



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page.

• מילוט לא יבצע עד שיהיו מספיק אנשים שישלחו את המילוט.

DATE LABEL:

לְהַגִּיד לְכָל אֶחָד מֵעַמְּךָ

מִלְּפָנֶיךָ יְיָ אֱלֹהֵינוּ
וְעַתָּה יְיָ אֱלֹהֵינוּ

לְהַגִּיד לְכָל אֶחָד מֵעַמְּךָ

וְעַתָּה יְיָ אֱלֹהֵינוּ לְהַגִּיד לְכָל אֶחָד מֵעַמְּךָ

וְעַתָּה יְיָ אֱלֹהֵינוּ לְהַגִּיד לְכָל אֶחָד מֵעַמְּךָ

וְעַתָּה יְיָ אֱלֹהֵינוּ לְהַגִּיד לְכָל אֶחָד מֵעַמְּךָ

וְעַתָּה יְיָ אֱלֹהֵינוּ לְהַגִּיד לְכָל אֶחָד מֵעַמְּךָ

וְעַתָּה יְיָ אֱלֹהֵינוּ

וְעַתָּה יְיָ אֱלֹהֵינוּ

וְעַתָּה יְיָ אֱלֹהֵינוּ לְהַגִּיד לְכָל אֶחָד מֵעַמְּךָ

וְעַתָּה יְיָ אֱלֹהֵינוּ לְהַגִּיד לְכָל אֶחָד מֵעַמְּךָ

וְעַתָּה יְיָ אֱלֹהֵינוּ לְהַגִּיד לְכָל אֶחָד מֵעַמְּךָ

וְעַתָּה יְיָ אֱלֹהֵינוּ לְהַגִּיד לְכָל אֶחָד מֵעַמְּךָ

וְעַתָּה יְיָ אֱלֹהֵינוּ

וְעַתָּה יְיָ אֱלֹהֵינוּ לְהַגִּיד לְכָל אֶחָד מֵעַמְּךָ

וְעַתָּה יְיָ אֱלֹהֵינוּ לְהַגִּיד לְכָל אֶחָד מֵעַמְּךָ

וְעַתָּה יְיָ אֱלֹהֵינוּ

יחיד אחראי על כלל המידע המופיע בדף זה, ויש לו אחריות מלאה על המידע המופיע בדף זה.
 המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
 המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.

- א. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
- ב. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
- ג. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
- ד. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
- ה. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
- ו. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
- ז. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
- ח. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
- ט. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
- י. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.

המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.

שם: 052-6496108

כתובת: Bygghuset@gmail.com

שם: 5

שם: 039882952

שם: 1111



המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.

המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.

המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.

המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.

המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.

21.11.25

[illegible]

- [illegible]

- מסמך זה נמצא אצל מר אריאל שרון, ראש ממשלת ישראל, ב-10.12.2002. מסמך זה נמצא אצל מר אריאל שרון, ראש ממשלת ישראל, ב-10.12.2002. מסמך זה נמצא אצל מר אריאל שרון, ראש ממשלת ישראל, ב-10.12.2002.

- [illegible]

10. ԵՐԵՎԱՆԻ ԳԼԽԱՆ ԵՋ ԱՐԺԵՐԱՆ ԱՄԵՐԻԿԱՆ ԱՐԺԵՐԱՆ ԱՄԵՐԻԿԱՆ ԱՐԺԵՐԱՆ ԱՐԺԵՐԱՆ ԱՐԺԵՐԱՆ
 ԵՐԵՎԱՆԻ ԳԼԽԱՆ ԱՐԺԵՐԱՆ ԱՐԺԵՐԱՆ ԱՐԺԵՐԱՆ ԱՐԺԵՐԱՆ ԱՐԺԵՐԱՆ ԱՐԺԵՐԱՆ

- ART. 1.º - O presente Edital tem por objeto a contratação de empresa para a prestação de serviços de manutenção e conservação de equipamentos eletrônicos, especificamente de computadores, impressoras, scanners, câmeras, entre outros, pertencentes ao Estado do Rio de Janeiro.

- ՀԱՂԱՆԻՔԻ ԼՍՄԿԿԵՐԱՆԻ ԷՏԵԼԻՑ:

משרד המשפטים

מ"מ 55566
משרד המשפטים

לשכת המבחן/משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להעביר את המבחן למשרד המשפטים
מ"מ/מ"מ, וכן לשכת המבחן מודיע כי היא תהיה אחראית על המבחן
משרד המשפטים 03/08/2011
מ"מ/מ"מ 03/08/2011
מ"מ/מ"מ 03/08/2011
מ"מ/מ"מ 03/08/2011

משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להעביר את המבחן למשרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להעביר את המבחן למשרד המשפטים

1. משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להעביר את המבחן למשרד המשפטים
2. משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להעביר את המבחן למשרד המשפטים

לשכת המבחן:

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להעביר את המבחן למשרד המשפטים
מ"מ/מ"מ 03/08/2011
מ"מ/מ"מ 03/08/2011
מ"מ/מ"מ 03/08/2011

משרד המשפטים

κζυ.

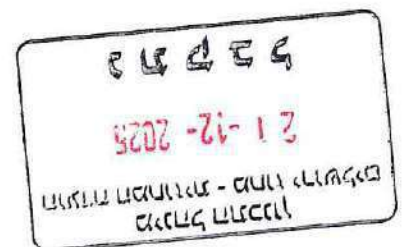
[illegible]

ՀԱՅԿԻ ԼԼՈՍՏԱԿԱՆ ԵՆԿՏՈՒՄ:

~~tail: Koitmanog Rail (very rare)~~

DATE: 18/05/2021

ALLER GUTER ALLERLEI GUTERLEI ALLERLEI.



REF ID: A66666 11-10-1961 - 11-10-1961

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՊՐԱՆՈՒԹՅԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆ

5 CELL

21.11.25

י"ב אב תשס"ח
 משרד המשפטים
 מנהל רישום המקרקעין

לכבוד

1. משרד המשפטים, מנהל רישום המקרקעין, ת"ד 10791, ירושלים 61000.
2. משרד המשפטים, מנהל רישום המקרקעין, ת"ד 10791, ירושלים 61000.
3. משרד המשפטים, מנהל רישום המקרקעין, ת"ד 10791, ירושלים 61000.

המחיר: ₪ 100.00

המחיר: ₪ 100.00

המחיר: ₪ 100.00

המחיר: ₪ 100.00

המחיר: ₪ 100.00

המחיר: ₪ 100.00

המחיר: ₪ 100.00



משרד המשפטים, מנהל רישום המקרקעין, ת"ד 10791, ירושלים 61000.

משרד המשפטים, מנהל רישום המקרקעין, ת"ד 10791, ירושלים 61000.

משרד המשפטים, מנהל רישום המקרקעין, ת"ד 10791, ירושלים 61000.

משרד המשפטים, מנהל רישום המקרקעין, ת"ד 10791, ירושלים 61000.

21.11.25

[illegible][illegible][illegible][illegible]

'א חֲזַק מִלִּפְנֵי הַמֶּלֶךְ וְהַמַּלְאָכִים וְהַמִּשְׁלָּחִים וְהַמִּשְׁתָּלָּחִים וְהַמִּשְׁתָּלָּחִים וְהַמִּשְׁתָּלָּחִים
 וְהַמִּשְׁתָּלָּחִים וְהַמִּשְׁתָּלָּחִים וְהַמִּשְׁתָּלָּחִים וְהַמִּשְׁתָּלָּחִים וְהַמִּשְׁתָּלָּחִים וְהַמִּשְׁתָּלָּחִים

[illegible]

דעם צווייטן טאג פון דער וואך האבן מיר געהאט א שטיקל פארשונג מיט די קינדער.

ՀԱՂԻ ԲՈՒԺՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ԵՐԿՐԻՄ:

ITLCU'

ARTICLE CLAUSE:

יחיד אחת ושלש מאות אלף ש"ח, ואלה הם
 ש"ח אחדים מאות אלף ש"ח, ואלה הם
 לראשית כלל ש"ח אחדים מאות אלף ש"ח, ואלה הם

אלה:

1. לראשית כלל ש"ח אחדים מאות אלף ש"ח, ואלה הם
 ש"ח אחדים מאות אלף ש"ח, ואלה הם
2. ש"ח אחדים מאות אלף ש"ח, ואלה הם
 ש"ח אחדים מאות אלף ש"ח, ואלה הם
3. ש"ח אחדים מאות אלף ש"ח, ואלה הם
 ש"ח אחדים מאות אלף ש"ח, ואלה הם

המסמך המצוי, ואלה הם:

אלה: 053-9688543

mark.rozenkhan@cloud.gov

אלה: 053-9688543

אלה: 053-9688543

אלה: 053-9688543

המסמך המצוי, ואלה הם:

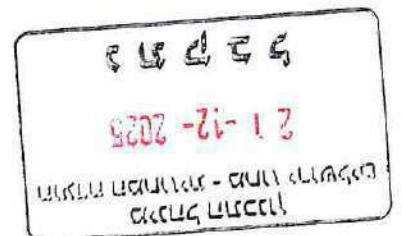
המסמך המצוי, ואלה הם: 053-9688543

המסמך המצוי, ואלה הם:

המסמך המצוי, ואלה הם:

אלה:

21.11.25



1565 1566 1567

8* ΕΝΩΣΗ ΚΑΙ ΑΝΤΙΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΜΕΛΟΔΙΑΣ ΣΤΗΝ ΟΡΓΑΝΙΚΗ ΜΟΥΣΙΚΗ

[illegible]

8- אף כי המעורבות של הממשלה במימון המחקר היא נמוכה, היא עדיין גבוהה יותר מאשר במדינות אחרות. זאת בשל כך שהממשלה מממנת את המחקר באמצעות מימון המחקר של המוסדות המדעיים, וזאת באמצעות מימון המחקר של המוסדות המדעיים.

5. ԴՈՒՆ ԱՆՈՒՄ ՍՈՇՑԱԼ ԵՎ ԱՇԽԱՏԱԿԱՆ ՀԳԼԱ ՀԱՄԱՆ ԴՈՒՆ ՀԱՅԵԱՆ ՀՀԿ ՍՈՒՍԱՆԱՆ ՀԼԱՍԵ ՀԵ ՀՀԵԱ ՌԴ ՀԱՌՀԻՈ՝

[illegible][illegible]

T. USCENS ATTELIL LEU USCENS AMARUSCENS TULEL ALUSCENS AS ULUSCENS CHILUS MOI LEU

ՀԱՂԻ ԵՎՈՒԴ, ԼՍՄԿԻԼԻՔ ԵՏՆԻՈՒ:

17. 17.1 17.2 17.3 17.4 17.5 17.6 17.7 17.8 17.9 17.10 17.11 17.12 17.13 17.14 17.15 17.16 17.17 17.18 17.19 17.20 17.21 17.22 17.23 17.24 17.25 17.26 17.27 17.28 17.29 17.30 17.31 17.32 17.33 17.34 17.35 17.36 17.37 17.38 17.39 17.40 17.41 17.42 17.43 17.44 17.45 17.46 17.47 17.48 17.49 17.50 17.51 17.52 17.53 17.54 17.55 17.56 17.57 17.58 17.59 17.60 17.61 17.62 17.63 17.64 17.65 17.66 17.67 17.68 17.69 17.70 17.71 17.72 17.73 17.74 17.75 17.76 17.77 17.78 17.79 17.80 17.81 17.82 17.83 17.84 17.85 17.86 17.87 17.88 17.89 17.90 17.91 17.92 17.93 17.94 17.95 17.96 17.97 17.98 17.99 17.100

17.101

17.102 17.103 17.104 17.105 17.106 17.107 17.108 17.109 17.110 17.111 17.112 17.113 17.114 17.115 17.116 17.117 17.118 17.119 17.120 17.121 17.122 17.123 17.124 17.125 17.126 17.127 17.128 17.129 17.130 17.131 17.132 17.133 17.134 17.135 17.136 17.137 17.138 17.139 17.140 17.141 17.142 17.143 17.144 17.145 17.146 17.147 17.148 17.149 17.150 17.151 17.152 17.153 17.154 17.155 17.156 17.157 17.158 17.159 17.160 17.161 17.162 17.163 17.164 17.165 17.166 17.167 17.168 17.169 17.170 17.171 17.172 17.173 17.174 17.175 17.176 17.177 17.178 17.179 17.180 17.181 17.182 17.183 17.184 17.185 17.186 17.187 17.188 17.189 17.190 17.191 17.192 17.193 17.194 17.195 17.196 17.197 17.198 17.199 17.200

17.201 17.202 17.203 17.204 17.205 17.206 17.207 17.208 17.209 17.210 17.211 17.212 17.213 17.214 17.215 17.216 17.217 17.218 17.219 17.220 17.221 17.222 17.223 17.224 17.225 17.226 17.227 17.228 17.229 17.230 17.231 17.232 17.233 17.234 17.235 17.236 17.237 17.238 17.239 17.240 17.241 17.242 17.243 17.244 17.245 17.246 17.247 17.248 17.249 17.250 17.251 17.252 17.253 17.254 17.255 17.256 17.257 17.258 17.259 17.260 17.261 17.262 17.263 17.264 17.265 17.266 17.267 17.268 17.269 17.270 17.271 17.272 17.273 17.274 17.275 17.276 17.277 17.278 17.279 17.280 17.281 17.282 17.283 17.284 17.285 17.286 17.287 17.288 17.289 17.290 17.291 17.292 17.293 17.294 17.295 17.296 17.297 17.298 17.299 17.300

TELCH

• אִיגִיטָה רַחֵם אֶת הַיָּדָאָה וְהַיָּדָאָה יִשְׁמַח בְּהַיָּדָאָה

ARTICLE FLAG:

[illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- ՀԱՆՐԱՊԵՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ԿԵՆՏՐԱԼ ԻՆՏԵՐՆԱԿԱՆ ԵՐԵՎԱՆԻ ԴԱՏԱՎՈՐՈՒԹՅԱՆ ԿԵՆՏՐԱՆ

- [illegible]

- ՀԱՅԵՆՈՒԹՅԱՆ ԿԱՐԿԱՆՈՒՄ:

מחבר:

תאריך:

Blank lined area for writing.

08: מספר האזהרה:

האזהרה היא למעשה מספר שיש לו חשיבות רבה מאוד.

62: זהו מספר שיש לו חשיבות רבה מאוד.

מספר האזהרה

משרד המשפטים

מס' 55566
מס' 55566

לכבוד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה

לפני בית דין על מנת להשיג פיצויים על נזק שנגרם

לממשלה בשל טעות שגרמה לה. מס' 55566

התביעה תוגש על ידי משרד המשפטים, מס' 55566

משרד

משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה

לפני בית דין על מנת להשיג פיצויים על נזק שנגרם

לממשלה בשל טעות שגרמה לה. מס' 55566

התביעה תוגש על ידי משרד המשפטים, מס' 55566

משרד:

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה

לפני בית דין על מנת להשיג פיצויים על נזק שנגרם

משרד

הנה אנו מודים לך על שיתוף הפעולה והתמיכה שנתת לנו במהלך כל השנים האחרונות. אנחנו מאמינים כי שיתוף הפעולה שלנו ימשיך להתפתח ויביא לנתיבי הצלחה משותפים.

בטוב,

1. אנחנו מודים לך על שיתוף הפעולה והתמיכה שנתת לנו במהלך כל השנים האחרונות. אנחנו מאמינים כי שיתוף הפעולה שלנו ימשיך להתפתח ויביא לנתיבי הצלחה משותפים.
2. אנחנו מודים לך על שיתוף הפעולה והתמיכה שנתת לנו במהלך כל השנים האחרונות. אנחנו מאמינים כי שיתוף הפעולה שלנו ימשיך להתפתח ויביא לנתיבי הצלחה משותפים.
3. אנחנו מודים לך על שיתוף הפעולה והתמיכה שנתת לנו במהלך כל השנים האחרונות. אנחנו מאמינים כי שיתוף הפעולה שלנו ימשיך להתפתח ויביא לנתיבי הצלחה משותפים.

הנה מידע ליצירת קשר:

טלפקס: 055-2700390

כתובת דואר: info@veredim.com

כתובת אינטרנט: www.veredim.com

מספר טלפון: 086408120

שם: ירדן יצחק

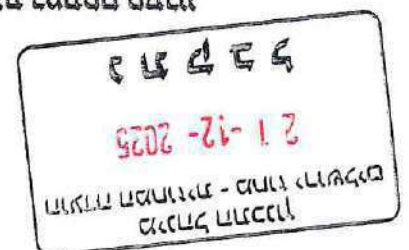
הנה מידע ליצירת קשר:

מספר חשבונית: 101-1070911 - תאריך: 21.11.25

הנה מידע ליצירת קשר:

הנה מידע ליצירת קשר:

הנה



21.11.25

[illegible][illegible][illegible][illegible]

ՀԱՃԻ ԵՃԱԺԷ ԼՍԼԵՐԱԼԻՄ ԵՇԷԼՈՒ:

הנהגה נאמרה על ידי המנהל, והוא אחראי על כל מה שכתבתי. המנהל אינו אחראי על כל מה שכתבתי.

1. המנהל אינו אחראי על כל מה שכתבתי.
2. המנהל אינו אחראי על כל מה שכתבתי.
3. המנהל אינו אחראי על כל מה שכתבתי.

הנהגה נאמרה על ידי המנהל, והוא אחראי על כל מה שכתבתי.

93185
 02-6785002
 0506-758835
 00189542-7
 0112110



הנהגה נאמרה על ידי המנהל, והוא אחראי על כל מה שכתבתי.

הנהגה נאמרה על ידי המנהל, והוא אחראי על כל מה שכתבתי.

משרד המשפטים

מ"ל 55566
מס' א"מ 1

1/9

לכבוד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

2. משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

1. משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים

[illegible]

למנוע את הפגיעה בפרטיותם של הנתונים, הוחלט כי כל נתון יישלח למחשב הממוקם במשרד הבריאות, ויכלול את כל הנתונים הנדרשים לטיפול רפואי. הנתונים יישלחו למחשב באמצעות קו טלפוני מיוחד, ויכלול את כל הנתונים הנדרשים לטיפול רפואי. הנתונים יישלחו למחשב באמצעות קו טלפוני מיוחד, ויכלול את כל הנתונים הנדרשים לטיפול רפואי.

[illegible]

ԱՄԵՐԻԿԱՆ ԱՆՈՒՄԵՆԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ՄԱՍԻՆ
ԱՄԵՐԻԿԱՆ ԱՆՈՒՄԵՆԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ՄԱՍԻՆ 0002՝ ԽԱՆԴԱԿ ԴՆ ՆԱԽԱԿ
ԱՄԵՐԻԿԱՆ ԱՆՈՒՄԵՆԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ՄԱՍԻՆ ԴՆ ԴՆԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ՄԱՍԻՆ ԴՆ
ԴՆԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ՄԱՍԻՆ ԴՆ ԴՆԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ՄԱՍԻՆ ԴՆ ԴՆԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ՄԱՍԻՆ
ԴՆ ԴՆԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ՄԱՍԻՆ ԴՆ ԴՆԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ՄԱՍԻՆ ԴՆ ԴՆԱԿԱՆ ԲԱՆԿԻ ՄԱՍԻՆ

[illegible]

ԱՐԿԻՆԻՍ ԴՆ ԵՐԵՎԱՆԻ ՄԱՌԻՄԻԱՆ ԵՍԿՈՒԼՈՒԹՅԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆԻ ՄԱՐԿԵՏԻՆԳՈՎԻՆԳ

ՀԱՃԻ ԵՐԱՆԺԻ ԿԿԼԵՆԻՆԵ ԵՇԷԼԻՈՒ:



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper appears to be a standard notebook page.

• מילוט לא יבצע עד שיהיו מספיק אנשים שישלחו את המילוט.

DATE LABEL:

לשם השלמות

מ"ל 55566
מ"ל 55566

לשם השלמות

מ"ל 55566 מ"ל 55566 מ"ל 55566 מ"ל 55566 מ"ל 55566

מ"ל 55566 מ"ל 55566 מ"ל 55566 מ"ל 55566 מ"ל 55566

מ"ל 55566 מ"ל 55566 מ"ל 55566 מ"ל 55566 מ"ל 55566

מ"ל 55566 מ"ל 55566 מ"ל 55566 מ"ל 55566 מ"ל 55566

מ"ל 55566 מ"ל 55566 מ"ל 55566 מ"ל 55566 מ"ל 55566

מ"ל 55566

לשם השלמות

לשם השלמות

לשם השלמות

לשם השלמות

לשם השלמות

לשם השלמות

לשם השלמות

לשם השלמות

לשם השלמות

יחיד אחראי על כלל המידע המופיע בדף זה, ויש לו אחריות מלאה על המידע המופיע בדף זה.
 המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
 המידע המופיע בדף זה אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.

החלף:

1. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
2. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
3. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
4. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
5. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
6. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
7. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
8. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
9. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.
10. המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.

המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.

שם: 052-6496108
 כתובת: Bygghuset@gmail.com
 כתובת: 5.07.08
 שם: 039882952
 שם: 1111

המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.

המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.



המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.

המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.

המידע המופיע בדף זה אינו מהווה המלצה או אישור, והוא אינו מהווה חלק מהמסמך המוגש.

21.11.25

[illegible]

- אנחנו רוצים להודיע לך כי אנחנו מציעים לך להצטרף לרשימת החדשות שלנו. אנחנו נשלח לך את החדשות שלנו באופן reguler. אנחנו נשלח לך את החדשות שלנו באופן reguler. אנחנו נשלח לך את החדשות שלנו באופן reguler.

- [illegible]

- [illegible]

- אם תצטוו גלגלי צד ונחלתו יושבתי ויחיו וימלאו חסדי עולם אלה נאום
ה' אל ישראל ואל כל העמים כי אדם הוא בן אדם ואין כבודו כעבודת האלהים

- and the other two are the same as the first two.

- ՀԱՂԱՆԻՔԻ ԼՍՄԿԿԿՈՒՄ ԷՏԵԼԻՑ:

ਪਲਕਟਾਪ:

08. ԿՆՏԵՆ ԿԱՐԺԻՈ ՈՒՏԻՈ:

62. וְהָיָה כִּי יִשְׁמַע ה' אֶת הַקּוֹל וְהָיָה אֵלֶיךָ וְהָיָה לְךָ אֶת הָאֱלֹהִים וְהָיָה לְךָ אֶת הָאֱלֹהִים וְהָיָה לְךָ אֶת הָאֱלֹהִים

משרד המשפטים

מ"מ 55566
משרד המשפטים

לשכת המבחן/משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להעביר את המבחן למשרד המשפטים

משרד המשפטים יודע כי המבחן יעבור למשרד המשפטים

משרד המשפטים יודע כי המבחן יעבור למשרד המשפטים

משרד המשפטים יודע כי המבחן יעבור למשרד המשפטים

משרד המשפטים יודע כי המבחן יעבור למשרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להעביר את המבחן למשרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להעביר את המבחן למשרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להעביר את המבחן למשרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להעביר את המבחן למשרד המשפטים

לשכת המבחן:

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להעביר את המבחן למשרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להעביר את המבחן למשרד המשפטים

משרד המשפטים

[illegible][illegible][illegible][illegible]

וְהָיָה כִּי יִשְׁמַע ה' אֶת הַקּוֹל וְהָיָה אֲנִי וְכָל הָעָם וְהָיָה כִּי יִשְׁמַע ה' אֶת הַקּוֹל וְהָיָה אֲנִי וְכָל הָעָם

[illegible]

ՇԼԶԵ ԵՐԱՆ ԽԶՆԱՆ ՇԱԼԶԻ ԿՈՒ ԵՐԵՐԻ ՎԱՐՇԻՄ՝ ԵՆ ԻԻ՝ ԶԻ Ի-ԶԻ ԺՈՒՆԱՆ ԵԺՈՒՆ ՈՒ ՇԱԼԶԻ

ՀԱՂԻ ԲՈՒԺՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ԵՐԿՐԻՄ:

ITLCU'

ARTICLE CLAUSE:

1565 1566 1567

8* ΕΝΩΣΗ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΣΤΕΛΕΧΩΝ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

ז' קאמט אן אים און זאגט צו אים וואס ער האט געווען א פארשטיינער און אז ער
האט געוויילט זיין א פארשטיינער.

8- אף כי המעורבות של הממשלה במימון המחקר היא חלק מהמסורת הישראלית, יש להבחין בין מימון המחקר לבין מימון המחקר. מימון המחקר הוא מימון המחקר, ומימון המחקר הוא מימון המחקר.

5. ԴՈՒՆ ԱՆՈՒՄ ՍՈՇՑԱԼԱԿԱՆ ԵՎ ԱՇԽԱՏԱԿԱՆ ՀԳԼԱՆ ՀԱՄԱՆ ԴՈՒՆ ԴՈՒՆ ՀՀԿ ՍՈՒՆԱԿԱՆ ՀԼԱՍԷ ՀԵ ՀՀԵԱ ԹՀ ԸԼԹՀԸ՝

T. USCENS ATTELIL LEU USCENS AMAMUSCENS TULIL ALUSCENS AS ULUSCENS GLILIL MOI LEU

ՀԱՂԻ ԵՎՈՒԴ, ԼՍՄԿԻԼԻՔ ԵՏՆԻՈՒԹՅՈՒՆ:

17. 17.1 17.2 17.3 17.4 17.5 17.6 17.7 17.8 17.9 17.10 17.11 17.12 17.13 17.14 17.15 17.16 17.17 17.18 17.19 17.20 17.21 17.22 17.23 17.24 17.25 17.26 17.27 17.28 17.29 17.30 17.31 17.32 17.33 17.34 17.35 17.36 17.37 17.38 17.39 17.40 17.41 17.42 17.43 17.44 17.45 17.46 17.47 17.48 17.49 17.50 17.51 17.52 17.53 17.54 17.55 17.56 17.57 17.58 17.59 17.60 17.61 17.62 17.63 17.64 17.65 17.66 17.67 17.68 17.69 17.70 17.71 17.72 17.73 17.74 17.75 17.76 17.77 17.78 17.79 17.80 17.81 17.82 17.83 17.84 17.85 17.86 17.87 17.88 17.89 17.90 17.91 17.92 17.93 17.94 17.95 17.96 17.97 17.98 17.99 17.100

17.101

17.102 17.103 17.104 17.105 17.106 17.107 17.108 17.109 17.110 17.111 17.112 17.113 17.114 17.115 17.116 17.117 17.118 17.119 17.120 17.121 17.122 17.123 17.124 17.125 17.126 17.127 17.128 17.129 17.130 17.131 17.132 17.133 17.134 17.135 17.136 17.137 17.138 17.139 17.140 17.141 17.142 17.143 17.144 17.145 17.146 17.147 17.148 17.149 17.150 17.151 17.152 17.153 17.154 17.155 17.156 17.157 17.158 17.159 17.160 17.161 17.162 17.163 17.164 17.165 17.166 17.167 17.168 17.169 17.170 17.171 17.172 17.173 17.174 17.175 17.176 17.177 17.178 17.179 17.180 17.181 17.182 17.183 17.184 17.185 17.186 17.187 17.188 17.189 17.190 17.191 17.192 17.193 17.194 17.195 17.196 17.197 17.198 17.199 17.200

17.201 17.202 17.203 17.204 17.205 17.206 17.207 17.208 17.209 17.210 17.211 17.212 17.213 17.214 17.215 17.216 17.217 17.218 17.219 17.220 17.221 17.222 17.223 17.224 17.225 17.226 17.227 17.228 17.229 17.230 17.231 17.232 17.233 17.234 17.235 17.236 17.237 17.238 17.239 17.240 17.241 17.242 17.243 17.244 17.245 17.246 17.247 17.248 17.249 17.250 17.251 17.252 17.253 17.254 17.255 17.256 17.257 17.258 17.259 17.260 17.261 17.262 17.263 17.264 17.265 17.266 17.267 17.268 17.269 17.270 17.271 17.272 17.273 17.274 17.275 17.276 17.277 17.278 17.279 17.280 17.281 17.282 17.283 17.284 17.285 17.286 17.287 17.288 17.289 17.290 17.291 17.292 17.293 17.294 17.295 17.296 17.297 17.298 17.299 17.300

TELCH

ARTICLE FLAG:

לְכָל אֲחֵינוּ לְעֵלְיוֹנוּ וְלִי וְלְכָל אֲחֵינוּ לְעֵלְיוֹנוּ וְלִי

[illegible]

КСЧ:

[illegible][illegible][illegible]

ԱՄԵՐԻԿԱ՝ ԼՂԼՈՒ ՀԱՅԿՈՒ ԱՌԵՒԱԾՈՒԼՆԵՐԸ ՊԵՐԵՐԱՆ ՀԻՄՆ՝ ՀԻՄՆԻՑԻ ՔԱՆԱԿԸ ԼԵՂԵՒ
ԵՄ ՀՅԱՆՈՒՄ ԱՎՈՐՈՒՄ՝ ԱՐԵՎԵՐԻ ՊԵՐԵՐԱՆ ՀԻՄՆ՝ ՀԻՄՆԻՑԻ ՔԱՆԱԿԸ ԼԵՂԵՒ

ጥያቄ ለሚያደርግ ፍርድ ቤት፡

اسم: 7587982-250

adit. the. cat. Gynesis 5575

CHECKED: 270 00 01

CDGL 1511: 97418520

मा. अ. अ. नं.: १३. ०६. २१

ԱԼԵՔ ՏԱԿՈՒ ԱՆՏԵԼԻՆ ԳԱՐՈՒՆ ԴԵՐԼԻՆ:

[illegible]

ԱՆՆԱԿԱՆ ԳՆԱՀԱՆՈՒՄԻ ԼՈՐԻՆԻ ԼՈՐԻՆԻ

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

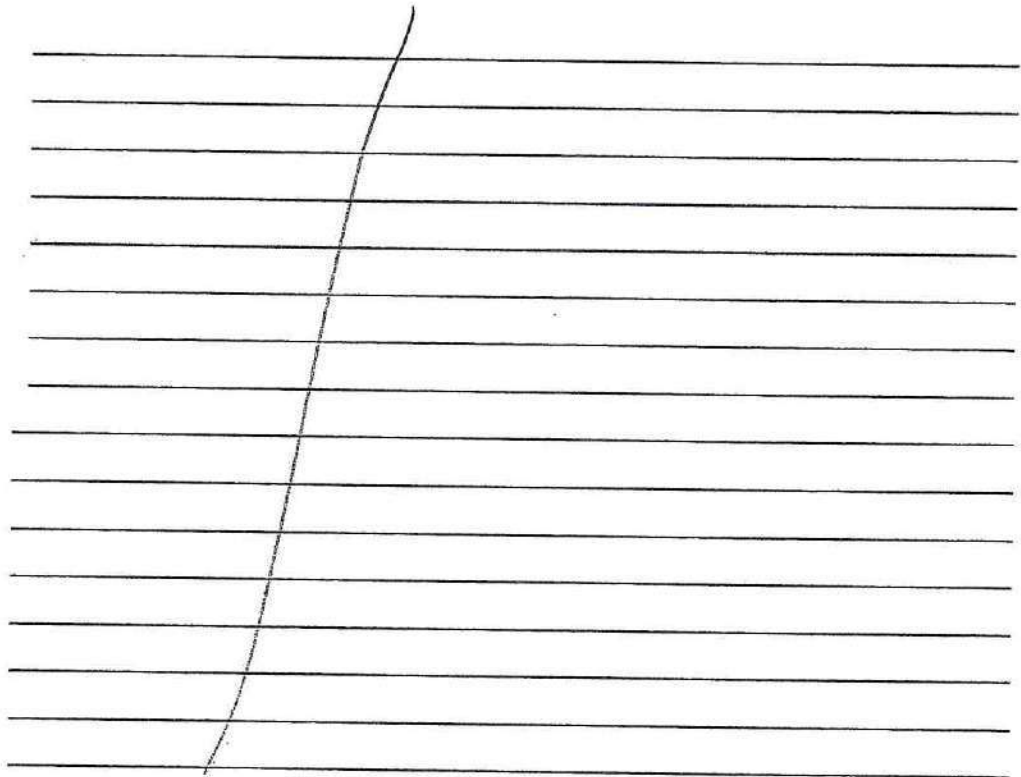
4577

21.11.25



מחבר:

תאריך:



08: מידע כללי על המבחן:

המבחן יתקיים ביום חמישי, 15.12.2022, בשעה 14:00.

62: מידע כללי על המבחן: המבחן יתקיים ביום חמישי, 15.12.2022, בשעה 14:00.

מידע כללי:

משרד המשפטים

מס' 55566
מס' 55566

לשכת המבחן

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

27.11.25



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: מרדכי שניידר

מספר ת"ז: 0000000000

כתובת מגורים: אח"י אג"ן ד' מלח -

כתובת מייל: _____

טלפון: _____

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
 2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בהליך התכנוני?
 3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.
- לאור האמור אני מתנגד/ת לתכנית ומבקש/ת לדחותה. אני מבקש/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומר/ת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, בנוסף לקומות המגורים והשימושים הנוספים ישנן קומות מתחת לקרקע שאליהן לא נתייחס, אולם נכתב שיתרו בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשרי של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"ח וכו'. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
7. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
8. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של היזם עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מהר הצופים ומכל מקום אחר.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסבון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.
10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החריבו את ירושלים?" אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.
11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.
12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסבון עלול להביא גם לאישורן, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסבון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.
14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך ג'ורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.
15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 10-8 מזו של הבינוי הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.
16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הביניים. אנחנו טוענים שמדובר באחיזת עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הביניים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוטן ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בהמשך.

17. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, וחבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מזי"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.

18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חוות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגון העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזורו בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר."
20. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפיצוי" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.
21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחרי ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבחן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגמים בהליך

22. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן

שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שהתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.

23. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליוזמים.

24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היוזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים הקיימים באזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגז), תמורת זכויות בנייה הוטל על היוזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היוזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינותבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבונות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.

28. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

תצהיר:

אני הח"מ משה מנחם / א הנושא ת.ז. 06/11/0000000000 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד משה מנחם / א מאשר/ת בזה כי ביום 2/12/2020 הופיע/ה בפניי משה מנחם / א הנושא/ת ת.ז. 06/11/0000000000 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.


חתימת עורך הדין

27.11.25



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: אליהו גולדברג
מספר ת"ז: 34141737

כתובת מגורים: הסורים 23
כתובת מייל: elieleben@goutlook.com

טלפון: 058 435 4356

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בחליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגד/ת לתכנית ומבקש/ת לדחותה. אני מבקש/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומרת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, בנוסף לקומות המגורים והשימושים הנוספים ישנן קומות מתחת לקרקע שאליהן לא נתייחס, אולם נכתב שיותר בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשריט של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"ח וכו'. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
7. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
8. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של היזם עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מהר הצופים ומכל מקום אחר.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסבון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.
10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החרבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.
11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.
12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסבון עלול להביא גם לאישור, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסבון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.
14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך ג'ורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.
15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 8-10 מזו של הבינוי הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.
16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחיזת עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוטן ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

- ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בהמשך.
17. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מזי"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.
18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חוות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגן העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזור בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר."
20. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפיצוי" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.
21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחרי ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגמים בהליך

22. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן

- שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שהתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.
23. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליוזמים.
24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היוזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים הקיימים באזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגז), תמורת זכויות בנייה הוטל על היזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינותבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבונות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.
28. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

טענות נוספות:

29. עוד יצוין כי הקמת מגדלי הענק תפגע מהותית בדירות הסובבות אותם, תחסום את כיווני האוויר והאור ותיצור הצללה משמעותית ואף החשכה של הבתים בחלק ניכר מהיום.

30. תוספות ונימוקים נוספים:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

ברכה
חתימה: אלו ליאור

תצהיר: אני הח"מ אלי לוגנאן הנושא ת.ז. 341141737 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אלי לוגנאן
חתימת המצהיר/ה

אני החתום מטה, עו"ד עמרם רוקח אישור 2.12.2025 מאשר/ת בזה כי ביום 341141737 הופיע/ה בפניי אלי לוגנאן הנושא/ת ת.ז. 341141737 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

שירה בן-שאול ויס
עורך דין
15029
מס' רשיון

חתימת עורך הדין

27.11.25



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: ליליא ויליאם

מספר ת"ז: 011502457

כתובת מגורים: יחידה 46 א'

כתובת מייל: whlaura@jerusalem.muni.il

טלפון: 052284457

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
 2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בהליך התכנוני?
 3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.
 4. התוכנית תזיק למרכז העיר, תיצור עומס, צפיפות ורעש, ותחשיך את הרחובות הסמוכים ואת הדירות הסמוכות למגדלים עקב ההצללה הרבה.
- לאור האמור אני מתנגד/ת לתכנית ומבקש/ת לדחותה. אני מבקש/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומר/ת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, ייבנו בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. התוכנית פורצת בגסות את כל המדיניות והקווים האדומים לבנייה לגובה בירושלים, כולל מדיניות הבנייה בסמוך לקווי הרכבת הקלה.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים.
6. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה. בתשריט של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"ח וכו'.
7. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
8. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
9. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של היזם עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מהר הצופים ומכל מקום אחר.

פגיעה בגן העצמאות

10. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.
11. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך ג'ורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.
12. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 8-10 מזו של הבינוי הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.
13. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחיזת עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוטן ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בהמשך.
14. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מזי"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.
15. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חוות דעת ועדת השימור

16. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגון העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזורו בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי

היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר."

17. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפיצוי" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.

18. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחרי ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגיעה בערך ההיסטורי של העיר

19. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסבון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.
20. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החריבו את ירושלים?" אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.
21. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.
22. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסבון עלול להביא גם לאישורן, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסבון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

התועלות בתכנית אינס שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

23. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבוטות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.
24. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים הקיימים באזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגז), תמורת זכויות בניה הוטל על היזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינותבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

פגמים בהליך

27. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שההתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיוור.
28. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליזמים.
29. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

טענות נוספות:

30. עוד יצוין כי הקמת מגדלי הענק תפגע מהותית בדירות הסובבות אותם, תחסום את כיווני האוויר והאור ותיצור הצללה משמעותית ואף החשכה של הבתים בחלק ניכר מהיום.
31. תוספות ונימוקים נוספים:

בברכה,

חתימה: דניאל אסף

תצהיר

אני הח"מ זורה ורלן, הנושא/ת ת.ז. 011502457, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות לתוכנית מסי 911-907-911
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב חבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

זורה ורלן

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה רג'ה האזכא עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום 4/12/25

הופיע בפניי זורה ורלן הנושא/ת ת.ז. 011502457,

ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה זלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

רג'ה האזכא
עו"ד
חתימת עורך הדין

27.11.25



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: אריאל בן יחיא

מספר ת"ז: 201074481

כתובת מגורים: יחיא בן יחיא

כתובת מייל: ERYEHUDA@gmail.com

טלפון: 050-7101088

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בהליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.
4. התוכנית תזיק למרכז העיר, תיצור עומס, צפיפות ורעש, ותחשיך את הרחובות הסמוכים ואת הדירות הסמוכות למגדלים עקב ההצללה הרבה.

לאור האמור אני מתנגד/ת לתכנית ומבקש/ת לדחותה. אני מבקש/ת להזמין אותי לכל דיון שיערך בתוכנית ושומר/ת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, ייבנו בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. התוכנית פורצת בגסות את כל המדיניות והקווים האדומים לבנייה לגובה בירושלים, כולל מדיניות הבנייה בסמוך לקווי הרכבת הקלה.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים.
6. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה. בתשריט של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"ח וכו'.
7. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
8. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
9. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של היזם עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מהר הצופים ומכל מקום אחר.

פגיעה בגן העצמאות

10. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.
11. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך ג'ורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.
12. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 8-10 מזו של הבינוי הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.
13. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחיזת עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוסס ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בהמשך.
14. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מזי"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.
15. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חוות דעת ועדת השימור

16. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגן העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזורו בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי

היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר.

17. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפיצוי" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות לזים בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.

18. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחר ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגיעה בערך ההיסטורי של העיר

19. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסבון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.
20. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר חרבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.
21. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.
22. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסבון עלול להביא גם לאישורן, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסבון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

התועלות בתכנית אינס שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

23. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבונות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.
24. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים קיימים באזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגז), תמורת זכויות בניה הוטל על היזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינותבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

פגמים בהליך

27. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שההתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיר.
28. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליזמים.
29. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תצהיר

אני הח"מ ע'ן ק'י ו'י צה, הנושא/ת ת.ז. 9017441, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אחיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות לתוכנית מס' 101-10991
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

כח
חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה ע'ן ר עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום 4/2/25

הופיע בפניי ~~ה~~ ע'ן ק'י ו'י צה הנושא/ת ת.ז. 9017441, 4/2/25

ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

מ.מ.ד.
חתימת עורך הדין
5547

27.11.25



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: חגית ארמון ארמון

מספר ת"ז: 210162642

כתובת מגורים: רח' ה'א' תל אביב

כתובת מייל: _____

טלפון: _____

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושבת/ש שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו יראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בהליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגדת/ת לתכנית ומבקשת/ת לדחותה. אני מבקשת/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומר/ת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, בנוסף לקומות המגורים והשימושים הנוספים ישנן קומות מתחת לקרקע שאליהן לא נתייחס, אולם נכתב שיתרו בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשרי של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"ח וכו'. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
7. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
8. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של הזים עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מהר הצופים ומכל מקום אחר.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, ושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסכון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.
10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר התריבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.
11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.
12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסכון עלול להביא גם לאישורן, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסכון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.
14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך ג'ורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.
15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 10-8 מזו של הבינוי הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.
16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחידות עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוטן ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

- ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בהמשך.
17. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מז"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.
18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חוות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגן העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזור בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר."
20. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפיצוי" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.
21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחרי ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגמים בהליך

22. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן

שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שההתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.

23. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי לזמים.

24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם הזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים קיימים באיזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגז), תמורת זכויות בנייה הוטל על הזים לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם הזים מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינותבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבונות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.

28. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

טענות נוספות:

29. עוד יצוין כי הקמת מגדלי הענק תפגע מהותית בדירות הסובבות אותם, תחסום את כיווני האוויר והאור ותיצור הצללה משמעותית ואף החשכה של הבתים בחלק ניכר מהיום.

30. תוספות ונימוקים נוספים:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

בברכה,

חתימה:

[Handwritten signature]

תצהיר:

אני הח"מ נח א' אברהם הנושא ת.ז. 010162642, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

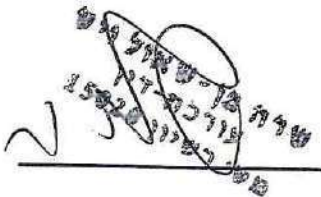
1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד אחיה, מאשר/ת בזה כי ביום 2.12.2025 הופיע/ה בפניי נח א' אברהם הנושא/ת ת.ז. 010162642 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.


חתימת עורך הדין

סיגמור, 'ישיבדו וזכצק זיגזלזעטן זיגזעטן זיגזעטן: זאגזעטן



- מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.
- מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.
- מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.
- מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.

מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר

- מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.
- 3. מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.
- מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.
- 2. מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.
- מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.
- 1. מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.

מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר

- מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.
- 2. מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.
- מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.
- 1. מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.

מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר

מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.

1160201

101 - מנהל הרפואה ימשיך לנהל את המערכת בצורה הטובה ביותר.

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 12-17-98 BY 60322
E. D. N. 10

[illegible][illegible]

M

אֵלֶּכָּה לִלְמַד וְלַעֲשׂוֹת מִצְוֹת ה' וְלִשְׁמֹרֵת אֶת הַבְּרִית הַזֶּה

56 1566 000000 000000

2. ՀՀ ԱՊԱԼԻՆԵ ՄԱՌԱՐԱՆՈՒ ՍԵՐԳԵՅԱՆԻ ՄԱՐԿԱՆԻ ԲԸՆԴԱՆՔԻ ՀԳԻ ԺԱՇԽՏԱՆԻ ԺԱՇԽՏԱՆԻ ԶԳԻ ԵՎ ՊԱՐԹԻՆԻ

1. אנא לא לזכור את שם הילד הזה, 107-10911.

UNCLAS' LE NULU SGLU/UL GRLTALU ULTLTALU TULD NO GN NALU CL' GRLU/UL TUL TULT CLGDL:
NUL ULUL 7711 91111 ULULN L' ~~771110~~ 10' GNUL NULULUL CL NGL GUL NUL

LESLIE:

0450: 0188078750

சுருது அளவு: _____

CURTIS WILCOX: CV 172/L S

QAGL LMS: 1997-2000

ਅੰਕ: ੧੦

[illegible]

אָדַר: 05465209-450
 עֵלֶם: shifeng@163.com
 עֵלֶם: 20.01.20
 אָדַר: 4854048
 אָדַר: 2/1/20

טעג

אָנפֿאַנג פֿון אַלע אַרבעטן, אַלע אַרבעטן זענען אַלע אַרבעטן.

אָנפֿאַנג פֿון אַלע אַרבעטן, אַלע אַרבעטן זענען אַלע אַרבעטן.

- אָנפֿאַנג פֿון אַלע אַרבעטן, אַלע אַרבעטן זענען אַלע אַרבעטן.
- אָנפֿאַנג פֿון אַלע אַרבעטן, אַלע אַרבעטן זענען אַלע אַרבעטן.
- אָנפֿאַנג פֿון אַלע אַרבעטן, אַלע אַרבעטן זענען אַלע אַרבעטן.
- אָנפֿאַנג פֿון אַלע אַרבעטן, אַלע אַרבעטן זענען אַלע אַרבעטן.

אָנפֿאַנג פֿון אַלע אַרבעטן

052-4679383

haffarab@ymail.com

הערה: המידע אינו מהווה ייעוץ פיננסי.

ת"ד: 29610637

שם: אריאל

המסמך מיועד לשימוש בלבד. אין להעביר, להעתיק, להפיץ או לפרסם את המסמך או את תוכנו.

1. המסמך מיועד לשימוש בלבד.
2. המסמך מיועד לשימוש בלבד.
3. המסמך מיועד לשימוש בלבד.

א. איש משרד המסלול:

המסמך מיועד לשימוש בלבד. אין להעביר, להעתיק, להפיץ או לפרסם את המסמך או את תוכנו.

- המסמך מיועד לשימוש בלבד.
- המסמך מיועד לשימוש בלבד.
- המסמך מיועד לשימוש בלבד.
- המסמך מיועד לשימוש בלבד.

החלטת הוועדה

2.7.2017

מס' 455

החלטת הוועדה

החלטת הוועדה

החלטת הוועדה

החלטת הוועדה

החלטת הוועדה

החלטת הוועדה

מס' 455

החלטת הוועדה

החלטת הוועדה

החלטת הוועדה

החלטת הוועדה

החלטת הוועדה

החלטת הוועדה

החלטת הוועדה

החלטת הוועדה

45547 : 7. m

[illegible]

מס' תעודת זהות: 310205
 שם: ד"ר חגית גורן
 תאריך: 11/11/2022
 חתום: ד"ר חגית גורן

11/1/20

[illegible]

ՀԱՅԵՆԱԳԻՏԱԿԱՆ ԱԼՆԱԿԸ

[illegible]

המחיר של המוצר הוא 100 ש"ח. המחיר של המוצר הוא 100 ש"ח. המחיר של המוצר הוא 100 ש"ח.

(טלוחטעו צוויגלט 'יאמח אוצ) סיטטאז

מלך מוות מודלג, סכסססו סזוסס חזקל מוכנ מלגס סס 'מיזנס ללחיוס וול זקל טנגט מלכא
*(טלוטטנו מוגלט 'יגסס ווצ) סיטוט

לוחץ על המסאז' מייטל זאל

[illegible]

0.10

יְהוָה יִשְׁמַר אֶת צְדָקָתְךָ יְהוָה יִשְׁמַר אֶת צְדָקָתְךָ

[illegible]

ב. קאופמן
 עורכת
 10/10/10

טעג:

ליגא ו/ו סטאטאס פארשטאנד ו/ו ליגא, אל וואסער/וואסער אף סא פוט סאטאטאט סאטאטאט
 וואסער וואסער אף, אדער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער

10/10/10 10/10/10 10/10/10 10/10/10 10/10/10 10/10/10 10/10/10 10/10/10
 10/10/10 10/10/10 10/10/10 10/10/10 10/10/10 10/10/10 10/10/10 10/10/10

וואסער וואסער וואסער



וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער

וואסער וואסער וואסער

2. וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער
1. וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער

וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער

וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער וואסער

וואסער

מדינה: _____

שם: _____

תאריך: _____

שם: _____



המסמך נכנס לתוקף מיום תאריך זה, ויש להגישו לרשות המוסמכת להגיש מסמכים.

המסמך נכנס לתוקף מיום תאריך זה, ויש להגישו לרשות המוסמכת להגיש מסמכים.

1. המסמך נכנס לתוקף מיום תאריך זה, ויש להגישו לרשות המוסמכת להגיש מסמכים.
2. המסמך נכנס לתוקף מיום תאריך זה, ויש להגישו לרשות המוסמכת להגיש מסמכים.
3. המסמך נכנס לתוקף מיום תאריך זה, ויש להגישו לרשות המוסמכת להגיש מסמכים.
4. המסמך נכנס לתוקף מיום תאריך זה, ויש להגישו לרשות המוסמכת להגיש מסמכים.

המסמך נכנס לתוקף מיום תאריך זה, ויש להגישו לרשות המוסמכת להגיש מסמכים.

המסמך נכנס לתוקף מיום תאריך זה, ויש להגישו לרשות המוסמכת להגיש מסמכים.

המסמך נכנס לתוקף מיום תאריך זה, ויש להגישו לרשות המוסמכת להגיש מסמכים.

• ללא שום מוסד או מוסד ממשלתי או מוסד חינוכי או מוסד אחר.

מאגיד

• מוסד או מוסד ממשלתי או מוסד חינוכי או מוסד אחר, או מוסד ממשלתי או מוסד חינוכי או מוסד אחר, או מוסד ממשלתי או מוסד חינוכי או מוסד אחר.

מאגיד

• מוסד או מוסד ממשלתי או מוסד חינוכי או מוסד אחר, או מוסד ממשלתי או מוסד חינוכי או מוסד אחר, או מוסד ממשלתי או מוסד חינוכי או מוסד אחר.

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

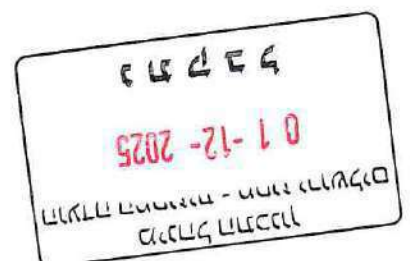
מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד

מאגיד



מס': 5410749550

מסמך מס': מס' 1000000000

מס': 8800000000

מס': מס' 1000000000

מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000

מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000

מסמך מס':

מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000

9. מסמך מס' 1000000000

- מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000
- מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000
- מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000

מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000

מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000
מסמך מס' 1000000000

לשם כלל מיליון

י. ק. א. 1
45547

לשם כלל מיליון

לשם כלל מיליון

לשם כלל מיליון

לשם כלל מיליון

לשם כלל מיליון

י. ק. א. 1

לשם כלל מיליון

לשם כלל מיליון

לשם כלל מיליון

לשם כלל מיליון

לשם כלל מיליון

לשם כלל מיליון

לשם כלל מיליון

לשם כלל מיליון

[illegible]

၆၃၆၆၆ ၆၃၆၆၆

[illegible][illegible]

TELCH'

62. אולם זה בסימני' שהוא מוסדיות מורכבת מאלמנטים אחרים, לא רק אלה ולא

ARTICLE FLAG:

מסמך מס' 1000

א.ל.מ.ל.
מ.ל.מ.ל.
מ.ל.מ.ל.

לשם השלמות המידע

מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000

מסמך מס' 1000

מסמך מס' 1000

מסמך מס' 1000

מסמך מס' 1000

2. מסמך מס' 1000
1. מסמך מס' 1000

מסמך מס' 1000

מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000
מסמך מס' 1000

מסמך מס' 1000

~~0527639455~~

ח"י: RIZI.8694@50415.co.il

חברות: פ. ח. ח. ח.

ח"י: 0527639455

ח"י: 0527639455

המחשבה היא שיש להגדיל את המספרים, ואם זה לא יעשה, ייתכן שיהיה צורך להגדיל את המספרים.

המחשבה היא שיש להגדיל את המספרים, ואם זה לא יעשה, ייתכן שיהיה צורך להגדיל את המספרים.

4. בניית הקשר - היא לא תהיה, אלא תהיה. היא לא תהיה, אלא תהיה.

3. המחשבה היא שיש להגדיל את המספרים, ואם זה לא יעשה, ייתכן שיהיה צורך להגדיל את המספרים.

2. המחשבה היא שיש להגדיל את המספרים, ואם זה לא יעשה, ייתכן שיהיה צורך להגדיל את המספרים.

1. המחשבה היא שיש להגדיל את המספרים, ואם זה לא יעשה, ייתכן שיהיה צורך להגדיל את המספרים.

המחשבה היא שיש להגדיל את המספרים, ואם זה לא יעשה, ייתכן שיהיה צורך להגדיל את המספרים.

המחשבה היא שיש להגדיל את המספרים, ואם זה לא יעשה, ייתכן שיהיה צורך להגדיל את המספרים.

המחשבה היא שיש להגדיל את המספרים, ואם זה לא יעשה, ייתכן שיהיה צורך להגדיל את המספרים.

המחשבה היא שיש להגדיל את המספרים, ואם זה לא יעשה, ייתכן שיהיה צורך להגדיל את המספרים.



5002-21-10
 01.12.2025
 משרד המשפטים - מנהל המבחנים
 מנהל המבחנים

2. תכין תוכנית לימודים (כולל חומרי לימוד, ספרים, קלטות, וידאו, וכו') ותגיש אותה למנהל המבחנים.
 3. תגיש תוכנית לימודים למנהל המבחנים.

הערות:

1. תוכנית לימודים תהיה בתוקף עד לסיום המבחנים.

2. תוכנית לימודים תהיה בתוקף עד לסיום המבחנים.

הערות:

1. תוכנית לימודים תהיה בתוקף עד לסיום המבחנים.

הערות:

1. תוכנית לימודים תהיה בתוקף עד לסיום המבחנים.

הערות:

1. תוכנית לימודים תהיה בתוקף עד לסיום המבחנים.

הערות:

1. תוכנית לימודים תהיה בתוקף עד לסיום המבחנים.

1160701

101 - תוכנית לימודים - מנהל המבחנים - משרד המשפטים

47959
L. L.
E. D. NIGAL

[illegible]

החלטות ועדת המבחן

שם התלמיד	תוצאות מבחן	מבחן כולל	מבחן פרטי
אריאל משה	80	75	85
דניאל יוסף	70	65	75
עומר יצחק	90	85	95
יובל אבי	60	55	65
יונה דוד	85	80	90
לירון רותם	75	70	80
מרקו יואב	95	90	100
נעה חיה	65	60	70
רועי עזריאל	80	75	85
שמחה ירון	70	65	75
טליה נטלי	85	80	90
יהונתן גיא	60	55	65
יצחק שלום	90	85	95
קרית מרים	75	70	80
רחל שושנה	80	75	85
שימי אורי	65	60	70
שרה אסתר	85	80	90
עידן אלון	70	65	75
פז מור	95	90	100
קובי יגאל	60	55	65
רויטל חנה	80	75	85
שלמה יחיאל	75	70	80
טובה צבי	85	80	90
יהודה בן-ציון	65	60	70
יוסף משה	90	85	95
לוי אברהם	70	65	75
מרים סוזנה	85	80	90
נחמן יצחק	60	55	65
נועה אילנה	95	90	100
עדי חיים	75	70	80
עמר יוסף	80	75	85
ערן יעקב	65	60	70
חגי אדם	85	80	90
חיה רחל	70	65	75
צביקה יונה	90	85	95
דניאלה לירון	60	55	65
דוד משה	80	75	85
הדר מיקael	75	70	80
הודו יעקב	85	80	90
הודו יעקב	65	60	70
יהודה בן-ציון	90	85	95
יוסף משה	70	65	75
לוי אברהם	85	80	90
מרים סוזנה	60	55	65
נחמן יצחק	95	90	100
נועה אילנה	75	70	80
עדי חיים	80	75	85
עמר יוסף	65	60	70
חגי אדם	85	80	90
חיה רחל	70	65	75
צביקה יונה	90	85	95
דניאלה לירון	60	55	65
דוד משה	80	75	85
הדר מיקael	75	70	80
הודו יעקב	85	80	90
הודו יעקב	65	60	70
יהודה בן-ציון	90	85	95
יוסף משה	70	65	75
לוי אברהם	85	80	90
מרים סוזנה	60	55	65
נחמן יצחק	95	90	100
נועה אילנה	75	70	80
עדי חיים	80	75	85
עמר יוסף	65	60	70
חגי אדם	85	80	90
חיה רחל	70	65	75
צביקה יונה	90	85	95
דניאלה לירון	60	55	65
דוד משה	80	75	85
הדר מיקael	75	70	80
הודו יעקב	85	80	90
הודו יעקב	65	60	70
יהודה בן-ציון	90	85	95
יוסף משה	70	65	75
לוי אברהם	85	80	90
מרים סוזנה	60	55	65
נחמן יצחק	95	90	100
נועה אילנה	75	70	80
עדי חיים	80	75	85
עמר יוסף	65	60	70
חגי אדם	85	80	90
חיה רחל	70	65	75
צביקה יונה	90	85	95
דניאלה לירון	60	55	65
דוד משה	80	75	85
הדר מיקael	75	70	80
הודו יעקב	85	80	90
הודו יעקב	65	60	70
יהודה בן-ציון	90	85	95
יוסף משה	70	65	75
לוי אברהם	85	80	90
מרים סוזנה	60	55	65
נחמן יצחק	95	90	100
נועה אילנה	75	70	80
עדי חיים	80	75	85
עמר יוסף	65	60	70
חגי אדם	85	80	90
חיה רחל	70	65	75
צביקה יונה	90	85	95
דניאלה לירון	60	55	65
דוד משה	80	75	85
הדר מיקael	75	70	80
הודו יעקב	85	80	90
הודו יעקב	65	60	70
יהודה בן-ציון	90	85	95
יוסף משה	70	65	75
לוי אברהם	85	80	90
מרים סוזנה	60	55	65
נחמן יצחק	95	90	100
נועה אילנה	75	70	80
עדי חיים	80	75	85
עמר יוסף	65	60	70
חגי אדם	85	80	90
חיה רחל	70	65	

10/11

ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱԼՏԱՆՈՒՄ

T. ԱՆՔ ԱՐԱՍ ԼԵՏԱԿԵ ԵՒՐԱԿԱՆ ՀԱՆՐԱՒԱՆՔ ԱՃ, TT60ZOT-TOT

[illegible]

අගම: 9689479550

சுருது அட்டை: _____

שם המורה: עמרם ש. ליפשיץ

DATE: 550440 1/1

מסמך: מ"ד 112

4545,56°

ՈՒ ԺԼՆՈՑ ՀԱՅԱՆ ՀԱՅՐԱՆՆԵՐԸ ՆԱԿԱՆ ԴՅՈՒՄԻՆ ԼԿՈՒՄ ԹԱԽՈՒՄԻՆ ԵՆԻՍՏՈՒՄԻՆ ԵՄԵՏԵՄԻՆ ԻՆԵՆ ԴՅՈՒՄԻՆ

[illegible]

፩. ለዚህ ሰነድ ምስክር ወረቀት የሚያስፈልግበት ሰነድ ማስቀመጥ አለበት፡፡

21.11.25

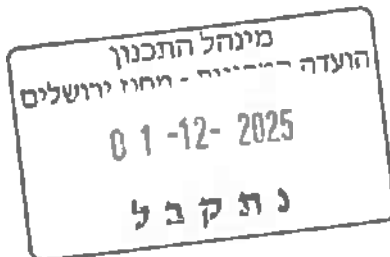
לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.



שם מלא: יוסף וילן

מספר ת"ז: 305501497

כתובת מגורים: התבור 5

כתובת מייל: YR113677@gmail.com

טלפון: 0527113677

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושבת/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בחליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגדת/ת לתכנית ומבקשת/ת לדחותה. אני מבקשת/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומרת/ת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, בנוסף לקומות המגורים והשימושים הנוספים ישנן קומות מתחת לקרקע שאליהן לא נתייחס, אולם נכתב שיותר בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשרית של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשרית מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"ח וכו'. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
7. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
8. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של היזם עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מהר הצופים ומכל מקום אחר.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסבון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.
10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החריבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.
11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך גיורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.
12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסבון עלול להביא גם לאישורן, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסבון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.
14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך גיורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.
15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 10-8 מזו של הבינוי הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.
16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחיזת עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוטן ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

- ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בהמשך.
17. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מז"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.
18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חוות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המתוע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגן העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המתוע תמורת פיזור בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר."
20. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפצו" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.
21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחר ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצות ועדת השימור.

פגמים בהליך

22. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן

שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שההתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.

23. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליוזמים.

24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היוזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים קיימים באיזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגז), תמורת זכויות בנייה הוטל על היוזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היוזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינותבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

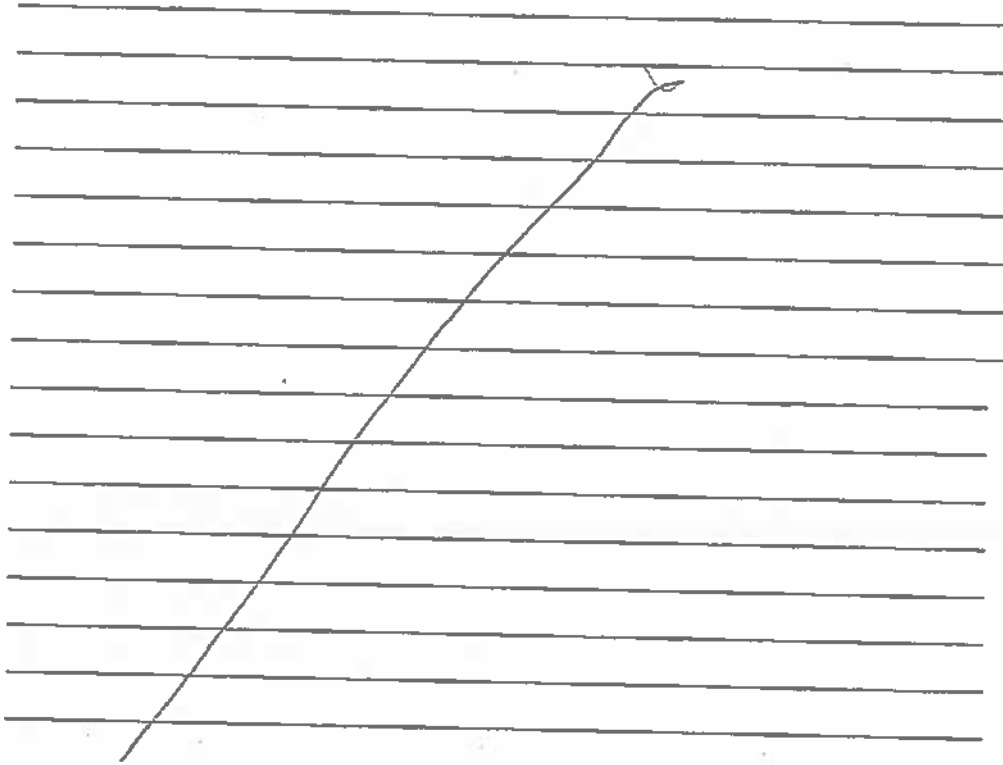
27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבונות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.

28. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

טעגות נוספות:

29. עוד יצוין כי הקמת מגדלי הענק תפגע מהותית בדירות הסובבות אותם, תחסום את כיווני האוויר והאור ותיצור הצללה משמעותית ואף החשכה של הבתים בחלק ניכר מהיום.

30. תוספות ונימוקים נוספים:



בברכה,

חתימה: יונתן רזיל

תצהיר:

אני הח"מ יונתן רשף הנושא ת.ז. 305501447, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

יונתן רשף
חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד שלמה חסין, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי יונתן רשף הנושא/ת ת.ז. 305501447 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

שלמה חסין
חתימת עורך הדין

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסכוני

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: אהרון הירשצ'ביץ'

מספר ת"ז: 217012959

כתובת מגורים: המגור 3

כתובת מייל: rechelid3055@gmail.com

טלפון: 058-377-8347



נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בהליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגד/ת לתכנית ומבקש/ת לדחותה. אני מבקש/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומרת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסכון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.
10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החריבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.
11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך גיורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.
12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסכון עלול להביא גם לאישורן, כאשר היוזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסכון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.
14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך גיורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.
15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 8-10 מזו של הבינוי הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.
16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחיזת עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוסס ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

- ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בהמשך.
17. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מזי"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.
18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ואו מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגן העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזור בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר."
20. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפצו" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.
21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחר ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגמים בהליך

22. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן

- שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שהתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.
23. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליוזמים.
24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היוזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים קיימים באיזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגז), תמורת זכויות בנייה הוטל על היוזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היוזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שיווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינתבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבוטות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.
28. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

טענות נוספות:

29. עוד יצוין כי הקמת מגדלי הענק תפגע מהותית בדירות הסובבות אותם, ותחסום את כיווני האוויר והאור ותיצור הצללה משמעותית ואף החשכה של הבתים בחלק ניכר מהיום.

30. תוספות ונימוקים נוספים:

נדע למעלה האנשים, ופאנלן ונאצ'ם באר עמקא העליונה
א. נא, א.

בברכה,

חתימה: א.ר.

תצהיר:

אני הח"מ אהרן בן יאיר הנושא ת.ז. 213-012959, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

א.ב.
חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד מ. וואסמאן, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי אהרן בן יאיר (ש.י.י.פ.י.) הנושא/ת ת.ז. 213-012959 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

מ. וואסמאן
עו"ד
מ.ר.י.
4551
חתימת עורך הדין

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הגדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבגדון.

שם מלא: רנה ארנ

מספר ת"ז: 308092871

כתובת מגורים: ר' ז'ל

כתובת מייל: sarendaa@gmail.com

טלפון: 052-7665283



נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות חבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בחליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגד/ת לתכנית ומבקש/ת לדחותה. אני מבקש/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומרת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, בנוסף לקומות המגורים והשימושים הנוספים ישנן קומות מתחת לקרקע שאליהן לא נתייחס, אולם נכתב שיותר בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשריט של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"ח וכו'. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
7. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
8. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של היום עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מאח הצופים ומכל מקום אחר.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסבון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.
10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החריבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.
11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.
12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסבון עלול להביא גם לאישור, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסבון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.
14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך ג'ורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.
15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונזו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 10-8 מזו של הבניין הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.
16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחיזת עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוטן ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

- ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בהמשך.
17. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מז"א ברחוב מסילת ישראל ועוד ועוד.
18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חוות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגן העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזורו בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר."
20. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפיצוי" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.
21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחרי ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבתן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגמים בהליך

22. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן

שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שהתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.

23. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליזמים.

24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים הקיימים באזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגז), תמורת זכויות בנייה הוטל על היזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינותבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבונות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.

28. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

תצהיר:

אני הח"מ שרה ארן הנושא ת.ז. 308093871, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שרה ארן
חתימת המצהיר/ה

אישור
אני החתום מטה, עו"ד סמית, מאשר/ת בזה כי ביום 20.10.2025,
הופיע/ה בפניי שרה ארן הנושא/ת ת.ז. 308093871
ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

סמית
חתימת עורך הדין
45547

21.11.25

כבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

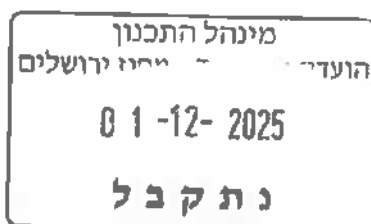
שם מלא: רות הכהן

מספר ת"ז: 05434544

כתובת מגורים: ימולק 12 ינוה"מ

כתובת מייל: ruth.hacohen@mail.huji.ac.il

טלפון: 050-7271223



נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושבת/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בהליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגדת/ת לתכנית ומבקשת/ת לדחותה. אני מבקשת/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומרת/ת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, בנוסף לקומות המגורים והשימושים הנוספים ישנן קומות מתחת לקרקע שאליהן לא נתייחס, אולם נכתב שיתורו בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשרי של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"ח וכו'. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
7. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
8. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של היום עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מהר הצופים ומכל מקום אחר.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אתר מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסכון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.

10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החריבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.

11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך גיורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.

12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסכון עלול להביא גם לאישור, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסכון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.

14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך גיורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.

15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 10-8 מזו של הבינוי הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.

16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחיזת עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוטן ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

- ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בהמשך.
17. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חווית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מזי"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.
18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חנות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרכ"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגן העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזור בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר."
20. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפיצוי" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.
21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחר ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגמים בהליך

22. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן

שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שהתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.

23. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליוזמים.

24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היוזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים הקיימים באזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגו), תמורת זכויות בניה הוטל על היוזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היוזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינותבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבונות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.

28. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

תצהיר:

פכ"פ' אבא סגן סגן הנושא ת.ז. 54345848, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר
את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב
כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי
מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד אוריאל, מאשר/ת בזה כי ביום 28.10.2025
הופיע/ה בפניי שחף רמ תקן סגן הנושא/ת ת.ז. 54345848
ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליה/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה
צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה
דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

חתימת עורך הדין
45547

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: אורי פלד

מספר ת"ז: 301190099

כתובת מגורים: גני 2

כתובת מייל: _____

טלפון: 0533136596



נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בהליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגד/ת לתכנית ומבקש/ת לדחותה. אני מבקש/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומרת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, בנוסף לקומות המגורים והשימושים הנוספים ישנן קומות מתחת לקרקע שאליהן לא נתייחס, אולם נכתב שיותר בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם תוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשריט של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"ח וכו'. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
7. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
8. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של היזם עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והתרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מהר הצופים ומכל מקום אחר.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסכון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.

10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החרבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.

11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.

12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסכון עלול להביא גם לאישורן, כאשר היוזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסכון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.

14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך ג'ורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.

15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 10-8 מזו של הבינוי הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.

16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחידות עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוטן ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

- ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בחמשך.
17. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חווית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מז"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.
18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חנות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגן העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזור בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר."
20. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפיצוי" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.
21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחרי ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגמים בחליץ

22. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן

שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שהתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.

23. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליוזמים.

24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היוזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים הקיימים באזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגו), תמורת זכויות בנייה הוטל על היזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינותבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבוטלות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.

28. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

תצהיר:

אני הח"מ שרב ואל הנושא ת.ז. 301130039, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אחיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהירה כי זהו שמי, זו תתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שרב ואל

חתימת המצהירה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד בן זיו, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיעה בפניי שרב ואל הנושא/ת ת.ז. 388190039 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

בן זיו
חתימת עו"ד הדיו

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: ר'ה רול/גלס

מספר ת"ז: 05723315

כתובת מגורים: _____

כתובת מייל: _____

טלפון: _____



נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושבת/ שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בהליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגדת/ לתכנית ומבקשת/ לדחותה. אני מבקשת/ להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומר/ת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, בנוסף לקומות המגורים והשימושים הנוספים ישנן קומות מתחת לקרקע שאליהן לא נתייחס, אולם נכתב שיותרו בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשריט של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"ח וכו'. אנחנו חושבים שחנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
7. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגו), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
8. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, וחדבר נראה היטב גם בהדמיות של היזם עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מהר הצופים ומכל מקום אחר.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מזינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסבון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.

10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מתעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החריבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.

11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדרוח את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.

12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסבון עלול להביא גם לאישורן, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסבון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.

14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך ג'ורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.

15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרוננדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 10-8 מזו של הבינוי הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.

16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחיזת עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוסס ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בהמשך.

17. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מזי"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.

18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסכון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסכון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ואו מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגן העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא תוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזור בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר."

20. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסכון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת ועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפיצוי" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.

21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחרי ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, חיה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגמים בחליץ

22. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן

שמיים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שהתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.

23. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליזמים.

24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים קיימים באיזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגז), תמורת זכויות בנייה הוטל על היזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה חציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שיווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינותבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדחוק במרכז העיר העמוס ממילא.

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבונות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.

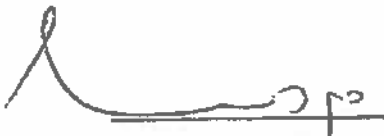
28. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

תצהיר:

אני הח"מ קרן וואנבלום הנושא ת.ז. 15723315, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי-אחיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהירה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהירה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד סמית וואנבלום, מאשרת בזה כי ביום 23.10.2018 הופיעה בפניי קרן וואנבלום הנושאת ת.ז. 15723315 ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתה/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.


ב.סא.וואנבלום
עורכת
מ.ר:
15567
חתימת עורך הדין

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: ד"ר. א. א. א. א. א.

מספר ת"ז: 708739078

כתובת מגורים: י. נ. 9

כתובת מייל: _____

טלפון: 0533 117 981

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בהליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגד/ת לתכנית ומבקש/ת לדחותה. אני מבקש/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומרת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.



גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, בנוסף לקומות המגורים והשימושים הנוספים ישנן קומות מתחת לקרקע שאליהן לא נתייחס, אולם נכתב שיותר בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך גיורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשרי של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"יח וכו'. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
7. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך גיורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
8. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של היזם עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מהר הצופים ומכל מקום אחר.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסכון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.

10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החריבו את ירושלים?" אנתנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.

11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.

12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסכון עלול להביא גם לאישורן, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסכון אושרת, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו חריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היתידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.

14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך ג'ורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.

15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרוננדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 10-8 מזו של הבניין הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.

16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחידה עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוטן ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

תצהיר:

אני הח"מ ג. א. צדק הנושא ת.ז. 208739078, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

ג. א. צדק

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד אוריאל ארנון, מאשר/ת בזה כי ביום 28.10.2018 חופיע/ה בפניי ג. א. צדק הנושא/ת ת.ז. 208739078 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

נ. סאו
עו"ד
מ. ר.
45547

חתימת עורך הדין

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: אסרין ארז

מספר ת"ז: 890 937 048

כתובת מגורים: נחל בני ציון 9

כתובת מייל: EALUD@GMAIL.COM

טלפון: 058 6230646



נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושבת/ה שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בהליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגדת/ת לתכנית ומבקשת/ת לדחותה. אני מבקשת/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומרת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, בנוסף לקומות המגורים והשימושים הנוספים ישנן קומות מתחת לקרקע שאליהן לא נתייחס, אולם נכתב שיותר בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשריט של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כי"ת וכו'. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
7. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
8. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של היזם עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מהר הצופים ומכל מקום אחר.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסכון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.

10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החריבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.

11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך גיורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.

12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסכון עלול להביא גם לאישורן, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסכון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.

14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך גיורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.

15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 10-8 מזו של הבניין הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.

16. לכאורה, השצי"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחיזת עיניים ו"בלוף". גריעת השצי"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה חסדר ראוי. סביר שהשצי"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוטן ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

- ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בחמשך.
17. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מזי"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.
18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חוות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגן העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזור בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר."
20. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפיצוי" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.
21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחרי ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגמים בהליך

22. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פיגוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן

שמטיע לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שהתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.

23. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליזמים.

24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים קיימים באזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגז), תמורת זכויות בנייה הוטל על היזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינתבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, וחדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבונות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.

28. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

תצהיר:

אני הח"מ אריה 38 קר הנושא ת.ז. 896937048, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

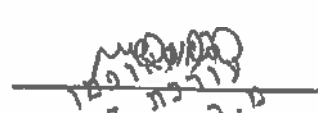
1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מסי 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר/ה

אישור

אני התתם מטה, עו"ד דניאל גורן, מאשר/ת בזה כי ביום 23-10-85 הופיע/ה בפניי אריה 38 קר הנושא/ת ת.ז. 896937048 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.


חתימת עורך הדין

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

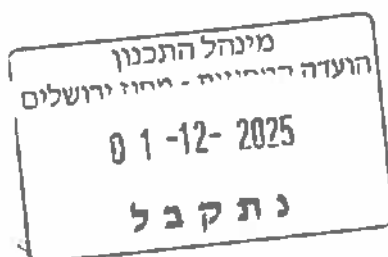
שם מלא: מר אלדד אברהם

מספר ת"ז: 205421266

כתובת מגורים: י' אברהם 3 ירושלים

כתובת מייל: A7164372

טלפון: 0527627649



נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בחליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגד/ת לתכנית ומבקש/ת לדחותה. אני מבקש/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומר/ת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, בנוסף לקומות המגורים והשימושים הנוספים ישנן קומות מתחת לקרקע שאליו לא נתייחס, אולם נכתב שיותר בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשרי של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"ח וכו'. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
7. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
8. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של היזם עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מהר הצופים ומכל מקום אחר.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסבון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולחרוס את צבינה של ירושלים לעד.
10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החריבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.
11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.
12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסבון עלול להביא גם לאישור, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסבון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.
14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך ג'ורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.
15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 8-10 מזו של הבינוי הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.
16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחיזת עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוסס ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

- ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בחמשך.
17. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מזי"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.
18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חוות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגן העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזור בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר."
20. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפיצוי" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.
21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחרי ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגמים בחליץ

22. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן

שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שההתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.

23. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליוזמים.

24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היוזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים הקיימים באיזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פוגז), תמורת זכויות בנייה הוטל על היזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינותבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבוטות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.

28. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

טענות נוספות:

29. עוד יצוין כי הקמת מגדלי הענק תפגע מהותית בדירות הסובבות אותם, תחסום את כיווני האוויר והאור ותיצור הצללה משמעותית ואף החשכה של הבתים בחלק ניכר מהיום.
30. תוספות ונימוקים נוספים:

פנינו מציג, בזמן היממה, באי: סלון, אולם שטח
במלון, פנינו בקולנוע יוטיוב, וגמנו: יד, דול:

בברכה,

חתימה:

מ. ש. א. י. כ.

תצהיר:

אני הח"מ מר שלמה ארלייב הנושא ת.ז. 20542266, לאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי אחיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהירה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

מר שלמה ארלייב
חתימת המצהירה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד סלח חושן, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיעה בפניי אסתר סלח לעושה/ת ת.ז. 80542266 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליה/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יחיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

סלח חושן
עו"ד
מ.ר.ר. 45547
חתימת עורך הדין

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: אלון אלרין

מספר ת"ז: 201574878

כתובת מגורים: גן צ'י 9

כתובת מייל: _____

טלפון: 0527156793



נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושב/ת שחתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בחליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגד/ת לתכנית ומבקש/ת לדחותה. אני מבקש/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומר/ת על זכותי לחוסף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, בנוסף לקומות המגורים והשימושים הנוספים ישנן קומות מתחת לקרקע שאליהן לא נתייחס, אולם נכתב שיותרו בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך גיורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשריט של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"ח וכו'. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
7. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך גיורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
8. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של היזם עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מהר הצופים ומכל מקום אחר.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסכון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צבירה של ירושלים לעד.
10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החריבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.
11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.
12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסכון עלול להביא גם לאישורן, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסכון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על חגן הזה מכל משמר.
14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, וחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך ג'ורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו וזו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.
15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 8-10 מזו של רבינו הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.
16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחיזה עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזור בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוסס ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

- ואיכות. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בהמשך.
17. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מזי"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.
18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חוות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר היסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ואו מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגון העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזור בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יתווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר."
20. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפיצוי" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.
21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחר ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פת אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצות ועדת השימור.

פגמים בהליך

22. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת חוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן

שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שההתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.

23. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליזמים.

24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה לחיטיב עם היזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים קיימים באיזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה חטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגו), תמורת זכויות בנייה הוטל על היזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינותבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבונות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.

28. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

תצהיר:

אני החיימ זולרי נאריק הנושא ת.ז. 201574878, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מסי 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהירה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

זולרי
חתימת המצהירה

אישור
אני החתום מטה, עו"ד סג'ר, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 חופיעה בפניי זולרי נאריק הנושא/ת ת.ז. 201574878 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולח ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

ב. סג'ר
עו"ד
מ. ר.
45547
חתימת עורך הדין

21.11.25

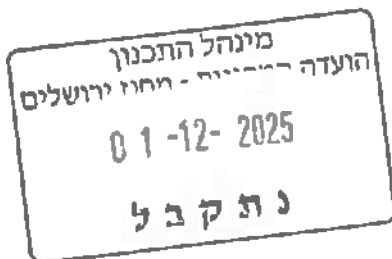
לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.



שם מלא: יוסף וילן

מספר ת"ז: 305501497

כתובת מגורים: התבור 5

כתובת מייל: YR113677@gmail.com

טלפון: 0527113677

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושבת/ה שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בחליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגדת/ת לתכנית ומבקשת/ת לדחותה. אני מבקשת/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומרת/ת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, בנוסף לקומות המגורים והשימושים הנוספים ישנן קומות מתחת לקרקע שאליהן לא נתייחס, אולם נכתב שיותר בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשרית של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשרית מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"ח וכו'. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
7. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
8. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של היזם עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מהר הצופים ומכל מקום אחר.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסבון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.
10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החריבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.
11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך גיורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.
12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסבון עלול להביא גם לאישורן, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסבון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.
14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך גיורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.
15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 10-8 מזו של הבינוי הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.
16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחיזת עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוטן ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

- ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בהמשך.
17. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מז"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.
18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חוות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המתוע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגן העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המתוע תמורת פיזור בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר."
20. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפיצוי" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.
21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחר ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצות ועדת השימור.

פגמים בהליך

22. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן

שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שההתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.

23. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליוזמים.

24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היוזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים קיימים באיזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגו), תמורת זכויות בנייה הוטל על היוזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היוזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינותבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

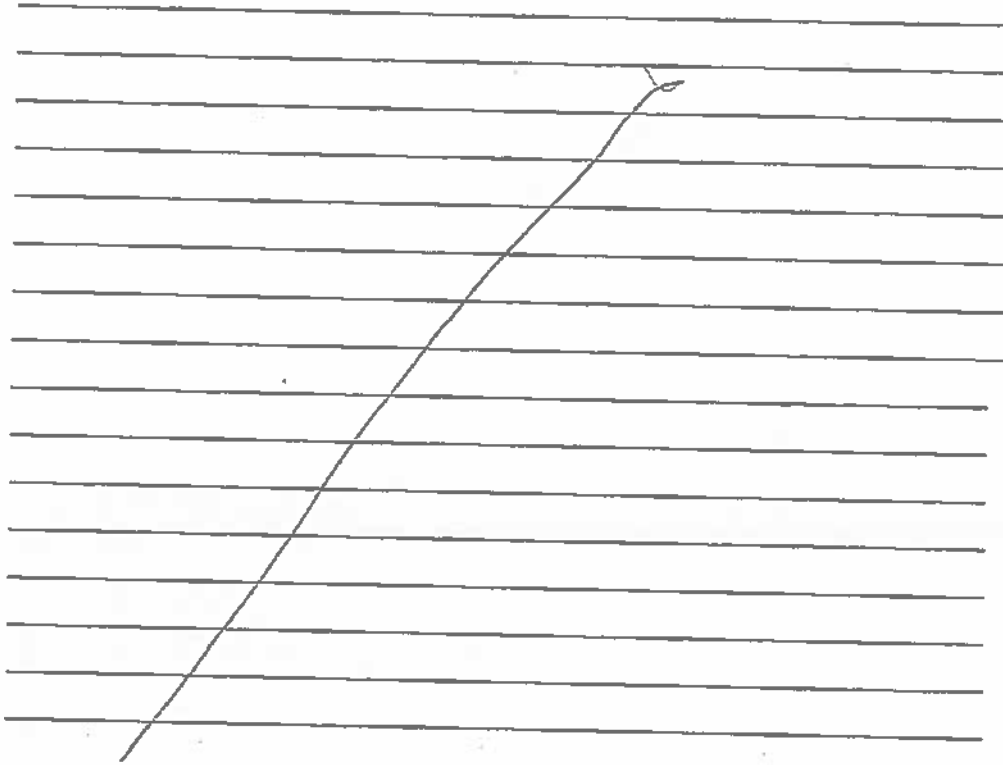
27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבונות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.

28. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

טעגות נוספות:

29. עוד יצוין כי הקמת מגדלי הענק תפגע מהותית בדירות הסובבות אותם, תחסום את כיווני האוויר והאור ותיצור הצללה משמעותית ואף החשכה של הבתים בחלק ניכר מהיום.

30. תוספות ונימוקים נוספים:



בברכה,

חתימה: יונתן רזיל

תצהיר:

אני הח"מ יונתן רשף הנושא ת.ז. 305501447, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

יונתן רשף
חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד שלמה חסין, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי יונתן רשף הנושא/ת ת.ז. 305501447 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

שלמה חסין
חתימת עורך הדין

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: אהרן הירשצ'ביץ'

מספר ת"ז: 217012959

כתובת מגורים: המגור 3

כתובת מייל: rechelid3055@gmail.com

טלפון: 058-378-8347



נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בהליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגד/ת לתכנית ומבקש/ת לדחותה. אני מבקש/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומרת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסבון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.
10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החריבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.
11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך גיורג'. הדבר מהווה מזרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.
12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסבון עלול להביא גם לאישורן, כאשר היוזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסבון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.
14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך גיורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.
15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 8-10 מזו של הבינוי הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.
16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחיזת עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוסס ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

- ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בהמשך.
17. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מזי"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.
18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ואו מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגן העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזור בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שחינו נדיר במרכז העיר."
20. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפיצוי" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.
21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחר ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגמים בהליך

22. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן

- שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שההתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.
23. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליוזמים.
24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היוזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים קיימים באיזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגז), תמורת זכויות בנייה הוטל על היוזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היוזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שיווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינותבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבוטות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.
28. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

טענות נוספות:

29. עוד יצוין כי הקמת מגדלי הענק תפגע מהותית בדירות הסובבות אותם, ותחסום את כיווני האוויר והאור ותיצור הצללה משמעותית ואף החשכה של הבתים בחלק ניכר מהיום.

30. תוספות ונימוקים נוספים:

נדע למעלה האנשים, ואלאון ונמצא במקל עמקא העלוי
א. נא, א.

בברכה,

חתימה: א.ר.

תצהיר:

אני הח"מ אהרן בן יצחק הנושא ת.ז. 213-012959, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

א.ב.
חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד מ. וואסמן, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי אהרן בן יצחק הנושא/ת ת.ז. 213-012959 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

מ. וואסמן
עו"ד
מ.ר.
4551
חתימת עורך הדין

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: רנה ארנ

מספר ת"ז: 308092871

כתובת מגורים: ר' ז'ל

כתובת מייל: sarendaa@gmail.com

טלפון: 052-7665283



נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות חבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בחליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגד/ת לתכנית ומבקש/ת לדחותה. אני מבקש/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומרת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, בנוסף לקומות המגורים והשימושים הנוספים ישנן קומות מתחת לקרקע שאליהן לא נתייחס, אולם נכתב שיותר בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך גיורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשריט של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"ח וכו'. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
7. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך גיורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
8. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של היום עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מאח הצופים ומכל מקום אחר.

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חסכון מאיימת לפרוץ את כל הגבולות והגדרות ולהרוס את צביונה של ירושלים לעד.
10. בעוד זמן לא רב, כאשר העיר העתיקה וחלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החריבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.
11. מעבר לפגיעה הספציפית, שדי בה כדי לדחות את התוכנית, יש חשש משמעותי מאוד שאישור התוכנית הזאת, בניית מגדלי ענק בתוך העיר ההיסטורית, תוך הפרה מוחלטת של המדיניות שנקבעה, יוביל לאישור תוכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. הדבר מהווה מדרון חלקלק ומסוכן לעבר "מחיקת" עברה של ירושלים ופגיעה חסרת תקדים בנראות של העיר העתיקה.
12. אנחנו יודעים שכבר היום יש מספר תוכניות הנמצאות בשלבי תכנון שונים (למשל תוכנית השופרסל באגרון שנמצאת בשלבים סופיים, תוכנית קולנוע אוריון שנמצאת בשלבים התחלתיים ועוד) וברור שאישור תוכנית חסכון עלול להביא גם לאישורן, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסכון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.
14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך ג'ורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.
15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרונזו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 10-8 מזו של הבניין הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.
16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחיזת עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוטן ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

- ואיכותי. מעבר לכך, מדובר בשטח שממילא היה מתקיים כשטח פתוח, שכן מעבר בין הבניינים נדרש בכל מקרה, ולכן אין בפועל כל תמורה ראויה מצד היזם על הפגיעה הקשה בשטחים הירוקים, וראו לעניין זה התייחסות ועדת השימור שתובא בהמשך.
17. עוד יש לציין שבזמן העבודות, שיכולות לארוך שנים ארוכות, סביר מאוד שייפגעו שטחים נוספים של גן העצמאות שלא תהיה אליהם גישה וברור כי לאורך שנים אלו חוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מז"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.
18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסבון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חוות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגן העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הטענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזורו בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי היסטורי ומצד שני השטח החלופי הירוק החדש אינו נושא אופי "שצ"פי" וסביר להניח כי יהווה מרחב מסחרי עירוני ולא הרחבה של השטח הירוק שהינו נדיר במרכז העיר."
20. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסבון הייתה התנגדות של המועצה לשימור אתרי מורשת וועדת השימור בכלל למתן זכויות בנייה של 6 קומות במתחם "כפיצוי" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.
21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחרי ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבתן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגמים בהליך

22. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן

שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שההתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.

23. ואולם, במקרה הנדון אין מדובר בבניינים במצב מסוכן המטים ליפול, ואין מדובר באוכלוסיית קשת יום, אלא במבנים שרובם משרתים משרדים, עסקים, בנקים וכו', ומטרת התכנית היא בעיקר רווח כלכלי ליזמים.

24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים הקיימים באזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגז), תמורת זכויות בנייה הוטל על היזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, שינותבו ברובם לרחוב הלל הצר והחד-סטרי. הרחוב לא יוכל לעמוד בעומס כזה, והדבר יוסיף משמעותית לרעש, לזיהום האוויר ולדוחק במרכז העיר העמוס ממילא.

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבונות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.

28. גם התועלות הנוספות בתכנית, ככל שהן קיימות, אינן שקולות לנזקי התכנית כפי שפורטו לעיל.

תצהיר:

אני הח"מ שרה ארן הנושא ת.ז. 308093871, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

אני מצהיר/ה כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

שרה ארן
חתימת המצהיר/ה

אישור
אני החתום מטה, עו"ד סמית מוריס, מאשר/ת בזה כי ביום 20.10.2025 הופיע/ה בפניי שרה ארן הנושא/ת ת.ז. 308093871 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

סמית מוריס
עו"ד
מ.ר. 45547
חתימת עורך הדין

21.11.25

כבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

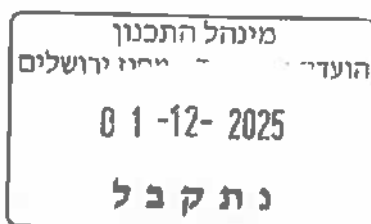
שם מלא: רות הכהן

מספר ת"ז: 05434548

כתובת מגורים: ימולק 12 ינוה'א

כתובת מייל: ruth.kacohen@mail.huji.ac.il

טלפון: 050-7271223



נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושבת/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית בים של בנייה לגובה. ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה.
2. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. אם פורצים את המדיניות בתוכנית זו, מדוע שלא יפרצו אותה בתוכניות הבאות שכבר נמצאות בהליך התכנוני?
3. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שיש חשיבות רבה לשמור עליו.

לאור האמור אני מתנגדת/ת לתכנית ומבקשת/ת לדחותה. אני מבקשת/ת להזמין אותי לכל דיון שייערך בתוכנית ושומרת/ת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

1. התכנית שבנדון הינה תכנית משמעותית ביותר שתשפיע על ירושלים לדורות, שכן היא כוללת בניית שלושה מגדלי ענק במרכז ירושלים, בני 41, 43 ו-45 קומות בסמוך או כחלק מגן העצמאות, לא רחוק מחומות העיר העתיקה.
2. על פי תקנון התוכנית, בנוסף לקומות המגורים והשימושים הנוספים ישנן קומות מתחת לקרקע שאליהן לא נתייחס, אולם נכתב שיתורו בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשרי של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כ"ח וכו'. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בהתאם לצביון העיר ונצפות מינימלית מאזור העיר העתיקה על פני תוספת עוד יחידות דיור ושטחי מסחר ושירותים.
7. לצערנו, המדיניות שהייתה נהוגה בעבר נפרצה עם מדיניות הרק"ל, כאשר נקבע כי לאורך צירי הרק"ל אפשר יהיה להקים בניינים של עד 30 קומות, ואכן אושרו בניינים בגובה כזה או מעט יותר נמוך באיזור. למיטב ידיעתנו, בפועל נבנה מגדל אחד בלבד של כ-24 קומות ואושר בניין אחד נוסף (פזגז), שכיום הוא חלק מהתוכנית הנידונה. אנחנו סבורים שיש מקום להקפיד לפחות על מדיניות הרק"ל בצורה חמורה ונוקשה ובשום פנים ואופן לא לאשר בנייה של מעל 30 קומות באזור זה ובוודאי לא מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'. אנחנו מדגישים זאת שכן אנחנו סבורים שאין מקום גם לבנייה של 30 קומות, ועדיף היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000, ואנחנו מתנגדים גם למבנים גבוהים נוספים באזור. אבל בוודאי ובוודאי שאין מקום גם לפרוץ עכשיו את מדיניות הרק"ל.
8. כעת אנחנו רואים תוכנית שמאשרת בניית שלושה מגדלים של כמעט 50 קומות. המגדלים האלו פורצים את כל הבנייה הקיימת וגם את הבנייה שאושרה ולא נבנתה, והדבר נראה היטב גם בהדמיות של היום עצמו. אנחנו סבורים שמדובר פשוט בפשע, יש כאן הריסה והחרבה של ירושלים כעיר בעלת אתרים היסטוריים, תרבותיים ודתיים. יש כאן פגיעה בעיר העתיקה, כל אחד שיגיע לעיר העתיקה יראה קודם כל בכיוון מערב את המגדלים האלה, אולם הדבר יראה מכל מקום בעיר, לרבות מטיילת ארמון הנציב, מהר הצופים ומכל מקום אחר.