטורי משקף את התכנון המסיבי ואינו ראוי.

בכבוד רב,



The Heder
Architecture

רח' גוטליב 11 תל אביב 64392
11 Guttlieb st. Tel Aviv 64392
t +972 3 5222402
f +972 3 5222403

www.theheder.com
mail@theheder.com