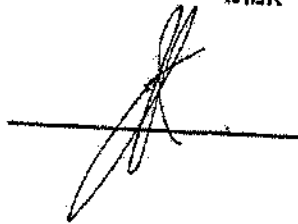


תצהיר

אני החתום מטה, אילן הלפמן, נושא ת.ז. שמספרה 025735622, לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר אמת אחרת אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני עושה תצהיר זה בתמיכה להתנגדות המוגשת לתכנית 101-1189281.
2. הגני מצהיר כי העובדות שבבסיס ההתנגדות ידועות לי ממקור ראשון או מייעוץ שקיבלתי או ממסמכים שעיינתי בהם ולפי מיטב ידיעתי ואמונתי העובדות שבבסיס ההתנגדות נכונות.
3. אני מצהיר שהחתימה להלן חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אימות חתימה

אני הח"מ, עו"ד מיטל הלפמן, מ.ר. 39454 מאשר/ת כי ביום 18/6/2024 התייצב בפניי אילן הלפמן, נושא תעודת זהות שמספרה 025735622, ולאחר שהזהרתי אותו כי עליו להצהיר אמת אחרת יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר נכונות הצהרתו לעיל וחתם עליה בפניי.

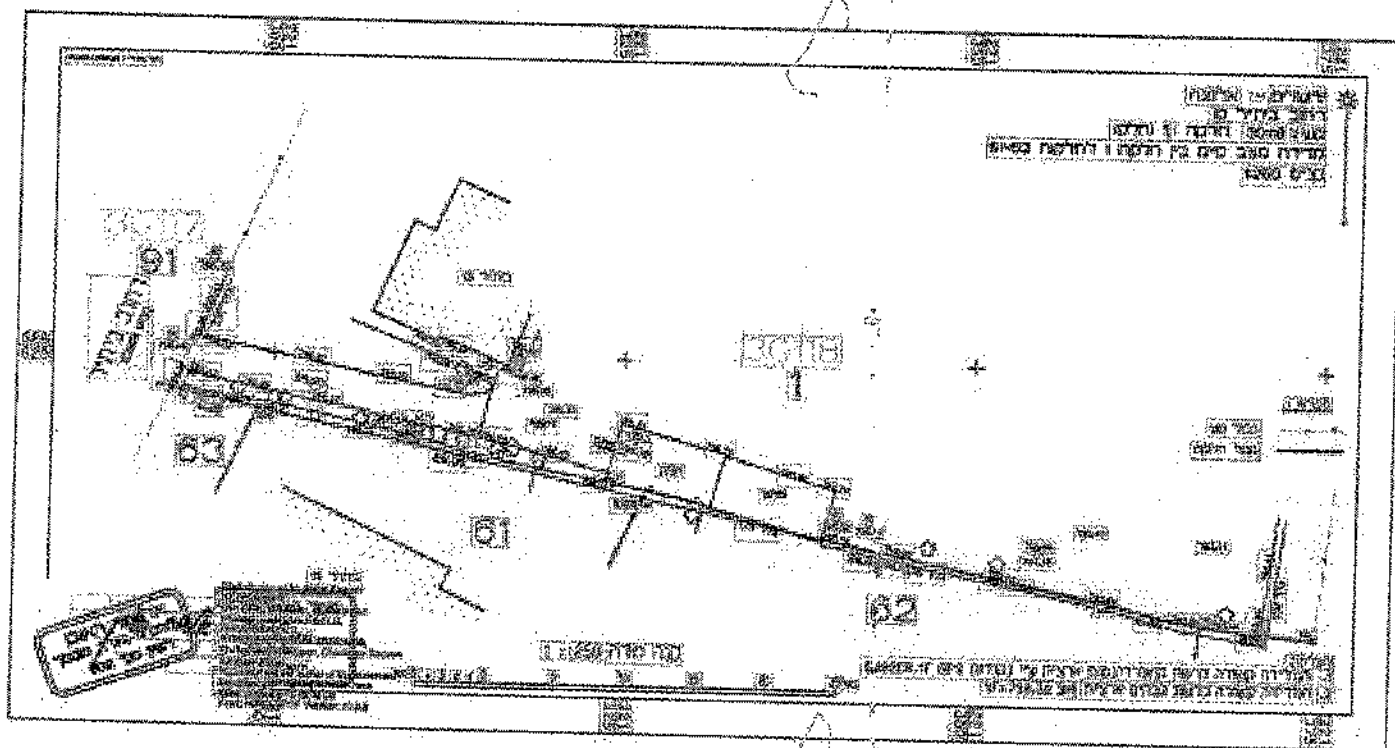
מיטל הלפמן, עו"ד
מ.ר. 39454
חתימה וחזמת עו"ד

התנגדות לתוכנית 101-1189281 בית"ר 15

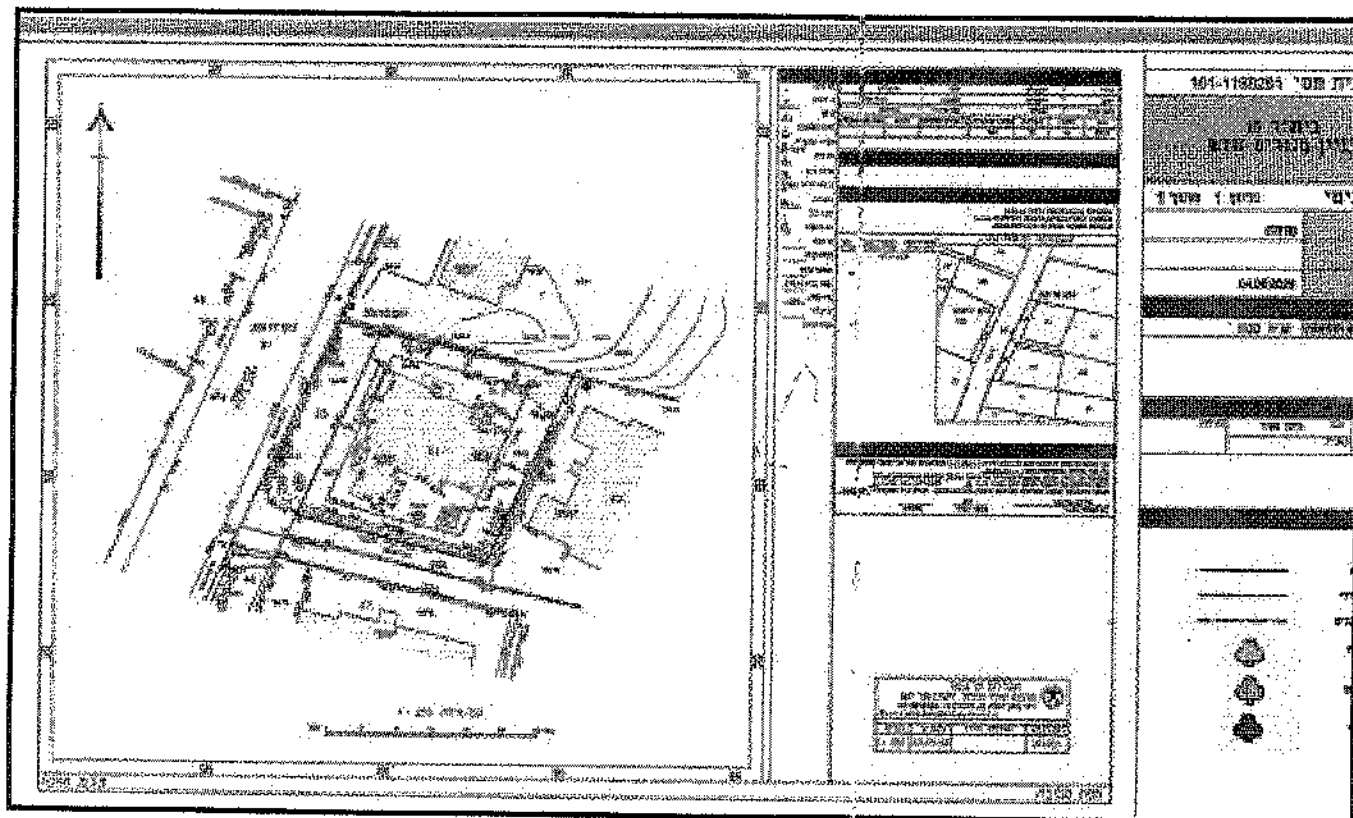
17.6.2024

1. פערים בהגשה, אי סימון מבנים במגרש הסמוך (בית"ר 13).

בתוכנית שהוגשה לא מופיעים המבנים בגוש 30118, חלקה 1 (להלן בית"ר 13), וניתן לסבור שזהו שדה בור, זאת להבדיל מכל המגרשים האחרים שגובלים בתוכנית שבהם סומנו המבנים. מבקשים שהתוכנית תתוקן על מנת שחברי הועדה יתרשמו מהקרבה בין המבנים,



מדידה שבוצעה עבורנו שכוללת את המבנים בבית"ר 13.



המידה כפי שהיא מופיעה בהגשה ללא המבנים או התכנית של בית"ר 13 (30118/1).

2. שימור בית"ר 15

המבנה הקיים בבית"ר 15 הופיע בכרטסת הישנה של מחלקת השימור, כמבנה לשימור. במשך שנים ארוכות הוצב שלט שמציין שזהו הוא "בית ד"ר שם טוב".

יש לתמוה מדוע השימור "נעלם" והבית ההיסטורי מיועד להריסה.

העתקה תמונה של שלט המועצה לשימור אתרים, מגדר הבית ברחוב בית"ר 15 לגדר הבית בבית"ר 13.

(א) לפני כחודש הוסר השלט של מחלקת השימור, שהיה תלוי במשך שנים, בבית"ר 15 ונתלה ללא רשות, תוך השגת גבול, ובאופן שגוי על גדר ביתנו, בבית"ר 13.

(ב) הסמיכות בין בקשת ההיתר בבית"ר 15, והעברת השלט תמונה בלשון המעטה. הד"ר שם טוב מעולם לא גר בביתנו בבית"ר 13.

(ג) הבית בבית"ר 13 נבנה על ידי עורך הדין סוקטלי, שהתגורר בבית מספר שנים. הבית בבית"ר 13, נמכר לסבא שלנו, ד"ר מרדכי הלפמן, ב 1942.

ד) משנת 1969 משפחתנו מתגוררת בבית ברציפות עד עצם היום הזה. מכאן שכל נסיון "להעביר" את השימור של "ביתו של ד"ר שם טוב" מבית"ר 15 לביתנו בבית"ר 13 הוא מטעה ומזוהר.

ה) לאור האמור, לא יכולה להיות מחלוקת שהבית ברחוב בית"ר 13 לא היה מעולם ביתו של ד"ר שם טוב, ונפלה טעות באגף השימור. בנוסף ברור שמקומו של השלט של אגף השימור "ביתו של ד"ר שם טוב" הוא בבית"ר 15, כפי שהיה במשך כל השנים, לא ברור מי העביר את השלט, מכל מקום יש להקפיד על שימור הבית בבית"ר 15.

ו) לאור האמור, נבקש דו"ח של מחלקת השימור בעיריה לעניין בית"ר 15.

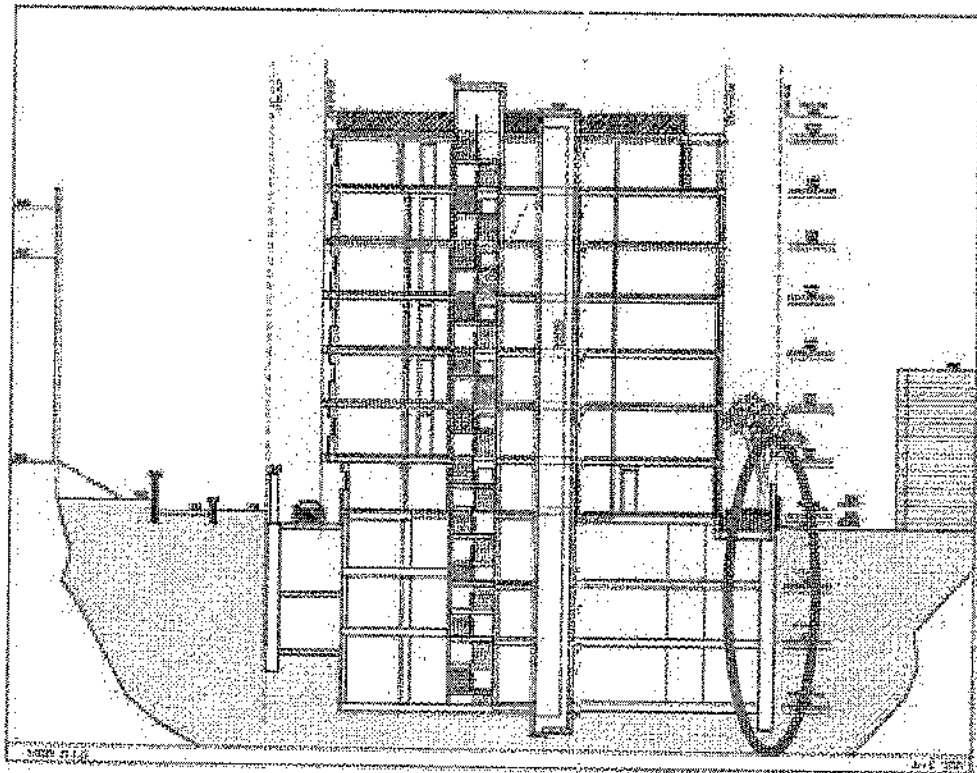
3. קו בניין בצד בית"ר 13 לעומת בית"ר 15

קו הבניין בצד הצפוני של התב"ע המוצעת, שגובל בבית"ר 13, נמצא 3 מטרים מגבול המגרש, בעוד בצדדים האחרים הוא 5 מטרים מגבול המגרש. אנחנו מבקשים שקו הבניין לא יהיה במרחק של פחות מ 5 מטרים לכיוון צפון בצמוד לבית"ר 13, כדי לשמור על אופים המרווח של המגרשים כפי שהוא היום, בהתאם לשימור אופיה הירוק של השכונה. בתוכנית המוצעת אין מקום לעצים בבית"ר 15 למעט עץ בודד בפאה הצפונית כפי שהוא מופיע בתוכנית. בתיק המידע של בית"ר 15 מ 2019 קו הבנין הוא 4 מטרים בצד הצפוני, אנחנו מתנגדים להקלה בקו הבנין.

4. אי חדירה לשטח שלנו בבית"ר 13, לרבות בתת קרקע בשום צורה.

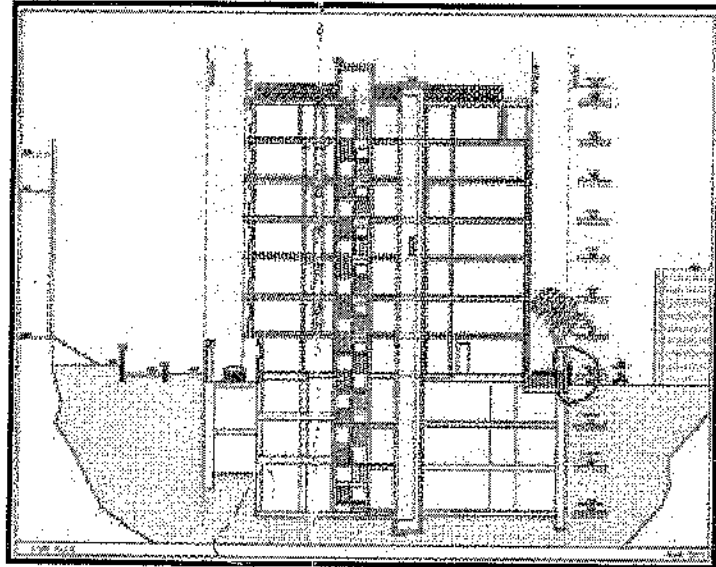
בחתך A-A מופיע הביסוס על גבול החלקה עם בית"ר 13. יש הבטיח כי ביסוס הקיר לא יחדור בשום צורה לתחומי מגרש בית"ר 13 וכן יש להבטיח שבניה עתידית כולל חפירת חניון תת קרקעי בבית"ר 13 על גבול המגרש, לא תדרוש מאיתנו התייחסות מיוחדת לקיר החניון התת קרקעי בבית"ר 15 כפי שהוא מופיע בהגשה (תמיכות, ביסוס או כל התייחסות אחרת). בנוסף יש לוודא בתוכנית ששום תשתית לא תחדור בתת קרקע לגבולות מגרש בית"ר 13.

כיוון שלא ניתן להקים קיר תשתית לחניון תת קרקעי כפי שהוא מופיע בחתך A-A במרווח 0 ממגרש בית"ר 13 (מסומן באליפסה כתומה), בלי לפגוע או לחדור למגרש של בית"ר 13, אנחנו דורשים להרחיק את הקיר לתוך מגרש בית"ר 15, כך שתתאפשר הקמתו בלי שום פגיעה במגרש בית"ר 13 (בקרקע ובעצים בגבול המגרש).



5. קיר שאינו קיים

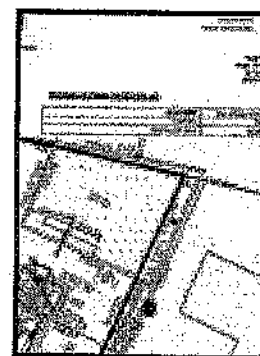
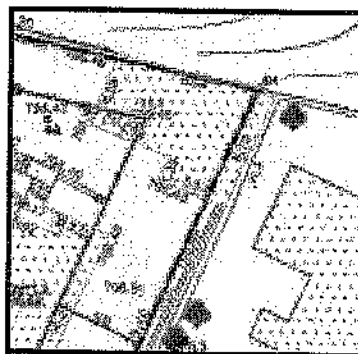
בחתך A-A בהגשה במסמכי התב"ע, מופיע קיר שאינו קיים היום (מסומן בעיגול כחול בצד ימין [צפון]), בתוך מגרש בית"ר 13. יש להסיר את הקיר מהתוכנית, ולוודא שאין חריגות נוספות לתוך מגרש בית"ר 13.



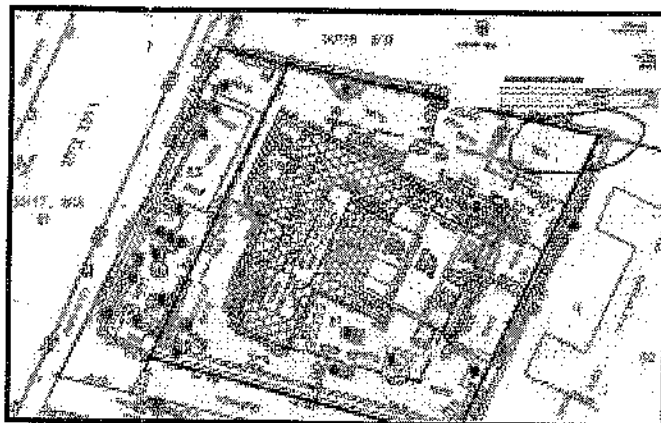
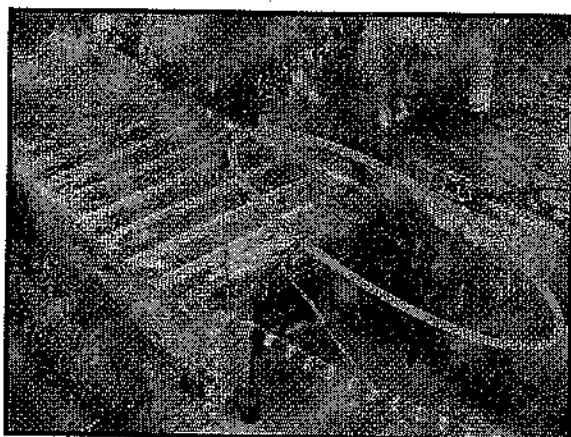
6. חשש לחריגה למגרש בית"ר 13.

בהגשת התוכנית ומהמדידות שבוצעו הסתבר שבעלי בית"ר 15 חרגו למגרש בית"ר 13 והקימו מחסן שחלקו בשטח מגרש של בית"ר 13 (פינה צפון מזרחית של מגרש בית"ר 15, "מחסן" סמוך לנקודת מדידה 6M), תוך גרימת נזק למבנה החניה במגרש בית"ר 13 שאליו "הוצמד" "המחסן" בבית"ר 15. יש לוודא שחריגת בניה זו תוסר ממגרש בית"ר 13, תוך התחייבות לתקן את הפגיעות והנזקים במבנה החניה בית"ר 13, ובתאום מלא עם בעלי בית"ר 13.

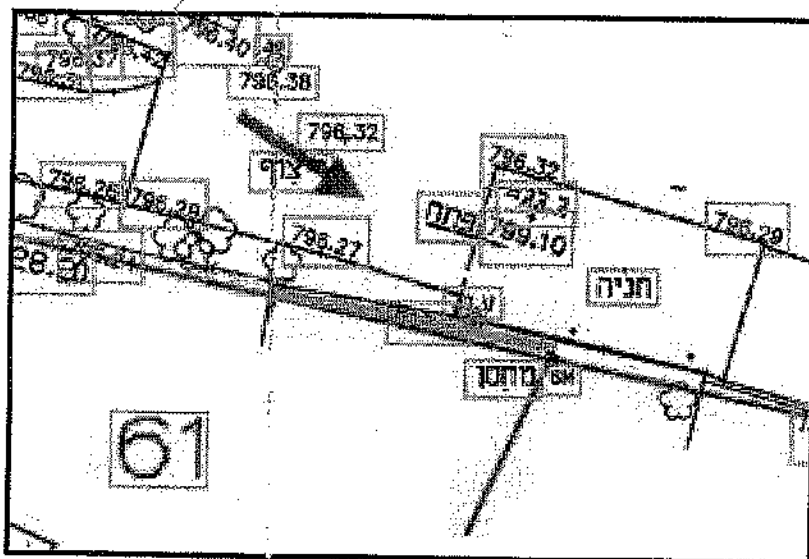
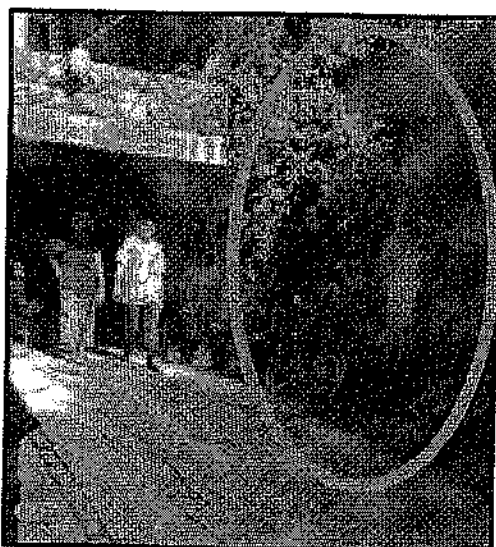
בהגשה לא שורטט ה"מחסן" בבית"ר 15 בשלמותו, ולא שורטט מבנה החניה בבית"ר 13, דבר שהיה מציג את חריגת הבניה והפלישה למגרש בבית"ר 13. בנוסף לאמור, יש לוודא ששרטוט המדידה מעודכן, ומציג את כל המבנים בשלמותם על מנת שהתמונה המוצגת בפני הועדה תהיה שלמה.



ימין: תיק מידע עם חריגת המחסן מגבול מגרש, שמאל: בהגשה המחסן לא חורג מנקודה 6M



בצילום ניתן לראות את המחסן בבית"ר 15 חורג למגרש של בית"ר 13, וצמוד למבנה החניה בבית"ר 13 (עיגול כתום).



בשרטוט ניתן לראות: חץ כחול מסמן את כיוון הצילום, אזור כתום חריגת בניה של המחסן של בית"ר 15 בתוך המגרש של בית"ר 13.

7. חסימת השמש בחודשי החורף

בחתך A-A בתוכנית התב"ע המוצעת ניתן לראות את הפרש הגבהים הגדול בין הבניינים, והקטנת המרווח בין הבניינים, שיגרום לחסימת קרני השמש, והטלת צל על כל הבית שלנו בבית"ר 13, במשך שעות רבות ביום, במשך ימים רבים בחורף. חסימת השמש תגרום לנזקים, בהם, בין השאר:

(א) פגיעה באיכות החיים של אמא שלנו, בת 80, שמתגוררת בבית, ורגילה לבית שטוף שמש בכל ימות השנה.

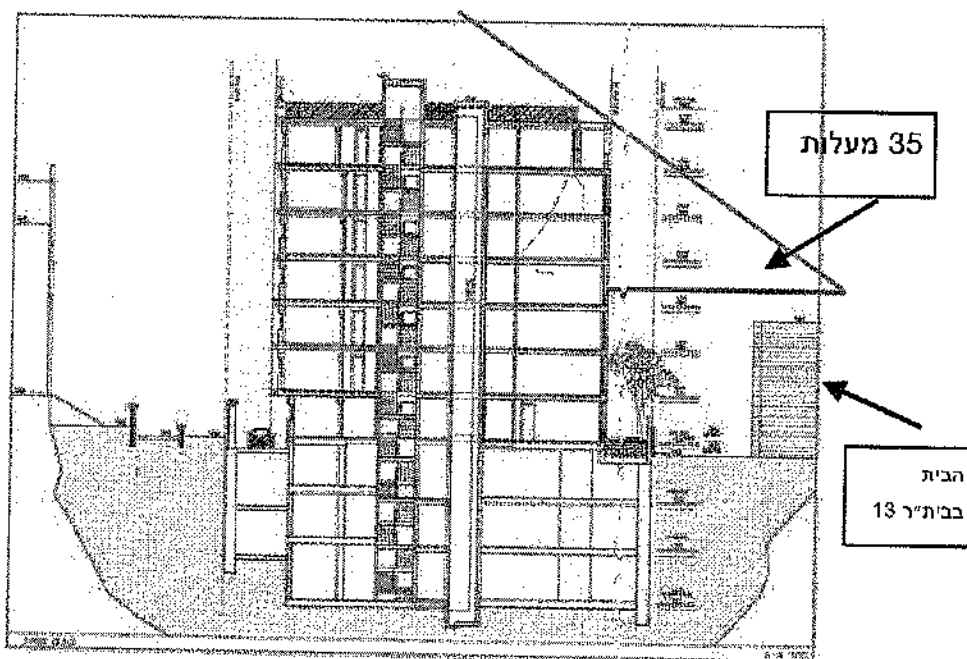
(ב) חסימה של אור שמש ישיר לתוך הבית ועל הבית.

(ג) פגיעה כלכלית, בשל הצורך בהימנעות יתר של הבית לרבות אי יכולת חימום מים בדוד שמש.

(ד) אי יכולת להפיק חשמל סולרי, ממערכת שתתקן על גג הבית.

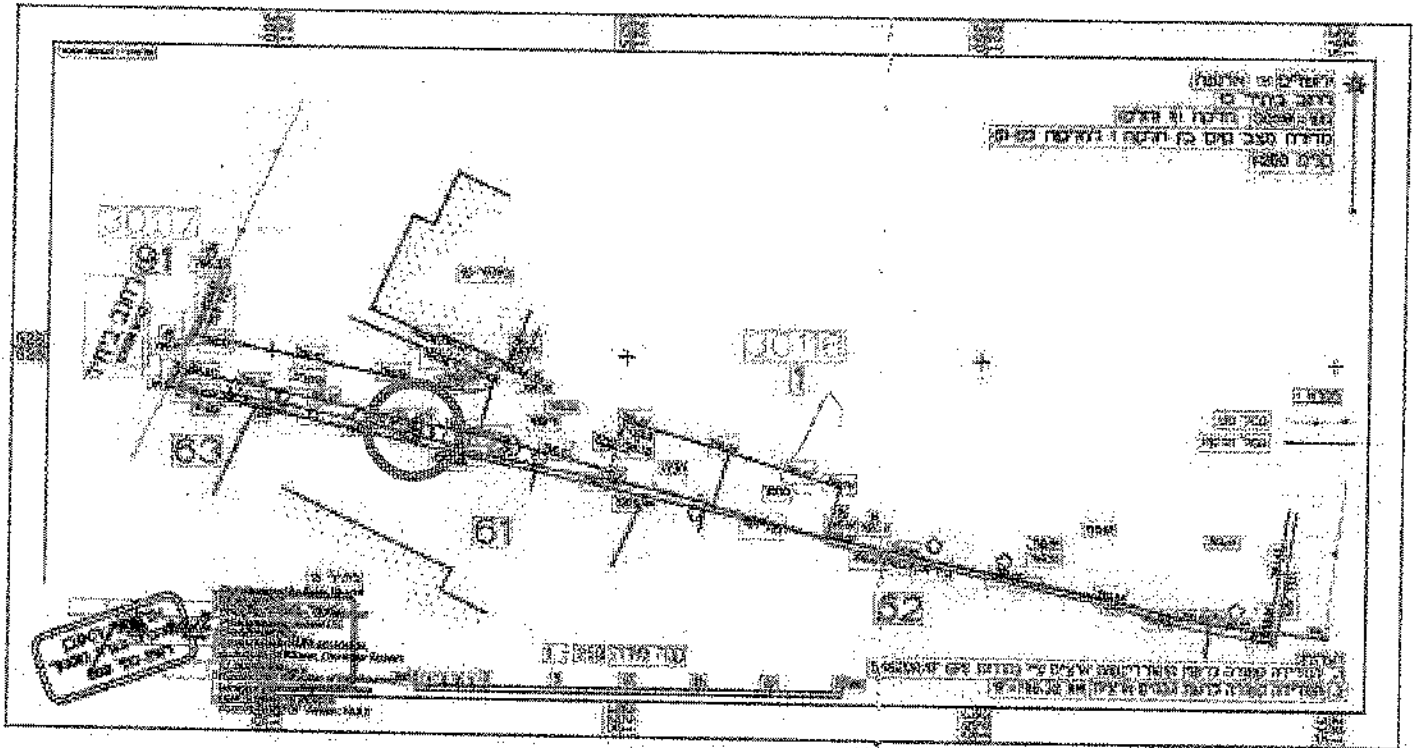
הסבר קצר: בשיא החורף הזווית של השמש מעל האופק בירושלים היא כ 35 מעלות. גובה הבית החדש בבית"ר 15, 21 מטר בנקודה הקרובה לבית"ר 13. הבית בבית"ר 13 בגובה 8.05 מטר. המרחק בין הבתים כ 9 מטר. הצל יכסה את הגג של בית"ר 13 במהלך החורף בשעות הצהריים. ראה שרטוט.

הקו הכתום בזווית 35 מעלות מעל האופק (קו אדום מייצג את הזווית לאופק), ניתן לראות שהבית ברחוב בית"ר 13 נמצא בצל של הבניין החדש ברחוב בית"ר 15.



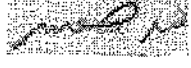
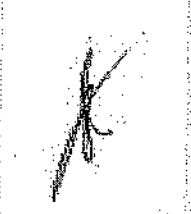
8. התייחסות מכלי גז.

בהגשה לא מסומנים מכלי הגז והמסתור שלהם בבית"ר 13, בצמוד לגבול המגרש, ראו שרטוט. יש להוסיף את מכלי הגז לתוכנית ולהרחיק פתח שנאים ופתחי אינורור של החניה, בהתאם לתקן כדי למנוע סכנה לציבור.



בלוני הגז מסומנים בעיגול כתום.

מגישים בעלי בית"ר 13:

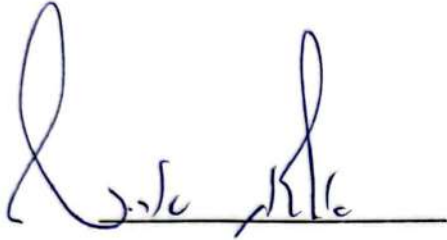
שם מלא	ת"ז	כתובת מגורים	דואר אלקטרוני	טלפון נייד	חתימה
יעל בירגיס הלפמן	012731329	בית"ר 13 ירושלים	helfman@bezeqint.net	0542108121	
דן הלפמן	027706852	אורן 30, מודיעין מכבים רעות	dhelfman@gmail.com	0525250047	
אילן הלפמן	025735622	קיבוץ עינת ת.ד. 240 מיקוד 4880500	ilanhelfman@gmail.com	0525454607	
מיכל הלפמן	038785283	בית"ר 17, ירושלים	helfmanstar@gmail.com	0546460503	

תצהיר

אני הח"מ אלק מילר ת.ז. 7205410 לאחר שהזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

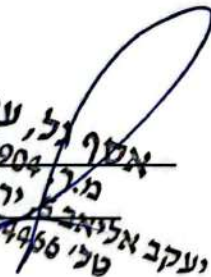
1. תצהירי זה ניתן לתמיכה בהתנגדות לתוכנית 101-1189281 – בית"ר 15 - המוגשת ע"י בעלי דירות מהבניין שברח' 2, ר' 17 א
2. כל האמור בהתנגדות הוא נכון למיטב ידיעתי ואמונתי, ועפ"י ייעוץ מקצועי שקיבלתי.

אני מצהיר כי זה שמי זו חתימתי, תוכן תצהירי זה אמת.



אישור

אני הח"מ, עו"ד אלק מילר, מאשר בזה כי ביום 17.6.24, הופיע בפני אלק מילר ת.ז. 017205410 ולאחר שהזהרתי את המצהיר, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.



אשר, עו"ד
24904
מ"ר
ירושלים
יעקב אביב
טל' 025254966

$$\frac{k}{17} \cdot \frac{1}{2}$$

התנגדות לתכנית : 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

מס"ד	שם ומשפחה	מס' ת.ז.	כתובת מגורים	כתובת דואר אלקטרוני	מס' טלפון	חתימה
1	האן חילון	053679608	יהודה בייגל זאלא אינאליסט	BUTTVOC@walla.com	058737809	יונה וולמן
2	שרה ליב	05473333	רחמיאל זא	975579@walla.com	050-2081882	[Signature]
3	אהוד סבאטו	010621688	חיים ביטור זא	Pana.Sabatello@gmail.com	0506712230	א.סבאטו
4	דומיטרא ואוקני	032336190	ביתר זא	omersantun@gmail.com	0555522085	[Signature]
5	אלקס אהרן	0A205416	עוזר זא	ellboyim@walla.com	0547432055	[Signature]
6	ברוך רומן	015636515	גיבור זא	bruce@jdc.org	0502-665638	ברוך רומן
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						

התנגדות שכנים ביתר 17 א

כתב התנגדות לתכנית : 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

1. שימור

אנו טוענים, כי הבית המיועד להריסה, הינו מבנה, בעל ערך היסטורי שימורי, ראשון במעלה, והופיע ככזה במשך שנים רבות, בכרטסת השימור [רצ"ב מפת שימור מתכנית האב].

המבנה, המופיע במפות היסטוריות – רצ"ב – אומנם עבר שיפוץ והוספו לו קומות חדשות לפני מס' שנים, אך עדין מהווה אחד המבנים הייחודיים והאופייניים שנותרו בשכונה: החזיתות המקוריות שהשתמרו, הפרופורציות של המבנה והעמדתו ביחס לרחוב, הינם ערך שימורי והיסטורי חשוב לשכונה ולעיר בכלל.

המבנה נגרע ברשימת השימור העדכנית - אולי בשוגג? - אך אין חולק כי המבנה היה חלק מהכרטסת והינו עדין, מבנה בעל ערך שימורי ראשון במעלה

בתיק התיעוד, בתכנית אב לשכונה, בעמוד 13, מופיע המבנה לשימור עפ"י כרטסת השימור הישנה. דיירי השכונה הוותיקים, מכירים היטב את הבניין שעומד במקום עוד משנות ה-40 של המאה הקודמת ומוכר ע"י תושבי השכונה כ"בית משפחת שם-טוב" תמוה, כי לא הוכן תיק תיעוד/סקר שימור לבניין והתכנית מציעה הריסה טוטאלית של הבניין.

בנוסף, בתיק המידע שהוצע למגרש בשנת 2019 [הבעלים ביקש לקדם בנייה במגרש] מצוין כי יש לקבל חוו"ד מחלקת שימור לכל תוספת בנייה מוצעת, וכעת כשמבקשים הריסתו המוחלטת? - דממה...

בחודש האחרון הוסר שלט השימור הכחול- שנתלה ע"י המועצה לשימור, אתרי מורשת - שהיה תלוי במשך שנים רבות, על גדר חצר בית"ר 15 המיועד כעת להריסה בתכנית זאת, אנו סבורים כי יש בכך עדות לכוונה לטשטש את נושא השימור שיש למצותו ביחס לבינוי הקיים

אנו מבקשים שהוועדה תנחה את מחלקת השימור לתת חוו"ד לתכנית הנ"ל ועל הכנת תיק תיעוד למבנה טרם קידום התכנית הנ"ל ולפני החלטה על הריסתו.

2. נספח עצים בוגרים

התכנית מציגה בתחום המגרש 4 עצים בלבד. במדידה המופיעה בתיק מידע מס' תיק 2019/6668 למגרש משנת 2019 -רצ"ב, מופיעים 10 עצים בתחום המגרש, שארכן קיימים היום בפועל. "העלמת" העצים הקיימים במדידה ע"י מגישי התכנית, מנעה את הצורך בנספח עצים לתב"ע, הנדרש בתכניות הכוללות מעל 5 עצים.

3. עצים

בנספח התנועה התכנית מציעה עקירה של מס' עצים בעלי ערכיות גבוהה, מעבר למוזכרים בסעיף 1 הנ"ל, הנמצאים בתחום השטח המופקע, מדרום מערב למגרש – עבור כניסה לחנייה תת-קרקעית. סך העצים בהם התכנית מטפלת עומדים על מעל 20 עצים, הדורשים הכנת סקר עצים, שלא הוצג במסמכי התכנית המופקדים, ולא אושר ע"י פקיד היערות הארצי. יש להכין סקר עצים ולסמן העצים בתחום ההפקעה - לשימור. בנוסף, במידה והכניסה לחנייה תועבר לצד הצפוני של המגרש ולא בצד הדרומי המוצע כעת בתכנית, יהיה ניתן לשמור על 4 עצים עתיקים בתחום דרך מאושרת, בעלי ערכיות גבוהה, ועצים נוספים בתחום המגרש.

בתכנית האב לתלפיות יש התייחסות לעצים לשימור בחזיתות המבנים הפונים לרחוב : "עצים לשימור : בהגשת בקשות להיתר בנייה חדשה ו/או בתוספות בנייה ו/או בתכניות לחיזוק עפ"י תמ"א 38 במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים, בתחום החצר הקדמית לרחוב, יישמרו העצים הקיימים, וחניונים על או תת"ק יתוכננו כך שהעצים ישולבו בתכנון ויישמרו. כל העבודות כאמור, תבוצענה בליווי ובהנחיית אגרונום, להבטחת שימור העצים האמורים." כאמור הנחיות אלו לא נשמרו.

אנו מבקשים לעדכן מסמכי התכנית בהתאם, ולוודא שמירה על עצים עתיקים קיימים בתחום הדרך המאושרת - רחוב בית"ר.

4. תחום הפקעה מאושרת

רחוב בית"ר הינו רחוב העובר התחדשות עירונית רחבה. כבר כיום קיימת מצוקת חנייה קשה לתושבי הרחוב. התכנית מציעה 25 יח"ד [להבנתנו הוספת 20 יח"ד

חדשות] עם גמישות שהתכנית מאפשרת, לתכנן, אף מעבר לכך. הוספת יח"ד רבות כ"כ, שאף ומתוכננות עבורם חנייה בתחום המגרש – תיצור ביקושי חנייה נוספים ברחוב. [לדיירים המכנים ברחוב/אורחים וכו']

התכנית מציגה במצב המאושר, הפקעה קיימת לטובת דרך. כאשר בפועל, קיימות פלישות בנייה של המבקשים בתחום הדרך המאושרת : גדר אבן גבוהה/גינה פרטית/סככות ותשתיות שונות המשמשות את המגרש. התכנית לא מציעה את פלישות אלו להריסה. בנוסף בנקודה המוצעת בתכנית לכניסה/יציאה לחניון תת-קרקעי, קיימת יציאת/כניסת רכבים ל-2 מגרשים: בניינים של ביתר 15 א+ביתר 17 א. כניסה ויציאה מנקודה זו לעשרות רכבים נוספים מידי יום מהווה עומס משמעותי.

- **אנו מבקשים כי זכות הדרך המאושרת תחזור לידי הציבור הרחב והוועדה תנחה את המבקשים לתקן מסמכי התכנית ולסמן להריסה, את כלל הפלישות האסורות בתחום הדרך המאושרת, ולהציג חניות ציבוריות ניצבות הפתוחות לכלל התושבים כדי להתמודד את תוספת יח"ד משמעותית.**
- **נבקש כי יבדק נושא העומס מנקודת הכניסה/יציאה המוצעת לחנייה התת-קרקעית ותישקל העברת הכניסה/יציאה לחלקו הצפוני של המגרש שצמנע עומס נקודתי ותאפשר שמירה על מס' עצים קיימים בעלי ערך נופי רב.**

5. הריסות בתכנית

התכנית מציע הריסת גדרות מחוץ לשטח התכנית רק במקומות שלמגישי התכנית יש צורך בהריסה. בחזית המזרחית של המגרש קיימת גדר אבן בהסטה של כ-1 מ' מתחום גבול המגרש והגדר הקיימת פולשת לחלקה 62 הסמוכה, חלקה 63 הסמוכה וחלקה 1 הסמוכה. התכנית צריכה להציג פלישות אלו להריסה. בתשריט ובנספח הבינוי [כעת התכנית מציגה להריסה קטעי קירות שיאפשרו את הבנייה המוצעת] התכנית מציעה הריסת קיר הגובל בשביל גישה לחלקה 62 [ביתר 15 א'] שידרוש דיפון מחדש. המצב כיום מאפשר בקושי כניסת רכבים למגרשים של חלקות 62,46. במידה והקיר יבנה בסטייה ממצבו כיום לא תתאפשר כניסת רכבים לחלקות אנו מבקשים לוודא, כי בהוראות התכנית יובטח לא לצמצם את רוחב המעבר הקיים כיום. וכן כי במהלך עבודת ההריסה/בנייה, יובטח מעבר חופשי ובטוח ללא הפרעות לרכבים ולהולכי רגל בשבילי הגישה לחלקות הסמוכות.

6. גובה המבנה

בתכנית האב לתלפיות, מוגבל גובה הבינוי ל **21 מ'** כפי שנדרש מבינוי בטווח של עד 300 מ' ממתחם דיפלומטי. ומתאפשרת גמישות לחריגה של 1 מ' בלבד. בנספח הבינוי - בחתך A-A בלבד [תמוה מדוע לא מופיע בחזיתות?] מופיע גובה מבנה של **23.75 מ'**.

בנוסף, מפלס הכניסה לבניין ישירות מהרחוב נקבע על **-0.7 מ'** במקום **0.0 מ'** כמקובל, אשר מוסיף למבנה גובה נוסף ביחס לרחוב, בניגוד להנחיות תכנית האב. סה"כ גובה המבנה בחתך, עומד על **24.4 מ'** גובה בינוי וזאת עוד לפני הגמישות שהתכנית משאירה לעצמה בטבלה בסעיף 5 : "תותר סטייה של 1.00 מ' ממפלס קרקע טבעי ממוצע של מבנה. מעבר לגובה זה תותר יציאה לגג טכני" **אנו מבקשים לקבוע בהוראת סטייה ניכרת כי גובה הבינוי כולל יציאה לגג טכני, לא יעלה מעל ל 21 מ' המצויינים בטבלה 5 וקביעת מפלס 0.00 = כניסה הקובעת מהרחוב, כמקובל וכמופיע בהוראות תכנית האב.**

7. התכנית המותרת לבנייה

עפ"י תכנית אב לתלפיות מותרת תכנית מקס' של 45% בנייה = 360 מ"ר. התכנית המוצעת, לא מציינת כלל אחוזי תכנית, אך עפ"י נספח הבינוי והתנועה המוצעים, תכנית הבנייה עומדת על 55% = 435 מ"ר המהווה חריגה של 10% מהתכנית המותרת שקבעה תכנית האב. בנוסף, נראה כי לא נשמרה במסמכי התכנית, תכנית תת קרקעית מקס' עפ"י הנחיית תכנית האב. שמירה על התכנית הינה הכרחית לשמירת אופי הבנייה בשכונה, שמאפשרת, חצרות בהיקף ניכר משטח המגרש. **אנו מבקשים שיקבע בהוראות התכנית, תכנית בנייה מקס' 45% ותכנית תת קרקעית מקס' של 80% בהתאם לתכנית האב.**

8. הפרשות לצרכי ציבור

בתכנית האב, ישנה הנחיה להפרשות ציבוריות בתכניות, המבקשות הגדלת אחוזי בנייה ניכרים ותוספת יח"ד.

אנו מבקשים לדעת, אילו הפרשות מוצעות עבור הציבור הרחב, עבור הגדלת אחוזי בנייה גדולים כ"כ וחריגים ביחס לקיים ברחוב.

9. תיאום עם משרד הביטחון

האם נשמר התנאי הבא המופיע בתכנית האב בסעיף 6.10 : הנחיות מיוחדות - תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה תיאום עם משרד הביטחון

לסיכום:

- אנו מבקשים שהוועדה תנחה את מחלקת השימור ויועץ השימור של הוועדה לתת חו"ד לתכנית הנ"ל ועל הכנת תיק תיעוד למבנה, טרם קידום התכנית הנ"ל ולפני החלטה על להריסתו.
- אנו מבקשים לעדכן מסמכי התכנית בהתאם, ולוודא שמירה על עצים עתיקים קיימים בתחום הדרך המאושרת - רחוב בית"ר.
- אנו מבקשים לעדכן מסמכי התכנית בהתאם, ולוודא שמירה על עצים עתיקים קיימים בתחום הדרך המאושרת - רחוב בית"ר.
- אנו מבקשים כי זכות הדרך המאושרת תחזור לידי הציבור הרחב והוועדה תנחה את המבקשים לתקן מסמכי התכנית ולסמן להריסה, את כלל הפלישות האסורות בתחום הדרך המאושרת, ולהציג חניות ציבוריות ניצבות הפתוחות לכלל התושבים כדי להתמודד את תוספת יח"ד משמעותית.
- נבקש כי יבדק נושא העומס מנקודת הכניסה/יציאה המוצעת לחנייה התת-קרקעית ותישקל העברת הכניסה/יציאה לחלקו הצפוני של המגרש שצמנע עומס נקודתי ותאפשר שמירה על מס' עצים קיימים בעלי ערך נופי רב.
- אנו מבקשים לקבוע בהוראת סטייה ניכרת כי גובה הבינוי כולל יציאה לגג טכני, לא יעלה מעל ל 21 מ' המצויינים בטבלה 5 וקביעת מפלס 0.00 = ככניסה הקובעת מהרחוב, כמקובל וכמופיע בהוראות תכנית האב.
- אנו מבקשים שיקבע בהוראות התכנית, תכסית בנייה מקס' 45% ותכסית תת קרקעית מקס' של 80% בהתאם לתכנית האב.
- אנו מבקשים לדעת, אילו הפרשות מוצעות עבור הציבור הרחב, עבור הגדלת אחוזי בנייה גדולים כ"כ וחריגים ביחס לקיים ברחוב.

1.9 מבנים בכרטסת השימור הישנה

ברחבי השכונה קיימים מספר מבנים ואתרים לשימור בכרטסת הישנה של עיריית ירושלים:



מקרא

מבנים לשימור - כרטסת ישנה

1. בית אליעזר בן יהודה (עין גדי 28) – 387
2. עין גדי 22 – 2443
3. עין גדי 16 – 2439
4. בית אברהם (עין גדי 10) – 2438
5. עין גדי 4 – 2437
6. משרד הבריאות, מלביץ לשעבר (אברהם שלום יהודה 4) – 386
7. בית לנדאוו (קורא הדורות 6) – 2444
8. בית אוליצור (אפרתה 15) – 2429
9. בית קליינהאוזר (אפרתה 17) – 2430
10. אפרתה 23 – 2431
11. אפרתה 27 – 2433
12. בית ויולט רגיואן (אפרתה 26) – 2432
13. דרך ח'ברון 133 – 2979
14. דרך ח'ברון 135 – 2980
15. בית ד"ר שם-טוב (בית"ר 13) – 2425
16. בית ד"ר שם-טוב (בית"ר 15) – 2426
17. בית מציניק (קורא הדורות 17) – 2446
18. בית מרדכי כספי (קורא הדורות 18) – 2447
19. בית נחמיאס (קורא הדורות 20) – 2448
20. בית הקברות ההודי (קורא הדורות 26-28) – 389
21. רחוב קורא הדורות – 388/2446
22. בית ש"י עגנון (קלוזנר 16) – 391
23. בית המדרש הגדול "תפארת ישראל" (לייב יפה 11) – 2951
24. רבדים 5 – 2958
25. לוריא 10 – 2964
26. לוריא 8 – 2963
27. לוריא 6 – 2962
28. לוריא 5 – 2965

תכנית השכונה 1939 – מבנה מסומן לשימור
מתוך תיק תיעוד תכנית אב תלפיות

במפה זו כבר מופיע בינוי בשכונת ארנונה ובשכונת בניין ומלאכה.



ביתר 15 – בית שם טוב

מבנה לשימור מופיע במפות משנת 1939



תכנית השכונה 1939 – מבנה קיים בחלקה
מתוך תיק תיעוד תכנית אב תלפיות

2. נתונים – כרטסת השימור של עיריית ירושלים (מצב קיים)

בית דרך חברון 133		אתר: 2979		בית דר' שם טוב (בית משפ' רייך)		אתר: 2425		בית דר' שם טוב (בית משפ' רייך)		אתר: 2426	
דרך חברון 133 גוש: 30116 חלקה: 7				רח' בית"ר 13 גוש: 30118 חלקה: 1				רח' ביתר 15 גוש: 30118 חלקה: 61-62			
											
בית דרך חברון 135		אתר: 2980									
דרך חברון 133 גוש: 30116 חלקה: 22											
בית אוליצור		אתר: 2429		בית קליינהאוז		אתר: 2430		בית אפרתה 23		אתר: 2431	
רח' אפרתה 15 גוש: 30115 חלקה: 45				רח' אפרתה 17 גוש: 30115 חלקה: 46				רח' אפרתה 23 גוש: 30115 חלקה: 63			
				 הבניין המקורי נהרס, מוצג הבניין החדש.							
שכונת תלפיות		פרק: 2. נתונים – מצב קיים		17							
סלמה מילסון ארד ואבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים רח' אגריפס 8 ירושלים טל: 02-6243298, פקס: 02-6243297 as_arch@012.net.il											
2011											

כרטסת השימור של עיריית ירושלים – 2011
 בניין מס' 2426

2. נתונים – כרטסת השימור של עיריית ירושלים (מצב קיים)

מפתח כרטסת השימור



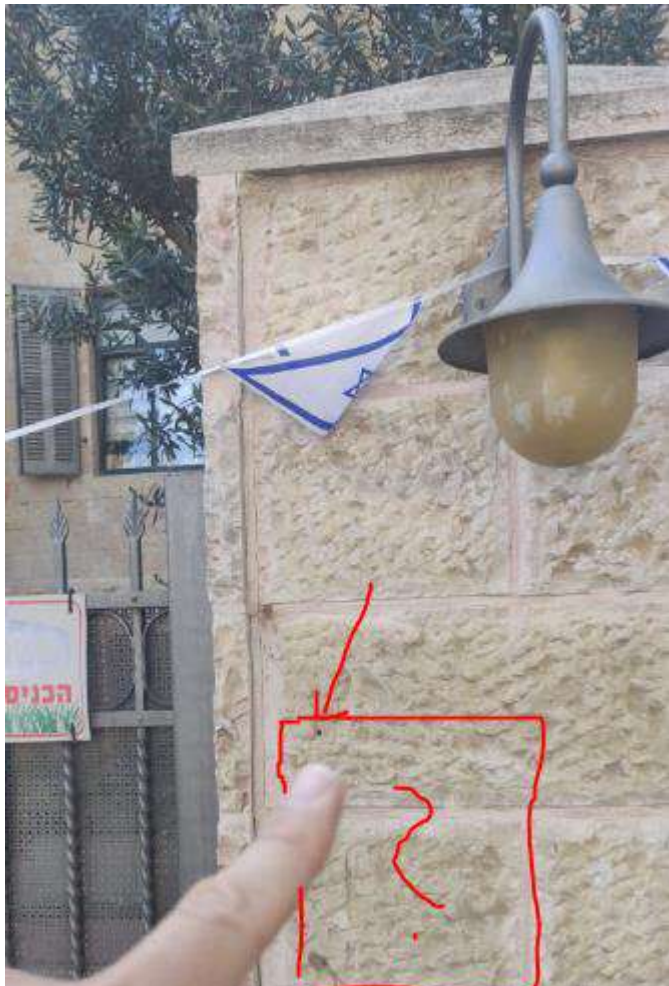
15

פרק: 2. נתונים – מצב קיים

שכונת תלפיות

2011 as_arch@012.net.il | 02-6243297 פקס | 02-6243298 טל. | רח' אגרוס 8 ירושלים | רח' אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים | סלמה מילסון ארד ואבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

כרטסת השימור של עיריית ירושלים – 2011
בניין מס' 2426



ביתר 15 – במקום בו היה השלט שהוסר – עדין ניתן לראות
את חורי הקידוח של השלט שהוסר

שלט שימור המבנה שהיה תלוי על גדר ביתר 15
במשך שנים רבות – הועבר באופן "עלום" בחודש
האחרון לגדר ביתר 13



תאריך 11/12/2019

לכבוד:
נשיא אביר
ביתר 15
ירושלים

תיק מידע להיתר מספר: 2019/6668.00

תאריך קבלת תיק	11/11/2019
יעוד	מגורים 1
כתובת	ביתר 15, ארנונה

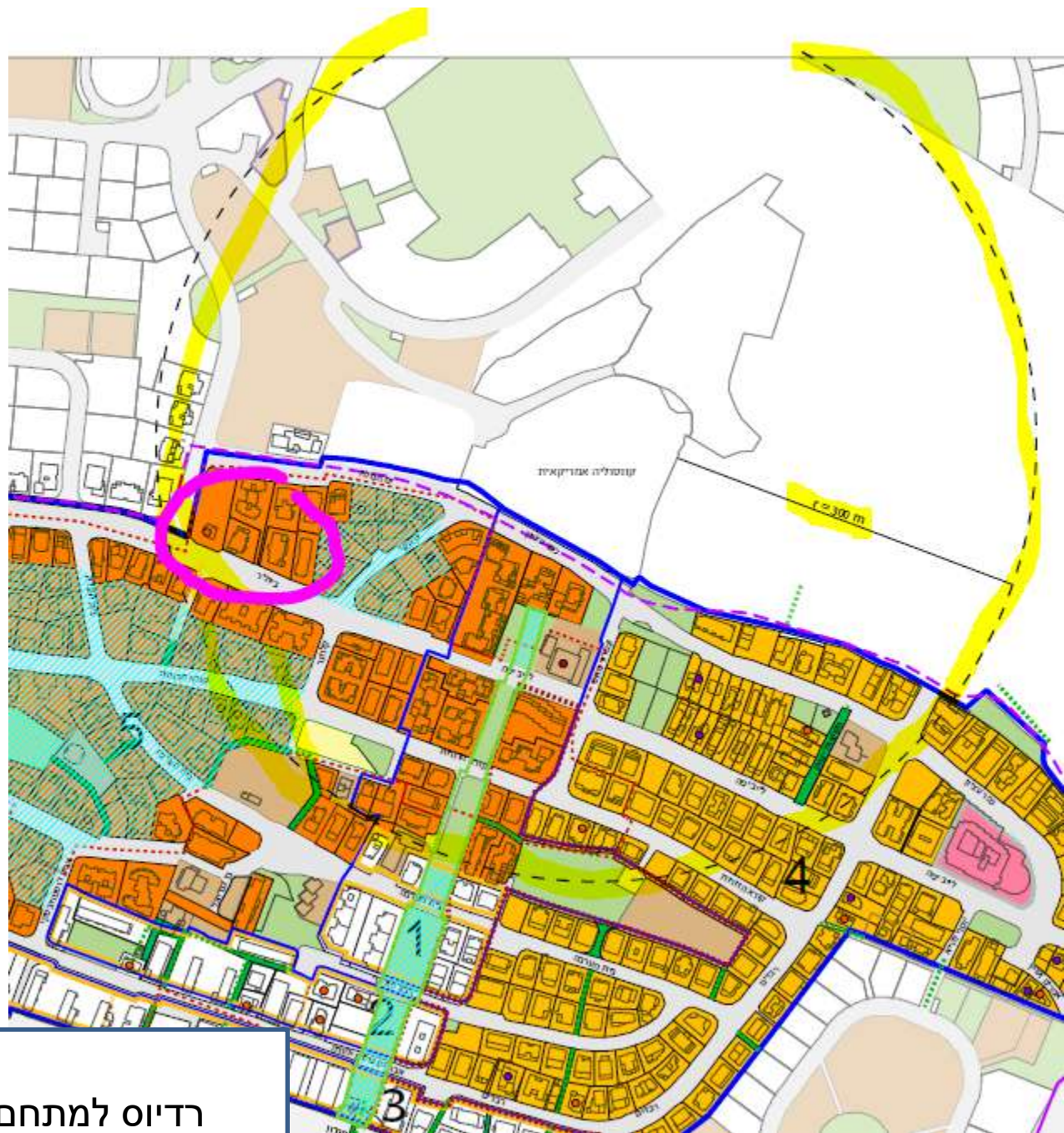
גוש	חלקה	בשלמות
30118	61	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1471	תחילת תוקף	11/11/1971	1	אזור מגורים 1	805
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	552	אזור מגורים 1	

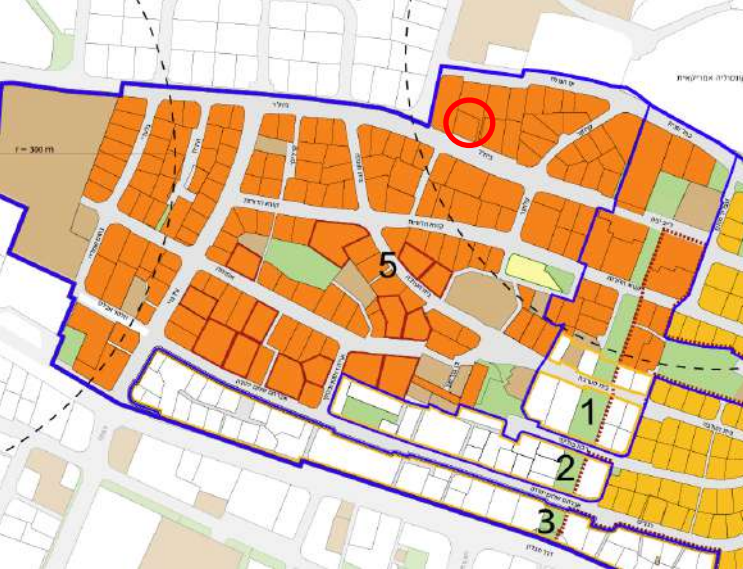
להלן מידע תכנוני ותנאים נלווים למפת קווי הבנין:

תנאים לקבלת היתר	
1 קוי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 1721, 1471 ו-62 לאזור מגורים 1	
2 זכויות הבניה בחלקה הן 75%, מספר הקומות הן 3 קומות	
3 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם: מחלקת דרכים והסדרי תנועה, שיפור פני העיר, חברת החשמל, חברת הגיחון	
4 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת	
5 היטל השבחה ישולם כחוק	
6 המבנה/ים שבחלקה חורג/ים מקוי הבנין	
7 תנאי לשיבוץ בקשה להיתר בניה לזוועדה - קבלת חו"ד ממחלקת השימור	

המידע התכנוני וקווי הבנין שסומנו הינם בבחינת מידע בלבד ואינם מהווים אישור למתן היתר בניה.
הועדות לתכנון ובניה הן המוסמכות לאשר את היתר הבניה עפ"י התנאים המתאימים.

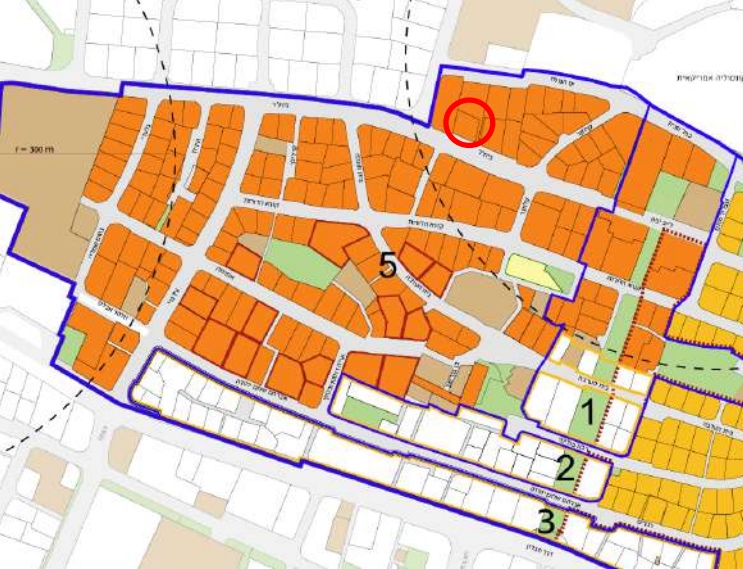


רדיוס למתחם דיפלומטי – תכנית אב תלפיות



ח.	עצים ונטיעות	1. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים, בתחום החצר הקדמית לרחוב, יישמרו העצים הקיימים. 2. חניונים קיימים או תת קרקעיים יתוכננו כך שהעצים ישולבו בתכנון ויישמרו, כולל במקרה של חניון תת קרקעי ישמרו העצים הקיימים. 3. כל העבודות תבוצענה בליווי ובהנחיית אגרונום להבטחת שימור העצים ובכפוף לאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
י.	מרחב ציבורי	1. הרחובות בית"ר, לייב יפה, קורא הדורות ועין גדי, יתוכננו כרחובות ראשיים בשכונה לתנועת הולכי רגל. התכנון יעשה תוך שימת דגש על: מדרכות רחבות, הוספת וחיכוש נטיעות לרבות יצירת בתי גידול לעצים) וכיו"ב. 2. ברחוב בית"ר / לייב יפה יוסדר שביל אופניים אורכי בשכונה. 3. לאורך רחוב כפר עציון ובממשק עם שכונת מורדות ארונה, תתוכנן טיילת הולכי רגל, ליצירת קישוריות בין השכונה, רחוב אשר וינר וטיילת ארמון הנציב. לאורך הטיילת תתוכננה מרפסות תצפית לנוף ים המלח במקומות בהם תיוותר פתיחות המבט לנוף. 4. לאורך הרחובות קיימים עצים יחסית מבוגרים. מומלץ בניהול השוטף לזהות עצים בתהליך התכנון מבעוד מועד, ולנטוע עצים חדשים במקומם, על מנת לחדש את מופע חופות העצים הקיימים. 5. הרחבת הדרכים במתחם זה תשמש בראש ובראשונה להרחבת מדרכות, תוך שילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות וזאת על מנת לעודד הליכתיות וקישוריות להולכי הרגל בשכונה.
4.3.2.2		בנייה חדשה
א.	תכנית	1. במקרה של בנייה חדשה תכנית הבנייה לא תעלה על 40% משטח המגרש. 2. תכנית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכנית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגיטון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בפרק ההוראות הנוספות בסעיפים 6.2-6.5.
ב.	קוי בניין	בהתאם למפורט בטבלה מס. 5
ג.	גובה בנייה	1. גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות. ברחוב בית"ר גובה הבינוי יהיה עד 6 קומות+2 קומות נוספות בבנייה בכפוף להכנת תכנית מפורטת ובכפוף לרדיוס מגבלות הבנייה בסמיכות למתחמים דיפלומטיים 2. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.5 מ' 3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 5 מ'
ד.	חנייה	1. פתרונות החנייה יהיו בהתאם לתקן חנייה תקף לעת מתן היתר בנייה. פתרונות החנייה לתוספת יהיו בתוך גבולות המגרשים בלבד במפלס תת הקרקע. 2. ניתן לאחד מגרשי חנייה בין חלקות מצרניות. כניסות לחניות יאפשרו רציפות מיטבית למעבר חופשי ונח להולכי הרגל במרחב הציבורי. 3. תיבחן אפשרות לבניית חניות עודפות (מעבר לתקן הנדרש) לטובת רכבים נוספים בסביבה.
ה.	תמהיל	20% מסך יח"ד המוצעות יהיו לדיור בר השגה ויהיו בשטח מירבי של 75 מ"ר

מתחם 5 – תכנית אב תלפיות



ז.	עצים ונטיעות	1. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים, בתחום החצר הקדמית לרחוב, יישמרו העצים הקיימים. 2. חניונים קיימים או תת קרקעיים יתוכננו כך שהעצים ישולבו בתכנון ויישמרו. 3. כל העבודות תבוצענה בליווי ובהנחיית אגרונום להבטחת שימור העצים ובכפוף לאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
----	-----------------	--

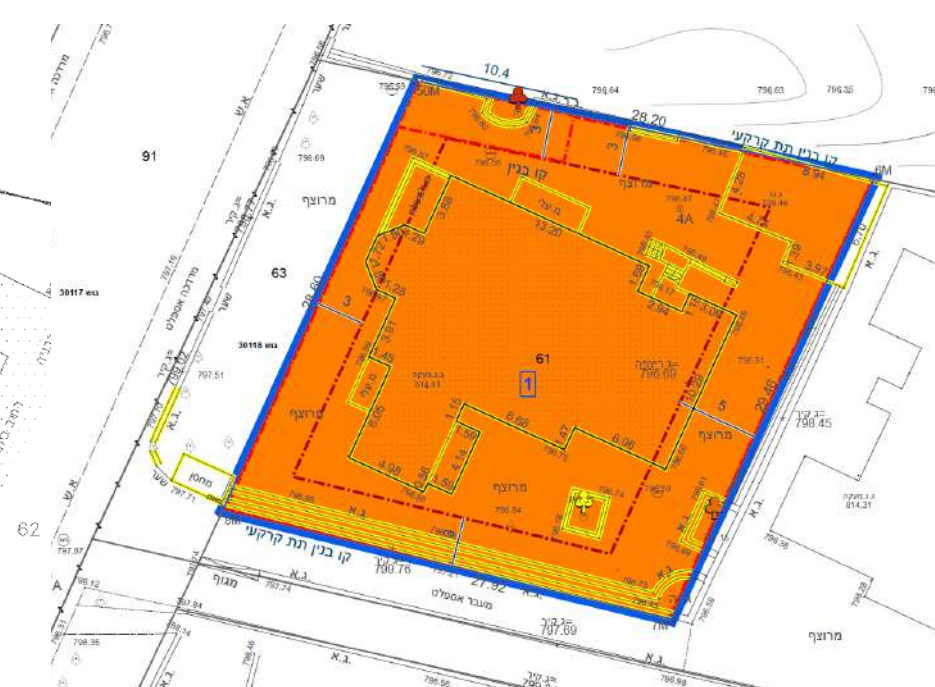
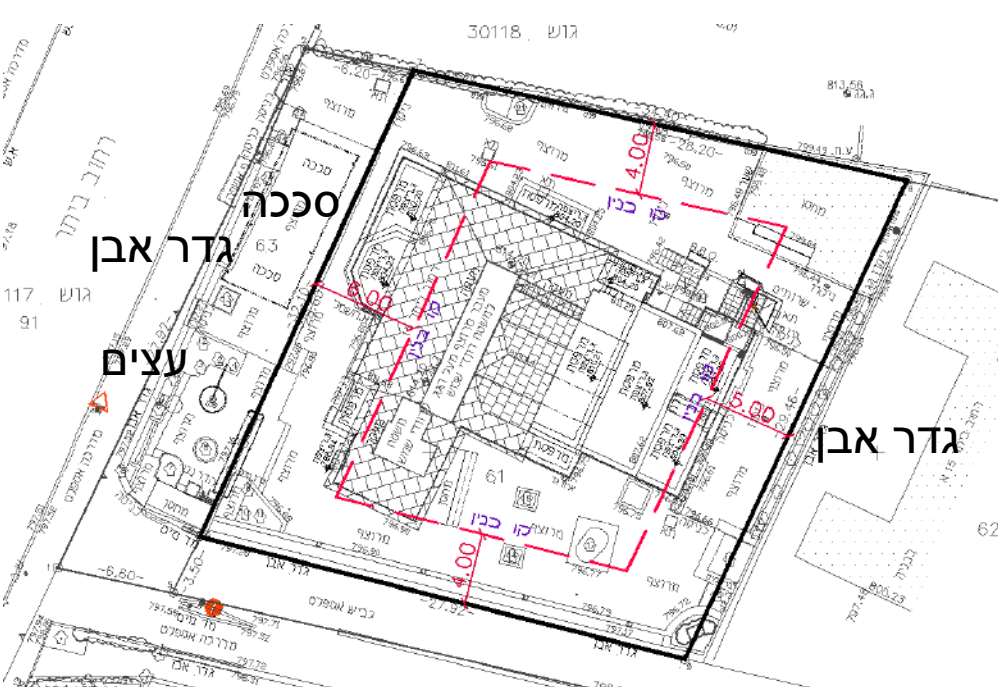
29

תכנית אב ארנונה – תלפיות

12.08.20

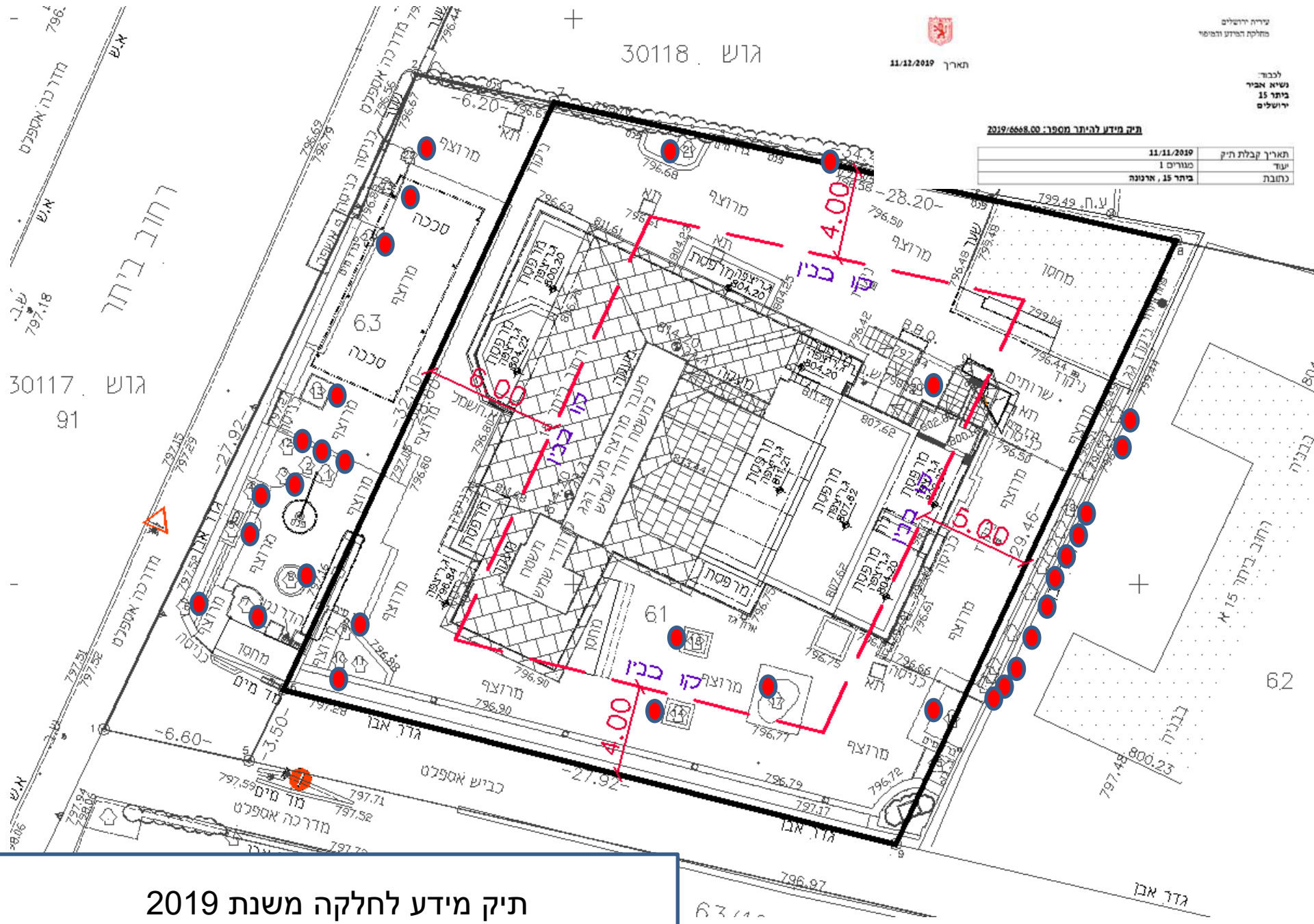
ח.	מרחב ציבורי	תכניות לבנייה חדשה יכללו הפרשה לצרכי ציבור או שלביות ביצוע לצורך פיתוח המרחב הציבורי בסמיכות. הרחבת הדרכים במתחם זה תשמש בראש ובראשונה להרחבת מדרכות, תוך שילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות וזאת על מנת לעודד הליכתיות וקישוריות להולכי הרגל בשכונה.
ט.	איחוד וחלוקה	לא יותרו איחוד וחלוקה בתחומי מתחם זה לטובת שמירה על מרקם המגרשים והבינוי הקיים. למעט המקרים בהם יתבקש איחוד חניונים במפלס תת הקרקע לשתי חלקות.
י.	הנחיות נוספות	הנחיות לעריכת תכנית מפורטת 1. תכנית מפורטת במגרשים הממוקמים לאורך רחוב בית"ר אשר תציע הריסה ובניה מחדש או בינוי במגרשים ריקים תאפשר בינוי של 6 קומות ו21 קומות נוספות בנסיגה. 2. בתכנית מפורטת כאמור יבחן הצורך בעירוב שימושים ותתאפשר חזית מסחרית כלפי הרחוב, הפרשות מבונות בקומת הקרקע, זיקות הנאה ומעברים. 3. ייבחנו עקרונות תכנון נוספים אשר יבטיחו את האיכות התכנונית של המרחב הציבורי והשתלבות הבניינים ברחוב ובשכונה ונגישותם המיטבית ממפלס הרחוב.

מתחם 5 – תכנית אב תלפיות

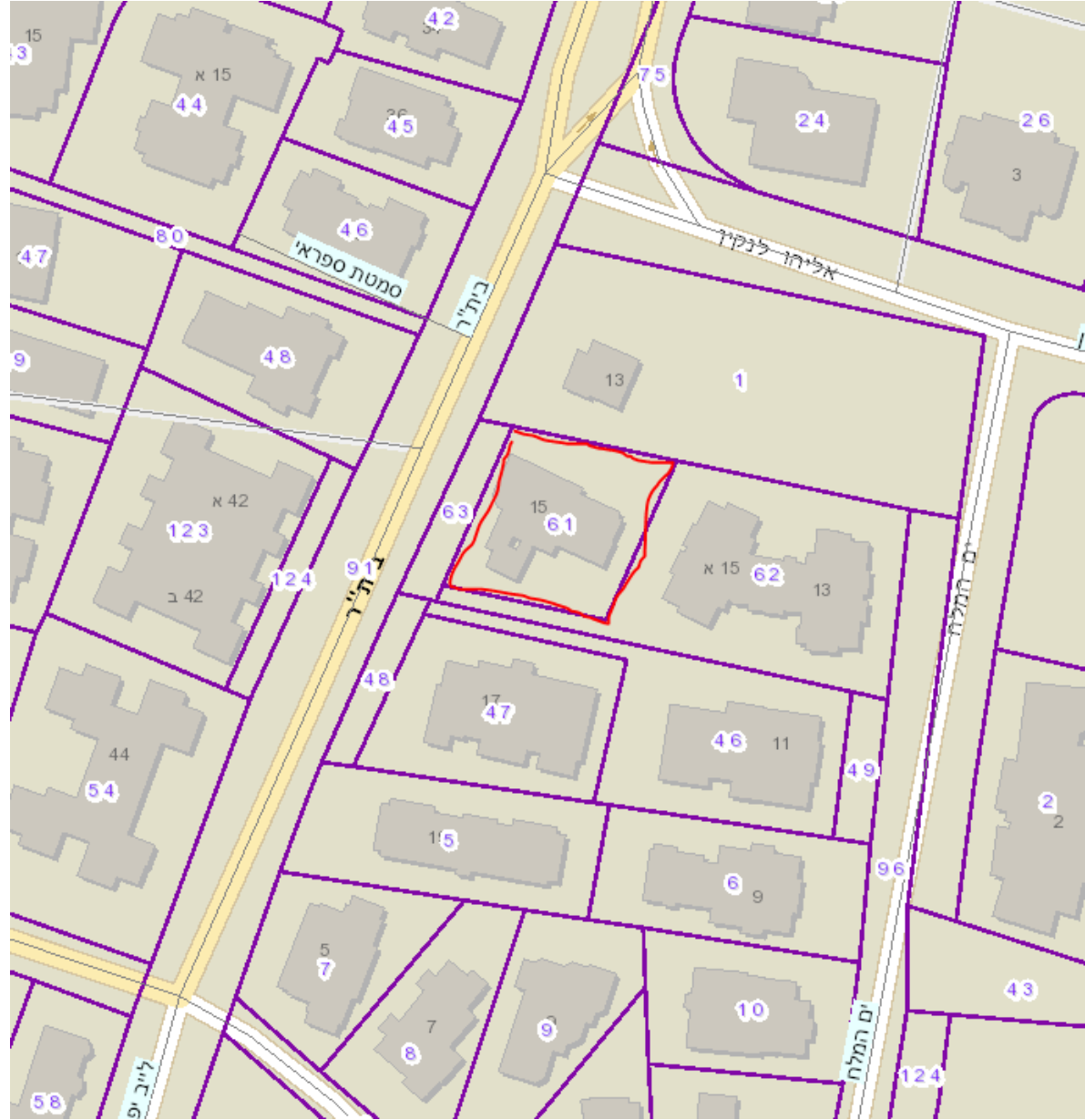


אינפורמציה חסרה במדידה של התכנית המוצעת:
סככות/עצים/תשתיות/גדרות להריסה

תאריך קבלת תיק	11/11/2019
יעוד	מגורים 1
נחוצות	ביתר 15, ארנונה



תיק מידע לחלקה משנת 2019
 ● = עץ קיים עפ"י מדידה



מגרש - חלקה 61 ביחס לחלקות הסמוכות

תצהיר

אני הח"מ א. סל ת.ז. 028149664 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן לתמיכה בהתנגדות לתוכנית 101-1189281 – בית"ר 15 - המוגשת ע"י בעלי דירות מהבניין שברח' ב"ר 17.
2. כל האמור בהתנגדות הוא נכון למיטב ידיעתי ואמונתי, ועפ"י ייעוץ מקצועי שקיבלתי.

אני מצהיר כי זה שמי זו חתימתי, תוכן תצהירי זה אמת.

אישור

ד"ר שאול ער"ד
מ.ר. 54824
יעקב אליאב 5, ירושלים
טל. 0732-554466

אני הח"מ א. סל עו"ד 028149664 מאשר בזה כי ביום 18/6/24, הופיע בפני ולאחר שהוזהרתי את המצהיר, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

ד"ר שאול ער"ד
מ.ר. 54824
יעקב אליאב 5, ירושלים
טל. 0732-554466

ער"ד,

התנגדות לתכנית : 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

מס"ד	שם ומשפחה	מס' ת.ז.	כתובת מגורים	כתובת דואר אלקטרוני	מס' טלפון	חתימה
1	יפה סאה כיון	313969610	רחוב דניאל 17	yaffaaronoff@gmail.com	0545761966	יפה סאה כיון
2	דניאל סיון	313664955	רחוב דניאל	yedidya.stclair@gmail.com	0547794553	דניאל סיון
3	רחל מנחם	310756309	רחוב קיסריה 17	RACHAEL@GMAIL.COM	058-649-4880	רחל מנחם
4	רחל מנחם	310756317	רחוב קיסריה 17	MISRAHEL@GMAIL.COM	058-737073	רחל מנחם
5	רחל מנחם	28144666	רחוב קיסריה 17	0597994@gmail.com	0545-665422	רחל מנחם
6	רחל מנחם	28656197	רחוב קיסריה 17	=	0585-664653	רחל מנחם
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						

ביתר 17 - התנגדות

כתב התנגדות לתכנית : 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

1. שימור

אנו טוענים, כי הבית המיועד להריסה, הינו מבנה, בעל ערך היסטורי שימורי, ראשון במעלה, והופיע ככזה במשך שנים רבות, בכרטסת השימור [רצ"ב מפת שימור מתכנית האב].

המבנה, המופיע במפות היסטוריות – רצ"ב – אומנם עבר שיפוץ והוספו לו קומות חדשות לפני מס' שנים, אך עדין מהווה אחד המבנים הייחודיים והאופייניים שנותרו בשכונה: החזיתות המקוריות שהשתמרו, הפרופורציות של המבנה והעמדתו ביחס לרחוב, הינם ערך שימורי והיסטורי חשוב לשכונה ולעיר בכלל.

המבנה נגרע ברשימת השימור העדכנית - אולי בשוגג? - אך אין חולק כי המבנה היה חלק מהכרטסת והינו עדין, מבנה בעל ערך שימורי ראשון במעלה בתיק התיעוד, בתכנית אב לשכונה, בעמוד 13, מופיע המבנה לשימור עפ"י כרטסת השימור הישנה. דיירי השכונה הוותיקים, מכירים היטב את הבניין שעומד במקום עוד משנות ה-40 של המאה הקודמת ומוכר ע"י תושבי השכונה כ"בית משפחת שם-טוב" תמוה, כי לא הוכן תיק תיעוד/סקר שימור לבניין והתכנית מציעה הריסה טוטאלית של הבניין.

בנוסף, בתיק המידע שהוצע למגרש בשנת 2019 [הבעלים ביקש לקדם בנייה במגרש] מצוין כי יש לקבל חו"ד מחלקת שימור לכל תוספת בנייה מוצעת, וכעת כשמבקשים הריסתו המוחלטת? - דממה...

בחודש האחרון הוסר שלט השימור הכחול- שנתלה ע"י המועצה לשימור, אתרי מורשת - שהיה תלוי במשך שנים רבות, על גדר חצר בית"ר 15 המיועד כעת להריסה בתכנית זאת, אנו סבורים כי יש בכך עדות לכוונה לטשטש את נושא השימור שיש למצותו ביחס לבינוי הקיים

אנו מבקשים שהוועדה תנחה את מחלקת השימור לתת חו"ד לתכנית הנ"ל ועל הכנת תיק תיעוד למבנה טרם קידום התכנית הנ"ל ולפני החלטה על הריסתו.

התנגדות ביתר 17

2. נספח עצים בוגרים

התכנית מציגה בתחום המגרש 4 עצים בלבד. במדידה המופיעה בתיק מידע מס' תיק 2019/6668 למגרש משנת 2019 -רצ"ב, מופיעים 10 עצים בתחום המגרש, שארכן קיימים היום בפועל. "העלמת" העצים הקיימים במדידה ע"י מגישי התכנית, מנעה את הצורך בנספח עצים לתב"ע, הנדרש בתכניות הכוללות מעל 5 עצים.

3. עצים

בנספח התנועה התכנית מציעה עקירה של מס' עצים בעלי ערכיות גבוהה, מעבר למוזכרים בסעיף 1 הנ"ל, הנמצאים בתחום השטח המופקע, מדרום מערב למגרש – עבור כניסה לחנייה תת-קרקעית. סך העצים בהם התכנית מטפלת עומדים על מעל 20 עצים, הדורשים הכנת סקר עצים, שלא הוצג במסמכי התכנית המופקדים, ולא אושר ע"י פקיד היערות הארצי. יש להכין סקר עצים ולסמן העצים בתחום ההפקעה - לשימור. בנוסף, במידה והכניסה לחנייה תועבר לצד הצפוני של המגרש ולא בצד הדרומי המוצע כעת בתכנית, יהיה ניתן לשמור על 4 עצים עתיקים בתחום דרך מאושרת, בעלי ערכיות גבוהה, ועצים נוספים בתחום המגרש. בתכנית האב לתלפיות יש התייחסות לעצים לשימור בחזיתות המבנים הפונים לרחוב : "עצים לשימור : בהגשת בקשות להיתר בנייה חדשה ו/או בתוספות בנייה ו/או בתכניות לחיזוק עפ"י תמ"א 38 במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים, בתחום החצר הקדמית לרחוב, יישמרו העצים הקיימים, וחניונים על או תת"ק יתוכננו כך שהעצים ישולבו בתכנון ויישמרו. כל העבודות כאמור, תבוצענה בליווי ובהנחיית אגרונום, להבטחת שימור העצים האמורים." כאמור הנחיות אלו לא נשמרו. **אנו מבקשים לעדכן מסמכי התכנית בהתאם, ולוודא שמירה על עצים עתיקים קיימים בתחום הדרך המאושרת - רחוב בית"ר.**

4. תחום הפקעה מאושרת

רחוב בית"ר הינו רחוב העובר התחדשות עירונית רחבה. כבר כיום קיימת מצוקת חנייה קשה לתושבי הרחוב. התכנית מציעה 25 יח"ד [להבנתנו הוספת 20 יח"ד

חדשות] עם גמישות שהתכנית מאפשרת, לתכנן, אף מעבר לכך. הוספת יח"ד רבות כ"כ, שאף ומתוכננות עבורם חנייה בתחום המגרש – תיצור ביקושי חנייה נוספים ברחוב. [לדיירים המכנים ברחוב/אורחים וכו']

התכנית מציגה במצב המאושר, הפקעה קיימת לטובת דרך. כאשר בפועל, קיימות פלישות בנייה של המבקשים בתחום הדרך המאושרת : גדר אבן גבוהה/גינה פרטית/סככות ותשתיות שונות המשמשות את המגרש. התכנית לא מציעה את פלישות אלו להריסה. בנוסף בנקודה המוצעת בתכנית לכניסה/יציאה לחניון תת-קרקעי, קיימת יציאת/כניסת רכבים ל-2 מגרשים: בניינים של ביתר 15 א+ביתר 17 א. כניסה ויציאה מנקודה זו לעשרות רכבים נוספים מידי יום מהווה עומס משמעותי.

- **אנו מבקשים כי זכות הדרך המאושרת תחזור לידי הציבור הרחב והוועדה תנחה את המבקשים לתקן מסמכי התכנית ולסמן להריסה, את כלל הפלישות האסורות בתחום הדרך המאושרת, ולהציג חניות ציבוריות ניצבות הפתוחות לכלל התושבים כדי להתמודד את תוספת יח"ד משמעותית.**
- **נבקש כי יבדק נושא העומס מנקודת הכניסה/יציאה המוצעת לחנייה התת-קרקעית ותישקל העברת הכניסה/יציאה לחלקו הצפוני של המגרש שצמנע עומס נקודתי ותאפשר שמירה על מס' עצים קיימים בעלי ערך נופי רב.**

5. הריסות בתכנית

התכנית מציע הריסת גדרות מחוץ לשטח התכנית רק במקומות שלמגישי התכנית יש צורך בהריסה. בחזית המזרחית של המגרש קיימת גדר אבן בהסטה של כ-1 מ' מתחום גבול המגרש והגדר הקיימת פולשת לחלקה 62 הסמוכה, חלקה 63 הסמוכה וחלקה 1 הסמוכה. התכנית צריכה להציג פלישות אלו להריסה. בתשריט ובנספח הבינוי [כעת התכנית מציגה להריסה קטעי קירות שיאפשרו את הבנייה המוצעת] התכנית מציעה הריסת קיר הגובל בשביל גישה לחלקה 62 [ביתר 15 א'] שידרוש דיפון מחדש. המצב כיום מאפשר בקושי כניסת רכבים למגרשים של חלקות 62,46. במידה והקיר יבנה בסטייה ממצבו כיום לא תתאפשר כניסת רכבים לחלקות אנו מבקשים לוודא, כי בהוראות התכנית יובטח לא לצמצם את רוחב המעבר הקיים כיום. וכן כי במהלך עבודת ההריסה/בנייה, יובטח מעבר חופשי ובטוח ללא הפרעות לרכבים ולהולכי רגל בשבילי הגישה לחלקות הסמוכות.

6. גובה המבנה

בתכנית האב לתלפיות, מוגבל גובה הבינוי ל **21 מ'** כפי שנדרש מבינוי בטווח של עד 300 מ' ממתחם דיפלומטי. ומתאפשרת גמישות לחריגה של 1 מ' בלבד. בנספח הבינוי - בחתך A-A בלבד [תמוה מדוע לא מופיע בחזיתות?] מופיע גובה מבנה של **23.75 מ'**.

בנוסף, מפלס הכניסה לבניין ישירות מהרחוב נקבע על **-0.7 מ'** במקום **0.0 מ'** כמקובל, אשר מוסיף למבנה גובה נוסף ביחס לרחוב, בניגוד להנחיות תכנית האב. סה"כ גובה המבנה בחתך, עומד על **24.4 מ'** גובה בינוי וזאת עוד לפני הגמישות שהתכנית משאירה לעצמה בטבלה בסעיף 5 : "תותר סטייה של 1.00 מ' ממפלס קרקע טבעי ממוצע של מבנה. מעבר לגובה זה תותר יציאה לגג טכני" **אנו מבקשים לקבוע בהוראת סטייה ניכרת כי גובה הבינוי כולל יציאה לגג טכני, לא יעלה מעל ל 21 מ' המצויינים בטבלה 5 וקביעת מפלס 0.00 = כניסה הקובעת מהרחוב, כמקובל וכמופיע בהוראות תכנית האב.**

7. התכנית המותרת לבנייה

עפ"י תכנית אב לתלפיות מותרת תכנית מקס' של 45% בנייה = 360 מ"ר. התכנית המוצעת, לא מציינת כלל אחוזי תכנית, אך עפ"י נספח הבינוי והתנועה המוצעים, תכנית הבנייה עומדת על 55% = 435 מ"ר המהווה חריגה של 10% מהתכנית המותרת שקבעה תכנית האב. בנוסף, נראה כי לא נשמרה במסמכי התכנית, תכנית תת קרקעית מקס' עפ"י הנחיית תכנית האב. שמירה על התכנית הינה הכרחית לשמירת אופי הבנייה בשכונה, שמאפשרת, חצרות בהיקף ניכר משטח המגרש. **אנו מבקשים שיקבע בהוראות התכנית, תכנית בנייה מקס' 45% ותכנית תת קרקעית מקס' של 80% בהתאם לתכנית האב.**

8. הפרשות לצרכי ציבור

בתכנית האב, ישנה הנחיה להפרשות ציבוריות בתכניות, המבקשות הגדלת אחוזי בנייה ניכרים ותוספת יח"ד.

אנו מבקשים לדעת, אילו הפרשות מוצעות עבור הציבור הרחב, עבור הגדלת אחוזי בנייה גדולים כ"כ וחריגים ביחס לקיים ברחוב.

9. תיאום עם משרד הביטחון

האם נשמר התנאי הבא המופיע בתכנית האב בסעיף 6.10 : הנחיות מיוחדות - תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה תיאום עם משרד הביטחון

לסיכום:

- אנו מבקשים שהוועדה תנחה את מחלקת השימור ויועץ השימור של הוועדה לתת חו"ד לתכנית הנ"ל ועל הכנת תיק תיעוד למבנה, טרם קידום התכנית הנ"ל ולפני החלטה על להריסתו.
- אנו מבקשים לעדכן מסמכי התכנית בהתאם, ולוודא שמירה על עצים עתיקים קיימים בתחום הדרך המאושרת - רחוב בית"ר.
- אנו מבקשים לעדכן מסמכי התכנית בהתאם, ולוודא שמירה על עצים עתיקים קיימים בתחום הדרך המאושרת - רחוב בית"ר.
- אנו מבקשים כי זכות הדרך המאושרת תחזור לידי הציבור הרחב והוועדה תנחה את המבקשים לתקן מסמכי התכנית ולסמן להריסה, את כלל הפלישות האסורות בתחום הדרך המאושרת, ולהציג חניות ציבוריות ניצבות הפתוחות לכלל התושבים כדי להתמודד את תוספת יח"ד משמעותית.
- נבקש כי יבדק נושא העומס מנקודת הכניסה/יציאה המוצעת לחנייה התת-קרקעית ותישקל העברת הכניסה/יציאה לחלקו הצפוני של המגרש שצמנע עומס נקודתי ותאפשר שמירה על מס' עצים קיימים בעלי ערך נופי רב.
- אנו מבקשים לקבוע בהוראת סטייה ניכרת כי גובה הבינוי כולל יציאה לגג טכני, לא יעלה מעל ל 21 מ' המצויינים בטבלה 5 וקביעת מפלס 0.00 = ככניסה הקובעת מהרחוב, כמקובל וכמופיע בהוראות תכנית האב.
- אנו מבקשים שיקבע בהוראות התכנית, תכסית בנייה מקס' 45% ותכסית תת קרקעית מקס' של 80% בהתאם לתכנית האב.
- אנו מבקשים לדעת, אילו הפרשות מוצעות עבור הציבור הרחב, עבור הגדלת אחוזי בנייה גדולים כ"כ וחריגים ביחס לקיים ברחוב.

מקרא

מבנים לשימור - כרטסת ישנה

1. בית אליעזר בן יהודה (עין גדי 28) – 387
2. עין גדי 22 – 2443
3. עין גדי 16 – 2439
4. בית אברהם (עין גדי 10) – 2438
5. עין גדי 4 – 2437
6. משרד הבריאות, מלבין לשעבר (אברהם שלום יהודה 4) – 386
7. בית לנדאוור (קורא הדורות 6) – 2444
8. בית אוליצור (אפרתה 15) – 2429
9. בית קליינהאוזר (אפרתה 17) – 2430
10. אפרתה 23 – 2431
11. אפרתה 27 – 2433
12. בית ויולט רגיואן (אפרתה 26) – 2432
13. דרך חברון 133 – 2979
14. דרך חברון 135 – 2980
15. בית ד"ר שם-טוב (בית"ר 13) – 2425
16. בית ד"ר שם-טוב (בית"ר 15) – 2426
17. בית מצניק (קורא הדורות 17) – 2446
18. בית מרדכי כספי (קורא הדורות 18) – 2447
19. בית נחמיאס (קורא הדורות 20) – 2448
20. בית הקברות ההודי (קורא הדורות 26-28) – 389
21. רחוב קורא הדורות – 388/2446
22. בית ש"י עגנון (קלוזנר 16) – 391
23. בית המדרש הגדול "תפארת ישראל" (לייב יפה 11) – 2951
24. רבדים 5 – 2958
25. לוריא 10 – 2964
26. לוריא 8 – 2963
27. לוריא 6 – 2962
28. לוריא 5 – 2965

תכנית השכונה 1939 – מבנה מסומן לשימור
מתוך תיק תיעוד תכנית אב תלפיות

2. נתונים – כרטסת השימור של עיריית ירושלים (מצב קיים)

בית דרך חברון 133		אתר: 2979		בית דר' שם טוב (בית משפ' רייך)		אתר: 2425		בית דר' שם טוב (בית משפ' רייך)		אתר: 2426	
דרך חברון 133 גוש: 30116 חלקה: 7				רח' בית"ר 13 גוש: 30118 חלקה: 1				רח' ביתר 15 גוש: 30118 חלקה: 61-62			
בית דרך חברון 135		אתר: 2980		בית קליינהאוז		אתר: 2430		בית אפרתה 23		אתר: 2431	
דרך חברון 133 גוש: 30116 חלקה: 22				רח' אפרתה 17 גוש: 30115 חלקה: 46				רח' אפרתה 23 גוש: 30115 חלקה: 63			
				 הבניין המקורי נהרס, מוצג הבניין החדש.							
שכונת תלפיות		פרק: 2. נתונים – מצב קיים		17							
סלמה מילסון ארד ואבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים רח' אגריפס 8 ירושלים טל: 02-6243298, פקס: 02-6243297 as_arch@012.net.il				2011							

כרטסת השימור של עיריית ירושלים – 2011
 בניין מס' 2426

2. נתונים – כרטסת השימור של עיריית ירושלים (מצב קיים)

מפתח כרטסת השימור



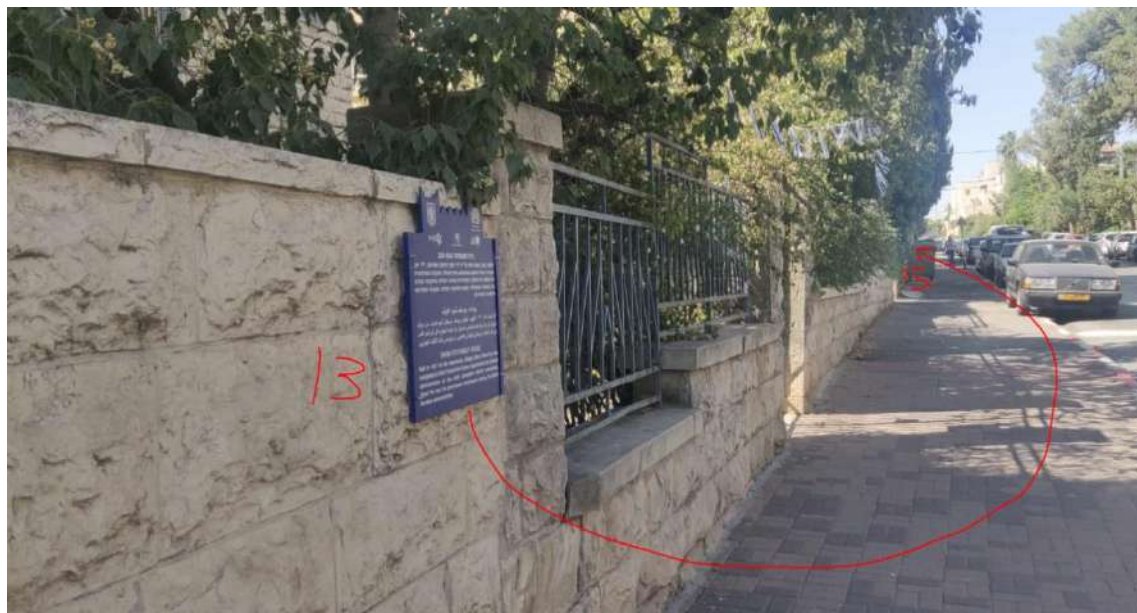
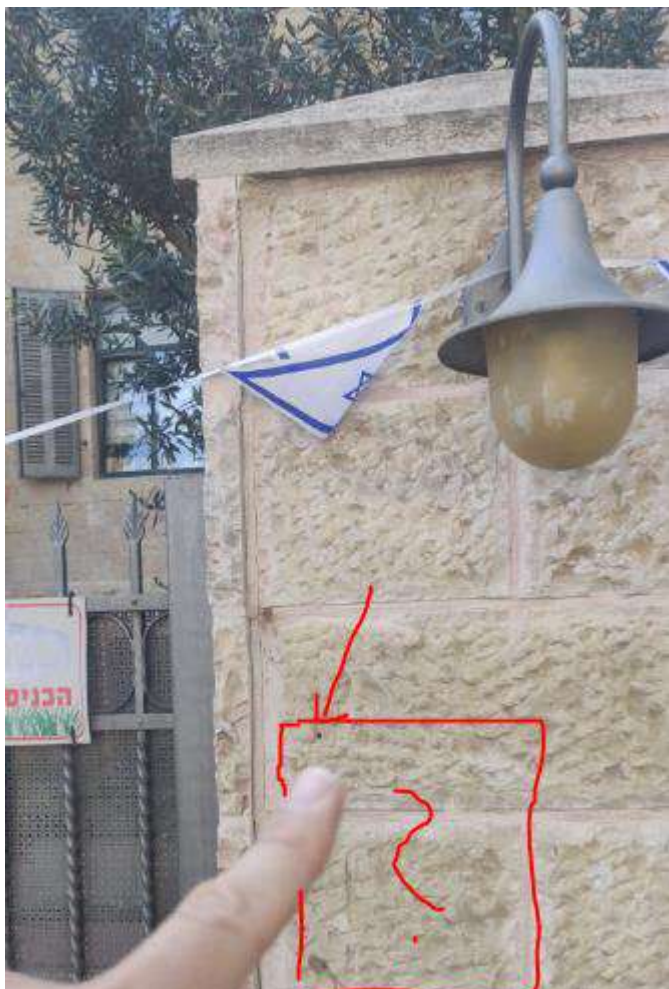
15

פרק: 2. נתונים – מצב קיים

שכונת תלפיות

2011 as_arch@012.net.il | 02-6243297 פקס | 02-6243298 טל. | רח' אגרופס 8 ירושלים | רח' אבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים | סלמה מילסון ארד ואבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים

כרטסת השימור של עיריית ירושלים – 2011
בניין מס' 2426



ביתר 15 – במקום בו היה השלט שהוסר – עדין ניתן לראות את חורי הקידוח של השלט שהוסר

שלט שימור המבנה שהיה תלוי על גדר ביתר 15
במשך שנים רבות – הועבר באופן "עלום" בחודש
האחרון לגדר ביתר 13



תאריך 11/12/2019

לכבוד:
נשיא אביר
ביתר 15
ירושלים

תיק מידע להיתר מספר: 2019/6668.00

תאריך קבלת תיק	11/11/2019
יעוד	מגורים 1
כתובת	ביתר 15, ארנונה

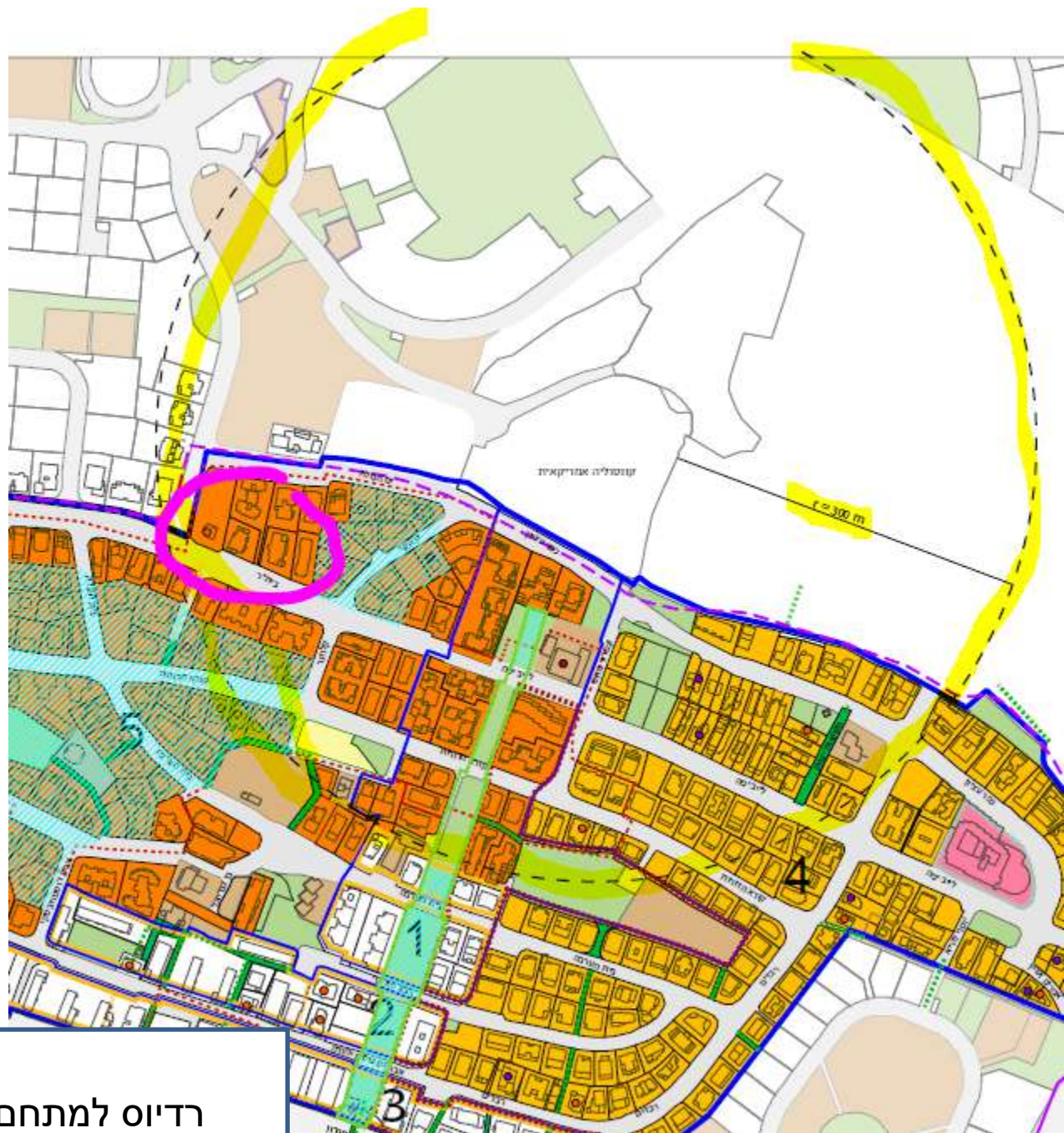
גוש	חלקה	בשלמות
30118	61	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1471	תחילת תוקף	11/11/1971	1	אזור מגורים 1	805
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	552	אזור מגורים 1	

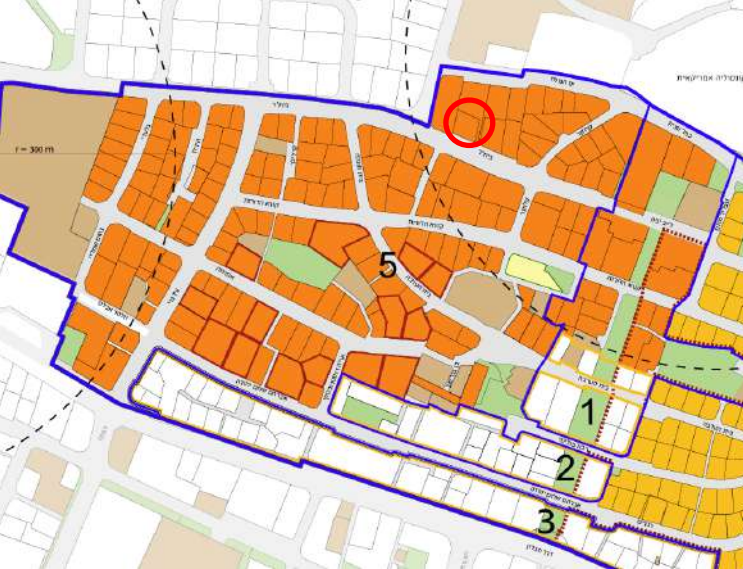
להלן מידע תכנוני ותנאים נלווים למפת קווי הבנין:

תנאים לקבלת היתר	
1 קוי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 1721, 1471 ו-62 לאזור מגורים 1	
2 זכויות הבניה בחלקה הן 75%, מספר הקומות הן 3 קומות	
3 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם: מחלקת דרכים והסדרי תנועה, שיפור פני העיר, חברת החשמל, חברת הגיחון	
4 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת	
5 היטל השבחה ישולם כחוק	
6 המבנה/ים שבחלקה חורג/ים מקוי הבנין	
7 תנאי לשיבוץ בקשה להיתר בניה לזוועדה - קבלת חו"ד ממחלקת השימור	

המידע התכנוני וקווי הבנין שסומנו הינם בבחינת מידע בלבד ואינם מהווים אישור למתן היתר בניה.
הועדות לתכנון ובניה הן המוסמכות לאשר את היתר הבניה עפ"י התנאים המתאימים.

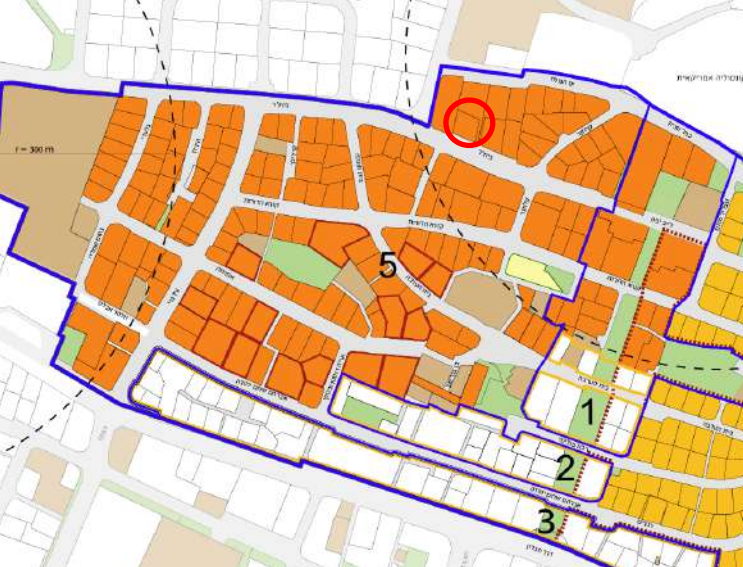


רדיוס למתחם דיפלומטי – תכנית אב תלפיות



ח.	עצים ונטיעות	1. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים, בתחום החצר הקדמית לרחוב, יישמרו העצים הקיימים. 2. חניונים קיימים או תת קרקעיים יתוכננו כך שהעצים ישולבו בתכנון ויישמרו, כולל במקרה של חניון תת קרקעי ישמרו העצים הקיימים. 3. כל העבודות תבוצענה בליווי ובהנחיית אגרונום להבטחת שימור העצים ובכפוף לאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
י.	מרחב ציבורי	1. הרחובות בית"ר, לייב יפה, קורא הדורות ועין גדי, יתוכננו כרחובות ראשיים בשכונה לתנועת הולכי רגל. התכנון יעשה תוך שימת דגש על: מדרכות רחבות, הוספת וחיכוש נטיעות לרבות יצירת בתי גידול לעצים) וכיו"ב. 2. ברחוב בית"ר / לייב יפה יוסדר שביל אופניים אורכי בשכונה. 3. לאורך רחוב כפר עציון ובממשק עם שכונת מורדות ארונה, תתוכנן טיילת הולכי רגל, ליצירת קישוריות בין השכונה, רחוב אשר וינר וטיילת ארמון הנציב. לאורך הטיילת תתוכננה מרפסות תצפית לנוף ים המלח במקומות בהם תיוותר פתיחות המבט לנוף. 4. לאורך הרחובות קיימים עצים יחסית מבוגרים. מומלץ בניהול השוטף לזהות עצים בתהליך התכנון מבעוד מועד, ולנטוע עצים חדשים במקומם, על מנת לחדש את מופע חופות העצים הקיימים. 5. הרחבת הדרכים במתחם זה תשמש בראש ובראשונה להרחבת מדרכות, תוך שילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות וזאת על מנת לעודד הליכתיות וקישוריות להולכי הרגל בשכונה.
4.3.2.2		בנייה חדשה
א.	תכנית	1. במקרה של בנייה חדשה תכנית הבנייה לא תעלה על 40% משטח המגרש. 2. תכנית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכנית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגיטון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בפרק ההוראות הנוספות בסעיפים 6.2-6.5.
ב.	קוי בניין	בהתאם למפורט בטבלה מס. 5
ג.	גובה בנייה	1. גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות. ברחוב בית"ר גובה הבינוי יהיה עד 6 קומות+2 קומות נוספות בבנייה בכפוף להכנת תכנית מפורטת ובכפוף לרדיוס מגבלות הבנייה בסמיכות למתחמים דיפלומטיים 2. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.5 מ' 3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 5 מ'
ד.	חנייה	1. פתרונות החנייה יהיו בהתאם לתקן חנייה תקף לעת מתן היתר בנייה. פתרונות החנייה לתוספת יהיו בתוך גבולות המגרשים בלבד במפלס תת הקרקע. 2. ניתן לאחד מגרשי חנייה בין חלקות מצרניות. כניסות לחניות יאפשרו רציפות מיטבית למעבר חופשי ונח להולכי הרגל במרחב הציבורי. 3. תיבחן אפשרות לבניית חניות עודפות (מעבר לתקן הנדרש) לטובת רכבים נוספים בסביבה.
ה.	תמהיל	20% מסך יח"ד המוצעות יהיו לדיור בר השגה ויהיו בשטח מירבי של 75 מ"ר

מתחם 5 – תכנית אב תלפיות



ז.	עצים ונטיעות	1. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים, בתחום החצר הקדמית לרחוב, יישמרו העצים הקיימים. 2. חניונים קיימים או תת קרקעיים יתוכננו כך שהעצים ישולבו בתכנון ויישמרו. 3. כל העבודות תבוצענה בליווי ובהנחיית אגרונום להבטחת שימור העצים ובכפוף לאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
----	-----------------	--

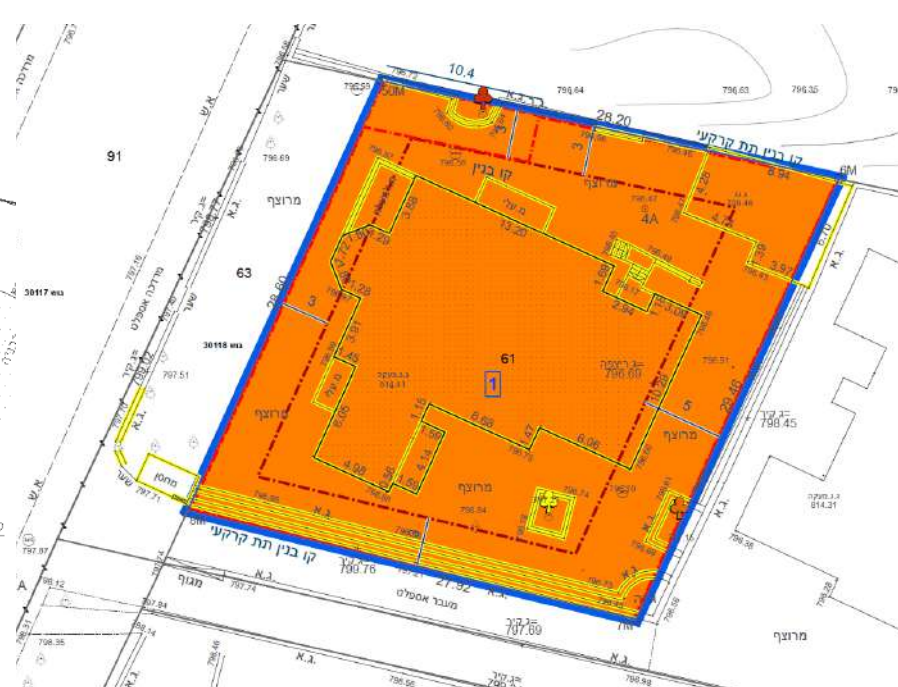
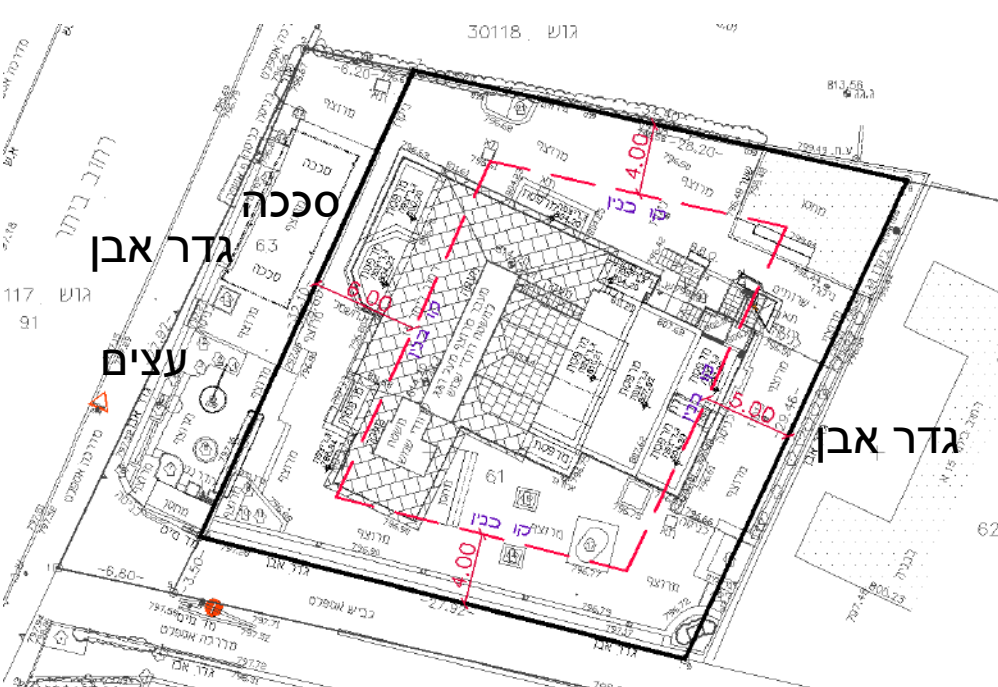
29

תכנית אב ארנונה – תלפיות

12.08.20

ח.	מרחב ציבורי	תכניות לבנייה חדשה יכללו הפרשה לצרכי ציבור או שלביות ביצוע לצורך פיתוח המרחב הציבורי בסמיכות. הרחבת הדרכים במתחם זה תשמש בראש ובראשונה להרחבת מדרכות, תוך שילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות וזאת על מנת לעודד הליכתיות וקישוריות להולכי הרגל בשכונה.
ט.	איחוד וחלוקה	לא יותרו איחוד וחלוקה בתחומי מתחם זה לטובת שמירה על מרקם המגרשים והבינוי הקיים. למעט המקרים בהם יתבקש איחוד חניונים במפלס תת הקרקע לשתי חלקות.
י.	הנחיות נוספות	הנחיות לעריכת תכנית מפורטת 1. תכנית מפורטת במגרשים הממוקמים לאורך רחוב בית"ר אשר תציע הריסה ובניה מחדש או בינוי במגרשים ריקים תאפשר בינוי של 6 קומות ו21 קומות נוספות בנסיגה. 2. בתכנית מפורטת כאמור יבחן הצורך בעירוב שימושים ותתאפשר חזית מסחרית כלפי הרחוב, הפרשות מבונות בקומת הקרקע, זיקות הנאה ומעברים. 3. יבחנו עקרונות תכנון נוספים אשר יבטיחו את האיכות התכנונית של המרחב הציבורי והשתלבות הבניינים ברחוב ובשכונה ונגישותם המיטבית ממפלס הרחוב.

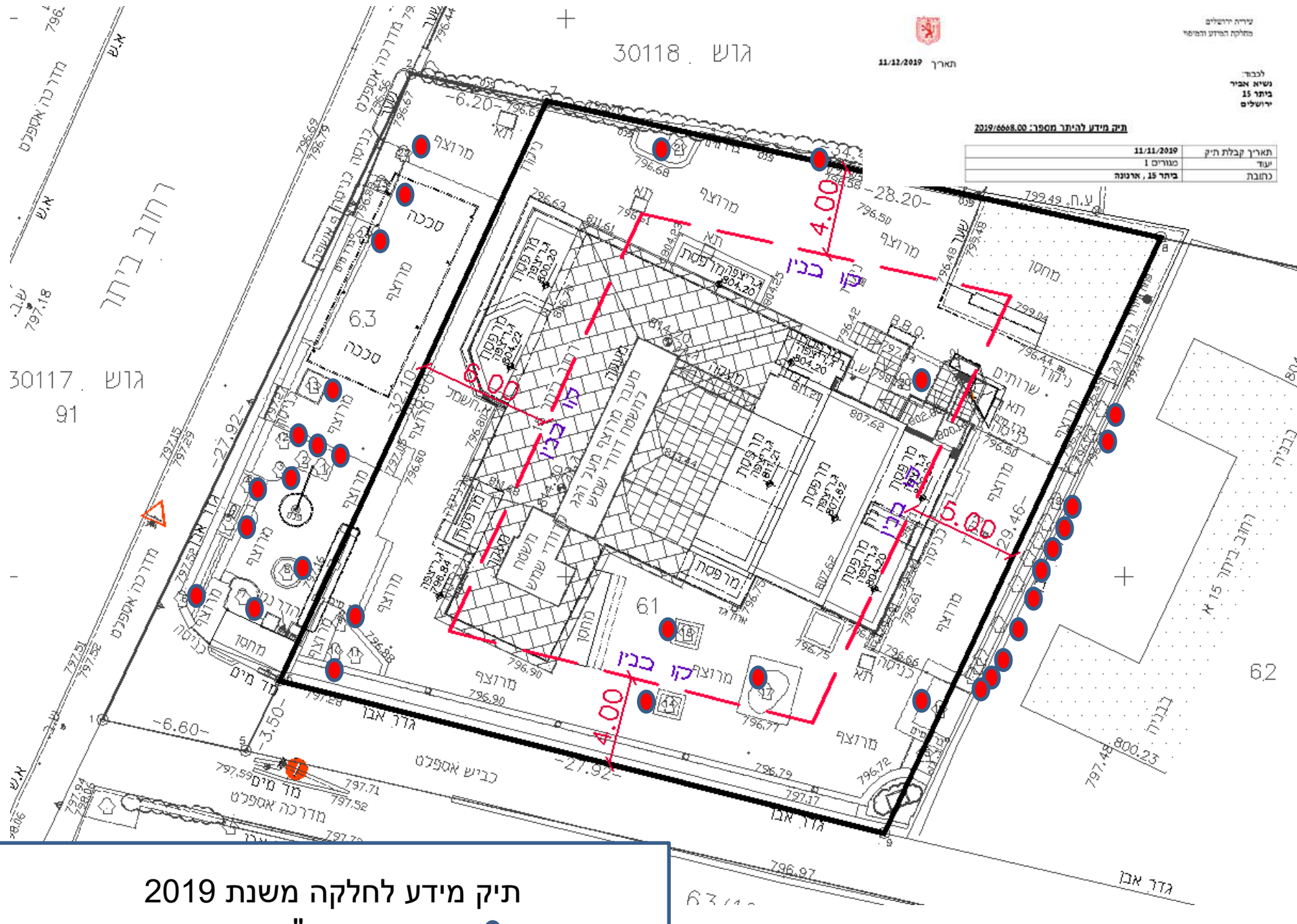
מתחם 5 – תכנית אב תלפיות



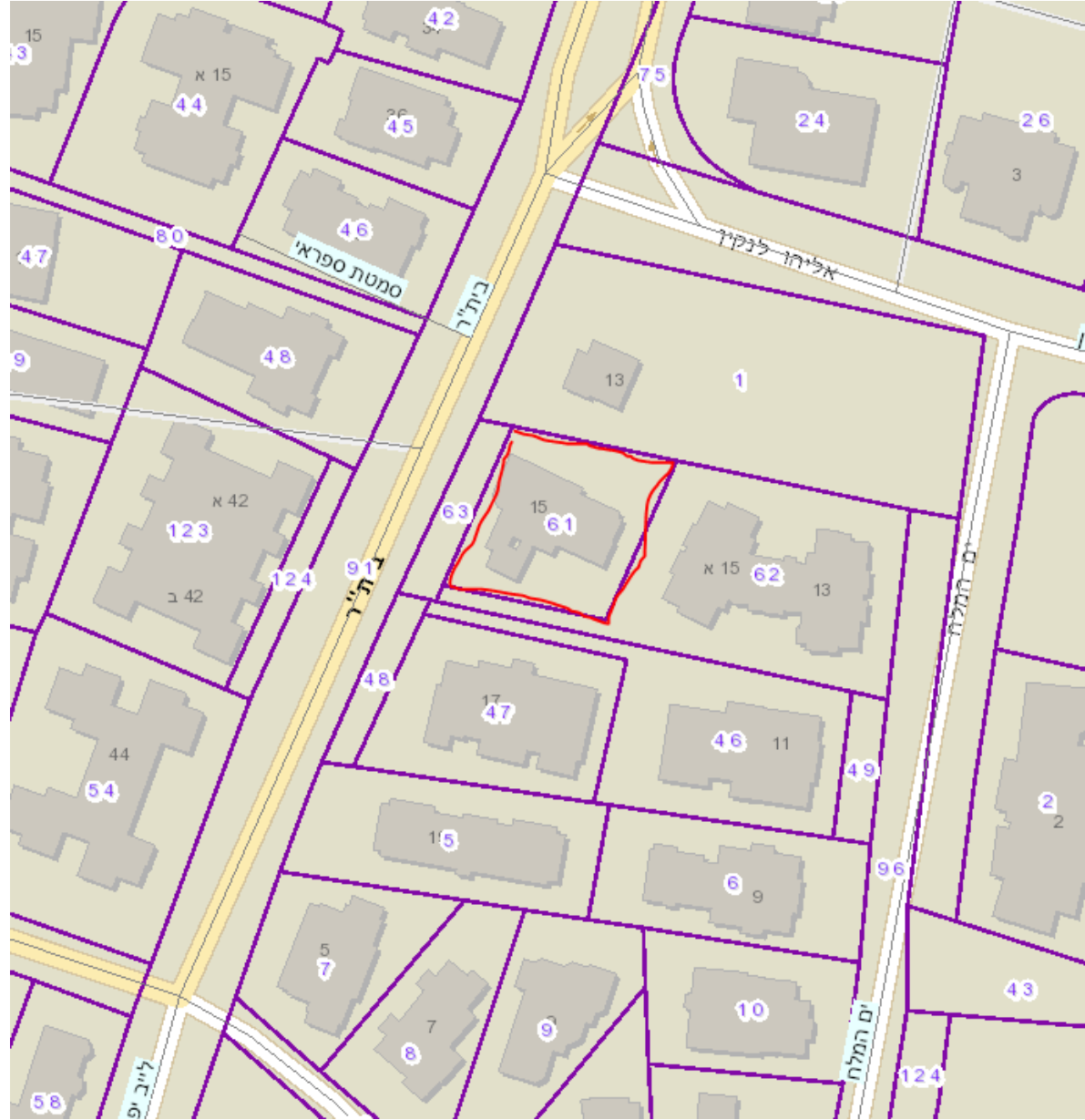
אינפורמציה חסרה במדידה של התכנית המוצעת:
סככות/עצים/תשתיות/גדרות להריסה

תיק מידע להיתר מספר: 2019/6668.00

תאריך קבלת תיק	11/11/2019
יעוד	מגורים 1
כחובת	ביתר 15, ארנונה



תיק מידע לחלקה משנת 2019
● = עץ קיים עפ"י מדידה



מגרש - חלקה 62 ביחס לחלקות הסמוכות

תצהיר

אני הח"מ חא'י ס'15 ת.ז. 033297714 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן לתמיכה בהתנגדות לתוכנית 101-1189281 – בית"ר 15 - המוגשת ע"י בעלי דירות מהבניין שברח' חא'י ס'15.
2. כל האמור בהתנגדות הוא נכון למיטב ידיעתי ואמונתי, ועפ"י ייעוץ מקצועי שקיבלתי.

אני מצהיר כי זה שמי זו חתימתי, תוכן תצהירי זה אמת.

חא'י ס'15

אישור

אני הח"מ, עו"ד ס'15, מאשר בזה כי ביום 17-6-24 הופיע בפני חא'י ס'15 ת.ז. 033297714 ולאחר שהוזהרתי את המצהיר, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

אשר על, עו"ד
מ.ר. 24904
מ.ר. 91231
יעקב אליאב, ס'15
ס'15 466
עו"ד

ביתר 15 א - התנגדות השכנים

התנגדות לתכנית : 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

מס'ד	שם ומשפחה	מס' ת.ז.	כתובת מגורים	כתובת דואר אלקטרוני	מס' טלפון	חתימה
1	אלון מכלואן	039431101	בית"ר 15 א, ציר 11	eliranma8@gmail.com	050-3535520	אלון מכלואן
2	רן אהרן ציון	206108604	בית"ר 15 א, ציר 11	rohev-zion@gmail.com	050-7172776	
3	קובי פל	033297714	בית"ר 15 א, ציר 11	longfellow@gmail.com	054555503	קובי פל
4	טאיה אלה	038328002	בית"ר 15 א, ציר 11	meiraelhay@gmail.com	0545799918	טאיה אלה
5	יונה לבט	003197142	בית"ר 15 א, ציר 11	lagumal@gmail.com	052-262256	יונה לבט
6	מיסה רוז	055555718	בית"ר 15 א, ציר 11	liba@libo.co.il	0546556600	מיסה רוז
7	גל רוז	203660014	בית"ר 15 א, ציר 11	iliran@gmail.com	080777775	גל רוז
8	אביסין צור	051364-8	בית"ר 15 א, ציר 11	galitzur@gmail.com	0525563497	אביסין צור
9	דן פוסלר	016988511	בית"ר 15 א, ציר 11	mbookstuber@gmail.com	0546503471	דן פוסלר
10						
11						
12						
13						
14						
15						

טופס פירחט התנגדות

תאריך: 15/6/2024

שם פרטי: ע שם משפחה: לוי

מען המתנגד: רע אלאם אלנה 5 ינואלים

הנחיות למילוי פירחט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירחט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

התנגדות לתכנית: 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

מצורף קובץ עם טיעוני ההתנגדות

המגיש הוא רע אלאם אלנה 5 ינואלים.

פירחט ההתנגדות:

ביתר 15 א - התנגדות השכנים

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 16/6/2024

שם פרטי: י' שם משפחה: ד'ר

ממן המתנגד: כ'ר 15/14 ז' 

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

התנגדות לתכנית: 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

מצורף קובץ עם טיעוני ההתנגדות

פירוט ההתנגדות:
ביתר 15 א - התנגדות השכנים

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 14/6/24

שם פרטי: אלין

שם משפחה: כהן-שלמן

מען המתנגד: כת' כפי 29 יוני 2015

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

התנגדות לתכנית: 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

מצורף קובץ עם טיעוני ההתנגדות

האמת לא אלה צורה כחלק ביג 15/1

פירוט ההתנגדות:

ביתר 15 א - התנגדות השכנים

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 16.4.2024

שם פרטי: ציונה שם משפחה: חי

מספר התנגד: רמ' בית"ר 15 אל' ירושלים
הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

התנגדות לתכנית: 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

מצורף קובץ עם טיעוני ההתנגדות

התאגיד על גבי ההתנגדות היצא
מאזי אורה כפח' בית"ר 15 אל'

פירוט ההתנגדות:

ביתר 15 א - התנגדות השכנים

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 16/06/2024

שם פרטי: שניידר

שם משפחה: שניידר

מען המתנגד: יחידת צרכני ת"א

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
- קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
- על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

התנגדות לתכנית: 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

מצורף קובץ עם טיעוני ההתנגדות

פירוט ההתנגדות:

ביתר 15 א - התנגדות השכנים

כתב התנגדות לתכנית : 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

1. שימור

אנו טוענים, כי הבית המיועד להריסה, הינו מבנה, בעל ערך היסטורי שימורי, ראשון במעלה, והופיע ככזה במשך שנים רבות, בכרטסת השימור [רצ"ב מפת שימור מתכנית האב].

המבנה, המופיע במפות היסטוריות – רצ"ב – אומנם עבר שיפוץ והוספו לו קומות חדשות לפני מס' שנים, אך עדין מהווה אחד המבנים הייחודיים והאופייניים שנותרו בשכונה: החזיתות המקוריות שהשתמרו, הפרופורציות של המבנה והעמדתו ביחס לרחוב, הינם ערך שימורי והיסטורי חשוב לשכונה ולעיר בכלל.

המבנה נגרע ברשימת השימור העדכנית - אולי בשוגג? - אך אין חולק כי המבנה היה חלק מהכרטסת והינו עדין, מבנה בעל ערך שימורי ראשון במעלה

בתיק התיעוד, בתכנית אב לשכונה, בעמוד 13, מופיע המבנה לשימור עפ"י כרטסת השימור הישנה. דיירי השכונה הוותיקים, מכירים היטב את הבניין שעומד במקום עוד משנות ה-40 של המאה הקודמת ומוכר ע"י תושבי השכונה כ"בית משפחת שם-טוב" תמוה, כי לא הוכן תיק תיעוד/סקר שימור לבניין והתכנית מציעה הריסה טוטאלית של הבניין.

בנוסף, בתיק המידע שהוצע למגרש בשנת 2019 [הבעלים ביקש לקדם בנייה במגרש] מצוין כי יש לקבל חו"ד מחלקת שימור לכל תוספת בנייה מוצעת, וכעת כשמבקשים הריסתו המוחלטת? - דממה...

בחודש האחרון הוסר שלט השימור הכחול- שנתלה ע"י המועצה לשימור, אתרי מורשת - שהיה תלוי במשך שנים רבות, על גדר חצר בית"ר 15 המיועד כעת להריסה בתכנית זאת, אנו סבורים כי יש בכך עדות לכוונה לטשטש את נושא השימור שיש למצותו ביחס לבינוי הקיים

אנו מבקשים שהוועדה תנחה את מחלקת השימור לתת חו"ד לתכנית הנ"ל ועל הכנת תיק תיעוד למבנה טרם קידום התכנית הנ"ל ולפני החלטה על הריסתו.

2. נספח עצים בוגרים

התכנית מציגה בתחום המגרש 4 עצים בלבד. במדידה המופיעה בתיק מידע מס' תיק 2019/6668 למגרש משנת 2019 -רצ"ב, מופיעים 10 עצים בתחום המגרש, שארכן קיימים היום בפועל. "העלמת" העצים הקיימים במדידה ע"י מגישי התכנית, מנעה את הצורך בנספח עצים לתב"ע, הנדרש בתכניות הכוללות מעל 5 עצים.

3. עצים

בנספח התנועה התכנית מציעה עקירה של מס' עצים בעלי ערכיות גבוהה, מעבר למוזכרים בסעיף 1 הנ"ל, הנמצאים בתחום השטח המופקע, מדרום מערב למגרש – עבור כניסה לחנייה תת-קרקעית. סך העצים בהם התכנית מטפלת עומדים על מעל 20 עצים, הדורשים הכנת סקר עצים, שלא הוצג במסמכי התכנית המופקדים, ולא אושר ע"י פקיד היערות הארצי. יש להכין סקר עצים ולסמן העצים בתחום ההפקעה - לשימור. בנוסף, במידה והכניסה לחנייה תועבר לצד הצפוני של המגרש ולא בצד הדרומי המוצע כעת בתכנית, יהיה ניתן לשמור על 4 עצים עתיקים בתחום דרך מאושרת, בעלי ערכיות גבוהה, ועצים נוספים בתחום המגרש.

בתכנית האב לתלפיות יש התייחסות לעצים לשימור בחזיתות המבנים הפונים לרחוב : "עצים לשימור : בהגשת בקשות להיתר בנייה חדשה ו/או בתוספות בנייה ו/או בתכניות לחיזוק עפ"י תמ"א 38 במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים, בתחום החצר הקדמית לרחוב, יישמרו העצים הקיימים, וחניונים על או תת"ק יתוכננו כך שהעצים ישולבו בתכנון ויישמרו. כל העבודות כאמור, תבוצענה בליווי ובהנחיית אגרונום, להבטחת שימור העצים האמורים." כאמור הנחיות אלו לא נשמרו.

אנו מבקשים לעדכן מסמכי התכנית בהתאם, ולוודא שמירה על עצים עתיקים קיימים בתחום הדרך המאושרת - רחוב בית"ר.

4. תחום הפקעה מאושרת

רחוב בית"ר הינו רחוב העובר התחדשות עירונית רחבה. כבר כיום קיימת מצוקת חנייה קשה לתושבי הרחוב. התכנית מציעה 25 יח"ד [להבנתנו הוספת 20 יח"ד

חדשות] עם גמישות שהתכנית מאפשרת, לתכנן, אף מעבר לכך. הוספת יח"ד רבות כ"כ, שאף ומתוכננות עבורם חנייה בתחום המגרש – תיצור ביקושי חנייה נוספים ברחוב. [לדיירים המכנים ברחוב/אורחים וכו']

התכנית מציגה במצב המאושר, הפקעה קיימת לטובת דרך. כאשר בפועל, קיימות פלישות בנייה של המבקשים בתחום הדרך המאושרת : גדר אבן גבוהה/גינה פרטית/סככות ותשתיות שונות המשמשות את המגרש. התכנית לא מציעה את פלישות אלו להריסה. בנוסף בנקודה המוצעת בתכנית לכניסה/יציאה לחניון תת-קרקעי, קיימת יציאת/כניסת רכבים ל-2 מגרשים: בניינים של ביתר 15 א+ביתר 17 א. כניסה ויציאה מנקודה זו לעשרות רכבים נוספים מידי יום מהווה עומס משמעותי.

- **אנו מבקשים כי זכות הדרך המאושרת תחזור לידי הציבור הרחב והוועדה תנחה את המבקשים לתקן מסמכי התכנית ולסמן להריסה, את כלל הפלישות האסורות בתחום הדרך המאושרת, ולהציג חניות ציבוריות ניצבות הפתוחות לכלל התושבים כדי להתמודד את תוספת יח"ד משמעותית.**
- **נבקש כי יבדק נושא העומס מנקודת הכניסה/יציאה המוצעת לחנייה התת-קרקעית ותישקל העברת הכניסה/יציאה לחלקו הצפוני של המגרש שצמנע עומס נקודתי ותאפשר שמירה על מס' עצים קיימים בעלי ערך נופי רב.**

5. הריסות בתכנית

התכנית מציע הריסת גדרות מחוץ לשטח התכנית רק במקומות שלמגישי התכנית יש צורך בהריסה. בחזית המזרחית של המגרש קיימת גדר אבן בהסטה של כ-1 מ' מתחום גבול המגרש והגדר הקיימת פולשת לחלקה 62 הסמוכה, חלקה 63 הסמוכה וחלקה 1 הסמוכה. התכנית צריכה להציג פלישות אלו להריסה. בתשריט ובנספח הבינוי [כעת התכנית מציגה להריסה קטעי קירות שיאפשרו את הבנייה המוצעת] התכנית מציעה הריסת קיר הגובל בשביל גישה לחלקה 62 [ביתר 15 א'] שידרוש דיפון מחדש. המצב כיום מאפשר בקושי כניסת רכבים למגרשים של חלקות 62,46. במידה והקיר יבנה בסטייה ממצבו כיום לא תתאפשר כניסת רכבים לחלקות אנו מבקשים לוודא, כי בהוראות התכנית יובטח לא לצמצם את רוחב המעבר הקיים כיום. וכן כי במהלך עבודת ההריסה/בנייה, יובטח מעבר חופשי ובטוח ללא הפרעות לרכבים ולהולכי רגל בשבילי הגישה לחלקות הסמוכות.

6. גובה המבנה

בתכנית האב לתלפיות, מוגבל גובה הבינוי ל **21 מ'** כפי שנדרש מבינוי בטווח של עד 300 מ' ממתחם דיפלומטי. ומתאפשרת גמישות לחריגה של 1 מ' בלבד. בנספח הבינוי - בחתך A-A בלבד [תמוה מדוע לא מופיע בחזיתות?] מופיע גובה מבנה של **23.75 מ'**.

בנוסף, מפלס הכניסה לבניין ישירות מהרחוב נקבע על **-0.7 מ'** במקום **0.0 מ'** כמקובל, אשר מוסיף למבנה גובה נוסף ביחס לרחוב, בניגוד להנחיות תכנית האב. סה"כ גובה המבנה בחתך, עומד על **24.4 מ'** גובה בינוי וזאת עוד לפני הגמישות שהתכנית משאירה לעצמה בטבלה בסעיף 5 : "תותר סטייה של 1.00 מ' ממפלס קרקע טבעי ממוצע של מבנה. מעבר לגובה זה תותר יציאה לגג טכני" **אנו מבקשים לקבוע בהוראת סטייה ניכרת כי גובה הבינוי כולל יציאה לגג טכני, לא יעלה מעל ל 21 מ' המצויינים בטבלה 5 וקביעת מפלס 0.00 = כניסה הקובעת מהרחוב, כמקובל וכמופיע בהוראות תכנית האב.**

7. התכנית המותרת לבנייה

עפ"י תכנית אב לתלפיות מותרת תכנית מקס' של 45% בנייה = 360 מ"ר. התכנית המוצעת, לא מציינת כלל אחוזי תכנית, אך עפ"י נספח הבינוי והתנועה המוצעים, תכנית הבנייה עומדת על 55% = 435 מ"ר המהווה חריגה של 10% מהתכנית המותרת שקבעה תכנית האב. בנוסף, נראה כי לא נשמרה במסמכי התכנית, תכנית תת קרקעית מקס' עפ"י הנחיית תכנית האב. שמירה על התכנית הינה הכרחית לשמירת אופי הבנייה בשכונה, שמאפשרת, חצרות בהיקף ניכר משטח המגרש. **אנו מבקשים שיקבע בהוראות התכנית, תכנית בנייה מקס' 45% ותכנית תת קרקעית מקס' של 80% בהתאם לתכנית האב.**

8. הפרשות לצרכי ציבור

בתכנית האב, ישנה הנחיה להפרשות ציבוריות בתכניות, המבקשות הגדלת אחוזי בנייה ניכרים ותוספת יח"ד.

אנו מבקשים לדעת, אילו הפרשות מוצעות עבור הציבור הרחב, עבור הגדלת אחוזי בנייה גדולים כ"כ וחריגים ביחס לקיים ברחוב.

9. תיאום עם משרד הביטחון

האם נשמר התנאי הבא המופיע בתכנית האב בסעיף 6.10 : הנחיות מיוחדות - תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה תיאום עם משרד הביטחון

לסיכום:

- אנו מבקשים שהוועדה תנחה את מחלקת השימור ויועץ השימור של הוועדה לתת חו"ד לתכנית הנ"ל ועל הכנת תיק תיעוד למבנה, טרם קידום התכנית הנ"ל ולפני החלטה על להריסתו.
- אנו מבקשים לעדכן מסמכי התכנית בהתאם, ולוודא שמירה על עצים עתיקים קיימים בתחום הדרך המאושרת - רחוב בית"ר.
- אנו מבקשים לעדכן מסמכי התכנית בהתאם, ולוודא שמירה על עצים עתיקים קיימים בתחום הדרך המאושרת - רחוב בית"ר.
- אנו מבקשים כי זכות הדרך המאושרת תחזור לידי הציבור הרחב והוועדה תנחה את המבקשים לתקן מסמכי התכנית ולסמן להריסה, את כלל הפלישות האסורות בתחום הדרך המאושרת, ולהציג חניות ציבוריות ניצבות הפתוחות לכלל התושבים כדי להתמודד את תוספת יח"ד משמעותית.
- נבקש כי יבדק נושא העומס מנקודת הכניסה/יציאה המוצעת לחנייה התת-קרקעית ותישקל העברת הכניסה/יציאה לחלקו הצפוני של המגרש שצמנע עומס נקודתי ותאפשר שמירה על מס' עצים קיימים בעלי ערך נופי רב.
- אנו מבקשים לקבוע בהוראת סטייה ניכרת כי גובה הבינוי כולל יציאה לגג טכני, לא יעלה מעל ל 21 מ' המצויינים בטבלה 5 וקביעת מפלס 0.00 = ככניסה הקובעת מהרחוב, כמקובל וכמופיע בהוראות תכנית האב.
- אנו מבקשים שיקבע בהוראות התכנית, תכסית בנייה מקס' 45% ותכסית תת קרקעית מקס' של 80% בהתאם לתכנית האב.
- אנו מבקשים לדעת, אילו הפרשות מוצעות עבור הציבור הרחב, עבור הגדלת אחוזי בנייה גדולים כ"כ וחריגים ביחס לקיים ברחוב.

1.9 מבנים בכרטסת השימור הישנה

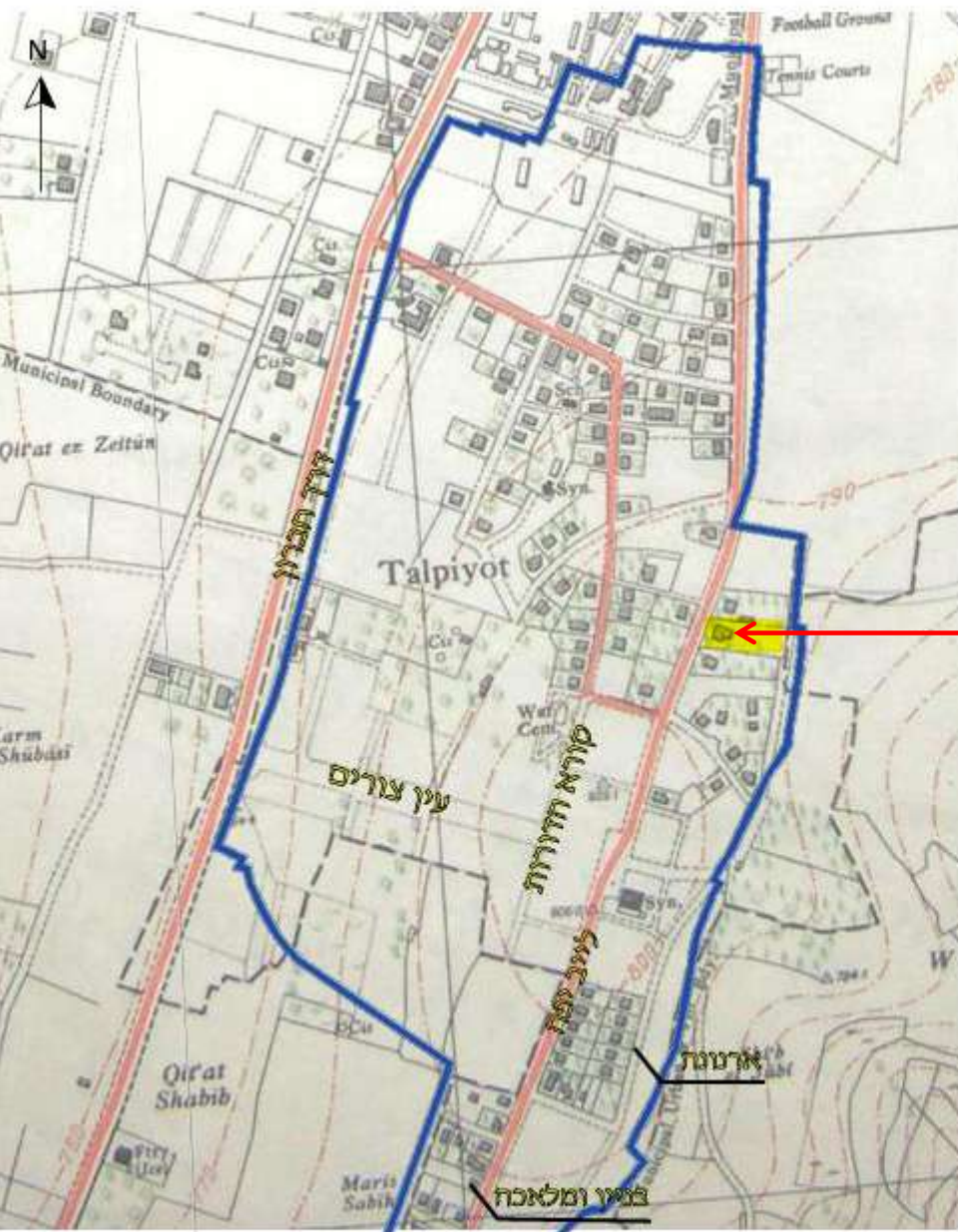
ברחבי השכונה קיימים מספר מבנים ואתרים לשימור בכרטסת הישנה של עיריית ירושלים:



1. בית אליעזר בן יהודה (עין גדי 28) – 387
2. עין גדי 22 – 2443
3. עין גדי 16 – 2439
4. בית אברהם (עין גדי 10) – 2438
5. עין גדי 4 – 2437
6. משרד הבריאות, מלביץ לשעבר (אברהם שלום יהודה 4) – 386
7. בית לנדאוו (קורא הדורות 6) – 2444
8. בית אוליצור (אפרתה 15) – 2429
9. בית קליינהאור (אפרתה 17) – 2430
10. אפרתה 23 – 2431
11. אפרתה 27 – 2433
12. בית ויולט רגיון (אפרתה 26) – 2432
13. דרך חב'רן 133 – 2979
14. דרך חב'רן 135 – 2980
15. בית ד"ר שם-טוב (בית"ר 13) – 2425
16. בית ד"ר שם-טוב (בית"ר 15) – 2426
17. בית מציניק (קורא הדורות 17) – 2446
18. בית מרדכי כספי (קורא הדורות 18) – 2447
19. בית נחמיאס (קורא הדורות 20) – 2448
20. בית הקברות ההודי (קורא הדורות 26-28) – 389
21. רחוב קורא הדורות – 388/2446
22. בית ש"י עגנון (קלוזנר 16) – 391
23. בית המדרש הגדול "תפארת ישראל" (לייב יפה 11) – 2951
24. רבדים 5 – 2958
25. לוריא 10 – 2964
26. לוריא 8 – 2963
27. לוריא 6 – 2962
28. לוריא 5 – 2965

תכנית השכונה 1939 – מבנה מסומן לשימור
מתוך תיק תיעוד תכנית אב תלפיות

במפה זו כבר מופיע בינוי בשכונת ארנונה ובשכונת בניין ומלאכה.



ביתר 15 – בית שם טוב

מבנה לשימור מופיע במפות משנת 1939



תכנית השכונה 1939 – מבנה קיים בחלקה מתוך תיק תיעוד תכנית אב תלפיות

2. נתונים – כרטסת השימור של עיריית ירושלים (מצב קיים)

בית דר' שם טוב (בית משפ' רייך) אתר: 2426 רח' ביתר 15 גוש: 30118 חלקה: 61-62	בית דר' שם טוב (בית משפ' רייך) אתר: 2425 רח' ביתר 13 גוש: 30118 חלקה: 1	בית דרך חברון 133 אתר: 2979 דרך חברון 133 גוש: 30116 חלקה: 7
		בית דרך חברון 135 אתר: 2980 דרך חברון 133 גוש: 30116 חלקה: 22
בית אפרתה 23 אתר: 2431 רח' אפרתה 23 גוש: 30115 חלקה: 63	בית קליינהאוז אתר: 2430 רח' אפרתה 17 גוש: 30115 חלקה: 46	בית אוליצור אתר: 2429 רח' אפרתה 15 גוש: 30115 חלקה: 45
	 הבניין המקורי נהרס, מוצג הבניין החדש.	
17		2. נתונים – מצב קיים פרק: שכונת תלפיות סלמה מילסון ארד ואבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים רח' אגריפס 8 ירושלים טל: 02-6243298, פקס: 02-6243297 as_arch@012.net.il 2011

כרטסת השימור של עיריית ירושלים – 2011
 בניין מס' 2426

2. נתונים – כרטסת השימור של עיריית ירושלים (מצב קיים)

מפתח כרטסת השימור



15

פרק: 2. נתונים – מצב קיים

שכונת תלפיות

2011 סלמה מילסון | ארד ואבר סימון | אדריכלים ומתכנני ערים | רח' אגרוס 8 ירושלים | טל. 02-6243298, פקס 02-6243297 | as_arch@012.net.il

כרטסת השימור של עיריית ירושלים – 2011
בניין מס' 2426



ביתר 15 – במקום בו היה השלט שהוסר – עדין ניתן לראות
את חורי הקידוח של השלט שהוסר

שלט שימור המבנה שהיה תלוי על גדר ביתר 15
במשך שנים רבות – הועבר באופן "עלום" בחודש
האחרון לגדר ביתר 13



תאריך 11/12/2019

לכבוד:
נשיא אביר
ביתר 15
ירושלים

תיק מידע להיתר מספר: 2019/6668.00

11/11/2019	תאריך קבלת תיק
מגורים 1	יעוד
ביתר 15 , ארנונה	כתובת

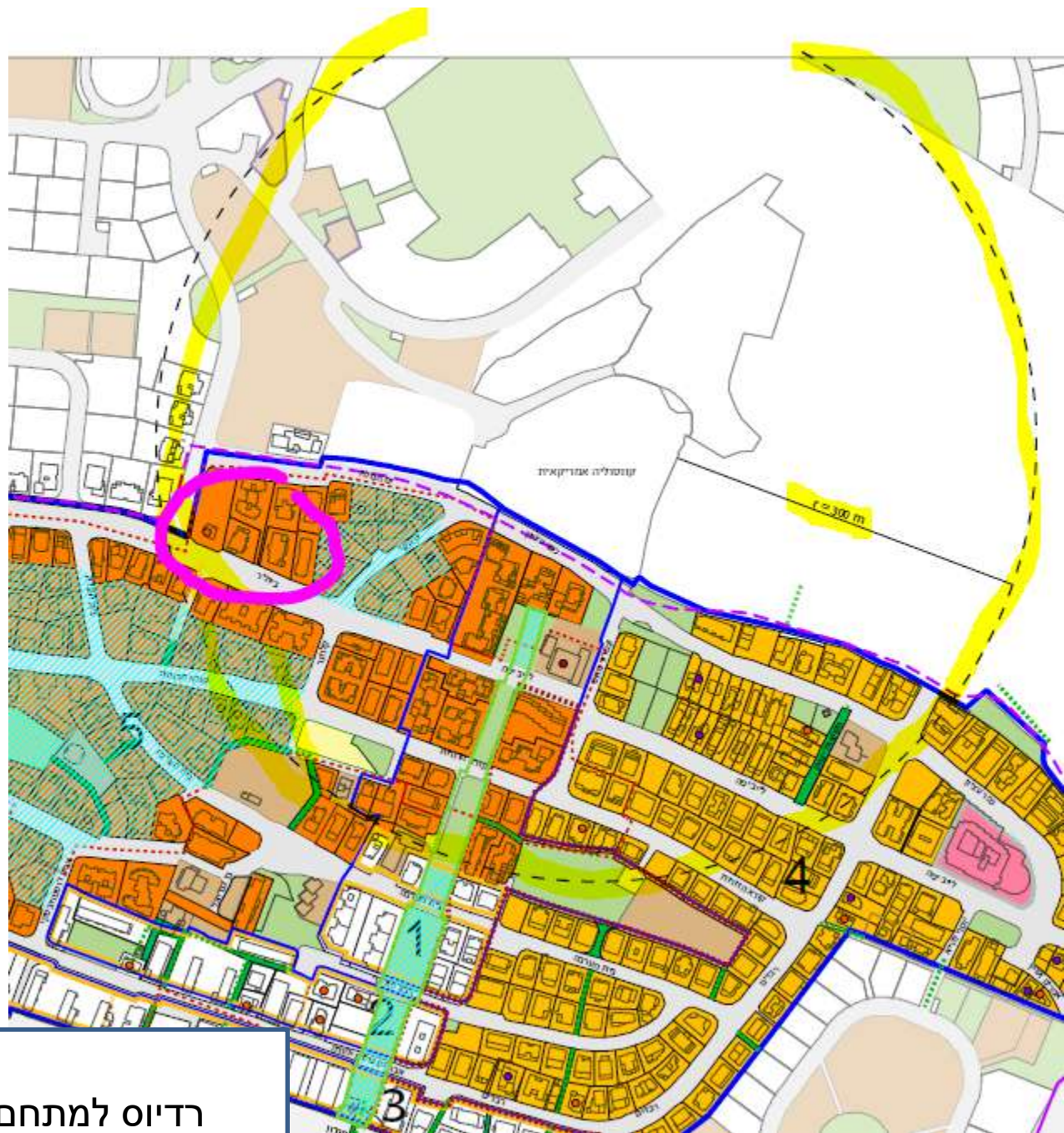
גוש	חלקה	בשלמות
30118	61	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1471	תחילת תוקף	11/11/1971	1	אזור מגורים 1	805
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	552	אזור מגורים 1	

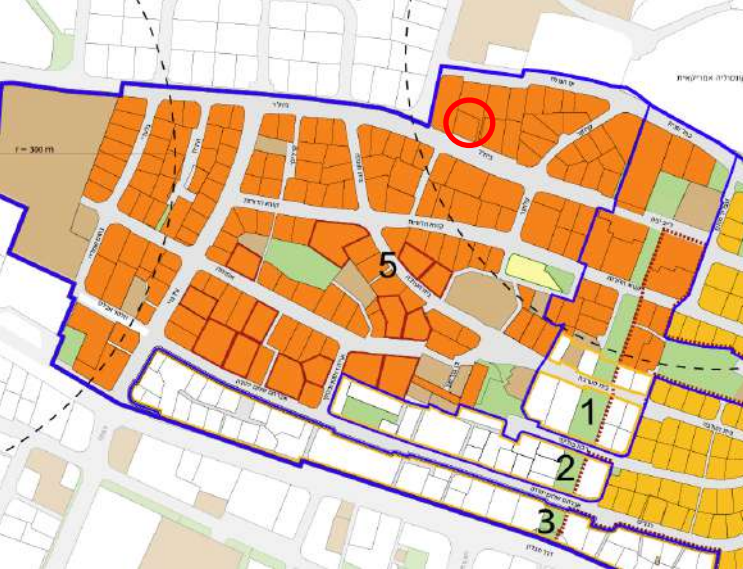
להלן מידע תכנוני ותנאים נלווים למפת קווי הבנין:

תנאים לקבלת היתר	
קוי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 1721 , 1471 ו-62 לאזור מגורים 1	1
זכויות הבניה בחלקה הן 75%, מספר הקומות הן 3 קומות	2
תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם: מחלקת דרכים והסדרי תנועה, שיפור פני העיר, חברת החשמל, חברת הגיחון	3
קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת	4
היטל השבחה ישולם כחוק	5
המבנה/ים שבחלקה חורג/ים מקווי הבנין	6
תנאי לשיבוץ בקשה להיתר בניה לזוועדה - קבלת חו"ד ממחלקת השימור	7

המידע התכנוני וקווי הבנין שסומנו הינם בבחינת מידע בלבד ואינם מהווים אישור למתן היתר בניה.
הועדות לתכנון ובניה הן המוסמכות לאשר את היתר הבניה עפ"י התנאים המתאימים.

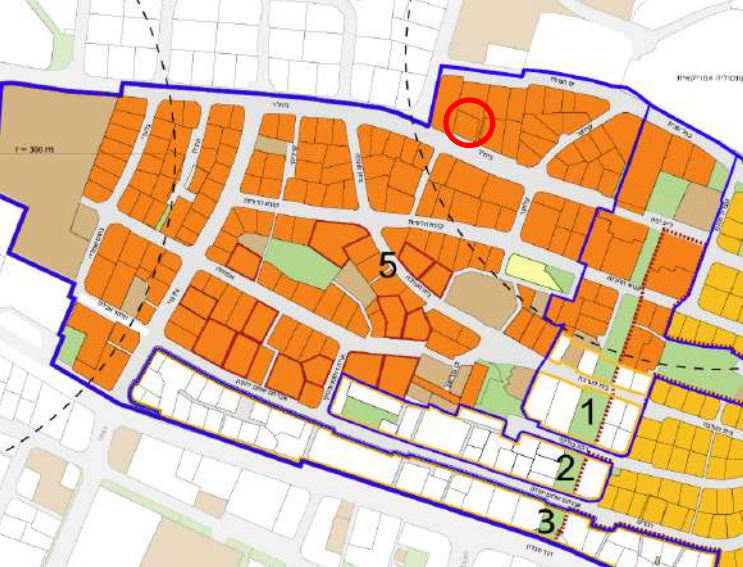


רדיוס למתחם דיפלומטי – תכנית אב תלפיות



ח.	עצים ונטיעות	1. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים, בתחום החצר הקדמית לרחוב, יישמרו העצים הקיימים. 2. חניונים קיימים או תת קרקעיים יתוכננו כך שהעצים ישולבו בתכנון ויישמרו, כולל במקרה של חניון תת קרקעי ישמרו העצים הקיימים. 3. כל העבודות תבוצענה בליווי ובהנחיית אגרונום להבטחת שימור העצים ובכפוף לאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
י.	מרחב ציבורי	1. הרחובות בית"ר, לייב יפה, קורא הדורות ועין גדי, יתוכננו כרחובות ראשיים בשכונה לתנועת הולכי רגל. התכנון יעשה תוך שימת דגש על: מדרכות רחבות, הוספת וחיכוש נטיעות לרבות יצירת בתי גידול לעצים) וכיו"ב. 2. ברחוב בית"ר / לייב יפה יוסדר שביל אופניים אורכי בשכונה. 3. לאורך רחוב כפר עציון ובממשק עם שכונת מורדות ארונה, תתוכנן טיילת הולכי רגל, ליצירת קישוריות בין השכונה, רחוב אשר וינר וטיילת ארמון הנציב. לאורך הטיילת תתוכננה מרפסות תצפית לנוף ים המלח במקומות בהם תיוותר פתיחות המבט לנוף. 4. לאורך הרחובות קיימים עצים יחסית מבוגרים. מומלץ בניהול השוטף לזהות עצים בתהליך התכנון מבעוד מועד, ולנטוע עצים חדשים במקומם, על מנת לחדש את מופע חופות העצים הקיימים. 5. הרחבת הדרכים במתחם זה תשמש בראש ובראשונה להרחבת מדרכות, תוך שילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות וזאת על מנת לעודד הליכתיות וקישוריות להולכי הרגל בשכונה.
4.3.2.2		בנייה חדשה
א.	תכנית	1. במקרה של בנייה חדשה תכנית הבנייה לא תעלה על 40% משטח המגרש. 2. תכנית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכנית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגינון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בפרק ההוראות הנוספות בסעיפים 6.2-6.5.
ב.	קוי בניין	בהתאם למפורט בטבלה מס. 5
ג.	גובה בנייה	1. גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות. ברחוב בית"ר גובה הבינוי יהיה עד 6 קומות+2 קומות נוספות בבנייה בכפוף להכנת תכנית מפורטת ובכפוף לרדיוס מגבלות הבנייה בסמיכות למתחמים דיפלומטיים 2. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.5 מ' 3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 5 מ'
ד.	חנייה	1. פתרונות החנייה יהיו בהתאם לתקן חנייה תקף לעת מתן היתר בנייה. פתרונות החנייה לתוספת יהיו בתוך גבולות המגרשים בלבד במפלס תת הקרקע. 2. ניתן לאחד מגרשי חנייה בין חלקות מצרניות. כניסות לחניות יאפשרו רציפות מיטבית למעבר חופשי ונח להולכי הרגל במרחב הציבורי. 3. תיבחן אפשרות לבניית חניות עודפות (מעבר לתקן הנדרש) לטובת רכבים נוספים בסביבה.
ה.	תמהיל	20% מסך יח"ד המוצעות יהיו לדיור בר השגה והיו בשטח מירבי של 75 מ"ר

מתחם 5 – תכנית אב תלפיות



ז.	עצים ונטיעות	1. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים, בתחום החצר הקדמית לרחוב, יישמרו העצים הקיימים. 2. חניונים קיימים או תת קרקעיים יתוכננו כך שהעצים ישולבו בתכנון ויישמרו. 3. כל העבודות תבוצענה בליווי ובהנחיית אגרונום להבטחת שימור העצים ובכפוף לאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
----	-----------------	--

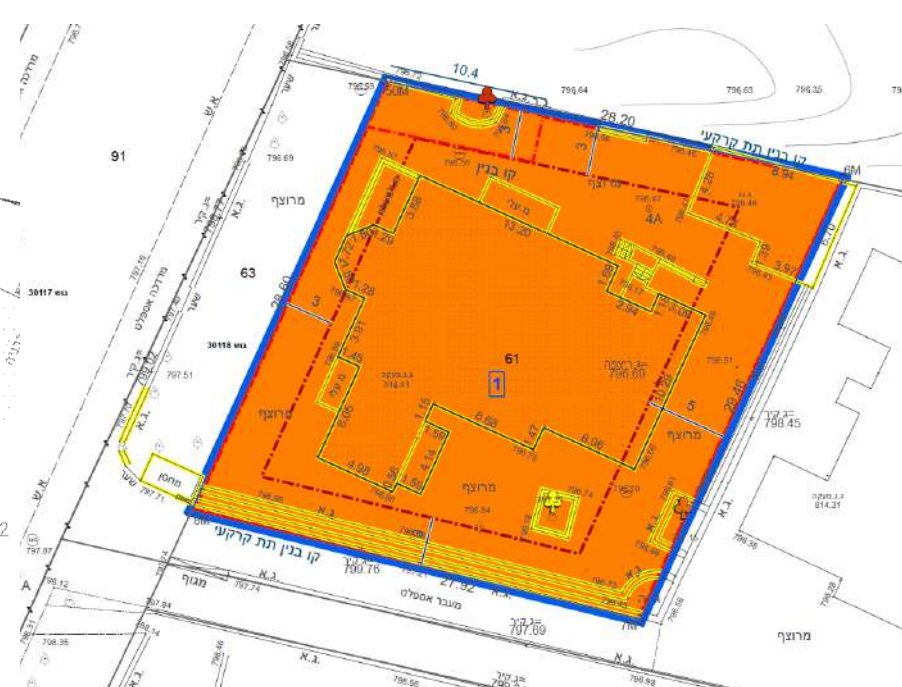
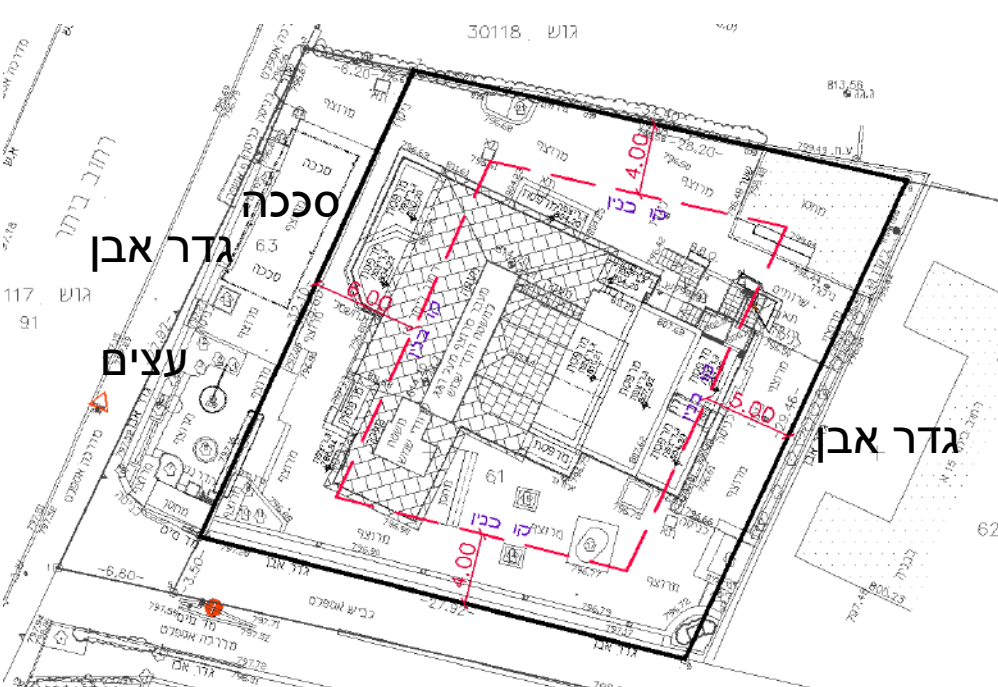
29

תכנית אב ארנונה – תלפיות

12.08.20

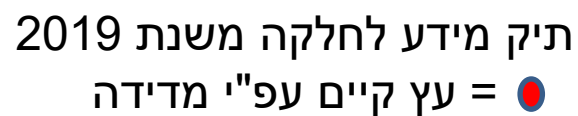
ח.	מרחב ציבורי	תכניות לבנייה חדשה יכללו הפרשה לצרכי ציבור או שלביות ביצוע לצורך פיתוח המרחב הציבורי בסמיכות. הרחבת הדרכים במתחם זה תשמש בראש ובראשונה להרחבת מדרכות, תוך שילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות וזאת על מנת לעודד הליכתיות וקישוריות להולכי הרגל בשכונה.
ט.	איחוד וחלוקה	לא יותרו איחוד וחלוקה בתחומי מתחם זה לטובת שמירה על מרקם המגרשים והבינוי הקיים. למעט המקרים בהם יתבקש איחוד חניונים במפלס תת הקרקע לשתי חלקות.
י.	הנחיות נוספות	הנחיות לעריכת תכנית מפורטת 1. תכנית מפורטת במגרשים הממוקמים לאורך רחוב בית"ר אשר תציע הריסה ובניה מחדש או בינוי במגרשים ריקים תאפשר בינוי של 6 קומות ו21 קומות נוספות בנסיגה. 2. בתכנית מפורטת כאמור יבחן הצורך בעירוב שימושים ותתאפשר חזית מסחרית כלפי הרחוב, הפרשות מבונות בקומת הקרקע, זיקות הנאה ומעברים. 3. ייבחנו עקרונות תכנון נוספים אשר יבטיחו את האיכות התכנונית של המרחב הציבורי והשתלבות הבניינים ברחוב ובשכונה ונגישותם המיטבית ממפלס הרחוב.

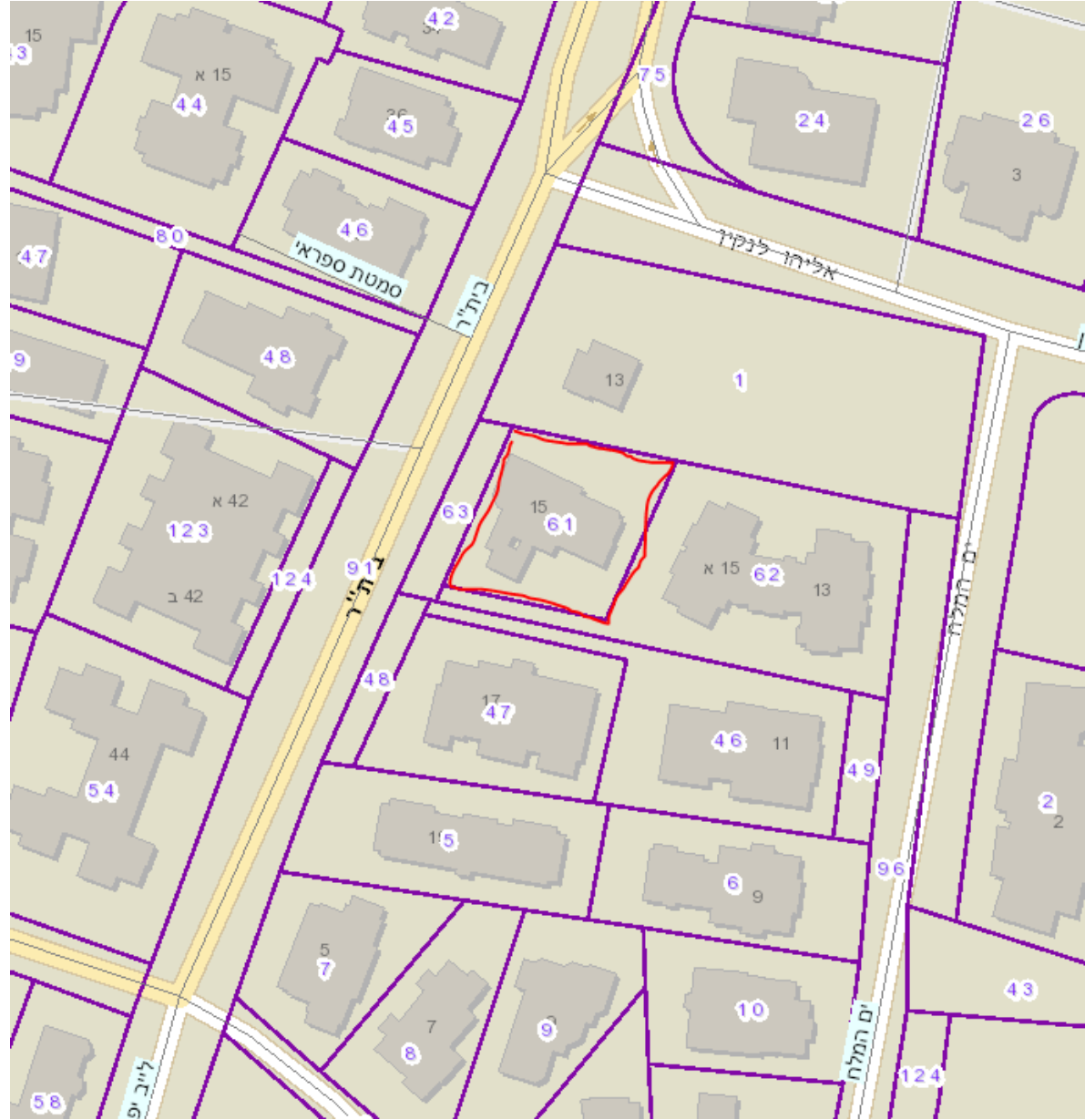
מתחם 5 – תכנית אב תלפיות



אינפורמציה חסרה במדידה של התכנית המוצעת:
סככות/עצים/תשתיות/גדרות להריסה

תאריך קבלת תיק	11/11/2019
יעוד	מגורים 1
נחוצות	ביתר 15, ארנונה





מגרש -חלקה 61 ביחס לחלקות הסמוכות

תצהיר

אני הח"מ חא'י ס'15 ת.ז. 033297714 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. תצהירי זה ניתן לתמיכה בהתנגדות לתוכנית 101-1189281 – בית"ר 15 - המוגשת ע"י בעלי דירות מהבניין שברח' חא'י ס'15.
2. כל האמור בהתנגדות הוא נכון למיטב ידיעתי ואמונתי, ועפ"י ייעוץ מקצועי שקיבלתי.

אני מצהיר כי זה שמי זו חתימתי, תוכן תצהירי זה אמת.

חא'י ס'15

אישור

אני הח"מ, עו"ד ס'15, מאשר בזה כי ביום 17-6-24 הופיע בפני חא'י ס'15 ת.ז. 033297714 ולאחר שהוזהרתי את המצהיר, כי עליו להצהיר את האמת, וכי הוא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר הנ"ל את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

אשר גל, עו"ד
מ.ר. 24904
פרושים 91231
יעקב אליאב, ס'15
ס'15 466, עו"ד

ביתר 15 א - התנגדות השכנים

התנגדות לתכנית : 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

מס'ד	שם ומשפחה	מס' ת.ז.	כתובת מגורים	כתובת דואר אלקטרוני	מס' טלפון	חתימה
1	אלון מכלואן	039431101	בית"ר 15 א, ציר 11	eliranma8@gmail.com	050-3535520	אלון מכלואן
2	רן אהרן ציון	206108604	בית"ר 15 א, ציר 11	rohev-zion@gmail.com	050-7172776	
3	קובי פל	033297714	בית"ר 15 א, ציר 11	longfellow@gmail.com	054555503	קובי פל
4	מאיר א/ה	038328002	בית"ר 15 א, ציר 11	meiraelhay@gmail.com	0545799918	מאיר א/ה
5	יונה לבט	003197142	בית"ר 15 א, ציר 11	lagumal@gmail.com	052-262256	יונה לבט
6	מיכל רוז	055555718	בית"ר 15 א, ציר 11	liba@libo.co.il	0546556600	מיכל רוז
7	גל רוז	203660014	בית"ר 15 א, ציר 11	iliran@gmail.com	080777725	גל רוז
8	אביסין צור	051364-8	בית"ר 15 א, ציר 11	galitzur@gmail.com	0525563497	אביסין צור
9	דן פוסלר	016988511	בית"ר 15 א, ציר 11	mbookstuber@gmail.com	0546503471	דן פוסלר
10						
11						
12						
13						
14						
15						

טופס פירחט התנגדות

תאריך: 15/6/2024

שם פרטי: ע שם משפחה: לוי

מען המתנגד: רע אלאם אלנה 5 ינואלים

הנחיות למילוי פירחט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירחט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

התנגדות לתכנית: 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

מצורף קובץ עם טיעוני ההתנגדות

המגיש הו.ו. בלא צורה ברורה בית"ר 15 א.

פירחט ההתנגדות:

ביתר 15 א - התנגדות השכנים

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 16/6/2024

שם פרטי: י' שם משפחה: ד'ר

מנען המתנגד: כ'ר' 15/14 ז' 

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
- קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
- על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

התנגדות לתכנית: 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

מצורף קובץ עם טיעוני ההתנגדות

פירוט ההתנגדות:
ביתר 15 א - התנגדות השכנים

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 14/6/24

שם פרטי: אלין

שם משפחה: כהן-שלמן

מען המתנגד: כת' כפי 29 יוני 2015

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

התנגדות לתכנית: 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

מצורף קובץ עם טיעוני ההתנגדות

המטען הוא אלא דירה ברחוב ביג 15

פירוט ההתנגדות:

ביתר 15 א - התנגדות השכנים

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 16.4.2024

שם פרטי: _____ שם משפחה: _____

שם פרטי: _____

מספר התנגדות: _____

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

התנגדות לתכנית : 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

מצורף קובץ עם טיעוני ההתנגדות

התנגדות על טעם ההתנגדות
התנגדות על טעם ההתנגדות

פירוט ההתנגדות:

ביתר 15 א - התנגדות השכנים

טופס פירוט התנגדות

תאריך: 16/06/2024

שם פרטי: שניידר

שם משפחה: שניידר

מען המתנגד: יחידת צרכני ת"א

הנחיות למילוי פירוט ההתנגדות:

- יש לפרט את ההנמקות להתנגדות, את ענינו של המתנגד בקרקע, בבנין או בפרט תכנוני אחר שהתכנית נוגעת בהם, והאופן בו פוגעת התכנית בענין זה.
- לתשומת לבכם:
 - קובץ פירוט ההתנגדות יהיה פתוח לעיון הציבור הרחב.
 - על כן, אין לכלול בפירוט ההתנגדות פרטים אישיים שאין ברצונך לפרסם כגון מספר זהות או מספר טלפון.

התנגדות לתכנית: 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

מצורף קובץ עם טיעוני ההתנגדות

פירוט ההתנגדות:

ביתר 15 א - התנגדות השכנים

כתב התנגדות לתכנית : 101-1189281 בית"ר 15 - בניין מגורים חדש

1. שימור

אנו טוענים, כי הבית המיועד להריסה, הינו מבנה, בעל ערך היסטורי שימורי, ראשון במעלה, והופיע ככזה במשך שנים רבות, בכרטסת השימור [רצ"ב מפת שימור מתכנית האב].

המבנה, המופיע במפות היסטוריות – רצ"ב – אומנם עבר שיפוץ והוספו לו קומות חדשות לפני מס' שנים, אך עדין מהווה אחד המבנים הייחודיים והאופייניים שנותרו בשכונה: החזיתות המקוריות שהשתמרו, הפרופורציות של המבנה והעמדתו ביחס לרחוב, הינם ערך שימורי והיסטורי חשוב לשכונה ולעיר בכלל.

המבנה נגרע ברשימת השימור העדכנית - אולי בשוגג? - אך אין חולק כי המבנה היה חלק מהכרטסת והינו עדין, מבנה בעל ערך שימורי ראשון במעלה

בתיק התיעוד, בתכנית אב לשכונה, בעמוד 13, מופיע המבנה לשימור עפ"י כרטסת השימור הישנה. דיירי השכונה הוותיקים, מכירים היטב את הבניין שעומד במקום עוד משנות ה-40 של המאה הקודמת ומוכר ע"י תושבי השכונה כ"בית משפחת שם-טוב" תמוה, כי לא הוכן תיק תיעוד/סקר שימור לבניין והתכנית מציעה הריסה טוטאלית של הבניין.

בנוסף, בתיק המידע שהוצע למגרש בשנת 2019 [הבעלים ביקש לקדם בנייה במגרש] מצוין כי יש לקבל חו"ד מחלקת שימור לכל תוספת בנייה מוצעת, וכעת כשמבקשים הריסתו המוחלטת? - דממה...

בחודש האחרון הוסר שלט השימור הכחול- שנתלה ע"י המועצה לשימור, אתרי מורשת - שהיה תלוי במשך שנים רבות, על גדר חצר בית"ר 15 המיועד כעת להריסה בתכנית זאת, אנו סבורים כי יש בכך עדות לכוונה לטשטש את נושא השימור שיש למצותו ביחס לבינוי הקיים

אנו מבקשים שהוועדה תנחה את מחלקת השימור לתת חו"ד לתכנית הנ"ל ועל הכנת תיק תיעוד למבנה טרם קידום התכנית הנ"ל ולפני החלטה על הריסתו.

2. נספח עצים בוגרים

התכנית מציגה בתחום המגרש 4 עצים בלבד. במדידה המופיעה בתיק מידע מס' תיק 2019/6668 למגרש משנת 2019 -רצ"ב, מופיעים 10 עצים בתחום המגרש, שארכן קיימים היום בפועל. "העלמת" העצים הקיימים במדידה ע"י מגישי התכנית, מנעה את הצורך בנספח עצים לתב"ע, הנדרש בתכניות הכוללות מעל 5 עצים.

3. עצים

בנספח התנועה התכנית מציעה עקירה של מס' עצים בעלי ערכיות גבוהה, מעבר למוזכרים בסעיף 1 הנ"ל, הנמצאים בתחום השטח המופקע, מדרום מערב למגרש – עבור כניסה לחנייה תת-קרקעית. סך העצים בהם התכנית מטפלת עומדים על מעל 20 עצים, הדורשים הכנת סקר עצים, שלא הוצג במסמכי התכנית המופקדים, ולא אושר ע"י פקיד היערות הארצי. יש להכין סקר עצים ולסמן העצים בתחום ההפקעה - לשימור. בנוסף, במידה והכניסה לחנייה תועבר לצד הצפוני של המגרש ולא בצד הדרומי המוצע כעת בתכנית, יהיה ניתן לשמור על 4 עצים עתיקים בתחום דרך מאושרת, בעלי ערכיות גבוהה, ועצים נוספים בתחום המגרש.

בתכנית האב לתלפיות יש התייחסות לעצים לשימור בחזיתות המבנים הפונים לרחוב : "עצים לשימור : בהגשת בקשות להיתר בנייה חדשה ו/או בתוספות בנייה ו/או בתכניות לחיזוק עפ"י תמ"א 38 במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים, בתחום החצר הקדמית לרחוב, יישמרו העצים הקיימים, וחניונים על או תת"ק יתוכננו כך שהעצים ישולבו בתכנון ויישמרו. כל העבודות כאמור, תבוצענה בליווי ובהנחיית אגרונום, להבטחת שימור העצים האמורים." כאמור הנחיות אלו לא נשמרו.

אנו מבקשים לעדכן מסמכי התכנית בהתאם, ולוודא שמירה על עצים עתיקים קיימים בתחום הדרך המאושרת - רחוב בית"ר.

4. תחום הפקעה מאושרת

רחוב בית"ר הינו רחוב העובר התחדשות עירונית רחבה. כבר כיום קיימת מצוקת חנייה קשה לתושבי הרחוב. התכנית מציעה 25 יח"ד [להבנתנו הוספת 20 יח"ד

חדשות] עם גמישות שהתכנית מאפשרת, לתכנן, אף מעבר לכך. הוספת יח"ד רבות כ"כ, שאף ומתוכננות עבורם חנייה בתחום המגרש – תיצור ביקושי חנייה נוספים ברחוב. [לדיירים המכנים ברחוב/אורחים וכו']

התכנית מציגה במצב המאושר, הפקעה קיימת לטובת דרך. כאשר בפועל, קיימות פלישות בנייה של המבקשים בתחום הדרך המאושרת : גדר אבן גבוהה/גינה פרטית/סככות ותשתיות שונות המשמשות את המגרש. התכנית לא מציעה את פלישות אלו להריסה. בנוסף בנקודה המוצעת בתכנית לכניסה/יציאה לחניון תת-קרקעי, קיימת יציאת/כניסת רכבים ל-2 מגרשים: בניינים של ביתר 15 א+ביתר 17 א. כניסה ויציאה מנקודה זו לעשרות רכבים נוספים מידי יום מהווה עומס משמעותי.

- **אנו מבקשים כי זכות הדרך המאושרת תחזור לידי הציבור הרחב והוועדה תנחה את המבקשים לתקן מסמכי התכנית ולסמן להריסה, את כלל הפלישות האסורות בתחום הדרך המאושרת, ולהציג חניות ציבוריות ניצבות הפתוחות לכלל התושבים כדי להתמודד את תוספת יח"ד משמעותית.**
- **נבקש כי יבדק נושא העומס מנקודת הכניסה/יציאה המוצעת לחנייה התת-קרקעית ותישקל העברת הכניסה/יציאה לחלקו הצפוני של המגרש שצמנע עומס נקודתי ותאפשר שמירה על מס' עצים קיימים בעלי ערך נופי רב.**

5. הריסות בתכנית

התכנית מציע הריסת גדרות מחוץ לשטח התכנית רק במקומות שלמגישי התכנית יש צורך בהריסה. בחזית המזרחית של המגרש קיימת גדר אבן בהסטה של כ-1 מ' מתחום גבול המגרש והגדר הקיימת פולשת לחלקה 62 הסמוכה, חלקה 63 הסמוכה וחלקה 1 הסמוכה. התכנית צריכה להציג פלישות אלו להריסה. בתשריט ובנספח הבינוי [כעת התכנית מציגה להריסה קטעי קירות שיאפשרו את הבנייה המוצעת] התכנית מציעה הריסת קיר הגובל בשביל גישה לחלקה 62 [ביתר 15 א'] שידרוש דיפון מחדש. המצב כיום מאפשר בקושי כניסת רכבים למגרשים של חלקות 62,46. במידה והקיר יבנה בסטייה ממצבו כיום לא תתאפשר כניסת רכבים לחלקות אנו מבקשים לוודא, כי בהוראות התכנית יובטח לא לצמצם את רוחב המעבר הקיים כיום. וכן כי במהלך עבודת ההריסה/בנייה, יובטח מעבר חופשי ובטוח ללא הפרעות לרכבים ולהולכי רגל בשבילי הגישה לחלקות הסמוכות.

6. גובה המבנה

בתכנית האב לתלפיות, מוגבל גובה הבינוי ל **21 מ'** כפי שנדרש מבינוי בטווח של עד 300 מ' ממתחם דיפלומטי. ומתאפשרת גמישות לחריגה של 1 מ' בלבד. בנספח הבינוי - בחתך A-A בלבד [תמוה מדוע לא מופיע בחזיתות?] מופיע גובה מבנה של **23.75 מ'**.

בנוסף, מפלס הכניסה לבניין ישירות מהרחוב נקבע על **-0.7 מ'** במקום **0.0 מ'** כמקובל, אשר מוסיף למבנה גובה נוסף ביחס לרחוב, בניגוד להנחיות תכנית האב. סה"כ גובה המבנה בחתך, עומד על **24.4 מ'** גובה בינוי וזאת עוד לפני הגמישות שהתכנית משאירה לעצמה בטבלה בסעיף 5 : "תותר סטייה של 1.00 מ' ממפלס קרקע טבעי ממוצע של מבנה. מעבר לגובה זה תותר יציאה לגג טכני" **אנו מבקשים לקבוע בהוראת סטייה ניכרת כי גובה הבינוי כולל יציאה לגג טכני, לא יעלה מעל ל 21 מ' המצויינים בטבלה 5 וקביעת מפלס 0.00 = כניסה הקובעת מהרחוב, כמקובל וכמופיע בהוראות תכנית האב.**

7. התכנית המותרת לבנייה

עפ"י תכנית אב לתלפיות מותרת תכנית מקס' של 45% בנייה = 360 מ"ר. התכנית המוצעת, לא מציינת כלל אחוזי תכנית, אך עפ"י נספח הבינוי והתנועה המוצעים, תכנית הבנייה עומדת על 55% = 435 מ"ר המהווה חריגה של 10% מהתכנית המותרת שקבעה תכנית האב. בנוסף, נראה כי לא נשמרה במסמכי התכנית, תכנית תת קרקעית מקס' עפ"י הנחיית תכנית האב. שמירה על התכנית הינה הכרחית לשמירת אופי הבנייה בשכונה, שמאפשרת, חצרות בהיקף ניכר משטח המגרש. **אנו מבקשים שיקבע בהוראות התכנית, תכנית בנייה מקס' 45% ותכנית תת קרקעית מקס' של 80% בהתאם לתכנית האב.**

8. הפרשות לצרכי ציבור

בתכנית האב, ישנה הנחיה להפרשות ציבוריות בתכניות, המבקשות הגדלת אחוזי בנייה ניכרים ותוספת יח"ד.

אנו מבקשים לדעת, אילו הפרשות מוצעות עבור הציבור הרחב, עבור הגדלת אחוזי בנייה גדולים כ"כ וחריגים ביחס לקיים ברחוב.

9. תיאום עם משרד הביטחון

האם נשמר התנאי הבא המופיע בתכנית האב בסעיף 6.10 : הנחיות מיוחדות - תנאי להפקדת תכנית מפורטת יהיה תיאום עם משרד הביטחון

לסיכום:

- אנו מבקשים שהוועדה תנחה את מחלקת השימור ויועץ השימור של הוועדה לתת חו"ד לתכנית הנ"ל ועל הכנת תיק תיעוד למבנה, טרם קידום התכנית הנ"ל ולפני החלטה על להריסתו.
- אנו מבקשים לעדכן מסמכי התכנית בהתאם, ולוודא שמירה על עצים עתיקים קיימים בתחום הדרך המאושרת - רחוב בית"ר.
- אנו מבקשים לעדכן מסמכי התכנית בהתאם, ולוודא שמירה על עצים עתיקים קיימים בתחום הדרך המאושרת - רחוב בית"ר.
- אנו מבקשים כי זכות הדרך המאושרת תחזור לידי הציבור הרחב והוועדה תנחה את המבקשים לתקן מסמכי התכנית ולסמן להריסה, את כלל הפלישות האסורות בתחום הדרך המאושרת, ולהציג חניות ציבוריות ניצבות הפתוחות לכלל התושבים כדי להתמודד את תוספת יח"ד משמעותית.
- נבקש כי יבדק נושא העומס מנקודת הכניסה/יציאה המוצעת לחנייה התת-קרקעית ותישקל העברת הכניסה/יציאה לחלקו הצפוני של המגרש שצמנע עומס נקודתי ותאפשר שמירה על מס' עצים קיימים בעלי ערך נופי רב.
- אנו מבקשים לקבוע בהוראת סטייה ניכרת כי גובה הבינוי כולל יציאה לגג טכני, לא יעלה מעל ל 21 מ' המצויינים בטבלה 5 וקביעת מפלס 0.00 = ככניסה הקובעת מהרחוב, כמקובל וכמופיע בהוראות תכנית האב.
- אנו מבקשים שיקבע בהוראות התכנית, תכסית בנייה מקס' 45% ותכסית תת קרקעית מקס' של 80% בהתאם לתכנית האב.
- אנו מבקשים לדעת, אילו הפרשות מוצעות עבור הציבור הרחב, עבור הגדלת אחוזי בנייה גדולים כ"כ וחריגים ביחס לקיים ברחוב.

[illegible]

מקרא

מבנים לשימור - כרטסת ישנה

1. בית אליעזר בן יהודה (עין גדי 28) – 387
2. עין גדי 22 – 2443
3. עין גדי 16 – 2439
4. בית אברהם (עין גדי 10) – 2438
5. עין גדי 4 – 2437
6. משרד הבריאות, מלבין לשעבר (אברהם שלום יהודה 4) – 386
7. בית לנדאוור (קורא הדורות 6) – 2444
8. בית אוליצור (אפרתה 15) – 2429
9. בית קליינהאוזר (אפרתה 17) – 2430
10. אפרתה 23 – 2431
11. אפרתה 27 – 2433
12. בית ויולט רגיואן (אפרתה 26) – 2432
13. דרך חברון 133 – 2979
14. דרך חברון 135 – 2980
15. בית ד"ר שם-טוב (בית"ר 13) – 2425
16. בית ד"ר שם-טוב (בית"ר 15) – 2426
17. בית מצניק (קורא הדורות 17) – 2446
18. בית מרדכי כספי (קורא הדורות 18) – 2447
19. בית נחמיאס (קורא הדורות 20) – 2448
20. בית הקברות ההודי (קורא הדורות 26-28) – 389
21. רחוב קורא הדורות – 388/2446
22. בית ש"י עגנון (קלוזנר 16) – 391
23. בית המדרש הגדול "תפארת ישראל" (לייב יפה 11) – 2951
24. רבדים 5 – 2958
25. לוריא 10 – 2964
26. לוריא 8 – 2963
27. לוריא 6 – 2962
28. לוריא 5 – 2965

תכנית השכונה 1939 – מבנה מסומן לשימור
מתוך תיק תיעוד תכנית אב תלפיות

2. נתונים – כרטסת השימור של עיריית ירושלים (מצב קיים)

בית דרך חברון 133		אתר: 2979		בית דר' שם טוב (בית משפ' רייך)		אתר: 2425		בית דר' שם טוב (בית משפ' רייך)		אתר: 2426	
דרך חברון 133 גוש: 30116 חלקה: 7				רח' בית"ר 13 גוש: 30118 חלקה: 1				רח' ביתר 15 גוש: 30118 חלקה: 61-62			
											
בית דרך חברון 135		אתר: 2980									
דרך חברון 133 גוש: 30116 חלקה: 22											
בית אוליצור		אתר: 2429		בית קליינהאוז		אתר: 2430		בית אפרתה 23		אתר: 2431	
רח' אפרתה 15 גוש: 30115 חלקה: 45				רח' אפרתה 17 גוש: 30115 חלקה: 46				רח' אפרתה 23 גוש: 30115 חלקה: 63			
				 הבניין המקורי נהרס, מוצג הבניין החדש.							
שכונת תלפיות		פרק: 2. נתונים – מצב קיים		17							
סלמה מילסון ארד ואבנר סימון אדריכלים ומתכנני ערים רח' אגריפס 8 ירושלים טל: 02-6243298, פקס: 02-6243297 as_arch@012.net.il											
2011											

כרטסת השימור של עיריית ירושלים – 2011
 בניין מס' 2426

2. נתונים – כרטסת השימור של עיריית ירושלים (מצב קיים)

מפתח כרטסת השימור



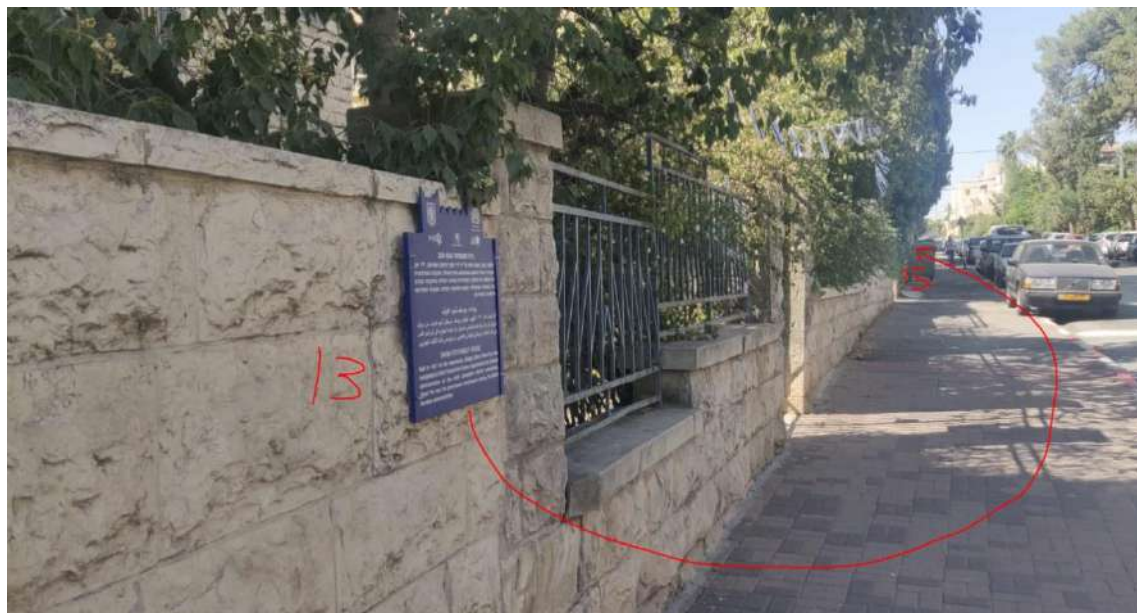
15

פרק: 2. נתונים – מצב קיים

שכונת תלפיות

2011 סלמה מילסון | ארד ואבר סימון | אדריכלים ומתכנני ערים | רח' אגרוס 8 ירושלים | טל. 02-6243298, פקס 02-6243297 | as_arch@012.net.il

כרטסת השימור של עיריית ירושלים – 2011
בניין מס' 2426



ביתר 15 – במקום בו היה השלט שהוסר – עדין ניתן לראות את חורי הקידוח של השלט שהוסר

שלט שימור המבנה שהיה תלוי על גדר ביתר 15
במשך שנים רבות – הועבר באופן "עלום" בחודש
האחרון לגדר ביתר 13



תאריך 11/12/2019

לכבוד:
נשיא אביר
ביתר 15
ירושלים

תיק מידע להיתר מספר: 2019/6668.00

11/11/2019	תאריך קבלת תיק
מגורים 1	יעוד
ביתר 15 , ארנונה	כתובת

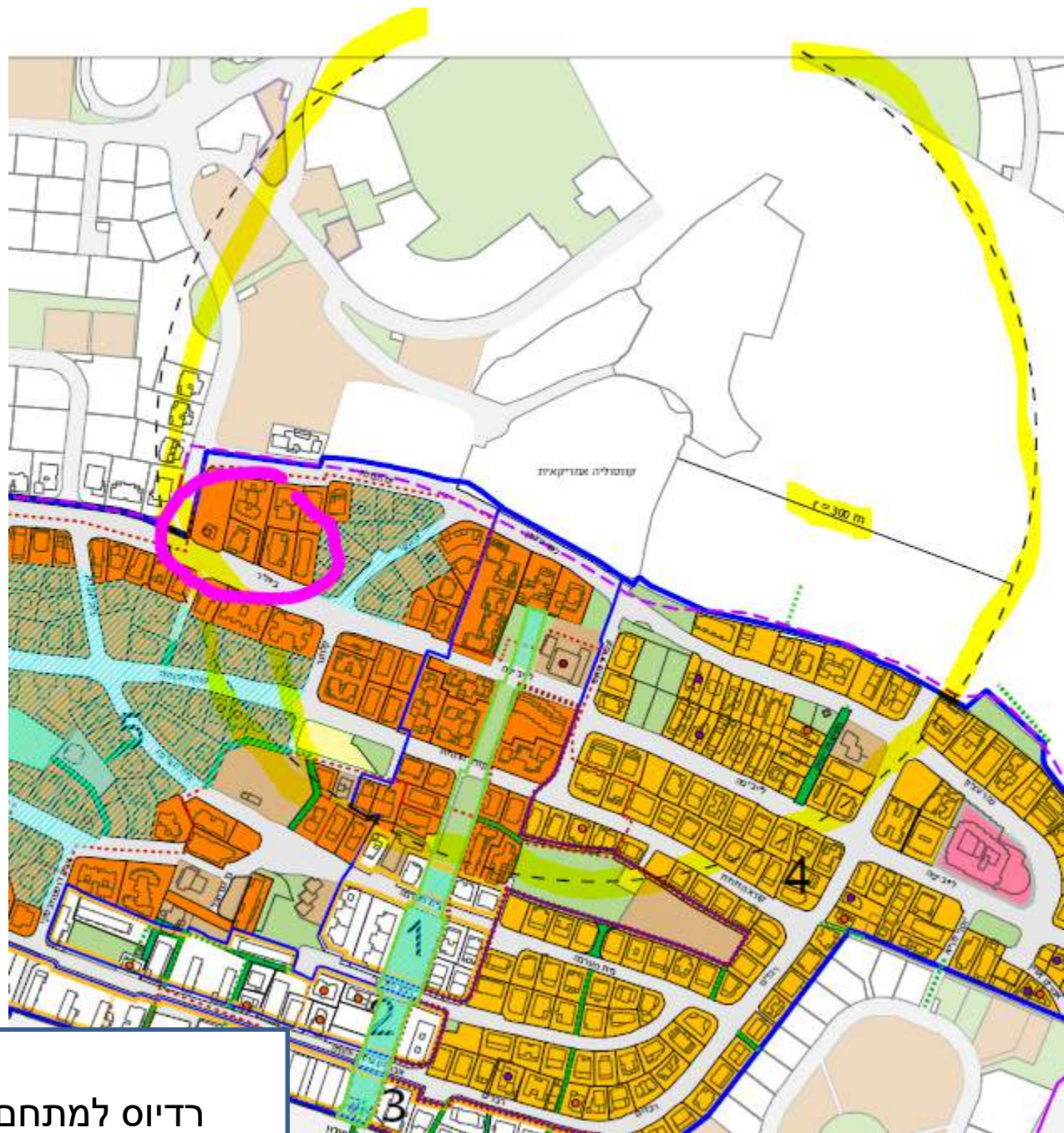
גוש	חלקה	בשלמות
30118	61	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1471	תחילת תוקף	11/11/1971	1	אזור מגורים 1	805
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	552	אזור מגורים 1	

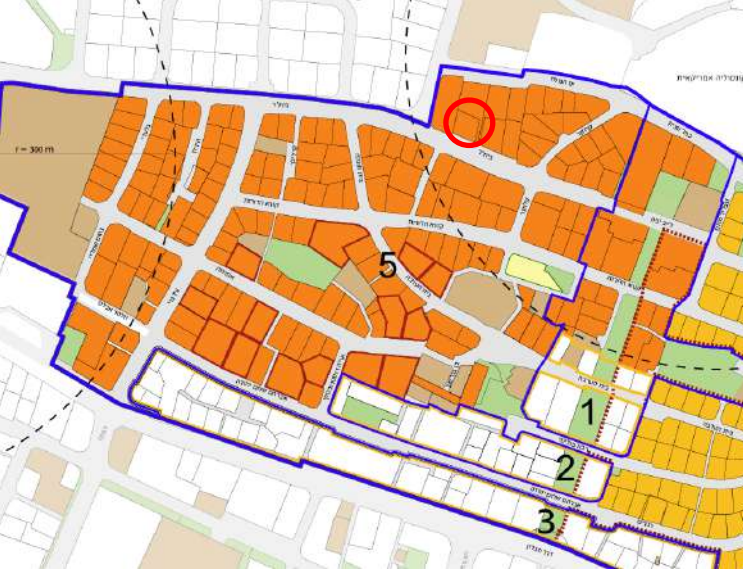
להלן מידע תכנוני ותנאים נלווים למפת קווי הבנין:

תנאים לקבלת היתר	
קוי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 1721 , 1471 ו-62 לאזור מגורים 1	1
זכויות הבניה בחלקה הן 75%, מספר הקומות הן 3 קומות	2
תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם: מחלקת דרכים והסדרי תנועה, שיפור פני העיר, חברת החשמל, חברת הגיחון	3
קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת	4
היטל השבחה ישולם כחוק	5
המבנה/ים שבחלקה חורג/ים מקווי הבנין	6
תנאי לשיבוץ בקשה להיתר בניה לזוועדה - קבלת חו"ד ממחלקת השימור	7

המידע התכנוני וקווי הבנין שסומנו הינם בבחינת מידע בלבד ואינם מהווים אישור למתן היתר בניה.
הועדות לתכנון ובניה הן המוסמכות לאשר את היתר הבניה עפ"י התנאים המתאימים.

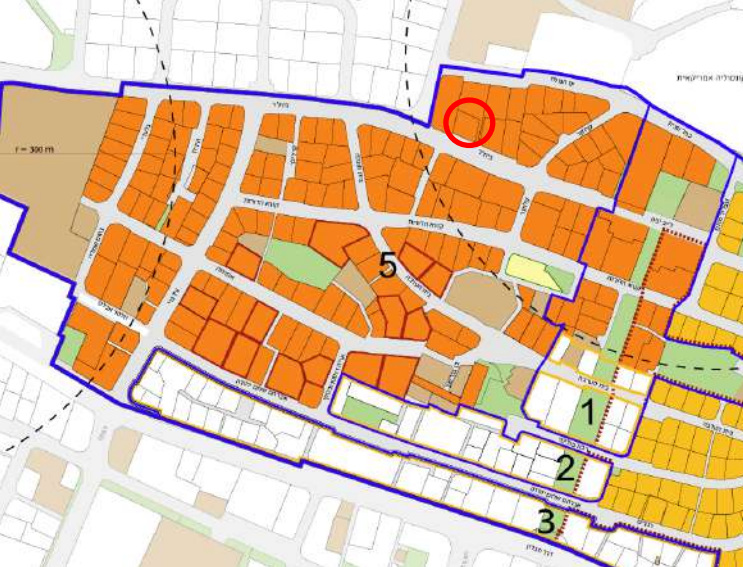


רדיוס למתחם דיפלומטי – תכנית אב תלפיות



ח.	עצים ונטיעות	1. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים, בתחום החצר הקדמית לרחוב, יישמרו העצים הקיימים. 2. חניונים קיימים או תת קרקעיים יתוכננו כך שהעצים ישולבו בתכנון ויישמרו, כולל במקרה של חניון תת קרקעי ישמרו העצים הקיימים. 3. כל העבודות תבוצענה בליווי ובהנחיית אגרונום להבטחת שימור העצים ובכפוף לאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
י.	מרחב ציבורי	1. הרחובות בית"ר, לייב יפה, קורא הדורות ועין גדי, יתוכננו כרחובות ראשיים בשכונה לתנועת הולכי רגל. התכנון יעשה תוך שימת דגש על: מדרכות רחבות, הוספת וחיכוש נטיעות לרבות יצירת בתי גידול לעצים) וכיו"ב. 2. ברחוב בית"ר / לייב יפה יוסדר שביל אופניים אורכי בשכונה. 3. לאורך רחוב כפר עציון ובממשק עם שכונת מורדות ארונה, תתוכנן טיילת הולכי רגל, ליצירת קישוריות בין השכונה, רחוב אשר וינר וטיילת ארמון הנציב. לאורך הטיילת תתוכננה מרפסות תצפית לנוף ים המלח במקומות בהם תיוותר פתיחות המבט לנוף. 4. לאורך הרחובות קיימים עצים יחסית מבוגרים. מומלץ בניהול השוטף לזהות עצים בתהליך התכנון מבעוד מועד, ולנטוע עצים חדשים במקומם, על מנת לחדש את מופע חופות העצים הקיימים. 5. הרחבת הדרכים במתחם זה תשמש בראש ובראשונה להרחבת מדרכות, תוך שילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות וזאת על מנת לעודד הליכתיות וקישוריות להולכי הרגל בשכונה.
4.3.2.2		בנייה חדשה
א.	תכנית	1. במקרה של בנייה חדשה תכנית הבנייה לא תעלה על 40% משטח המגרש. 2. תכנית תת קרקעית מקסימלית תהיה 80% משטח המגרש. מיקום התכנית הפנויה (20% הנותרים) יאפשר שתילה וגיטון מתאימים בהתאם להנחיות הנופיות המופיעות בפרק ההוראות הנוספות בסעיפים 6.2-6.5.
ב.	קוי בניין	בהתאם למפורט בטבלה מס. 5
ג.	גובה בנייה	1. גובה המבנים לא יעלה על 6 קומות. ברחוב בית"ר גובה הבינוי יהיה עד 6 קומות+2 קומות נוספות בבנייה בכפוף להכנת תכנית מפורטת ובכפוף לרדיוס מגבלות הבנייה בסמיכות למתחמים דיפלומטיים 2. גובה קומה חדשה לא יעלה על 3.5 מ' 3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 5 מ'
ד.	חנייה	1. פתרונות החנייה יהיו בהתאם לתקן חנייה תקף לעת מתן היתר בנייה. פתרונות החנייה לתוספת יהיו בתוך גבולות המגרשים בלבד במפלס תת הקרקע. 2. ניתן לאחד מגרשי חנייה בין חלקות מצרניות. כניסות לחניות יאפשרו רציפות מיטבית למעבר חופשי ונח להולכי הרגל במרחב הציבורי. 3. תיבחן אפשרות לבניית חניות עודפות (מעבר לתקן הנדרש) לטובת רכבים נוספים בסביבה.
ה.	תמהיל	20% מסך יח"ד המוצעות יהיו לדיור בר השגה ויהיו בשטח מירבי של 75 מ"ר

מתחם 5 – תכנית אב תלפיות



ז.	עצים ונטיעות	1. במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים, בתחום החצר הקדמית לרחוב, יישמרו העצים הקיימים. 2. חניונים קיימים או תת קרקעיים יתוכננו כך שהעצים ישולבו בתכנון ויישמרו. 3. כל העבודות תבוצענה בליווי ובהנחיית אגרונום להבטחת שימור העצים ובכפוף לאישור המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
----	-----------------	--

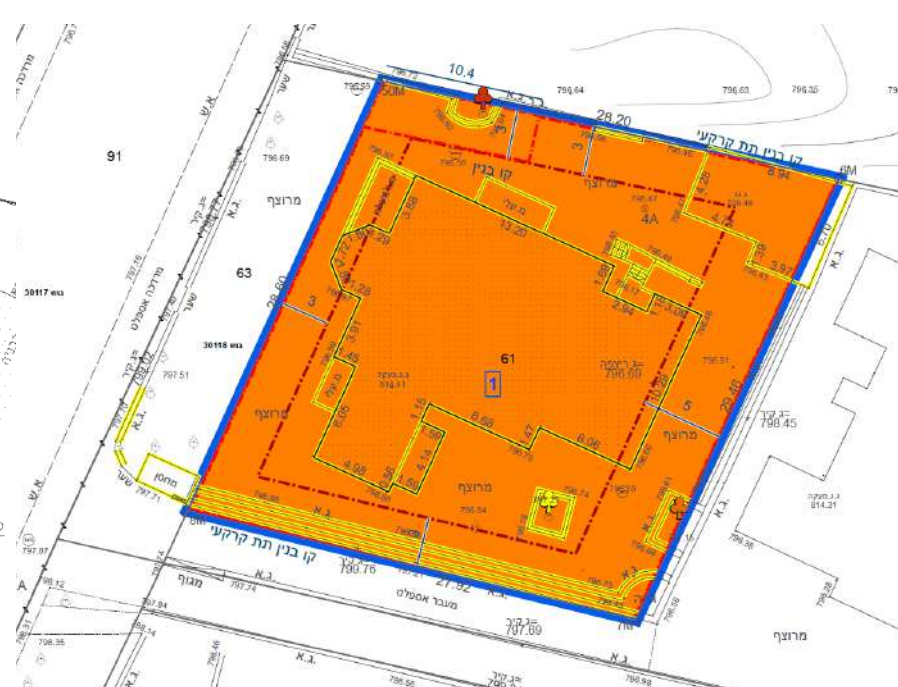
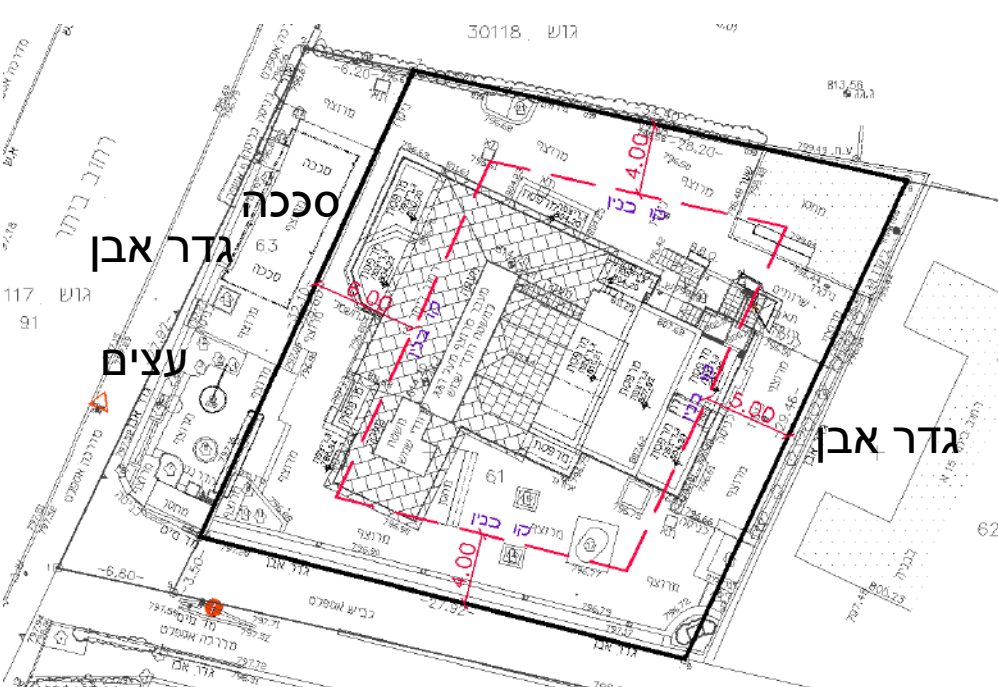
29

תכנית אב ארנונה – תלפיות

12.08.20

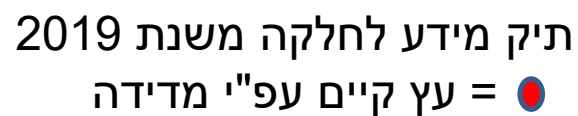
ח.	מרחב ציבורי	תכניות לבנייה חדשה יכללו הפרשה לצרכי ציבור או שלביות ביצוע לצורך פיתוח המרחב הציבורי בסמיכות. הרחבת הדרכים במתחם זה תשמש בראש ובראשונה להרחבת מדרכות, תוך שילוב עצים קיימים ונטיעות חדשות וזאת על מנת לעודד הליכתיות וקישוריות להולכי הרגל בשכונה.
ט.	איחוד וחלוקה	לא יותרו איחוד וחלוקה בתחומי מתחם זה לטובת שמירה על מרקם המגרשים והבינוי הקיים. למעט המקרים בהם יתבקש איחוד חניונים במפלס תת הקרקע לשתי חלקות.
י.	הנחיות נוספות	הנחיות לעריכת תכנית מפורטת 1. תכנית מפורטת במגרשים הממוקמים לאורך רחוב בית"ר אשר תציע הריסה ובניה מחדש או בינוי במגרשים ריקים תאפשר בינוי של 6 קומות ו21 קומות נוספות בנסיגה. 2. בתכנית מפורטת כאמור יבחן הצורך בעירוב שימושים ותתאפשר חזית מסחרית כלפי הרחוב, הפרשות מבונות בקומת הקרקע, זיקות הנאה ומעברים. 3. ייבחנו עקרונות תכנון נוספים אשר יבטיחו את האיכות התכנונית של המרחב הציבורי והשתלבות הבניינים ברחוב ובשכונה ונגישותם המיטבית ממפלס הרחוב.

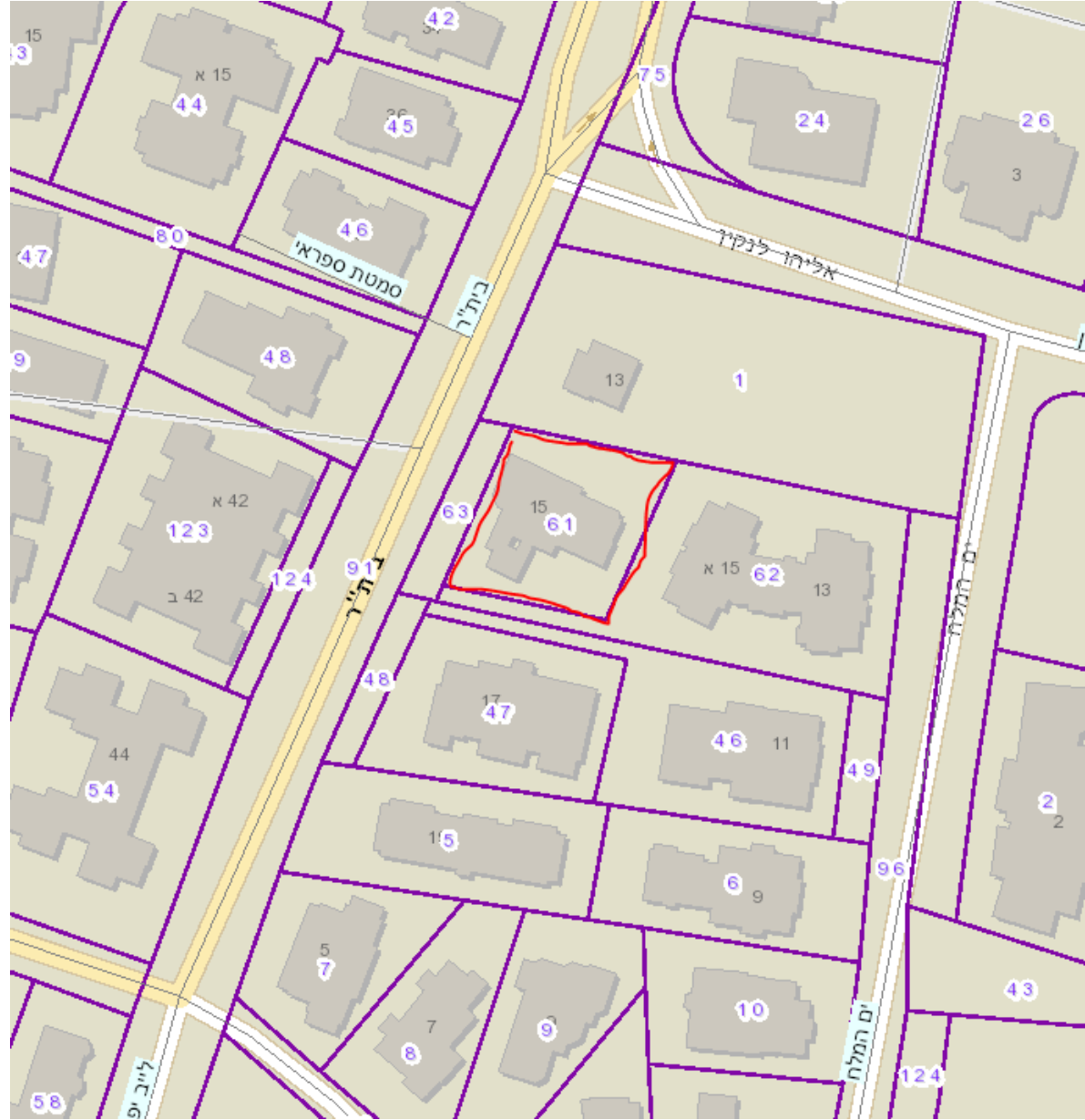
מתחם 5 – תכנית אב תלפיות



אינפורמציה חסרה במדידה של התכנית המוצעת:
סככות/עצים/תשתיות/גדרות להריסה

תאריך קבלת תיק	11/11/2019
יעוד	מגורים 1
נחוצות	ביתר 15, ארנונה





מגרש -חלקה 61 ביחס לחלקות הסמוכות