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 אתרים שאם תוכנית חסבון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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 הפתחה 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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

19. ועדת השימור המקומית <u>**המליצה לדחות את התוכנית**</u> 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 שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

<u>פגמים בהליך</u>

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 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 הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס ותחבורתי 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 החתום מטה, [illegible] הנושא ת.ז 054345848, 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 [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025 הופיע/ה בפניי [illegible] הנושא/ת ת.ז 054345848 ולאחר שהזהרתי/ה כי עליי/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.

[illegible]
ע"ד 45547

חתימת עורך הדין

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

<u>הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון</u>

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: [illegible]

מספר ת"ז: 301190099

כתובת מגורים: [illegible]

כתובת מייל: _____

טלפון: 0533136596

מינהל התכנון
הועדה [illegible] ירושלים
01-12-2025
נתקבל

<u>נימוקי ההתנגדות בתמצית:</u>

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבניינים שייבנו יירואו 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.

להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:

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 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, כי"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 תמורה 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 ייראה 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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 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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

19. ועדת השימור המקומית <u>**המליצה לדחות את התוכנית**</u> 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 התלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

<u>פגמים בהליך</u>

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.

<u>תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן תמורה נוספת</u>

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 (פזגז), תמורת זכויות בניית 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.

<u>אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי</u>

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.

<u>התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית</u>

27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבוונות 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 החת"מ _____ הנושא ת.ז _____, 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 _____, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי _____ הנושא/ת ת.ז 38819003 _____ ולאחר שהזהרתי/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 עו"ד הדין

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

21.11.25

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

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: לינה רוזנבלום

מספר ת"ז: 05712331

כתובת מגורים: _____

כתובת מייל: _____

טלפון: _____

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות חבנייה 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 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.

להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:

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 והמגורים 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, כי"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 (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 חבנייה 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 הזה 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 גיורגי. 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 חיזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חסבון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

19. ועדת השימור המקומית <u>**המליצה לדחות את התוכנית**</u> 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 חייתה 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, חיה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

<u>פגמים בהליך</u>

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.

<u>תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן תמורה נוספת</u>

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 (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.

<u>אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי</u>

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.

<u>התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית</u>

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 החת"מ בנה רוזנפלד הנושא ת.ז 015723315, 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 [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2022 הופיע/ה בפניי בנה רוזנפלד הנושא/ת ת.ז 015723315 ולאחר שהזהרתי/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.

[illegible]
עורכת דין
מ.ר: 15547

חתימת עורך הדין

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

<u>הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון</u>

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: ג.ל. שולמית

מספר ת"ז: 208739078

כתובת מגורים: [illegible]

כתובת מייל: _____

טלפון: 0533117981

מינהל התכנון
הועדה [illegible] ירושלים
01-12-2025
נתקבל

<u>נימוקי ההתנגדות בתמצית:</u>

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה שהייתה בירושלים במשך שנים וגם למדיניות הקיימת היום. הבנינים 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.

<u>להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:</u>

<u>גובה הבניינים</u>

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, כי"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 ציר 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 תמורה 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 יירא 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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

תצהיר:

אני החת"מ [illegible] הנושא ת.ז 208239078, 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.

[illegible]

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום [illegible] הופיע/ה בפניי [illegible] הנושא/ת ת.ז [illegible] ולאחר שהזהרתי/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 ותתם/ה עליה בפניי.

[illegible]
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: אריק שקד

מספר ת"ז: 890937048

כתובת מגורים: נחום קניב 9

כתובת מייל: EDUDD@GMAIL.COM

טלפון: 058 6230646

מינהל התכנון
הועדה [illegible] ירושלים
01-12-2025
נתקבל

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.

להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:

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, 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 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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 חסדר 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 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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

19. ועדת השימור המקומית **<u>המליצה לדחות את התוכנית</u>** 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 מאד 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 שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

<u>פגמים בהליך</u>

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 באיזור. 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.

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 החתימ [illegible] הנושא ת.ז 876937048, 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 הח"מ, עו"ד [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי [illegible] הנושא/ת ת.ז 890833043

ולאחר שהזהרתי/ה כי עליי/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/ו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

[illegible]

חתימת עו"ד

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

<u>הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון</u>

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: [illegible]

מספר ת"ז: 205421266

כתובת מגורים: [illegible]

כתובת מייל: A7164372

טלפון: 0527627649

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

<u>נימוקי ההתנגדות בתמצית:</u>

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.

<u>להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:</u>

<u>גובה הבניינים</u>

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, כי"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 ייראה 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 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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 הפתחה 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 גישת 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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

19. ועדת השימור המקומית <u>**המליצה לדחות את התוכנית**</u> 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 שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

<u>פגמים בהליך</u>

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.

<u>תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן תמורה נוספת</u>

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 (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.

<u>אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי</u>

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.

<u>התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית</u>

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:

פגיעה חמורה בנוף הרחמים. באזור יש עומס ורעש בשעות הלילה. בגובה הקרקע יתווסף עוד היקף. ונמניים יקר לנו.

בברכה,

חתימה: [illegible]

תצהיר:

אני החתום מטה [illegible] הנושא ת.ז 205421266, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אחיה 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.

[illegible]
חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי [illegible] הנושא/ת ת.ז 205421266 ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים חקבועים בתוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ח נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

[illegible]
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.

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

שם מלא: עוזי אלרון

מספר ת"ז: 201574878

כתובת מגורים: הנביא 9

כתובת מייל: _____

טלפון: 0527156793

נימוקי ההתנגדות בתמציות:

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 חיסטורית, 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 בתליך 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.

<u>להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:</u>

<u>גובה הבניינים</u>

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 תרק"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 חישן, כי"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 נחוגה 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 חוא 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 יירא 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 האותרים 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 צבירנה 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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, וחחלק 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 רבינוי 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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

19. ועדת השימור המקומית **<u>המליצה לדחות את התוכנית</u>** 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 חצעה 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.

<u>פגמים בהליך</u>

22. התוכנית הועברת 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. חגדרת 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.

<u>תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן תמורה נוספת</u>

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

<u>אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי</u>

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

<u>התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית</u>

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 החתום מטה, עו"ד [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי [illegible] הנושא/ת ת.ז 201574878 ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

[illegible]
45547
חתימת עורך הדין

אני החתום מטה, עו"ד [illegible] הנושא ת.ז 201574878, 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.

[illegible]
חתימת המצהיר/ה

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. התוכנית עתידה לפגוע בעיר, בשטחיה ההיסטוריים, בקו הרקיע ובאופי המקומי של מרכז העיר, וכן בשטחים הירוקים בגן העצמאות. נוסף על כך, התוכנית תגרום להצללה ותזיק לדירות הסמוכות.

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה המקובלת והנכונה שהתקיימה בירושלים עד היום. . ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית ולכיסויה בערימת בטון.
2. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שהוא גן קריטי למרכז העיר.
3. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. פריצת המדיניות עלולה להפוך אותה לאות מתה ולאפשר אישור של עוד תוכניות ענק בעתיד.

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.

<u>להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:</u>

<u>גובה הבניינים</u>

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, כי"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 ייראה 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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

13. ועדת השימור המקומית **<u>המליצה לדחות את התוכנית</u>** 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."**
14. 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.

15. 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.

<u>תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן תמורה נוספת</u>

16. 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 (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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.

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

<u>פגמים בהליך</u>

23. 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.
24. 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.
25. 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.

<u>אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי</u>

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.

<u>התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית</u>

27. 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:

Jerusalem isn't an ordinary city. City Planners have to understand that such towers will destroy the character of our special city. One does not throw out history for "modernity." I hope this simple statement will enter the hearts and minds of those who are making the decisions. Thank you! בברכה,

שם מלא: גרלדין ב. קליין

מספר ת"ז: 30935906.5

כתובת מגורים: ח"ס הכהן 2/6 - ירושלים

כתובת מייל: Klein_Jacob@Yahoo.com

טלפון: 0544659473

Geraldine Klein חתימה

תצהיר:

אני החת"מ ג'רלדין קליין הנושא ת.ז 309359065, 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.

Geraldine B. Klein

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד ב' נולמן, מאשר/ת בזה כי ביום 2.12.21 הופיע/ה בפניי ג'רלדין קליין הנושא/ת ת.ז 309359065 ולאחר שהזהרתי/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.

בטי נולמן, עו"ד
מ.ר. 13451
Lic. No. 13451
BETTY NULMAN, Adv.

חתימת עורך הדין

מינהל התכנון
הועדה המחוזית
ירושלים
05 -12- 2025
נתקבל

הנדון: **התנגדות לתכנית מגדלי חסבון – פגיעה בקהילה ובמרקם העירוני**

אני מבקש/ת להביע התנגדות נחרצת לתכנית להקמת שלושה מגדלים עצומים באזור רחוב חסבון. לתכנית השפעות שליליות רבות על חיי התושבים ועל האזור כולו.

1. שינוי קיצוני בנוף העירוני
נחלאות ושכונות הסביבה מאופיינות בבנייה נמוכה ואותנטית. הצבת מגדלים בני עשרות קומות בתוך אזור לשימור משנה באופן דרמטי את הנראות של ירושלים, פוגעת במורשת העירונית ואף מנוגדת לעקרונות תכנון מרחב השוק והסביבה.

2. עומס תנועתי וצמצום נגישות
הכבישים בסביבה צרים, כבר היום עמוסים, ורוויית החניה באזור מזמן הגיעה למיצוי. הפרויקט יביא תנועה נוספת של כלי רכב, ספקים ומבקרים בלי שניתנה לכך מענה תכנוני הולם. התוצאה תהיה עומס בלתי נסבל ופגיעה ישירה בחיי היום־יום של התושבים.

3. העדר התאמה לתשתיות קיימות
אף רשות מקצועית אינה יכולה לטעון שתשתיות נחלאות מסוגלות לספוג תוספת של קמפוס מגדלים מסחריים ומגורים. שירותי חינוך, בריאות, ניקוז ותחבורה אינם ערוכים להיקף כזה של אוכלוסייה חדשה.

4. פגיעה במרחבים ירוקים ובמרחב הציבורי
גן העצמאות הוא משאב ציבורי חיוני. כל הצרה של שטחו, חסימת נוף אליו או יצירת הצללה משמעותית תפגע בשימוש של התושבים ובאופיו הקהילתי.

5. יחס לא מידתי בין פרויקט ענק לבין שכונה שבנויה בקנה מידה אנושי
המגדלים אינם תואמים את אופי השכונה מבחינת גובה, מסה, נפח ובולטות. הם יוצרים "חומה אורבנית" שחוסמת אור, אוויר וראות.

אני קורא/ת לוועדה לעצור את קידום התכנית במתכונתה הנוכחית. נדרש תכנון חדש שמתחשב בקהילה המקומית, בערכי השימור, ובצורך לשמור על איזון בין פיתוח לבין איכות חיים.

בברכה,

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

שם מלא: [illegible]

מס' ת"ז: 038076278

כתובת מגורים: [illegible]

כתובת מייל: [illegible]

טלפון: 050-767-701

תצהיר:

אני החת"מ [illegible] הנושא ת.ז 013027625, 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.

[illegible]

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 2.12.25
הופיע/ה בפניי [illegible] הנושא/ת ת.ז 013027628
ולאחר שהזהרתיו/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.

[illegible]

חתימת עו"ד

עו"ד אביטל שטרנברג
AVITAL STERNBERG Adv.
נס' ציונה 74100

לנמען: הוועדה המחוזית והמקומית לתכנון ובנייה, ירושלים

הנושא: התנגדות נחרצת לתכנית 101-1070911 התחדשות עירונית במתחם חסבון

אני, הח"מ, מתנגד/ת לתכנית בגובה המוצע של שלושה מגדלים בני 44-48 קומות, המהווים חריגה משמעותית מתקנות גובה הבנייה בעיר ירושלים, בייחוד באזור הסמוך לעיר העתיקה.

- המגדלים ישפיעו לרעה על קו הרקיע ההיסטורי ועל הנראות הכללית של העיר, ויפגעו בנוף התרבותי בעל הערך הייחודי.
- התכנית פוגעת בשטחי גן העצמאות, פארק ותיק המשמש כריאה ירוקה מרכזית למרכז העיר. ההתערבות בשטחי הגן משמעותית, והתחליפים המוצעים לא מהווים תחליף לשטח ירוק שולי ומתאים.
- המסלול המואץ של פינוי-בינוי, שבו קודמה התכנית, איננו מותאם לתנאי המתחם ואינו משרת את הציבור כפי שנדרש בתהליכים רגילים ופתוחים.
- העומס התחבורתי שנוצר כתוצאה מהתכנית צפוי להחמיר את המצב הקיים ברחובות הצרים במרכז העיר, להוסיף רעש וזיהום ולפגוע באיכות חייהם של התושבים.
- התועלות המוצעות לציבור (ספרייה, אולם ספורט) קטנות ביחס לנזקים התכנוניים, הסביבתיים והחברתיים שנגרמים.
- אבקש לדחות את התכנית, להמשיך ולהגן על המאפיינים ההיסטוריים, התרבותיים והירוקים של ירושלים, ולקדם תכנון שקוף והולם יותר.

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

שם מלא: [illegible]

מס' ת"ז: 056191166

כתובת מגורים: [illegible] 3

כתובת מייל: [illegible]@013.net

טלפון: 054-[illegible]

[illegible]

תצהיר:

אני החת"מ [illegible] הנושא ת.ז 056019166, 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.

[illegible]

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד יוסף טרנברג, מאשר/ת בזה כי ביום 2.12.25

הופיע/ה בפניי [illegible] הנושא/ת ת.ז 056019166

ולאחר שהזהרתיו/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.

יוסף טרנברג

חתימת עורך הדין

עו"ד אביטל שטרנברג
AVITAL STERNBERG Adv.
מס' רישיון 0714

לנמען: הוועדה המחוזית והמקומית לתכנון ובנייה, ירושלים

הנושא: התנגדות נחרצת לתכנית 101-1070911 התחדשות עירונית במתחם חסבון

אני, הח"מ, מתנגד/ת לתכנית בגובה המוצע של שלושה מגדלים בני 44-48 קומות, המהווים חריגה משמעותית מתקנות גובה הבנייה בעיר ירושלים, בייחוד באזור הסמוך לעיר העתיקה.

- המגדלים ישפיעו לרעה על קו הרקיע ההיסטורי ועל הנראות הכללית של העיר, ויפגעו בנוף התרבותי בעל הערך הייחודי.
- התכנית פוגעת בשטחי גן העצמאות, פארק ותיק המשמש כריאה ירוקה מרכזית למרכז העיר. ההתערבות בשטחי הגן משמעותית, והתחליפים המוצעים לא מהווים תחליף לשטח ירוק שולי ומתאים.
- המסלול המואץ של פינוי-בינוי, שבו קודמה התכנית, איננו מותאם לתנאי המתחם ואינו משרת את הציבור כפי שנדרש בתהליכים רגילים ופתוחים.
- העומס התחבורתי שנוצר כתוצאה מהתכנית צפוי להחמיר את המצב הקיים ברחובות הצרים במרכז העיר, להוסיף רעש וזיהום ולפגוע באיכות חייהם של התושבים.
- התועלות המוצעות לציבור (ספרייה, אולם ספורט) קטנות ביחס לנזקים התכנוניים, הסביבתיים והחברתיים שנגרמים.
- אבקש לדחות את התכנית, להמשיך ולהגן על המאפיינים ההיסטוריים, התרבותיים והירוקים של ירושלים, ולקדם תכנון שקוף והולם יותר.

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

שם מלא: [illegible]

מס' ת"ז: 32532680

כתובת מגורים: [illegible] 2302

כתובת מייל: adizipori5@gmail.com

טלפון: 0543789920

תצהיר:

אני החתום מטה, [illegible] הנושא/ת ת.ז 322532685, 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 [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025 הופיע/ה בפניי [illegible] הנושא/ת ת.ז 322532685 ולאחר שהזהרתי/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

הנדון: התנגדות: פגיעה בלתי הפיכה בשטח הציבורי הפתוח (שצ"פ) ובגן העצמאות – תכנית 101-1070911

ההגנה על השטחים הירוקים הציבוריים במרכז ירושים היא חובה עליונה. גן העצמאות הוא נכס עירוני היסטורי וסביבתי שאין לו תחליף או יכולת הרחבה. התכנית הנוכחית פוגעת בנכס זה באופן בלתי נסבל.

גריעה מהותית מגנן שרמן

1. הפחתת שטח ירוק קיים :התכנית גורעת שטח משמעותי מגן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת יצירת מקום להקמת בניין G (הרונדו). גריעה זו היא פגיעה ישירה ומוכחת בריאה הירוקה המרכזית.

2. הגן כמשאב נדיר :מרכז ירושלים סובל ממחסור חמור בשטחים ירוקים פתוחים. גן העצמאות הוא השצ"פ הגדול והמשמעותי ביותר הנותר בין רחובות מרכזיים. בשל מיקומו והיקפו, לא ניתן להרחיב אותו בעתיד, ולכן יש לשמור על כל מ"ר ממנו.

אחיזת העיניים של ה"פיצוי"

1. פיצוי שאינו שקול :הפיצוי הנטען של "שטחים ירוקים" חדשים בין המגדלים הוא אחיזת עיניים ותמורה בלתי הולמת .הפיצוי המוצע אינו בעל אופי "שצ"פי" אמיתי, ירוק ופתוח, אלא שטחים פתוחים שנדרשים ממילא בתווך שבין המבנים.

2. מסחור המרחב הפתוח :סביר להניח שהשטחים הפתוחים החדשים יוגדרו כמרחב עירוני-מסחרי מבוטן ,שישמש בעיקר את בתי הקפה והחנויות שיוקמו בקומות הקרקע של המגדלים. מרחב זה לא יספק את צרכי הפנאי של תושבי העיר, שגן שרמן מספק כיום.

3. דברי ועדת השימור :כפי שקבעה ועדת השימור, אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ איכותי לטובת בניין, כאשר השטח החלופי אינו נושא אופי ירוק מתאים.

הפגיעה הממושכת בגן

- הפרעה מתמשכת :העבודות להקמת שלושת המגדלים הן פרויקט רב שנים (ייתכן אף מעל עשור). במהלך תקופה זו, גם השטחים שלא ייסגרו לבנייה ייפגעו באופן קשה ממטרדי רעש, אבק, מעברים ופגיעה בחוויית השימוש.

- הזנחה בעקבות בנייה :הניסיון מלמד כי שטחים ציבוריים סמוכים לאתרי בנייה גדולים סובלים מהזנחה תפעולית ומפגיעה בצמחייה ובמתקנים.

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

אנו דורשים כי כל תכנית תכליתית במתחם זה, בלב המרכז, תשמור על שלמותו של גן העצמאות ותימנע מגריעת ולו מ״ר אחד משטחו הציבורי-הירוק. יש לדחות את התכנית על בסיס פגיעה בשצ״פ.

שם מלא: מלכה אלקבלס

מספר ת״ז: 028077667

כתובת מגורים: רח' הגבורה 5

כתובת מייל: _____

טלפון: 0548403810

תצהיר:

אני החתימ מלכה אלקבלס הנושא ת.ז 028077667, 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 כרמי שמי, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25

הופיע/ה בפניי מלכה אלקבלס הנושא/ת ת.ז 028077667

ולאחר שהזהרתיו/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

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

אנו מתנגדים בתוקף לתכנית שבנדון.

נימוקים:

1. הבניינים המתוכננים גבוהים בצורה קיצונית, כפול מגובה מגדל Spirit, מה שיוביל לפגיעה בנוף העירוני ובחיי הדיירים הקיימים.
2. הצללה משמעותית של שטחים ציבוריים, במיוחד גן העצמאות, תגרום להפחתת נגישות ואיכות השימוש.
3. שטחים שמוגדרים כציבוריים בפועל יהיו נגישים בעיקר לדיירי הפרויקט, ואין בהם תועלת ממשית לציבור.
4. חריגה ממדיניות הבנייה לגובה בעיר העתיקה מהווה סכנה למרקם ההיסטורי של ירושלים ומסכנת מדרון חלקלק לעתיד.
5. יתרונות התכנית לציבור זניחים ביחס לנזקי הבנייה: ספרייה ואולם ספורט בלבד.
6. צפוי עומס תחבורתי, רעש וזיהום אוויר מוגבר בסביבה.

סיכום:
אני דורש/ת לדחות את התכנית ולשמור על צביון העיר, שמירה על הנוף ההיסטורי, גובה סביר ושטחים ציבוריים נגישים.

שם מלא: [illegible]

מספר ת"ז: [illegible]

כתובת מגורים: [illegible]

כתובת מייל: _____

טלפון: [illegible]

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

תצהיר:

אני הח"מ [redacted] הנושא ת.ז [redacted], 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.

[redacted]
חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד [redacted] מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25
הופיע/ה בפניי [redacted] הנושא/ת ת.ז [redacted]
ולאחר שהזהרתיו/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.

[redacted]
מ. ר. 45547
חתימת עורך הדין

הנדון: התנגדות: פגיעה חזותית בלתי הפיכה בציר הראייה אל העיר העתיקה ונופיה – תכנית -101 1070911

התנגדותנו זו מתמקדת בנזק הנופי והחזותי העצום שייגרם לירושלים, כעיר בעלת חשיבות סמלית עולמית, עקב אישור תכנית זו. ירושלים נמדדת לא רק בנפחי בנייה אלא ברוחה, ובשמירה על צלליתה ההיסטורית.

החרבת הקו האדום החזותי

1. **מגדלים מכל זווית** :התכנית כוללת הקמת שלושה מגדלים המתנשאים לגבהים חסרי תקדים של כ-45-48 קומות. גובה זה מפר את **ההרמוניה החזותית** העירונית ומשנה את קו הרקיע של ירושלים לנצח.

2. **האפלת העיר העתיקה** :מיקום המגדלים, במרכז העיר ובסמוך יחסית לליבה ההיסטורי, מבטיח כי הם יהיו **האובייקט הדומיננטי הראשון** שייראה בציר הראייה המערבי אל העיר העתיקה. המגדלים יתחרו בחומות ויטשטשו את מראה האתרים הקדושים.

3. **פגיעה בנצפות מנקודות מפתח** :הנוף הקלאסי של ירושלים נשקף מנקודות תצפית רבות, דוגמת **טיילת ארמון הנציב, הר הזיתים והר הצופים** .המגדלים הללו, במיקומם ובגובהם, יפגעו **חזותית וצילומית** בנופים אלה, ויהפכו את המראה הקלאסי לנוף "מגדלני" כפוי.

4. **הכפלה והגברה** :הניסיון "לרכך" את המראה באמצעות "בנייה ירוקה" חיצונית אינו מטעה. הנפחים העצומים של הבניינים, ובמיוחד הרחבתם בשל מרפסות וחיזוקים, רק **מגדילים את נוכחותם המאיימת** במרחב הציבורי והנופי.

עקרון אי-החדירה לנוף ההיסטורי

- **שמירה על הצללית** :ההיסטוריה התכנונית של ירושלים התבססה על הצורך לשמור על מראה העיר כהר ייחודי מעל העמק, כאשר השיא שלו הוא כיפות העיר העתיקה והמבנים הסמוכים. בניית המגדלים הופכת את התפיסה הזו על פיה, ומשווה את ירושלים לכל עיר מסחר גלובלית אחרת, תוך **התעלמות מוחלטת ממעמדה המיוחד.**

- **השוואות בינלאומיות** :בערים בעלות חשיבות היסטורית דומה בעולם, חוקי התכנון אוסרים במפורש בנייה לגובה שתפגע בקו הרקיע ההיסטורי. אישור התכנית משמעותו הכרזה כי הכללים הייחודיים לירושלים **הפכו לבטלים.**

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

פגיעה חזותית בגן העצמאות

- **פרופורציה אבודה** :בניין G (הרונדו) המוצע, בתכסית המוגדלת שלו, פוגע באופן בלתי מידתי ברוחב ובשטח הגן הקיים. הוא מכניס **אלמנט של דחיסות אורבנית מופרזת** לתוך הריאה הירוקה.
- **אובדן מרחב פתוח אמיתי** :השטחים הפתוחים החדשים שיווצרו בין הבניינים, במקום גן שרמן , **ממוסגרים על ידי קירות ענק** של מגדלים, ובכך מאבדים את תחושת המרחב הפתוח האמיתי שקיים היום בגן. הנוכחות הפיזית של המגדלים תחניק חזותית את השטח.

אנו דורשים לדחות את התכנית הנוגדת את האינטרס הציבורי בשמירת חזותה ההיסטורית והייחודית של ירושלים. יש לשים את השיקול הנופי בראש סדר העדיפויות.

בברכה,

שם מלא: [illegible]

מספר ת"ז: 37407384

כתובת מגורים: [illegible] 20 ירושלים

כתובת מייל: [illegible]@gmail.com

טלפון: 054-8465209

תצהיר:

אני החתום מטה _____ הנושא ת.ז 37407384, 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 _____ מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 _____ הופיע/ה בפניי _____ הנושא/ת ת.ז 37407384 _____

ולאחר שהזהרתיו/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.

ב. סאומן
עורך דין
455

_____

חתימת עורך הדין

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

התנגדות לתכנית 101-10770911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

אנו דורשים לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית ולבצע שינוי מהותי הכולל הפחתה משמעותית בגובה ובנפח הבינוי, והצגת פתרונות תחבורתיים ותשתיתיים ברי-קיימא לפני כל דיון נוסף.

- **קריסת עומסים תחבורתיים ויציאת כלי רכב לרחובות צרים:** תוספת כלי הרכב והתנועה עקב הבינוי האדיר תוביל **לשיתוק מוחלט של רחוב הלל**, שהוא רחוב חד-סטרי וצר, וכן של הצמתים הסמוכים (בן-יהודה/שמאי). הפתרונות התחבורתיים המוצגים חלקיים ואינם מספקים מענה לאלפי כלי הרכב החדשים.

- **השימוש הבלתי הולם והבלתי אפשרי ברכבת הקלה הקיימת:** ההצדקה לצפיפות הגבוהה נסמכת על קרבה לרכבת הקלה. אולם, הרכבת הקלה **כבר מתפקדת בתפוסה מלאה ובקריסת עומסים** בשעות השיא. הוספת אלפי משתמשים חדשים תביא לקריסה סופית של מערך התחבורה הציבורית ותחייב נסיעה ברכב פרטי.

- **מצוקת חניה כרונית ותנועת חיפוש חניה מוגברת:** הצפיפות האדירה תגרום להצפת הרחובות הסמוכים בתנועת כלי רכב המחפשים חניה לאורך הרחוב. תופעה זו תחמיר את פקקי התנועה ותפגע בנגישות לעסקים הקיימים.

- **כשל מערכתי בסילוק ביוב, מים וניקוז:** מערכות התשתית התת-קרקעיות (ביוב וניקוז) הן ותיקות ואינן ערוכות לקלוט את כמויות השפכים והנגר העילי שייווצרו. אי-מתן פתרון מקיף ומאושר לשדרוג תשתיות אלה מהווה סכנה תברואתית וסביבתית.

- **הצללה קשה ופגיעה קריטית בתאורה טבעית ובזרימת אוויר:** המגדלים יגרמו ל**הצללה תמידית ומשמעותית** על בתי מגורים קיימים ועל המרחב הציבורי למשך חלקים נרחבים של היום. בנוסף, גובהם יפריע לזרימת האוויר הטבעית וילכוד זיהום באזור.

- **פגיעה חמורה ובלתי מידתית בקו הרקיע ובחזית הרחוב:** הבינוי המופרז חורג מכל קנה מידה עירוני מקובל ומהווה ניתוק ויזואלי מוחלט. מגדלים בגובה

50 קומות יחריבו את ההומוגניות העיצובית של מרכז העיר ויפגעו בערכי הנוף והשימור האדריכליים.

- **שיבוש קיצוני וארוך טווח עקב עבודות הבנייה:** בניית שלושת המגדלים במרכז עיר פועל צפויה להימשך שנים ארוכות, ולגרום **לשיבוש קיצוני ובלתי נסבל** בחיי התושבים והעסקים בשל רעש, אבק, שינויים תמידיים בהסדרי תנועה וסגירת נתיבים.

אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה לקיים דיון מעמיק ומאוזן בהתנגדות זו, שאינו מתמקד רק בצרכי היזם אלא בוחן לעומק את ההשלכות הרוחביות והמתמשכות של התכנית על המרחב העירוני.

דרישתנו המפורשת היא:

1. **לבטל את אישור התכנית** במתכונתה המגדלית הנוכחית.
2. **להורות על הפחתת גובה** הבינוי לגובה שאינו חורג משמעותית מתכנית המתאר הקיימת ומאופיו של מרכז העיר (מקסימום 9 קומות).
3. **להתנות כל אישור עתידי** בפתרון תחבורתי מוכח ובהקצאת שטחי ציבור נדרשים.

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

שם מלא: יפה שפרבר

ת"ז: 29[illegible]631

כתובת מגורים: רח' ירמיהו 21 ירושלים

מייל: yaffafarber@gmail.com

טל: 052-6079383

תצהיר:

אני החי"מ יפה שטרנברג הנושא ת.ז 201610631, 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.

יפה שטרנברג

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד מקסים, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025 הופיע/ה בפניי יפה שטרנברג הנושא/ת ת.ז 201610631 ולאחר שהזהרתיו/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

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – איכות החיים של תושבי ירושלים במרכז תשומת הלב

אני, הח"מ, מתנגד/ת נחרצות לאישור התכנית במתכונתה הנוכחית, כלומר הקמת שלושה מגדלים רבי קומות במתחם חסבון, שמתוך ניסיון אישי של תושב/ת ושומר/ת זכויות הציבור אני מאמין/ה כי התכנית פוגעת קשות באיכות החיים בעיר ובמרקם הקהילתי.

פרטי המגיש/ה:

שם מלא: שושנה וולף

מס' ת"ז: 59921047

כתובת מגורים: נוגה 2 ירושלים

כתובת מייל: _____

טלפון: 052-6233506

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

נקודות מפתח בהתנגדות

1. מבני הענק המתוכננים יובילו להחשכה ממושכת של דירות סמוכות, ירידה בזרימת האוויר הטבעי וירידה כללית באיכות חיים.
2. פגיעה קשה בשטחי הדשא והשטחים הירוקים, הראשונים לנפש בעיר, ובמיוחד בגן העצמאות וגן שרמן.
3. התכנית מגדילה משמעותית את העומס התחבורתי באזור צפוף, עם תוספת כמות רכבים לא מתואמת לרחובות הצרים הקיימים.
4. קידום התכנית במסלול מואץ אינו מתחשב בצרכי התושבים ואינו מאפשר דיון ציבורי מעמיק ומהותי.

פירוט

א. פגיעה בתושבים ובטיב סביבות המגורים
המגדלים המתוכננים ייצרו הצללות משמעותיות, יפגעו בזמינות האור הטבעי ובהתחדשות זרימת האוויר לדירות סמוכות, פגיעה המעצימה את תחושת הצפיפות ואת איכות החיים לרעה במקומות שכונתיים.

ב. הפחתת שטחים ירוקים וגריעתם
גן העצמאות, גן שרמן ושטחים פתוחים נוספים יפגעו בצורה משמעותית מאוד; החלפת שטחים אלה בשצ"פים עירוניים מסחריים אינה מהווה תחליף ולמעשה מפחיתה דרמטית את מטרתם הציבורית והירוקה.

ג. עומסים תחבורתיים
תוספת הבנייה יוצרת צפיפות תנועה חמורה בשעות השיא, בעיקר ברחובות חד-סטריים וצרכים כמו רחוב הלל, זאת מבלי שהתכנית מציעה פתרונות תחבורתיים הולמים להפחתת העומסים וההשלכות הסביבתיות.

ד. הליך ציבורי לא מספק
שימוש במסלול פינוי-בינוי הקצר מגביל את הזכות להתנגד ולהשמיע דעה ציבורית נרחבת, מה שמעמיד את טובת היזמים מעל לצרכי הציבור והתושבים.

ה. יחס נזק-תועלת חסר איזון
ההטבות המוצעות לציבור, ביניהן שטחים ציבוריים וספרייה, אינן עולות על רמת הפגיעה הכללית באיכות חיים, בנוף, בנגישות ובמרחב הציבורי.

סיכום

אבקש לדחות את התוכנית, לאפשר תכנון מותאם יותר לצורכי התושבים, להגן על שטחים ירוקים ולשמר את רמת החיים והאסתטיקה בעיר.

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

תצהיר:

אני הח"מ שושנה ורד הנושא ת.ז 039974054, 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.

שושנה ורד

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד מאיר מטה, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025 הופיע/ה בפניי שושנה ורד הנושא/ת ת.ז _____

ולאחר שהזהרתי/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.

מאיר מטה, עו"ד
מ.ר. 55547

חתימת עורך הדין

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

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

הריני להגיש בזאת התנגדות לתכנית שבנדון.

נימוקי ההתנגדות בתמצית

1. התכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה בירושלים, בעבר ובהווה. המגדלים המוצעים ייראו מחלקים נרחבים בעיר, לרבות מאזור העיר העתיקה, ויטשטשו את נוכחותה של העיר ההיסטורית בתוך ים של מגדלים. ירושלים היא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית, ויש חובה לשמור על צביונה הייחודי.

2. התכנית פועלת בניגוד לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ותושבי מרכז העיר בפרט. קיים חשש ממשי שמדובר בפתיחת מדרון חלקלק לאישור מיזמים גבוהים נוספים שילכו ויתקרבו לעיר העתיקה; אם תכנית זו תחויב, יהיה קשה למנוע את אישור התכניות הבאות.

3. התכנית פוגעת בשטחים ירוקים, ובפרט בגן העצמאות, שהוא מרחב ציבורי חיוני שיש לשמרו בקפדנות.

לאור האמור לעיל אני מתנגד/ת לתכנית ומבקש/ת לדחותה.

נימוקי ההתנגדות בפירוט

גובה הבניינים

1. התכנית מציעה שלושה מגדלים בני 41, 43 ו-45 קומות בלב ירושלים, בסמיכות ובתצפית ישירה מאזור העיר העתיקה, כחלק או סמוך לגן העצמאות.

2. התקנון מאפשר בנוסף לקומות השימוש גם קומות טכניות בהיקף של כ-10 מ', כך שבפועל מדובר על מבנים בהיקף של כ-44 46 ,ו-48 קומות.

3. בכך התכנית שוברת עקרונות תכנון והגבלות גובה שהתגבשו לאורך דורות, לרבות המדיניות שגובשה בתכנית הרק"ל בכל הקשור לבנייה גבוהה בירושלים ובעיר ההיסטורית.

4. האזור נשוא התכנית הוא חלק מהעיר ההיסטורית, סמוך ונצפה מאזור העיר העתיקה – ליבה של ירושלים.

5. במשך שנים הייתה מדיניות ברורה שלפיה לא תוקם בנייה גבוהה כלל ממזרח לרחוב המלך ג'ורג' לכיוון העיר העתיקה, כדי שלא להאפיל על האתרים ההיסטוריים והקדושים; מדיניות זו חוזקה גם בתכנית מתאר 2000, ששימשה מסמך מנחה.

6. בתשריט תכנית מתאר 2000 יועד אזור זה לבנייה נמוכה של 8–10 קומות בלבד, בעוד שבנייה גבוהה יותר יועדה לאזור צפוני-מערבי לגן העצמאות (מגדל העיר, המשביר הישן, כי"ח וכיו"ב). נכון היה להיצמד לתכנית זו, ולהעדיף שמירה על בנייה נמוכה ונראות מינימלית מכיוון העיר העתיקה על פני תוספת יחידות דיור ושטחי מסחר.

7. בעבר נפרצה המדיניות באמצעות מדיניות הרק"ל, שאפשרה בניינים עד 30 קומות לאורך צירי הרכבת הקלה. בפועל נבנה מגדל אחד בן כ-24 קומות ואושר מגדל נוסף (פזגז). על אף שגם לכך יש הסתייגות, אין מקום לאפשר עתה חריגה נוספת ולעלות לכמעט 50 קומות, ובוודאי שלא מזרחית לרחוב המלך ג'ורג'.

8. שלושת המגדלים המוצעים יתנשאו מעל כל בנייה קיימת ומאושרת, ויהפכו את נוף העיר לנוף של מגדלים החוסמים את העיר העתיקה והעיר ההיסטורית מנקודות רבות בעיר (הר הצופים, ארמון הנציב ועוד). מדובר בפגיעה חמורה בצביונה של ירושלים.

9. ירושלים איננה תל אביב, ניו יורק או טוקיו. תפקידה דומה לערים היסטוריות-תרבותיות כמו וושינגטון, קיוטו, רומא או פירנצה – מקומות שבהם הבנייה לגובה מוגבלת במיוחד סביב אתרים היסטוריים. ירושלים, כעיר בעלת משמעות היסטורית ודתית ייחודית, ראויה להגנה אף יותר מערים אלו.

10. אם תתממש התכנית, קיים חשש שבעתיד תהפוך העיר העתיקה למובלעת קטנה בין מגדלים, ותישאל השאלה היכן היו מוסדות התכנון כאשר צביון ירושלים הוחרב.

11. אישור התכנית עלול להוות תקדים מסוכן שיגרור אחריו תכניות נוספות מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', ויסייע ל"מחק" את נראות העבר של ירושלים.

12. כבר כיום קיימות תכניות נוספות בשלבי קידום (כגון שופרסל באגרון, קולנוע אוריון ועוד), ואישור תכנית חסבון עלול לשמש להן עוגן תקדימי.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות, הקיים מעל מאה שנה, הוא הריאה הירוקה המרכזית במרכז ירושלים, ויש להגן עליו.

14. הגן מחולק לחלק מזרחי (לאורך רחוב מנשה בן ישראל) ולחלק מערבי – גן שרמן – לאורך רחוב המלך ג'ורג'. מאחר שהגן מוקף רחובות ראשיים, אין כל אפשרות להרחיבו ולכן אפילו גריעה של שטח קטן פוגעת במרחב הציבורי.

15. התכנית גורעת שטח ניכר מגן שרמן לצורך הקמת מגדל "הרונדו" "בניין (G שתכסיתו גדולה פי 8–10 מהבינוי הקיים. ההשוואה בין התשריט הקיים למוצע מלמדת על פגיעה ממשית בגן.

16. הטענה שהשטח שיגרע יוחזר במרחבים פתוחים בין הבניינים היא הטעיה: מדובר במרחב מסחרי-עירוני מבוטן יותר מאשר שטח ירוק, בשונה מגן שרמן ההיסטורי. השטח שבין הבניינים היה ממילא צריך להיות פתוח לתנועת הולכי רגל, ולכן אין למעשה תמורה אמיתית על הפגיעה בשצ"פ.

17. תקופת הבנייה, שעלולה להימשך שנים, צפויה לגרום לסגירה חלקית של חלקים נוספים בגן העצמאות ולהפחתה משמעותית באיכות השימוש אפילו באזורים שיישארו פתוחים, כפי שניכר באתרים אחרים בעיר שבהם בוצעו עבודות בנייה נרחבות.

18. האחריות לשיקום ולפיתוח השצ"פים במתחם צריכה להיות של העירייה ולא להיות תלויה באינטרס הכלכלי של היזם.

חוות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התכנית בשל פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם, וקבעה כי התועלת הציבורית אינה מצדיקה את החריגה במדיניות הגובה וצמצום השטח הציבורי האיכותי.

20. בעבר אף הובעה התנגדות למתן זכויות בנייה של 6 קומות בלבד במתחם חסבון כ"פיצוי" על שימור, ואילו כעת ניתנות זכויות רחבות בהרבה ללא תוספת משמעותית בערך השימורי, ובכל זאת התכנית קודמה.

21. החלטת ועדת השימור, שהתקבלה פה אחד, מבטאת עמדה מקצועית וציבורית רחבה. במיקום כה רגיש בלב ירושלים היה מקום לאמץ את המלצת הוועדה.

פגמים בהליך

22. התכנית קודמה במסלול המואץ של פינוי-בינוי בוועדת המשנה להתחדשות עירונית, באופן שמגביל אפשרות לדיון מלא במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד למבנים מסוכנים או לשכונות מוחלשות שבהן ההתחדשות היא צורך חיוני.

23. במקרה זה אין מדובר במבנים מסוכנים או באוכלוסייה מוחלשת, אלא במבנים שמשרתים בעיקר משרדים, עסקים ובנקים, והתכלית המרכזית היא רווח יזמי.

24. תכנית בהיקף כזה ובמיקום כה מרכזי הייתה צריכה להתברר במסלול הרגיל – כולל דיון במליאה ואפשרות לבקשת דיון נוסף בשלב ההפקדה ושלב ההתנגדויות.

שימור המבנים ותמורה ליזם

25. השימור משמש נימוק שגוי למתן זכויות נוספות: כבר בתכנית הקודמת (מגדל פזגז) הוטלו על היזם חובות שימור בתמורה לזכויות בנייה. כעת מבוקשות זכויות נוספות עבור אותם מבנים, כך שהציבור "משלם" פעמיים על אותו שימור.

היעדר תשתיות תחבורה

26. היקף הבנייה המוצע צפוי ליצור עומסי תנועה כבדים ביציאות מן החניונים התת-קרקעיים, בעיקר לרחוב הלל הצר והחד-סטרי, מה שיוביל לרעש, זיהום אוויר וצפיפות נוספת באזור עמוס מלכתחילה.

חוסר איזון בין תועלות לנזקים

27.ההפרשות לשטחי ציבור – כגון ספרייה ואולם ספורט – מהוות רק כ-3% משטח התכנית, וממילא אינן עומדות ביחס סביר להיקף הזכויות ולנזקים שנגרמים לציבור.

28.גם יתר התועלות הנטענות אינן מאזנות את הפגיעה שתוארה לעיל.

טענות נוספות

29.מגדלי הענק יגרמו לפגיעה מהותית בדירות הסובבות, יחסמו אור ואוויר, וייצרו הצללה קשה למשך שעות רבות ביום.

30.חלק ניכר מנפח הבנייה הוא מרפסות לדיירים, המגדילות את המסה הבנויה לטובת קומץ נהנים על חשבון הסביבה העירונית.

31.ההצגה של הפרויקט כ"בנייה ירוקה" באמצעות הדגשת צמחייה על מרפסות מטעה: דרישות החיזוק, הבידוד והמערכות התומכות מעלות את נפח וצריכת האנרגיה, מגדילות את עלויות הבנייה ואת דרישת התמורה בזכויות – וכל זאת על חשבון הציבור, בעוד התחזוקה של ה"ירוק" אינה מובטחת לטווח הארוך.

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

שם מלא רות פוטרמן :

מס' ת"ז 310703426 :

כתובת מגורים כרמה 27 :

כתובת מייל sybilnicole@gmail.com :

טלפון 050-8281622 :

תצהיר:

אני החי"מ רות כוכבי הנושא ת.ז 310703426, 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 [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025 הופיע/ה בפניי רות כוכבי הנושא/ת ת.ז 310703426 ולאחר שהזהרתי/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

הנדון: התנגדות לתכנית 101-10770911 – פרויקט חסבון

התכנית הנוכחית חוטאת למטרת ההתחדשות העירונית בכך שהיא משרתת אינטרסים יזמיים פרטיים על חשבון טובת הכלל, ואנו מתנגדים/ות לה.

נימוקי ההתנגדות העיקריים:

1. **עומס תחבורתי מוגזם:** העומס התחבורתי צפוי לקרוס ברחובות צרים כמו הלל, שמאי ובן-יהודה, עקב תוספת אלפי רכבים.
2. **פגיעה בגן מאיר שרמן:** גריעת שטחים מהגן ההיסטורי והפיכתו לחצר אחורית מוצלת, בניגוד לתכנון בר-קיימא.
3. **הפרת מדיניות גובה:** הקמת מגדלי ענק באזור הרגיש מזרחה מרחוב המלך ג'ורג', תוך פגיעה ברצף הנופי והתרבותי.
4. **תקופת בנייה ארוכה ומטרידה:** שנים רבות של רעש, אבק וחסימות כבישים שיפגעו קשות בשגרת החיים של התושבים הסמוכים.

סיום: לדחות את התכנית או להורות על שינוי מהותי בהיקפי הבנייה ובגובה המגדלים.

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

שם מלא: _____

ת"ז: _____

כתובת מגורים: _____

מייל: _____

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נ ת ק ב ל

<u>**תצהיר:**</u>

אני הח"מ ______ הנושא ת.ז ______, 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' **<u>101-1070911</u>**.
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

<u>**אישור**</u>

אני החתום מטה, עו"ד ______, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025 הופיע/ה בפניי ______ הנושא/ת ת.ז ______ ולאחר שהזהרתיו/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.

______

<u>**חתימת עורך הדין**</u>

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

התנגדות לתכנית 101-1070911 – פרויקט התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים

הפרויקט עלול להסב נזקים חמורים ובלתי הפיכים לעיר ולתושביה, כפי שמפורט להלן:

1. פגיעה חמורה באופי הבניה הירושלמי ובקנה מידה העירוני

ירושלים מתאפיינת בבניה על **חלקות קטנות**, **בשונויות וטקסטורות שכונתיות** ו**בקנה מידה קטן יחסית**. תכנית זו מציעה:

- **בניית ענק** עם **שפה אחידה** ומונוליתית בהיקף חסר תקדים בלב העיר ההיסטורית.
- הפרויקט, אשר סוגר על גן ציבורי ומשתלט על מרחב משמעותי, **משמיד את האיכות העירונית** של מרכז העיר ואת ייחודה.
- שטח מרכזי בעל אופי וייחוד היסטורי **נמחק** לטובת פרויקט ענק שכל אפיוניו ומהותו **זרים לעיר**.

2. פגיעה במרחב הציבורי ובאיכותו

א. פגיעה בגן שרמן

התכנית משנה באופן דרמטי לרעה את מעמדו ואיכותו של **גן שרמן**, המוגדר כשטח ציבורי פתוח (שצ"פ), והופכת אותו למעשה **לחצר אחורית** הבנויה בין שני מגדלים נישאים, עם חזיתות מסחריות, כאשר המגדלים **מצלים עליו** במשך רוב שעות היום.

ב. איכות השטח הציבורי בחצר חיסבון

השטח הציבורי הפתוח המתוכנן בחצר חיסבון, הכולל את שימור הבניינים הישנים, יהיה אף הוא **בצל המגדלים** המגדירים אותו כמעט **בכל שעות היום**, ובכך נפגעת איכות השימוש הציבורי בו.

3. נפח בניה מופרז והטעיה בייעודי השטחים

א. הטעיה מהותית בהגדרות ייעודי השטחים

הפרויקט **מטעה** את הוועדות בכך שהוא מגדיר שטחים המיועדים **למלונאות**, **משרדים ומסחר** כ"שטחי ציבור".

- שטחים אלו הם **שטחים פרטיים**, בבעלות פרטית, מטרתם **רווח ליזמים** והם אינם נגישים בשום צורה **לקהל שאינו משלם**.
- הפרויקט מציג 10,000 מ"ר של שטחים המשותפים לבעלי הדירות (כולל גינת גג ושימושים פרטיים) כחלק מהסטטיסטיקה הציבורית. שטחים אלו הם **תוספת רק לדיירי הפרויקט** והם **מנועים מתושבי העיר**.

ב. הפרשה מזערית לצרכי ציבור

ההפרשה המבונה בפועל לצרכי ציבור היא בסך הכל עבור ספרייה ואולם ספורט, בהיקף של כ-5,000 מ"ר. מדובר על **כ-3%** בלבד מתוך היקף בנייה כולל של כ-163,000 מ"ר. יחס זה **אינו סביר** עבור פרויקט בקנה מידה זה ומיקומו המרכזי.

ג. נפח בניה מוקדש למרפסות פרטיות

חלק משמעותי מ**נפח הבנייה** ומהנוכחות הבולטת של הבניינים מוקדש ל**שטחי מרפסות פרטיות לדיירים**. בכך **נהנים הדיירים** על חשבון **פגיעה באיכות חיי התושבים** ובמראה העירוני.

4. בניה "ירוקה" – אשליה המייקרת ומכבידה

הצגת הפרויקט כבניה "ירוקה" מהווה **אחיזת עיניים** ולא בנייה בת קיימא אמיתית:

- הגדלת המבנה הנדרשת כדי לאפשר גידול עצים על המרפסות **מגדילה את נפחי הבניין** ואת **צרכי האנרגיה** שלו, ומייקרת משמעותית את הוצאות היזם.
- היזם דורש **תמורה יתרה בזכויות** עבור הוצאות אלו, תמורה **הגורעת מזכויות תושבי העיר** ומעמיסה עוד ועוד על המערכות העירוניות.
- הגינון המתוכנן הוא **זמני** ותלוי תחזוקה יקרה שאינה מובטחת לטווח ארוך.

5. ת[illegible]ור בלתי ראויים ופגומים

תהליכי א[illegible]ור התכנית אינם ראויים, ומועלים חששות כבדים לגביהם:

- הפרויקט קודם **בניגוד להתנגדות יועצים** ממחלקות שונות של העירייה, בתהליך **לא שקוף ולא ברור**.
- לא בוצע הליך תכנוני מקדים מצד העירייה, שבו יוגדרו **דרישות עירוניות וציבוריות** מתוך ראייה תכנונית מיטיבה הצופה פני עתיד.
- אני קורא/ת לשאלה: **מדוע נמסר שטח ירוק לידי היזם בכלל?**
- נראה כי העירייה **נכנעה להכתבות מרחיקות לכת של היזם**, אשר טען כי הוצאותיו גדלות עקב "משרד בין-לאומי" ולכן על העירייה למסור לו **זכויות יתר**. דרישה זו **חסרת בסיס סטטוטורי** ומהווה תקדים מסוכן.

6. הטעיה באמצעות הדמיות

ההדמיות המוצגות **מטעות**, ומשתמשות באמצעים ויזואליים להסוות את הבנייה נטו. צריך להתייחס **לבנייה נטו** בלבד ולבטל את האשליה הוויזואלית.

לסיכום:

הוועדה המחוזית חייבת **לדחות את תכנית 101-1070911 במתכונתה הנוכחית**. פרויקט זה מהווה פגיעה בלתי הפיכה באופי ירושלים, במרחביה הציבוריים ובזכויות תושביה, ומקדם אינטרסים פרטיים על חשבון טובת הכלל.

בכבוד רב,

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

שם מלא: [illegible]

ת"ז: 200820033

כתובת מגורים: [illegible]

מייל: 0556740175

תצהיר:

אני החתום מטה _____ הנושא ת.ז _____, 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 _____, מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפניי _____ הנושא/ת ת.ז _____ ולאחר שהזהרתיו/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

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

הנדון: התנגדות לתוכנית 101-1070911 – מתחם חסבון, שמירה על מורשת עירונית והיסטורית

אני, הח"מ, מביע/ה כאן התנגדות נחרצת לתוכנית הנדונה, מתוך חשש עמוק לפגיעה בלתי הפיכה בצביונה ההיסטורי והתרבותי של ירושלים. התוכנית מתגלה כפריצה חמורה למדיניות התכנונית המיוחדת לעיר בעלת החשיבות ההיסטורית העולמית.

עיקרי הטענות

1. התוכנית מאפשרת בניית שלושה מגדלים רבי קומות, הנישאים לגובה של כמעט 50 קומות, בסמוך לגן העצמאות ותחום הנוף של העיר העתיקה, תוך הפגיעה בנוף ההיסטורי שאינו ניתן לשיקום.
2. הפרת מדיניות התכנון שהתקיימה עד היום, של הגבלה ברורה של גובה הבנייה באזורי עיר עתיקה ושימור חזותה המורשתית.
3. פגיעה ישירה ושיטתית בגן העצמאות – הריאה הירוקה המרכזית של ירושלים, לצד גריעת שטחים ירוקים משמעותיים והחלפתם במרחבים עירוניים מסחריים שאינם בעלי ערך ירוק.
4. דחייה מוחלטת של המלצות ועדת השימור המקומית, שהתריעה על הפגיעה ועל חוסר הפרופורציה בין התמורה השימורית לתמורה היזמית.

פירוט הטענות

א. שמירה על נוף וערכי מורשת
המגדלים המתוכננים, היקפם וגובהם הופכים את תחום העיר העתיקה למציץ של בנייני ענק, והדבר סותר את עקרונות השימור המונצחים גם בתוכנית הרק"ל ובתוכנית מתאר 2000. יש להקפיד על התמקדות בשימור הנראות ההיסטורית ולהמנע מטרוניות בינלאומיות המתנשאות מעל לסביבת העיר ההיסטורית.

ב. פגיעה בשטחים ירוקים – משמעותית ובלתי הפיכה
גן העצמאות וגן שרמן מהווים מרכז ירוק היסטורי נדיר במרכז ירושלים. התוכנית גורעת מהם שטחים משמעותיים לטובת מגדל הרונדו) בניין (G בעל תכסית עצומה ביחס לקיים. שטח זה, המוצע לשיחזור בין המגדלים, אינו משמש באמת כשטח ירוק היסטורי, אלא כשטח עירוני מסחרי.

ג. חוסר הנהגה בהתייחסות לשימור
ההתעלמות מהמלצות ועדת השימור, שמורכבת מנציגי ציבור מקצועיים, מציינת ליקוי חמור בתהליך התכנון וחשיבות להקפדה על קיבולת אישור תוכניות המשקפות עקרונות שימור מחמירים.

ד. הליך שלא תאם את המתחם
מסלול הפינוי-בינוי המואץ מתאים לבניינים מסוכנים או באזורים מוחלשים ומניע התחדשות עירונית חיונית. כאן מדובר במתחם הכולל משרדים ועסקים, וההליך הקצר מקטין את אפשרות הציבור להתנגד ולבחון לעומק.

ה. העמסת תחבורה וצפיפות
העלייה בנפחי הבנייה תיצור עומסי תנועה כבדים ברחובות צרים וחד-סטריים בסביבה, לאוריעזור תחבורתי הולם.

ו. יחס נזק-תועלת לא הוגן
כמות המעטפת הציבורית בתוכנית אינה מצדיקה את הפגיעה הנרחבת במרקם העירוני, בגנים ובהיסטוריה המקומית.

סיכום

מבוקש לדחות את התוכנית הנוכחית, לשמור על העיר ההיסטורית, לשמר ולשקם את השטחים הירוקים ולבחון מחדש את גובה הבנייה והיקף הזכויות.

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים .

פרטי המביע/ה:

שם מלא יעקב רוז :

מספר ת"ז 340913318 :

כתובת מגורים שילה 24 :

כתובת מייל jamesrose6104@gmail.com :

טלפון 054-705-2683 :

תצהיר:

אני החיימ יעקב רוז הנושא ת.ז 340913318, 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.

יעקב רוז

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד מ. שלומוביץ, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025 הופיע/ה בפניי יעקב רוז הנושא/ת ת.ז 340913318

ולאחר שהזהרתי/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.

ב. קאופמן
עורכת דין
מ. 45540

חתימת עורך הדין

התנגדות לתכנית 101-10770911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

אני מתגורר ברחוב הסמוך למתחם חסבון. ברצוני להביע את התנגדותי לתכנית ההתחדשות העירונית המוצעת. מדובר במהלך בעל השלכות ישירות, משמעותיות ומיידיות על איכות חיי ועל סביבת מגוריי הקרובה. טעמיי לכך מפורטים להלן:

הקמת שלושה מגדלים בני 46–50 קומות תשנה מן היסוד את קו הנוף של האזור ותגרום להצללה רחבה על בנייני המגורים הסמוכים, לפגיעה חמורה בפרטיות הדיירים ולהשפעה שלילית על המרחב העירוני הוותיק.

נפחי הבנייה בתכנית גבוהים מעבר לכל פרופורציה ומובילים לצפיפות שאינה תואמת את יכולות הקליטה של השכונה. המשמעות היא גידול ניכר בתנועת כלי רכב, רעש וזיהום אוויר – תופעות שכבר כיום מורגשות היטב ברחובות הלל, שמאי ובן-יהודה.

מערכת התחבורה הקיימת אינה ערוכה להתמודד עם תוספת כה גדולה של רכבים היוצאים מחניונים תת-קרקעיים אל רחובות צרים, ובראשם רחוב הלל החד-סטרי, שכבר כעת סובל מעומסים כבדים.

היקף הבנייה המתוכנן צפוי ליצור הצללה ממושכת ולשלול מדירות סמוכות את האור הטבעי. אין זה סביר להציב מבנים כה גבוהים בלב אזור המאופיין בבנייה של 3–6 קומות בלבד.

התכנית כוללת פגיעה ניכרת בגן מאיר שרמן ההיסטורי לטובת הקמת מגדל הרונדו (מבנה G), תוך צמצום שטח ירוק ציבורי חשוב ונדיר במרכז העיר. השטח החלופי המתוכנן בשטח המגדלים אינו יכול לשמש תחליף אמיתי לפארק קיים ובעל ערך סביבתי.

מימוש הפרויקט כרוך בשנות בנייה ממושכות הכוללות רעש, אבק, חסימות תנועה והפרעה יומיומית לתושבים הגרים סמוך למתחם.

הפרויקט יגרום לשינוי באופיו של האזור ולעלייה ביוקר המחיה, העלולה להביא לדחיקת תושבים ותיקים ולהחלפת אוכלוסייה – תהליך הפוגע במרקם הקהילה המקומית.

נוסף על כך, מגדלי הענק יאפילו על מבנים לשימור המצויים במקום, ומבטלים את תרומתם למורשת הבנויה של ירושלים, מבלי לייצר ערך שימורי ממשי.

תכנון בית כנסת בשטח של כ-600 מ"ר מעלה חשש להטיה חברתית וקהילתית, במיוחד לאור העובדה שבאזור קיימים בתי תפילה רבים ואין צורך ציבורי נוסף בכך.

הפרויקט סותר את מדיניות הגובה ההיסטורית של ירושלים, שלפיה אין לאשר מבנים גבוהים ממזרח לרחוב המלך ג'ורג'. הקמת מגדלים בני כ-50 קומות באזור זה פוגעת ברגישות הנופית והתרבותית של העיר.

התשתיות הקיימות – ביוב, ניקוז, חשמל, הולכי רגל ושירותים עירוניים – אינן מתאימות לנפחי הבנייה המתוכננים ועלולות לקרוס תחת העומס.

יתרה מכך, בחירת מסלול "פינוי–בינוי" במקרה זה אינה מוצדקת, שכן המבנים במתחם אינם מסוכנים או הרוסים אלא במצב שמור ותקין.

נוכח כל האמור, אבקש לדחות את התכנית או לערוך בה שינוי מהותי, שיבטיח שמירה על איכות חיי התושבים ועל אופיו הייחודי של מרכז העיר.

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
31-12-2025
נתקבל

שם מלא: [illegible]

ת"ז: 0574738555

כתובת מגורים: [illegible]

מייל: 6316@CHA.ORG.IL

תצהיר:

אני הח"מ מאן וול דל הנושא ת.ז 057473555, 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.

מאן וול דל

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד כהן שמעון, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025 הופיע/ה בפניי מאן וול דל הנושא/ת ת.ז 057473555 ולאחר שהזהרתי/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.

כהן שמעון, עו"ד 55547

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: יואש זוקר

מספר ת"ז: 673810433

כתובת מגורים: הנ"ג 9

כתובת מייל: eshkolzk@gmail.com

טלפון: _____

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

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.

<u>להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:</u>

<u>גובה הבניינים</u>

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 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, כי"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 ייראה 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

19. ועדת השימור המקומית **<u>המליצה לדחות את התוכנית</u>** 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 שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

<u>פגמים בהליך</u>

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 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 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:

בברכה,

חתימה:

תצהיר:

אני החתום מטה יוסי זוקר הנושא ת.ז 67381043-3, 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 [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025 הופיע/ה בפניי יוסי זוקר הנושא/ת ת.ז 67381043-3 ולאחר שהזהרתי/ה כי עליי/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.

ב. קאופמן, עורכת דין, מ.ר: 45344

חתימת עורך הדין

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

הנדון: התנגדות לתכנית 101-10770911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

הרינו להביע התנגדות לתכנית. הפרויקט אינו תואם את צורכי הציבור ואינו משתלב בסביבתו.

נימוקי ההתנגדות העיקריים:

1. **עומס תחבורה וזיהום:** הצפיפות החריגה תוביל להעמסת תחבורה, רעש וזיהום אוויר מעבר ליכולת הקיבולת של השכונה.
2. **פגיעה בגן מאיר שרמן:** גריעת שטחים מהגן לטובת מגדל הרונדו, והפיכת שצ"פ היסטורי לחצר אחורית מוצלת בין שני מגדלים.
3. **מבנים לשימור נבלעים:** המגדלים האדירים יבטלו את הנראות והמשמעות ההיסטורית של המבנים לשימור במתחם.
4. **בנייה ירוקה – אשליה:** הצגת הפרויקט כבנייה "ירוקה" היא אחיזת עיניים, הדורשת תמורה יתרה בזכויות מהיזם ואינה מבטיחה קיימות לטווח ארוך.

סיום: ביטול התכנית או הכנת תכנית חלופית מאוזנת.

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

שם מלא: יהודה ריכ

ת"ז: 206306920

כתובת מגורים: הנביא 9

מייל: RIZ1869@GMAIL.COM

052763733

תצהיר:

אני החת"מ יהודה ר.צ. הנושא ת.ז 206306920 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.

יהודה ר.צ.

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025 הופיע/ה בפניי יהודה ר.צ. הנושא/ת ת.ז 206306920 ולאחר שהזהרתי/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.

ב. קאופמן
עו"ד
מ.ר. [illegible]

חתימת עורך הדין

נדון: סיכום ההתנגדות: אחריות ציבורית ושיקול דעת מחמיר במקום רגיש – דחיית תכנית 101-1070911

התכנית הנדונה מייצרת מצב שבו אינטרס יזמי צר מקבל משקל העולה על האינטרס הציבורי הרחב של שמירת צביונה ההיסטורי של ירושלים, איכות חיי תושביה ותקינות תשתיתה העירונית. אנו מציגים סיכום מחייב של הכשלים המרכזיים ומעלים דרישה מחמירה לשינוי.

אחריות להיסטוריה: גובה בלתי נסבל

- **הפרת כל הקווים האדומים:** המגדלים (48 קומות בפועל) מפרים את מדיניות תמ"א 2000 (10-8 קומות) ואת מדיניות הרק"ל (עד 30 קומות) במידה קיצונית.
- **השפעה נופית הרסנית:** המגדלים יטילו כתם חזותי על צללית העיר העתיקה מכל נקודות התצפית ההיסטוריות. שיקול זה הוא עליון בירושלים.

אחריות לסביבה: הגנה על הריאה הירוקה

- **שמירה על גנן שרמן:** אין כל הצדקה לגרוע שטח מהגן ההיסטורי. הפיצוי המוצע הוא פיקציה של שטח ירוק.
- **כשל ועדת השימור:** יש לאמץ את המלצת ועדת השימור לדחות את התכנית בשל פריצת הגובה והפגיעה בשצ"פ, המעידה על חוסר איזון מוחלט.

אחריות לתפקוד העיר: חנק תחבורתי

- **קריסת הלל:** הזרמת נפחי התנועה האדירים אל רחוב הלל ואל מרכז העיר תגרום לקריסה תחבורתית, להגברת זיהום ורעש ולפגיעה קשה באיכות החיים.
- **עלות ציבורית נסתרת:** הציבור ישלם בעתיד את עלויות התיקון התשתיתי והסביבתי של הנזק שנוצר.

אחריות לתקדים: המדרון החלקלק

- **הכשרת הרס עתידי:** אישור התכנית יהווה תקדים הרסני ומדרון חלקלק שיאפשר בנייה לגובה קיצונית בתכניות נוספות הנמצאות בצינור התכנון (אגרון, אוריון), ויביא ל"מחיקה" מוחלטת של המרכז ההיסטורי.

דרישה מחייבת

על הוועדות לתכנון ובנייה לשמש כחומה בצורה אל מול לחצים יזמיים, במיוחד כאשר מדובר בלב ליבה של בירת ישראל. אנו דורשים:

1. דחייה מוחלטת ובלתי מתפשרת של התכנית הנוכחית.
2. בכל מקרה של אי-דחייה, יש להורות על צמצום דרסטי של גובה הבינוי כך שלא יעלה על 10 קומות (כפי שתוכנן במקור בתמ"א 2000), תוך ביטול כל גריעה משטח גן העצמאות.

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

3. **אנו דורשים להופיע ולהציג את טענותינו המפורטות בכתב ובעל פה בפני הוועדה המחוזית, ושומרים על הזכות להוסיף כל חומר מקצועי נוסף.**

אנו קוראים לוועדה להפגין אחריות ציבורית ולאשר שהשיקול ההיסטורי והסביבתי גובר על השיקול הנדל"ני.

שם מלא: מוחמד וולד

מספר ת"ז: 212044259

כתובת מגורים: בת עין 3 ירושלים

כתובת מייל: —

טלפון: 0556746816

תצהיר:

אני הח"מ מוחמד וולד הנושא ת.ז 212044259, 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 כרמי וושטיין, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025 הופיע/ה בפניי וולד מוחמד הנושא/ת ת.ז 212044259

ולאחר שהזהרתי/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.

כרמי וושטיין, ב. קאופמן דין 45547

חתימת עורך הדין

נדון: סיכום ההתנגדות: אחריות ציבורית ושיקול דעת מחמיר במקום רגיש – דחיית תכנית -101 1070911

התכנית הנדונה מייצרת מצב שבו אינטרס יזמי צר מקבל משקל העולה על האינטרס הציבורי הרחב של שמירת צביונה ההיסטורי של ירושלים, איכות חיי תושביה ותקינות תשתיתה העירונית. אנו מציגים סיכום מחייב של הכשלים המרכזיים ומעלים דרישה מחמירה לשינוי.

אחריות להיסטוריה: גובה בלתי נסבל

- הפרת כל הקווים האדומים :המגדלים (48 קומות בפועל) מפרים את מדיניות תמ"א 2000 (10-8 קומות) ואת מדיניות הרק"ל (עד 30 קומות) במידה קיצונית.
- השפעה נופית הרסנית :המגדלים יטילו כתם חזותי על צללית העיר העתיקה מכל נקודות התצפית ההיסטוריות. שיקול זה הוא עליון בירושלים.

אחריות לסביבה: הגנה על הריאה הירוקה

- שמירה על גנן שרמן :אין כל הצדקה לגרוע שטח מהגן ההיסטורי. הפיצוי המוצע הוא פיקציה של שטח ירוק.
- כשל ועדת השימור :יש לאמץ את המלצת ועדת השימור לדחות את התכנית בשל פריצת הגובה והפגיעה בשצ"פ, המעידה על חוסר איזון מוחלט.

אחריות לתפקוד העיר: חנק תחבורתי

- קריסת הלל :הזרמת נפחי התנועה האדירים אל רחוב הלל ואל מרכז העיר תגרום לקריסה תחבורתית, להגברת זיהום ורעש ולפגיעה קשה באיכות החיים.
- עלות ציבורית נסתרת :הציבור ישלם בעתיד את עלויות התיקון התשתיתי והסביבתי של הנזק שנוצר.

אחריות לתקדים: המדרון החלקלק

- הכשרת הרס עתידי :אישור התכנית יהווה תקדים הרסני ומדרון חלקלק שיאפשר בנייה לגובה קיצונית בתכניות נוספות הנמצאות בצינור התכנון (אגרון, אוריון), ויביא ל"מחיקה" מוחלטת של המרכז ההיסטורי.

דרישה מחייבת

על הוועדות לתכנון ובנייה לשמש כחומה בצורה אל מול לחצים יזמיים, במיוחד כאשר מדובר בלב ליבה של בירת ישראל. אנו דורשים:

1. דחייה מוחלטת ובלתי מתפשרת של התכנית הנוכחית.
2. בכל מקרה של אי-דחייה, יש להורות על צמצום דרסטי של גובה הבינוי כך שלא יעלה על 10 קומות (כפי שתוכנן במקור בתמ"א 2000), תוך ביטול כל גריעה משטח גן העצמאות.

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

3. **אנו דורשים להופיע ולהציג את טענותינו המפורטות בכתב ובעל פה בפני הוועדה המחוזית, ושומרים על הזכות להוסיף כל חומר מקצועי נוסף.**

אנו קוראים לוועדה להפגין אחריות ציבורית ולאשר שהשיקול ההיסטורי והסביבתי גובר על השיקול הנדל"ני.

שם מלא: אודליה שלג

מספר ת"ז: 345528111

כתובת מגורים: אילת 23

כתובת מייל: odelchit@gmail.com

טלפון: 0585323331

תצהיר:

אני החיימ אודליה שלג הנושא ת.ז 345528111, 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 [illegible] מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי אודליה שלג הנושא/ת ת.ז 345528111 ולאחר שהזהרתי/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.

[illegible]
מ. ר.: 55471

חתימת עורך הדין

הנדון: התנגדות לתכנית חסבון – 101-1070911

לא ניתן לעמוד מנגד לנוכח תכנית שתשנה את דמותה של ירושלים ללא היכר.
שלושה מגדלים עצומים, כמעט כפולים מגובה כל בניין אחר באזור, מבקשים להשתלב בלב העיר ההיסטורית — מרחק קצר מנקודות תצפית על העיר העתיקה. זה שינוי בלתי הפיך.

גן העצמאות — המקום שבו משפחות, סטודנטים ותושבי נחלאות מבלים כבר עשרות שנים — עומד להצטמצם לטובת שטחי מסחר ולובי של מגדל. לא מדובר "בהרחבה" או "שיפור" של המרחב הציבורי, אלא בצמצום ממשי שלו.

כל מוסד מקצועי שבחן את התכנית ראה את הפגיעה: ועדת השימור אמרה זאת במפורש.
מדיניות גובה שנשמרה מאז קום המדינה — נפרצת.
תנועת כלי הרכב — תכפיל עצמה.
האור והשמש — ייחסמו.

ירושלים היא עיר שאין שנייה לה בעולם. הכנסתה למרוץ מגדלים עלולה להפוך לכתם תכנוני שאי אפשר יהיה למחוק.

אני מבקש/ת להגן על העיר — ודורש/ת לדחות את התכנית.

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

שם מלא: יקונה דלוי

מס' ת"ז: 059835819

כתובת מגורים: נורדאו 2

כתובת מייל: dafnado@yahoo.co.uk

טלפון:

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

תצהיר:

אני הח"מ _____ הנושא ת.ז _____, 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 _____, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025 הופיע/ה בפניי _____ הנושא/ת ת.ז _____ ולאחר שהזהרתי/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

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

הננו מגישים התנגדות זו עקב הפגיעה המהותית והבלתי הפיכה שהתכנית צפויה לגרום לעיר ירושלים, בפרט לליבה ההיסטורי ולצביונה הייחודי.

פריצת מדיניות הגובה ההיסטורית

- התכנית מאשרת בניית **שלושה מגדלי ענק (41-45 קומות)** במרכז העיר, סמוך לגן העצמאות ולא רחוק מחומות העיר העתיקה.
- גובה זה פורץ באופן בוטה את כל העקרונות התכנוניים שנקבעו לאורך שנים, ובכלל זה את מדיניות תמ"א 2000 (8-10 קומות) ואף את מדיניות הרק"ל המורחבת (עד 30 קומות).
- ירושלים, כעיר בעלת חשיבות עולמית והיסטורית, אינה רשאית להפוך לעיר מגדלים שתאפיל על אתריה הקדושים וההיסטוריים. המגדלים ייראו מכל נקודת תצפית (כגון טיילת ארמון הנציב והר הצופים) ויטשטשו את צללית העיר העתיקה.
- אישור התכנית יוצר "מדרון חלקלק" מסוכן המכשיר בנייה לגובה קיצוני נוספת מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', ובכך "מוחק" את עברה של העיר.

פגיעה בלתי מוצדקת בגן העצמאות

- התכנית גורעת שטח משמעותי מגן שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות), הריאה הירוקה המרכזית והיחידה במרכז העיר הצפוף.
- ה"פיצוי" המוצע לשצ"פ חדש בין הבניינים הוא בבחינת "אחיזת עיניים". שטח זה צפוי לשמש כמרחב מסחרי מבוטן ולא כשטח ירוק היסטורי ואיכותי.
- הפגיעה בשטח הציבורי הירוק אינה מוצדקת, והיא אף עומדת בניגוד להמלצת **ועדת השימור המקומית** לדחות את התכנית.

ליקויים פרוצדורליים ותחבורתיים

- השימוש במסלול המואץ של פינוי-בינוי אינו הולם מתחם עסקים ונדל"ן במרכז ירושלים, ומטרתו העיקרית היא קיצור הליכים ורווח יזמי.
- התשתיות התחבורתיות אינן יכולות לשאת את העומס החדש. ניתוב כלי הרכב מרחובות המגדלים לרחוב **הלל הצר** יחמיר באופן משמעותי את עומס התנועה, הרעש וזיהום האוויר במרכז העיר.

אנו מבקשים לדחות את התכנית לאלתר ולשמור על צביונה הייחודי של ירושלים לדורות הבאים.

מינהל התכנון
הועדה [illegible] ירושלים
01-12-2025
נ ת ק ב ל

שם מלא [illegible] :

מספר ת"ז 338117609 :

כתובת מגורים [illegible] :

כתובת מייל [illegible] :

טלפון 054-842-5216 :

תצהיר:

אני החת"מ [illegible] הנושא ת.ז 338176[illegible], לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפו"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 [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25
הופיע/ה בפניי [illegible] הנושא/ת ת.ז 338117[illegible]
ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפו"ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

ב. קאופמן
עורכת דין
455[illegible]

חתימת עורך הדין

הנדון :**התנגדות לתכנית מגדלי חסבון – פגיעה בקהילה ובמרקם העירוני**

אני מבקש/ת להביע התנגדות נחרצת לתכנית להקמת שלושה מגדלים עצומים באזור רחוב חסבון. לתכנית השפעות שליליות רבות על חיי התושבים ועל האזור כולו.

.1שינוי קיצוני בנוף העירוני

נחלאות ושכונות הסביבה מאופיינות בבנייה נמוכה ואותנטית. הצבת מגדלים בני עשרות קומות בתוך אזור לשימור משנה באופן דרמטי את הנראות של ירושלים, פוגעת במורשת העירונית ואף מנוגדת לעקרונות תכנון מרחב השוק והסביבה.

.2עומס תנועתי וצמצום נגישות

הכבישים בסביבה צרים, כבר היום עמוסים, ורוויית החניה באזור מזמן הגיעה למיצוי. הפרויקט יביא תנועה נוספת של כלי רכב, ספקים ומבקרים בלי שניתנה לכך מענה תכנוני הולם. התוצאה תהיה עומס בלתי נסבל ופגיעה ישירה בחיי היום־יום של התושבים.

.3העדר התאמה לתשתיות קיימות

אף רשות מקצועית אינה יכולה לטעון שתשתיות נחלאות מסוגלות לספוג תוספת של קמפוס מגדלים מסחריים ומגורים. שירותי חינוך, בריאות, ניקוז ותחבורה אינם ערוכים להיקף כזה של אוכלוסייה חדשה.

.4פגיעה במרחבים ירוקים ובמרחב הציבורי

גן העצמאות הוא משאב ציבורי חיוני. כל הצרה של שטחו, חסימת נוף אליו או יצירת הצללה משמעותית תפגע בשימוש של התושבים ובאופיו הקהילתי.

.5יחס לא מידתי בין פרויקט ענק לבין שכונה שבנויה בקנה מידה אנושי

המגדלים אינם תואמים את אופי השכונה מבחינת גובה, מסה, נפח ובולטות. הם יוצרים "חומה אורבנית" שחוסמת אור, אוויר וראות.

אני קורא/ת לוועדה לעצור את קידום התכנית במתכונתה הנוכחית. נדרש תכנון חדש שמתחשב בקהילה המקומית, בערכי השימור, ובצורך לשמור על איזון בין פיתוח לבין איכות חיים.

בברכה,

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

שם מלא: לפרוס בריה מאורה

מס' ת"ז: 308839345

כתובת מגורים: סינסר 7, ירושלים

כתובת מייל: _____

טלפון: 0507045648

מינהל התכנון
הועדה [illegible] ירושלים
01-12-2025
נתקבל

תצהיר:

אני החתום מטה, [illegible] הנושא ת.ז [illegible] 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.

B. Peretz

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2022 הופיע/ה בפניי [illegible] הנושא/ת ת.ז [illegible] ולאחר שהזהרתיו/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

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911

אני מתנגד/ת לתכנית מטעמים אלה:

1. **גובה הבנייה** –שלושה מגדלים של כ-45 קומות במיקום הרגיש ביותר בעיר מהווים פגיעה ישירה במדיניות שנשמרה בירושלים במשך שנים ובהנחיות תכנית המתאר 2000.
2. **פגיעה בגן העצמאות** –התכנית גורעת משטח ירוק קיים ומחליפה אותו במרחב מסחרי-בנוי.
3. **פגיעה בצביון העיר** –המגדלים ייראו מכל רחבי העיר ואף מהעיר העתיקה, ויהפכו את מרכז העיר לנוף של גורדי שחקים.
4. **דוח ועדת השימור** –הוועדה המליצה לדחות את התכנית מטעמים מקצועיים.
5. **עומסי תנועה** –התכנית תיצור עומסי תנועה בלתי סבירים ברחובות צרים.
6. **מסלול קידום שגוי** –המסלול המהיר של פינוי-בינוי אינו מתאים לפרויקט מסחרי מסוג זה.

לאור האמור – אבקש לדחות את התכנית.

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

שם מלא: אלון אלוריון

מס' ת"ז: 055666036

כתובת מגורים: שמעל רחל 24

כתובת מייל: alohorion96@gmail.com

טלפון: 054-2106470

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

תצהיר:

אני החתום מטה _____ הנושא ת.ז _____, 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 _____, מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיע/ה בפניי _____ הנושא/ת ת.ז _____ ולאחר שהזהרתי/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

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הנדון :**התנגדות לתכנית מגדלי חסבון –**

אני, הח"מ, מגיש/ה בזאת התנגדות לתכנית מגדלי חסבון. התכנית מציעה הקמת שלושה מגדלים גבוהים של כ-50 קומות בלב מרקם עירוני היסטורי וצפוף, ומגלמת פגיעה בלתי סבירה באיכות החיים של תושבי האזור ובמרחב הציבורי של ירושלים.

.1פגיעה בצביון השכונה ובמרקם ההיסטורי
שכונת נחלאות היא שכונת לשימור, בעלת אופי ייחודי, סמיכות לשוק מחנה יהודה ולגן העצמאות. הכנסת מגדלים בסדר גודל הזה לתוך מרקם נמוך וותיק סותרת את עקרונות התכנון והשימור של האזור. מבנים בגובה קיצוני יצרו נתק בין השכונה לרצף העירוני הטבעי ויפגעו בנוף העירוני המוכר.

.2עומסי תחבורה ותנועה
האזור סובל כבר היום מעומסי תנועה, מחסור בחניה ודרכי גישה צרות. תוספת כה משמעותית של יחידות ומסחר תחמיר את הגודש, תעודד פקקים, ותפגע ביכולת התושבים לנוע בבטחה בתוך השכונה. לא הוצגו פתרונות אמיתיים להתמודדות עם עומסים אלה.

.3פגיעה בתשתיות ציבוריות
תשתיות קיימות – מים, ביוב, ניקוז, חשמל ורווחה – אינן מותאמות לפרויקט בהיקף כה גדול. מגדלים בהיקף זה יביאו לעומס ישיר על שירותי הקהילה, בתי הספר, מוסדות הבריאות והמרחב הציבורי.

.4הצללות, רוח וקנה מידה שאינו אנושי
מגדלים בגובה זה יטילו צל כבד על חלקים נרחבים מהשכונה, יגרמו לרוחות מערבוליות, וייצרו תחושת חוסר נוחות במרחב הציבורי. האזור יאבד את המאפיינים האנושיים והנעימים שמאפשרים לתושבים לחיות בו.

.5פגיעה בשטחים פתוחים ובגן העצמאות
התכנית "נוגסת" בפועל במרחב הירוק של גן העצמאות – מהשטחים הציבוריים החשובים במרכז העיר. כל פגיעה בשטח זה תשליך ישירות על איכות החיים, על היכולת של תושבים להנות מפנאי, ועל השמירה על הריאות הירוקות במרכז העיר.

לאור כל האמור, הנני דורש/ת מהוועדה לדחות את התכנית ולהחזירה לתכנון מחדש, תוך התחשבות בצרכי התושבים, במאפיינים ההיסטוריים, ובשמירה על האיזון העירוני.

בכבוד רב,

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

שם מלא: [illegible]

מס' ת"ז: 60167509

כתובת מגורים: [illegible]

כתובת מייל: [illegible]

טלפון: 0583247719

תצהיר:

אני החתום מטה טוביה ירושין הנושא ת.ז 060167309, 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.

טוביה ירושין

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד פלוני אלמוני, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025

הופיע/ה בפניי טוביה ירושין הנושא/ת ת.ז 060167309

ולאחר שהזהרתיו/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.

עו"ד פלוני אלמוני

חתימת עורך הדין

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים
הנדון: **התנגדות תכנונית ומשפטית – תכנית מגדלי חסבון**

אני מגיש/ה בזאת התנגדות לנוכח פגמים מהותיים בתכנית מגדלי חסבון

1. סתירה לתכניות האב ולמדיניות השימור העירונית
התכנית עומדת בניגוד לעקרונות ולמדיניות תכנית האב למרכז העיר, המציינת במפורש את חשיבות שמירת קנה המידה ההיסטורי של נחלאות וסביבת שוק מחנה יהודה. מגדלים בגובה המוצע אינם משתלבים בהנחיות השימור ואף מאיימים על נכסי מורשת בנויה.

2. חוסר התאמה למערך התחבורתי
שדרות המלך ג'ורג', אוסישקין, חסבון והסמטאות הצרות אינם מסוגלים, מבחינה תנועה וחניה, להתאים לעומסים שהפרויקט ייצור. לא הוצג פתרון מלא ומקיף לנושא החניה, פריקות וטעינות של מסחר, ותנועת כלי רכב פרטיים וציבוריים.

3. פגיעה בזכויות הציבור לשטחים פתוחים
הצללות משמעותיות יפגעו בגן העצמאות – אחד מהשטחים הפתוחים המרכזיים בעיר. על פי פסיקה תכנונית, יש לשמור מרחקי חיץ ומקטעי אור-רוח-שמש ביחס למגדלים סמוכים למרחבים ציבוריים, דבר שלא יושם בתכנית.

4. פגיעה בסביבה העירונית – רוחות חזקות, צללים ומפגעים חזותיים
היקף הבינוי יביא לאפקט "קניון רוח" מסוכן בסמוך למבנים נמוכים, וכן להטלת צל ארוך ומתמשך על אזורי מגורים, בתי עסק ומרחבים פתוחים. הדבר מנוגד לעקרון המידתיות בתכנון.

5. העדר תשתיות קולטות
מערכות הביוב, המים, החשמל והשירותים הקהילתיים באזור נמצאים כיום בתפוסה גבוהה. תוספת בהיקף של שלושה מגדלים פוגעת באמינות השירותים ויוצרת סיכון בריאותי וקהילתי.

6. אי מתן משקל מספק להשפעות חברתיות־קהילתיות
התכנית אינה כוללת ניתוח ביקושים ואיזוני אוכלוסייה, ואינה בוחנת את השפעת הפרויקט על אוכלוסיית נחלאות – אשר מתאפיינת בקהילות ותיקות, משפחות, סטודנטים ואוכלוסייה מגוונת. פרויקט בסדר גודל כזה יגרום דחיקה חברתית (ג'נטריפיקציה) ופגיעה במרקם האנושי.

לאור כלל הפגמים והבעיות שהוצגו, אבקש בזאת להורות על דחיית התכנית במתכונתה. נדרש תכנון מחדש שתואם את עקרונות השימור, האיזון העירוני והזכות של התושבים לאיכות חיים.

בכבוד רב,

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים.

שם מלא: [illegible]

מס' ת"ז: 021956818

כתובת מגורים: [illegible]

כתובת מייל: [illegible]@GMAIL.COM

טלפון: 0523391507

מינהל התכנון
הועדה [illegible]
01-12-2025
נתקבל

תצהיר:

אני החי"מ אלי פינקס הנושא ת.ז 021956818, 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 מיכאל לסיר, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025
הופיע/ה בפניי אלי פינקס הנושא/ת ת.ז 021956818
ולאחר שהזהרתיו/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.

ב. קאופמן
עורכת דין
מ. לסיר
455

חתימת עורך הדין

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

אני הח"מ, תושב/ת ירושלים, מגיש/ה התנגדות רשמית לתכנית.

נימוקים:

1. הבנייה המוצעת גבוהה הרבה מהבנייה הקיימת ותגרום לפגיעה בנוף העירוני והיסטורי.
2. התכנית פוגעת בשטחים ציבוריים חשובים, בהם גנים מרכזיים, ואינה מספקת פיצוי ראוי לציבור.
3. שטחים שהוצגו כציבוריים מיועדים בעיקר לדיירי הפרויקט, ולא מהווים תועלת לציבור הרחב.
4. החריגה ממדיניות הבנייה לגובה בעיר העתיקה מסכנת את המרקם ההיסטורי של ירושלים.
5. היתרונות הציבוריים בתכנית – ספרייה ואולם ספורט – אינם שקולים לנזקים הצפויים.
6. צפוי עומס תחבורתי, רעש וזיהום אוויר משמעותי.

סיכום:
אני מבקש/ת לדחות את התכנית או להקטין את גובה המגדלים, להבטיח שטחים ציבוריים נגישים ולשמור על אופייה ההיסטורי של העיר.

שם מלא: בנג'ון לנדסן

מספר ת"ז: 338117609

כתובת מגורים: הנביא 9

כתובת מייל:

טלפון: 0548425236

מינהל התכנון
הועדה [illegible] ירושלים
01-12-2025
נתקבל

תצהיר:

אני החיימ פלוני אלמוני הנושא ת.ז 338117609, 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 [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי פלוני אלמוני חנושא/ת ת.ז 338117609 ולאחר שהזהרתיו/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.

ב. קאופמן
עורך דין
#5547

חתימת עורך הדין

הנדון: התנגדות: פגיעה חזותית בלתי הפיכה בציר הראייה אל העיר העתיקה ונופיה – תכנית -101 1070911

התנגדותנו זו מתמקדת בנזק הנופי והחזותי העצום שייגרם לירושלים, כעיר בעלת חשיבות סמלית עולמית, עקב אישור תכנית זו. ירושלים נמדדת לא רק בנפחי בנייה אלא ברוחה, ובשמירה על צלליתה ההיסטורית.

החרבת הקו האדום החזותי

1. **מגדלים מכל זווית** :התכנית כוללת הקמת שלושה מגדלים המתנשאים לגבהים חסרי תקדים של כ-45-48 קומות. גובה זה מפר את **ההרמוניה החזותית** העירונית ומשנה את קו הרקיע של ירושלים לנצח.

2. **האפלת העיר העתיקה** :מיקום המגדלים, במרכז העיר ובסמוך יחסית לליבה ההיסטורי, מבטיח כי הם יהיו **האובייקט הדומיננטי הראשון** שייראה בציר הראייה המערבי אל העיר העתיקה. המגדלים יתחרו בחומות ויטשטשו את מראה האתרים הקדושים.

3. **פגיעה בנצפות מנקודות מפתח** :הנוף הקלאסי של ירושלים נשקף מנקודות תצפית רבות, דוגמת **טיילת ארמון הנציב, הר הזיתים והר הצופים** .המגדלים הללו, במיקומם ובגובהם, יפגעו **חזותית וצילומית** בנופים אלה, ויהפכו את המראה הקלאסי לנוף "מגדלני" כפוי.

4. **הכפלה והגברה** :הניסיון "לרכך" את המראה באמצעות "בנייה ירוקה" חיצונית אינו מטעה. הנפחים העצומים של הבניינים, ובמיוחד הרחבתם בשל מרפסות וחיזוקים, רק **מגדילים את נוכחותם המאיימת** במרחב הציבורי והנופי.

עקרון אי-החדירה לנוף ההיסטורי

- **שמירה על הצלליות** :ההיסטוריה התכנונית של ירושלים התבססה על הצורך לשמור על מראה העיר כהר ייחודי מעל העמק, כאשר השיא שלו הוא כיפות העיר העתיקה והמבנים הסמוכים. בניית המגדלים הופכת את התפיסה הזו על פיה, ומשווה את ירושלים לכל עיר מסחר גלובלית אחרת, תוך **התעלמות מוחלטת ממעמדה המיוחד.**

- **השוואות בינלאומיות** :בערים בעלות חשיבות היסטורית דומה בעולם, חוקי התכנון אוסרים במפורש בנייה לגובה שתפגע בקו הרקיע ההיסטורי. אישור התכנית משמעותו הכרזה כי הכללים הייחודיים לירושלים **הפכו לבטלים.**

מינהל התכנון
הועדה [illegible] ירושלים
01-12-2025
נתקבל

פגיעה חזותית בגן העצמאות

- **פרופורציה אבודה** :בניין G (הרונדו) המוצע, בתכסית המוגדלת שלו, פוגע באופן בלתי מידתי ברוחב ובשטח הגן הקיים. הוא מכניס **אלמנט של דחיסות אורבנית מופרזת** לתוך הריאה הירוקה.
- **אובדן מרחב פתוח אמיתי** :השטחים הפתוחים החדשים שיווצרו בין הבניינים, במקום גנן שרמן , **ממוסגרים על ידי קירות ענק** של מגדלים, ובכך מאבדים את תחושת המרחב הפתוח האמיתי שקיים היום בגן. הנוכחות הפיזית של המגדלים תחניק חזותית את השטח.

אנו דורשים לדחות את התכנית הנוגדת את האינטרס הציבורי בשמירת חזותה ההיסטורית והייחודית של ירושלים. יש לשים את השיקול הנופי בראש סדר העדיפויות.

בברכה,

שם מלא: _____

מספר ת"ז: _____

כתובת מגורים: _____

כתובת מייל: _____

טלפון: _____

תצהיר:

אני החי"מ ראמי כ' הנושא ת.ז 208802959, 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 [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025 הופיע/ה בפניי ראמי כ' הנושא/ת ת.ז 208802959 ולאחר שהזהרתי/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.

ב. קאופמן
עורכת דין
מ. [illegible]

חתימת עורך הדין

הנדון: התנגדות לתכנית 101-10770911 – פרויקט חסבון

התכנית הנוכחית חוטאת למטרת ההתחדשות העירונית בכך שהיא משרתת אינטרסים יזמיים פרטיים על חשבון טובת הכלל, ואנו מתנגדים/ות לה.

נימוקי ההתנגדות העיקריים:

1. **עומס תחבורתי מוגזם:** העומס התחבורתי צפוי לקרוס ברחובות צרים כמו הלל, שמאי ובן-יהודה, עקב תוספת אלפי רכבים.
2. **פגיעה בגן מאיר שרמן:** גריעת שטחים מהגן ההיסטורי והפיכתו לחצר אחורית מוצלת, בניגוד לתכנון בר-קיימא.
3. **הפרת מדיניות גובה:** הקמת מגדלי ענק באזור הרגיש מזרחה מרחוב המלך ג'ורג', תוך פגיעה ברצף הנופי והתרבותי.
4. **תקופת בנייה ארוכה ומטרידה:** שנים רבות של רעש, אבק וחסימות כבישים שיפגעו קשות בשגרת החיים של התושבים הסמוכים.

סיום: לדחות את התכנית או להורות על שינוי מהותי בהיקפי הבנייה ובגובה המגדלים.

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

שם מלא: רחל הומנס

ת"ז: 311226475

כתובת מגורים: הירקון 5

מייל: [illegible]

טלפון 0525629614

מינהל התכנון
הועדר [illegible] ירושלים
11- 2025
נתקבל

תצהיר:

אני החת"מ רחל הוארי הנושא ת.ז 312260425, 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.

רחל הוארי

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד כרמל אופיר, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025 הופיע/ה בפניי רחל הוארי הנושא/ת ת.ז 312260425 ולאחר שהזהרתיו/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.

כרמל אופיר, עו"ד
מ.ר. 45547

חתימת עורך הדין

מינהל התכנון
יחידת ירושלים
03-12-2025
נתקבל

התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון

אני הח"מ, מתנגד/ת בתוקף לתכנית הנידונה, בשל השלכותיה הרוחביות על העיר ירושלים, נופיה ההיסטוריים והמרחבים הירוקים שלה. אני מבקש/ת להביא את נימוקי ההתנגדות שלי לפניכם ולהישמע בכל דיון עתידי.

התכנית מציגה שלושה מגדלים רבי קומות, בעלי גובה חריג לעיר בעלת המאפיינים ההיסטוריים והדתיים של ירושלים. המגדלים, הנשקפים מאזור העיר העתיקה ומנקודות רבות ברחבי העיר, עומדים לסכן את הנוכחות הייחודית של ליבה ההיסטורית בתוך רקע בנייה צפוף.
כמו כן, התכנית מהווה סטייה משמעותית מן המדיניות המוגדרת להקפדה על גובה הבנייה, כפי שהוגדרה והתפתחה במשך שנים רבות, לרבות במסגרת תכנית הרק"ל ותכנית מתאר 2000, אשר ביקשו לשמור על הרכב עירוני נמוך בסמוך לעיר העתיקה. גם פרצות מדיניות בעבר הן בקנה מידה צנוע בהרבה.

המאבק בתכנית מתמקד גם בשמירה על גן העצמאות – שטח ירוק ותיק, בעל חשיבות רבה לתושבי המרכז. הפגיעה המשמעותית בשטחי הגן, לצד ניסיון להציג חלופות חלשות כגון שטחים פתוחים בין מבנים, איננה מקובלת ואינה מהווה תחליף ממשי.

חשוב לציין כי תהליך קידום התכנית במסלול מואץ, שאמור להתאים לבניינים במצבים מסוכנים או אוכלוסיות מוחלשות, אינו מתאים למתחם חסבון המורכב בעיקר ממרכז מסחרי ומשרדי. הליך זה מקטין את יכולת הציבור להשפיע ומפחית דיון ציבורי נרחב.

בעיה נוספת היא היעדר התשתיות התחבורתיות המספקות הנדרשות לאור התוספת המשמעותית של יחידות דיור, משרדים ושטחים מסחריים. העומס המתהווה ברחובות הצרים של המרכז יניב גודש, רעש וזיהום שיפגעו באיכות החיים.

התועלת המוצעת לציבור, הכוללת ספרייה ואולם ספורט, הינה מינורית בהשוואה לשטחי הבנייה והנזק המשמעותי שנגרם לתושבים, לסביבה ולמורשת העירונית.

לכן, אבקש לדחות את התכנית בשלב זה, להבטיח שמירת צביון העיר, להגן על ריאות הירוק המרכזיות ולהפעיל הליכים תכנוניים שקופים והולמים.

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

פרטי המגיש/ה:

שם מלא: ג'ורג'ינה ריס

מס' ת"ז: 341204352

כתובת מגורים: חנן יהו הלמן 5א

כתובת מייל: GRACE18@GMAIL.COM

טלפון: 0542095019

תצהיר:

אני החת"מ ג'ורג'יה ר"ם הנושא ת.ז 341204352, 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 אביטל שטרנברג, מאשר/ת בזה כי ביום 9.12.25
הופיע/ה בפניי ג'ורג'יה ר"ם הנושא/ת ת.ז 341204352
ולאחר שהזהרתיו/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

עו"ד אביטל שטרנברג
AVITAL STERNBERG Adv.
מס' רישיון 10714

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
03-12-2025
נתקבל

30.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

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

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון. התוכנית עתידה לפגוע בליבה ההסטורית ובאופי המקומי של מרכז העיר. התכנית היא תוצאה של מהלכי תכנון פסולים וחסרים. התכנית פוגעת קשות בשטחים ציבוריים פתוחים. התכנית מהווה תקדים גרוע ומשחית לכל מהלכי התכנון בעיר, ואינה עונה לצרכי העיר בהגדלת ביצע הדיור לתושבי העיר.

א. ליקויים מהותיים בתהליכי התכנון והאישור

1. **חריגה מהנורמה ותקדים מסוכן** :הפרויקט חורג באופן חסר תקדים מכל נורמה תכנונית עירונית קיימת: במהלכי האישור, בהיקף הבנייה, באופייה, בהפרשות הציבוריות ובשימוש בשטח ציבורי פתוח שצ"פ. חריגות אלו קובעות קו גבול חדש ובלתי הפיך למערכת התכנון העירונית.

2. **כניעה לתכתיבי היזם** :העירייה הפקירה את אחריותה הציבורית ונתנה ליזם לקבוע את היקפי הבנייה וגבולות החלקות. הפרויקט קודם בתהליך לא שקוף ולא ברור, חרף התנגדות יועצים ממחלקות שונות בעירייה.

3. **דרישות יזם חסרות מגבלות** :היזם דרש וקיבל זכויות יתר, בטענה שיש לכסות עלויות גבוהות בהרבה מעלויות מקבילות בירושלים, בין היתר בשל תכנון על ידי משרד אדריכלים בינלאומי. לדרישות אלה אין בסיס סטטוטורי או תקדימי. היקף הבנייה נקבע לא לפי הוראות של תכניות מנחות ומגבלות של תקנים, אלא לפי דרישת היזם להבטיח לו רווחים.

4. **היעדר תועלת לדיור** :הפרויקט אינו נותן מענה לביקוש לדיור עבור תושבי ירושלים (עשירון שני), כיוון שאינו מיועד לישראלים כלל.

ב. הטעיה חמורה בהגדרות ובשימוש בשטחים ציבוריים

1. **הפרשת שטחים מצומצמת** :ההפרשה המבונה לצרכי ציבור, ספרייה ואולם ספורט), עומדת על כ-5,000 מ"ר מתוך היקף כולל של כ-167,000 מ"ר, כ-3%. בנוסף, העירייה לא עשתה הליך מסודר לקביעת תועלות ציבוריות, מבני ציבור וקהילה ופונקציות אחרות המתאימות למיקום זה, שהוגדרו כמשימות ליזם. באיזורים אחרים בעיר, הנמצאים בהגדרות של בינוי גבוה נדרשות הפרשות גבוהות בהרבה, גם כשהן הפרשות מבונות.

2. **עיוות ייעודי שטחים:**

   - **שטחים פרטיים כ"שטח ציבורי":** הפרויקט מגדיר שטחים פרטיים מניבי רווח (מלונאות, משרדים ומסחר) כ"שטחי ציבור", ובכך מטעה את הוועדות.

   - **שטחים המוגדרים "משותפים":** כ-10,000 מ"ר של שטחים מוגדרים כמשותפים כגון גינות גג ושטחים בקומות מפולשות מוגדרים כך, בעוד שלמעשה אלה שטחים פרטיים לשימוש הדיירים בלבד. תושבי העיר מנועים מהם והם משרתים רק את דיירי הפרויקט.

ג. נזקים למרקם ולסביבה העירונית

1. **התכנית הורסת את האופי המיוחד והירושלמי של העיר ההסטורית ומרכז העיר, שבין מאפייניו החשובים הם** חלקות קטנות, שוני בין בנינים וקנה מידה נמוך.תקיעת פרויקט ענק, בעל שפה אחידה וזרה, בלב העיר משמידה את הטקסטורה הייחודית של ירושלים.

2. **פגיעה ב"גן שרמן"** : השצ"פ העירוני של גן שרמן הופך לחצר אחורית, מוצלת ברב שעות היום, בערך חציה מוקף בחזיתות מסחריות הכלואה בין המגדלים. גם השטח הציבורי בחצר חסבון יהיה מוצל כמעט כל שעות היום.

3. **"בנייה ירוקה" כתרמית תכנונית** :ציור עצים על החזיתות אינו בנייה ירוקה. ההגדלה של נפחי הבניין לצורך מרפסות ירוקות פרטיות מגדילה את הוצאות היזם, עליהן הוא מבקש פיצוי בצורת יותר זכויות, ואת צרכי האנרגיה של הבניין, המהווה נטל על המערכות העירוניות.

ד. דרישות לשינוי מיידי בפרויקט

1. **בדיקה של כל תהליך האישור של הפרויקט, בשימת לב להגדלת הזכויות המאסיבית שקיבל היזם.**

2. **הפחתה משמעותי בשכויות הבנייה ובהיקף הבנייה המוצע** :על מנת להתאים את רווחי הבנייה המשוערים להוצאות האמיתיות. והתאמת חישובי השמאים לערכי המכירה והבעלות האמיתיים, במטרה של הקטנת בפחי הבנייה.

3. **התאמת דרישות** :אימוץ דרישות יועצי העירייה במלואן.

4. **צמצום נזקים סביבתיים** :הפחתת מידות הבניינים לצורך צמצום הצללה והשפעות רוח.

5. **ביטול נפחים פרטיים** :הקטנת נפחי הבנייה המוקדשים לחללים ירוקים הן פרטיים והן משותפים לדיירים.

6. **הגדרת שימוש ציבורי אמיתי** :קביעת שימוש ציבורי בפועל לשטחים האטרקטיביים המוגדרים כמשותפים לדיירים.

7. **מניעת התרחבות** :ביטול כל אפשרות למגדל רביעי או לצירוף שטחי בנייה נוספים ליזם.

8. **הוספת מבני ציבור** :הגדלת שטחי הבנייה הציבורית, ללא הוספת כל שטח לבניית היזם.

אנו מבקשים לדחות את התכנית לאלתר ולשמור על צביונה הייחודי של ירושלים לדורות הבאים.

שם מלא : שיר אונטרמן

מספר ת"ז : 318079922

כתובת מגורים : הראנ 16/53

כתובת מייל : shir.unterman.mail@gmail.com

טלפון : 0528195610

תצהיר:

אני החתום מטה שי ראובן הנושא ת.ז 318079422, 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 בטי נולמן, מאשר/ת בזה כי ביום 2.12.25
הופיע/ה בפניי שי ראובן הנושא/ת ת.ז 318079422
ולאחר שהזהרתיו/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.

בטי נולמן, עו"ד
מ.ר. Lic. No. 13461
BETTY NULMAN, Adv.

חתימת עורך הדין

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
03 -12- 2025
נתקבל

30.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

<u>הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון</u>

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון. התוכנית עתידה לפגוע בליבה ההסטורית ובאופי המקומי של מרכז העיר. התכנית היא תוצאה של מהלכי תכנון פסולים וחסרים. התכנית פוגעת קשות בשטחים ציבוריים פתוחים. התכנית מהווה תקדים גרוע ומשחית לכל מהלכי התכנון בעיר, ואינה עונה לצרכי העיר בהגדלת ביצע הדיור לתושבי העיר.

א. ליקויים מהותיים בתהליכי התכנון והאישור

1. **חריגה מהנורמה ותקדים מסוכן:** הפרויקט חורג באופן חסר תקדים מכל נורמה תכנונית עירונית קיימת: במהלכי האישור, בהיקף הבנייה, באופייה, בהפרשות הציבוריות ובשימוש בשטח ציבורי פתוח שצ"פ. חריגות אלו קובעות קו גבול חדש ובלתי הפיך למערכת התכנון העירונית.

2. **כניעה לתכתיבי היזם:** העירייה הפקירה את אחריותה הציבורית ונתנה ליזם לקבוע את היקפי הבנייה וגבולות החלקות. הפרויקט קודם בתהליך לא שקוף ולא ברור, חרף התנגדות יועצים ממחלקות שונות בעירייה.

3. **דרישות יזם חסרות מגבלות:** היזם דרש וקיבל זכויות יתר, בטענה שיש לכסות עלויות גבוהות בהרבה מעלויות מקבילות בירושלים, בין היתר בשל תכנון על ידי משרד אדריכלים בינלאומי. לדרישות אלה אין בסיס סטטוטורי או תקדימי. היקף הבנייה נקבע לא לפי הוראות של תכניות מנחות ומגבלות של תקנים, אלא לפי דרישת היזם להבטיח לו רווחים.

4. **היעדר תועלת לדיור:** הפרויקט אינו נותן מענה לביקוש לדיור עבור תושבי ירושלים (עשירון שני), כיוון שאינו מיועד לישראלים כלל.

ב. הטעיה חמורה בהגדרות ובשימוש בשטחים ציבוריים

1. **הפרשת שטחים מצומצמת:** ההפרשה המבונה לצרכי ציבור, ספרייה ואולם ספורט), עומדת על כ-5,000 מ"ר מתוך היקף כולל של כ-167,000 מ"ר, כ-3%. בנוסף, העירייה לא עשתה הליך מסודר לקביעת תועלות ציבוריות, מבני ציבור וקהילה ופונקציות אחרות המתאימות למיקום זה, שהוגדרו כמשימות ליזם. באיזורים אחרים בעיר, הנמצאים בהגדרות של בינוי גבוה נדרשות הפרשות גבוהות בהרבה, גם כשהן הפרשות מבונות.

2. **עיוות ייעודי שטחים:**

   - **שטחים פרטיים כ"שטח ציבורי":** הפרויקט מגדיר שטחים פרטיים מניבי רווח (מלונאות, משרדים ומסחר) כ"שטחי ציבור", ובכך מטעה את הוועדות.
   - **שטחים המוגדרים "משותפים":** כ-10,000 מ"ר של שטחים מוגדרים כמשותפים כגון גינות גג ושטחים בקומות מפולשות מוגדרים כך, בעוד שלמעשה אלה שטחים פרטיים לשימוש הדיירים בלבד. תושבי העיר מנועים מהם והם משרתים רק את דיירי הפרויקט.

ג. נזקים למרקם ולסביבה העירונית

1. **התכנית הורסת את האופי המיוחד והירושלמי של העיר ההסטורית ומרכז העיר, שבין מאפייניו החשובים הם** חלקות קטנות, שוני בין בנינים וקנה מידה נמוך.תקיעת פרויקט ענק, בעל שפה אחידה וזרה, בלב העיר משמידה את הטקסטורה הייחודית של ירושלים.

2. **פגיעה ב"גן שרמן"** : השצ"פ העירוני של גן שרמן הופך לחצר אחורית, מוצלת ברב שעות היום, בערך חציה מוקף בחזיתות מסחריות הכלואה בין המגדלים. גם השטח הציבורי בחצר חסבון יהיה מוצל כמעט כל שעות היום.

3. **"בנייה ירוקה" כתרמית תכנונית** :ציור עצים על החזיתות אינו בנייה ירוקה. ההגדלה של נפחי הבניין לצורך מרפסות ירוקות פרטיות מגדילה את הוצאות היזם, עליהן הוא מבקש פיצוי בצורת יותר זכויות, ואת צרכי האנרגיה של הבניין, המהווה נטל על המערכות העירוניות.

ד. דרישות לשינוי מיידי בפרויקט

1. **בדיקה של כל תהליך האישור של הפרויקט, בשימת לב להגדלת הזכויות המאסיבית שקיבל היזם.**

2. **הפחתה משמעותי בשכויות הבנייה ובהיקף הבנייה המוצע** :על מנת להתאים את רווחי הבנייה המשוערים להוצאות האמיתיות. והתאמת חישובי השמאים לערכי המכירה והבעלות האמיתיים, במטרה של הקטנת בפחי הבנייה.

3. **התאמת דרישות** :אימוץ דרישות יועצי העירייה במלואן.

4. **צמצום נזקים סביבתיים** :הפחתת מידות הבניינים לצורך צמצום הצללה והשפעות רוח.

5. **ביטול נפחים פרטיים** :הקטנת נפחי הבנייה המוקדשים לחללים ירוקים הן פרטיים והן משותפים לדיירים.

6. **הגדרת שימוש ציבורי אמיתי** :קביעת שימוש ציבורי בפועל לשטחים האטרקטיביים המוגדרים כמשותפים לדיירים.

7. **מניעת התרחבות** :ביטול כל אפשרות למגדל רב'עי או לצירוף שטחי בנייה נוספים ליזם.

8. **הוספת מבני ציבור** :הגדלת שטחי הבנייה הציבורית, ללא הוספת כל שטח לבניית היזם.

אנו מבקשים לדחות את התכנית לאלתר ולשמור על צביונה הייחודי של ירושלים לדורות הבאים.

שם מלא _____ :

מספר ת"ז _____ :

כתובת מגורים _____ :

כתובת מייל _____ :

טלפון _____ :

תצהיר:

אני החת"מ בן נאיר הנושא ת.ז 017671132, 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 אביטל שטרנברג, מאשר/ת בזה כי ביום 25.06.25 הופיע/ה בפניי בן נאיר המוכר/ת לי אישית ולאחר שהזהרתי/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

עו"ד אביטל שטרנברג
AVITAL STERNBERG Adv.
מס' רישיון 10714

27.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

<u>הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון</u>

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון. התוכנית עתידה לפגוע בעיר, בשטחיה ההיסטוריים, בקו הרקיע ובאופי המקומי של מרכז העיר, וכן בשטחים הירוקים בגן העצמאות. נוסף על כך, התוכנית תגרום להצללה ותזיק לדירות הסמוכות.

<u>נימוקי ההתנגדות בתמצית:</u>

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה המקובלת והנכונה שהתקיימה בירושלים עד היום. . ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית ולכיסויה בערימת בטון.
2. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שהוא גן קריטי למרכז העיר.
3. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. פריצת המדיניות עלולה להפוך אותה לאות מתה ולאפשר אישור של עוד תוכניות ענק בעתיד.

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.

<u>להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:</u>

<u>גובה הבניינים</u>

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, כי"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 ייראה 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 החיסטורית, 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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

13. ועדת השימור המקומית **<u>המליצה לדחות את התוכנית</u>** 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."**

14. 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.

15. 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.

<u>תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן תמורה נוספת</u>

16. 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 (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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.

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

<u>פגמים בהליך</u>

23. 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.
24. 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.
25. 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.

<u>אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי</u>

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.

<u>התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית</u>

27. 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:

בברכה,

שם מלא: Harriet Scher

מספר ת"ז: 015923559

כתובת מגורים: Hain Bajayo COB

כתובת מייל: harriet.scher@gmail.com

טלפון: 0528435060

חתימה: _____

תצהיר:

אני החי"מ Harriet Schuf הנושא ת.ז 011592359 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.

H Schuf

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד בטי נולמן, מאשר/ת בזה כי ביום 2.12.25 הופיע/ה בפניי הגב' הריסט שוף הנושא/ת ת.ז 011592359 ולאחר שהזהרתיו/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.

בטי נולמן, עו"ד
מ.ר. 13461 Lic. No. 13461
BETTY NULMAN, Adv.

חתימת עורך הדין

27.11.25

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

<u>הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון</u>

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון. התוכנית עתידה לפגוע בעיר, בשטחיה ההיסטוריים, בקו הרקיע ובאופי המקומי של מרכז העיר, וכן בשטחים הירוקים בגן העצמאות. נוסף על כך, התוכנית תגרום להצללה ותזיק לדירות הסמוכות.

<u>נימוקי ההתנגדות בתמצית:</u>

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה המקובלת והנכונה שהתקיימה בירושלים עד היום. . ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית ולכיסויה בערימת בטון.
2. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שהוא גן קריטי למרכז העיר.
3. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. פריצת המדיניות עלולה להפוך אותה לאות מתה ולאפשר אישור של עוד תוכניות ענק בעתיד.

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.

<u>להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:</u>

<u>גובה הבניינים</u>

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, כי"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 ייראה 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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

13. ועדת השימור המקומית **<u>המליצה לדחות את התוכנית</u>** 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."**

14. 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.

15. 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.

<u>תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן תמורה נוספת</u>

16. 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 (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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.

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

<u>פגמים בהליך</u>

23. 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.
24. 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.
25. 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.

<u>אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי</u>

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.

<u>התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית</u>

27. 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:

בברכה,

שם מלא: _____

מספר ת"ז: _____

כתובת מגורים: _____

כתובת מייל: _____

טלפון: _____

חתימה: _____

תצהיר:

אני הח"מ מעין לוי המבסן הנושא ת.ז. 051289798, 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.
3. כתובת: רח' הדפוסים 5 יהוד.

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

מעין לוי המבסן

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד אביטל שטרנברג מאשר/ת בזה כי ביום 26.12.22 הופיע/ה בפניי מעין לוי המבסן הנושא/ת ת.ז. 051289798 ולאחר שהזהרתיו/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.

אביטל שטרנברג

חתימת עורך הדין

עו"ד אביטל שטרנברג
AVITAL STERNBERG Adv.
מס' רישיון 0714

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. התוכנית עתידה לפגוע בעיר, בשטחיה ההיסטוריים, בקו הרקיע ובאופי המקומי של מרכז העיר, וכן בשטחים הירוקים בגן העצמאות. נוסף על כך, התוכנית תגרום להצללה ותזיק לדירות הסמוכות.

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

1. אני חושב/ת שהתוכנית מנוגדת למדיניות הבנייה לגובה המקובלת והנכונה שהתקיימה בירושלים עד היום. . ירושלים אינה עיר רגילה אלא עיר בעלת חשיבות היסטורית, דתית ותיירותית וצריך לשמור עליה. הבניינים שייבנו ייראו מכל מקום בעיר, לרבות מאיזור העיר העתיקה, ויגרמו להעלמת העיר ההיסטורית ולכיסויה בערימת בטון.
2. התוכנית פוגעת בשטחים ירוקים ובאופן ספציפי בגן העצמאות שהוא גן קריטי למרכז העיר.
3. התוכנית מנוגדת לאינטרס של תושבי ירושלים בכלל ומרכז העיר בפרט. יש חשש שהתוכנית תגרום למדרון חלקלק ולאישור תוכניות נוספות שיתקרבו עוד ועוד לעיר העתיקה. פריצת המדיניות עלולה להפוך אותה לאות מתה ולאפשר אישור של עוד תוכניות ענק בעתיד.

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.

<u>להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:</u>

<u>גובה הבניינים</u>

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, כי"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 ייראה 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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

13. ועדת השימור המקומית **<u>המליצה לדחות את התוכנית</u>** 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."**
14. 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.

15. 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.

<u>תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן תמורה נוספת</u>

16. 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 (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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.

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

<u>פגמים בהליך</u>

23. 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.
24. 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.
25. 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.

<u>אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי</u>

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.

<u>התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית</u>

27. 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:

Jerusalem isn't an ordinary city. City Planners have to understand that such towers will destroy the character of our special city. One does not throw out history for "modernity." I hope this simple statement will enter the hearts and minds of those who are making the decisions. Thank you! בברכה,

שם מלא: גרלדין ב. קליין

מספר ת"ז: 30935906.5

כתובת מגורים: ח"ס הכהן 2/6 - ירושלים

כתובת מייל: Klein_Jacob@Yahoo.com

טלפון: 0544659473

Geraldine Klein חתימה

תצהיר:

אני החת"מ ג'רלדין קליין הנושא ת.ז 309359065, 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.

Geraldine B. Klein

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד ב' נולמן, מאשר/ת בזה כי ביום 2.12.21 הופיע/ה בפניי ג'רלדין קליין הנושא/ת ת.ז 309359065 ולאחר שהזהרתי/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.

בטי נולמן, עו"ד
מ.ר. 13451
Lic. No. 13451
BETTY NULMAN, Adv.

חתימת עורך הדין

מינהל התכנון
הועדה המחוזית
ירושלים
05 -12- 2025
נתקבל

הנדון: **התנגדות לתכנית מגדלי חסבון – פגיעה בקהילה ובמרקם העירוני**

אני מבקש/ת להביע התנגדות נחרצת לתכנית להקמת שלושה מגדלים עצומים באזור רחוב חסבון. לתכנית השפעות שליליות רבות על חיי התושבים ועל האזור כולו.

1. שינוי קיצוני בנוף העירוני
נחלאות ושכונות הסביבה מאופיינות בבנייה נמוכה ואותנטית. הצבת מגדלים בני עשרות קומות בתוך אזור לשימור משנה באופן דרמטי את הנראות של ירושלים, פוגעת במורשת העירונית ואף מנוגדת לעקרונות תכנון מרחב השוק והסביבה.

2. עומס תנועתי וצמצום נגישות
הכבישים בסביבה צרים, כבר היום עמוסים, ורוויית החניה באזור מזמן הגיעה למיצוי. הפרויקט יביא תנועה נוספת של כלי רכב, ספקים ומבקרים בלי שניתנה לכך מענה תכנוני הולם. התוצאה תהיה עומס בלתי נסבל ופגיעה ישירה בחיי היום־יום של התושבים.

3. העדר התאמה לתשתיות קיימות
אף רשות מקצועית אינה יכולה לטעון שתשתיות נחלאות מסוגלות לספוג תוספת של קמפוס מגדלים מסחריים ומגורים. שירותי חינוך, בריאות, ניקוז ותחבורה אינם ערוכים להיקף כזה של אוכלוסייה חדשה.

4. פגיעה במרחבים ירוקים ובמרחב הציבורי
גן העצמאות הוא משאב ציבורי חיוני. כל הצרה של שטחו, חסימת נוף אליו או יצירת הצללה משמעותית תפגע בשימוש של התושבים ובאופיו הקהילתי.

5. יחס לא מידתי בין פרויקט ענק לבין שכונה שבנויה בקנה מידה אנושי
המגדלים אינם תואמים את אופי השכונה מבחינת גובה, מסה, נפח ובולטות. הם יוצרים "חומה אורבנית" שחוסמת אור, אוויר וראות.

אני קורא/ת לוועדה לעצור את קידום התכנית במתכונתה הנוכחית. נדרש תכנון חדש שמתחשב בקהילה המקומית, בערכי השימור, ובצורך לשמור על איזון בין פיתוח לבין איכות חיים.

בברכה,

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

שם מלא: [illegible]

מס' ת"ז: 038076278

כתובת מגורים: [illegible]

כתובת מייל: [illegible]

טלפון: 050-767-701

תצהיר:

אני החת"מ [illegible] הנושא ת.ז 013027625, 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.

[illegible]

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 2.12.25
הופיע/ה בפניי [illegible] הנושא/ת ת.ז 013027628
ולאחר שהזהרתיו/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.

[illegible]

חתימת עו"ד

עו"ד אביטל שטרנברג
AVITAL STERNBERG Adv.
נס' ציונה 74100

לנמען: הוועדה המחוזית והמקומית לתכנון ובנייה, ירושלים

הנושא: התנגדות נחרצת לתכנית 101-1070911 התחדשות עירונית במתחם חסבון

אני, הח"מ, מתנגד/ת לתכנית בגובה המוצע של שלושה מגדלים בני 44-48 קומות, המהווים חריגה משמעותית מתקנות גובה הבנייה בעיר ירושלים, בייחוד באזור הסמוך לעיר העתיקה.

- המגדלים ישפיעו לרעה על קו הרקיע ההיסטורי ועל הנראות הכללית של העיר, ויפגעו בנוף התרבותי בעל הערך הייחודי.
- התכנית פוגעת בשטחי גן העצמאות, פארק ותיק המשמש כריאה ירוקה מרכזית למרכז העיר. ההתערבות בשטחי הגן משמעותית, והתחליפים המוצעים לא מהווים תחליף לשטח ירוק שולי ומתאים.
- המסלול המואץ של פינוי-בינוי, שבו קודמה התכנית, איננו מותאם לתנאי המתחם ואינו משרת את הציבור כפי שנדרש בתהליכים רגילים ופתוחים.
- העומס התחבורתי שנוצר כתוצאה מהתכנית צפוי להחמיר את המצב הקיים ברחובות הצרים במרכז העיר, להוסיף רעש וזיהום ולפגוע באיכות חייהם של התושבים.
- התועלות המוצעות לציבור (ספרייה, אולם ספורט) קטנות ביחס לנזקים התכנוניים, הסביבתיים והחברתיים שנגרמים.
- אבקש לדחות את התכנית, להמשיך ולהגן על המאפיינים ההיסטוריים, התרבותיים והירוקים של ירושלים, ולקדם תכנון שקוף והולם יותר.

אבקש הזמנה לכל דיון שייערך בתכנית, עם שמירת הזכות להגיש טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת מומחים (כגון שמאי, הדמיות ותחבורה).

שם מלא: [illegible]

מס' ת"ז: 056191166

כתובת מגורים: [illegible] 3

כתובת מייל: [illegible]@013.net

טלפון: 054-[illegible]

[illegible]

תצהיר:

אני החת"מ [illegible] הנושא ת.ז 056019166, 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.

[illegible]

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד יוסף טרנברג, מאשר/ת בזה כי ביום 2.12.25

הופיע/ה בפניי [illegible] הנושא/ת ת.ז 056019166

ולאחר שהזהרתיו/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.

יוסף טרנברג

חתימת עורך הדין

עו"ד אביטל שטרנברג
AVITAL STERNBERG Adv.
מס' רישיון 0714

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

אני הח"מ מביע/ה התנגדות לתכנית הנדונה מסיבות הבאות:

- **גובה הבניינים :**המגדלים המתוכננים גבוהים בהרבה מהסביבה ויוצרים פגיעה בנוף העירוני ובהצללה של בתים קיימים.
- **פגיעה בשטחים ציבוריים :**גנים חשובים ייפגעו, והשימוש בהם יהיה מוגבל.
- **שטחים ציבוריים מזויפים :**שטחים שהוצגו כציבוריים ישמשו בעיקר את הדיירים החדשים.
- **חריגה ממדיניות הבנייה לגובה :**מסכנת את המרקם ההיסטורי של העיר.
- **יתרונות ציבוריים קטנים :**ספרייה ואולם ספורט בלבד.
- **תחבורה ותשתיות :**צפוי עומס תחבורתי, רעש וזיהום אוויר.

סיכום:
לאור הפגיעות החמורות, אני מבקש/ת לדחות את התכנית או להתאים אותה באופן שישמור על שטחים ציבוריים, נוף היסטורי ותנאי מגורים סבירים.

שם מלא _____ :

מספר ת"ז _____ :

כתובת מגורים _____ :

כתובת מייל _____ :

טלפון _____ :

תצהיר:

אני החת"מ _____ הנושא ת.ז 534709/0, 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 יפעת שטרנברג מאשר/ת בזה כי ביום 2-12-25

הופיע/ה בפניי _____ הנושא/ת ת.ז _____

ולאחר שהזהרתיו/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

עו"ד אביטל שטרנברג
AVITAL STERNBERG Adv.
מס' רישיון 40714

4.12.2025

לכבוד
גב׳ שירה תלמי-בבאי,
יו״ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה,
מחוז ירושלים

לכבוד
מר אליעזר ראוכברגר,
יו״ר ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה,
עיריית ירושלים

<u>הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון</u>

עמותת ״רמות למען הסביבה״ (ע״ר 58-037-840-4), שנרשמה כעמותה בשנת 2000 ופועלת מאז ברציפות, היא עמותה ירושלמית שפועלת לשימור שטחים פתוחים בירושלים וסביבתה ולשיפור איכות החיים של תושבי ירושלים באמצעות טיוב העירוניות ואורח חיים מקיים. העמותה מתנגדת לתכנית שבנדון מהטעמים דלהלן.

מבוא:

תכנית הבנייה המוצעת חורגת מעקרונות התכנון המנחים בעיר ירושלים בכלל, ובמרחב ההיסטורי של מרכז העיר בפרט. במקום השתלבות רגישה וזהירה המוסיפה שכבה עכשווית תוך שמירה על רצף, פרופורציות, קונטקסט ומרקם – התכנית מציעה תוספת בינוי אינטנסיבית, לא מידתית, פוגענית בחלקה בנכסי מורשת, ונעדרת הקפדה על עקרונות שימור מקובלים ועל שמירת המרחב הציבורי.

דברי ההסבר של תכנית ירושלים 2000 קבעו:

״התכנית משאירה למוסדות התכנון גמישות רבה יותר בכל הנוגע לעיר ההיסטורית והשכונות ההיסטוריות מתוך הנחה שכל בניה שתאושר במתחמים אלו תיעשה בקנה המידה המאושר בשכונה ותוך שמירה על המורשת הבנויה והטבעית של העיר אשר מהווה נכס תרבותי ותיירותי כאחד, אשר חשוב להקפיד על שימורו.״

לצערנו, אנו סבורים שבמקרה זה הועדה אינה מצדיקה את האמון שניתן לה, כפי שיפורט להלן.

התנגדות זו תתיחס לקושי שהתכנית מעוררת ברמה העקרונית (שימור, פגיעה בגנים ציבוריים), ברמת פרטים בתכנית ולליקויים במסמכי התכנית ופגמים פרוצדורליים בתהליך קידומה.

<u>אלה, בין היתר, נימוקי ההתנגדות:</u>

1. **המסגרת העקרונית- העיר ההיסטורית**, מדיניות תכנון ושימור:

בעיר היסטורית, חידוש הוא דבר מבורך ונחוץ ע"מ לקיים עיר חיה, מודרנית ומשגשגת. אולם, עליו לעמוד בעקרונות בסיסיים: **שימור מרקם, קוהרנטיות, קונטקסט תכנוני, כיבוד האופי ההיסטורי והתקדמות מדודה הנמנעת משינוי מהיר ותלוש מההקשר העירוני**.
תכנית זו חורגת מכל העקרונות הללו. עקרונות שימור בעיר היסטורית: כן לחדש, להוסיף שכבה כדי שהעיר ההיסטורית תהיה עיר חיה ומשגשגת, אבל תוך כבוד למרקם ההיסטורי הקיים, קוהרנטיות, "תפאורה", קונטקסט תכנוני, ושימור אופי המרחב ההיסטורי. בנוסף, עקרונות וולטה ממליצים להגביל את מהירות השינוי. (המלצות עקרונות וולטה, 2011).
תכנית זו מנוגדת לכל עקרונות אלה.

2. הועדה מקבלת החלטות הנוגדות את המדיניות שהיא עצמה קבעה. תכנית ירושלים 2000 נתנה לה יד חופשית, כאמור מתוך ציפיה שתכבד את השכבות המרקם ההיסטורי הקיימות. מדיניות הבניה לאורך צירי הרק"ל של 2016 עוד כיבדה במידה כלשהי את עקרונות השימור בעיר ההיסטורית, כאשר התשריט קבע בניה מוגבלת בגובהה בצד המזרחי של רח' המלך ג'ורג'.
בעידכון המדיניות ב-2019 הועדה רמסה גם עיקרון זה, וכעת היא חורגת חריגה רבתית מהמדיניות שלה עצמה, תוך מתן הצדקות חלשות, בדיעבד.

3. ערכים עירוניים ואדריכליים:
המרקם האורבני הקיים ברח' המלך ג'ורג' ובקרבתו הוא דוגמא יפהפה של האדריכלות בשנות המנדט ובשנים הראשונות למדינה. הבנינים בשני צדדי הרחוב נבנו או תוכננו כמכלול, תוך התייחסות זה לזה:

הקווים המעוגלים חוזרים על עצמם בבית שבפינת רח׳ בארי, (הבנין הרחוק יותר בצד ימין) בבנין פרומין (היום מוזיאון הכנסת), ובבנין (מס׳ 7.) שבפינת רח׳ הלל, ומצגים מכלול הרמוני. למעשה החזיתות בעלות הקווים המעוגלים נמשכות לאורך רחוב המלך ג׳ורג׳, דרומה וצפונה.

הפירוט שבבנינים עצמם מרשים, ומעיד על רמה גבוהה של אדריכלות, עיצוב ומלאכה:

4. אין בפירוק והרכבה של חזיתות, מתודה שאינה מקובלת היום בעולם האדריכלות והשימור, כדי לחפות על נזקי התכנית. גם פנים חלק מהבנינים בחזית המלך ג׳ורג׳ ראויים לשימור, אולם הוראות התכנית מורות על שימור מאד חלקי, תוך תוספות בצדם האחורי שיש בהם לפגוע בכלל המבנים.
יתר על כן, החזית הרצופה של המבנים הם חלק מהמכלול האדריכלי. להלן נתייחס לכוונה פרק חזית זו.
פירוק והרכבה של מבנה מיועד לשימור עקב ערכיו האדריכליים עומדים בניגוד לעקרונות השימור המקצועיים ולפרקטיקה המקובלת . ערכי המבנה אינם מצטמצמים לפניו החיצוניות בלבד, אלא כוללים את חומריותו המקורית, איכות המלאכה, פרופורציות החללים, ושיטת הבנייה ההיסטורית. פירוק המבנה גורם לאובדן אמיתיותו האדריכלית ומחליף בינוי אותנטי בהעתק בעל ערך מופחת.

האמנות הבינלאומיות המנחות את תחום השימור—אמנת ונציה ,(1964)מסמך נארה על אותנטיות (1994)ועקרונות וולטה —(2011)קובעות במפורש כי שחזור מותר רק כמוצא אחרון ,ובנסיבות חריגות בלבד, כגון סכנה מבנית שאינה מאפשרת שימור במקומו. כאשר מבנה מיועד לשימור על רקע חשיבותו האדריכלית, הנורמה המקצועית מחייבת שימור המבנה בשלמותו, במקומו, ובחומריותו המקורית ,ולא פירוקו.

5. לפיכך, ההתערבות המוצעת חורגת מעקרונות השימור ומהווה פגיעה מהותית בערכיו של המבנים. נדרש כי מוסד התכנון יתווה פתרון המבטיח **שימור מלא של המבנה המקורי in situ**, ללא פירוקו.

6. **היבטים תכנוניים כוללים**:
אם ההצדקה לבניית מגדל אפשטיין מול הר הרצל היהתה שמגדל אחד ״תמיר״ בעל טביעת רגל צרה עדיפה על שני מגדלים נמוכים יותר אך עם תכסית גדולה יותר, אזי בתכנית זו הועדה בחרה גם תכסית גבוהה וגם מגדלים גבוהים.
התכנית כולה היא עצומת ממדים, מסיבית, ועלולה לתת לא תחושה של עירוניות תוססת או מסע רוחני, מסע של אהבה, כנטען במצגת ״עקרונות התכנון״ אלא של מחנק וצפיפות. זאת, אע״פ שהמגדלים כשלעצמם אכן מציעות, ע״פ המצגת בלבד וכמעט ללא עיגון בהוראות התכנית, יצירתיות אדריכלית, אולם ללא הקשר עירוני.

7. **פגיעה בשטחים פתוחים ובאיכות הסביבה**:
התכנית מספחת חלק מגן שרמן, שצ״פ איכותי , לתכנית יזמית, כשההצדקה הנטענת לכך היא ״תרומה משמעותית למרחב הציבורי״. ברם, הטענה , או הקביעה, של הועדה המחוזית ששטח הגן מוחזר לציבור במסגרת התכנית, מטעה. שטח הגן ״מוחזר״ כביכול, לא רק תוך צמצום שטחו לאחר הסטת רח׳ מאיר שחם, וגריעת תכסית בנין G וסביבתי, אלא כשטח מרוצף, מסחרי באופיו, ולא כשטח ירוק – כגן, משאב הנמצא בחוסר ברחבי העיר.

8. זאת ועוד, תדריך הקצאת שטחים פתוחים של מנהל התכנון מחייב הקצאת שצ״פ, במספר מטרים רבועים לגינת סף בית ולגן שכונתי, עבור כל יחידת דיור החדשה. אולם, לא זו בלבד שהתכנית אינה עושה זאת, היא מפחיתה מהשצ״פ לנפש לכלל יחידות הדיור במרחב.

לא מצאנו במסמכי התכנית כל מידע פרוגרמטי לפיו הוחלט על גודל השטח שיופרש לצרכי ציבור—שצ״פים או כל מענה ציבורי אחר.

9. אמנם, בהוראות התכנית, מצוין בטבלת השטחים (סע׳ 3.2) כי 61.28% משטח התכנית היא שצ״פ. נתון זה מטעה, שלא לומר ״בלוף״, מאחר והקו הכחול של התכנית הורחב ע״מ לכלול שטחי גן קיימים. ניתן היה באותה מידה לכלול בו את מלוא שטח גן העצמאות ולהגיע לאחוז שצ״פ גדול בהרבה בטבלה. אין התכנית מייצרת שום שצ״פ, אלא להיפך, גורעת מהקיים. לא נעלם מעינינו שהתכנית מציעה להוסיף שטח לגן בחלקות 55, וחלקות סמוכות לה, ונתייחס לחלק זה של התכנית להלן.

10. **עצים:**

התכנית תביא לכריתת 41 עצים- בשלב זה- אולם חלקם עצים ותיקים בעלי מופע מרשים, שחשיבותם למיתון החום רבה.

כמו כן , התכנית מציעה להעתיק מטע זיתים על מנת לבנות על חלקה זו את בית המגורים ברח׳ סטוינובסקי 18 (חלקה 55), על מנת לחבר את שטח החלקה (עם חלקות סמוכות) לגן. לא מצאנו. עקרונות הקיימות מחייבות לצמצם את ההתערבות במצב הקיים למינימום הנדרש. אין העתקה או נטיעה כשימור עצים ותיקים.

11. **שעות של היטל צל**:

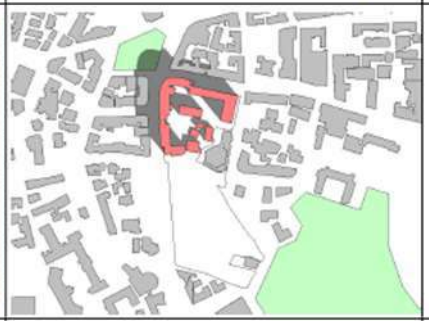
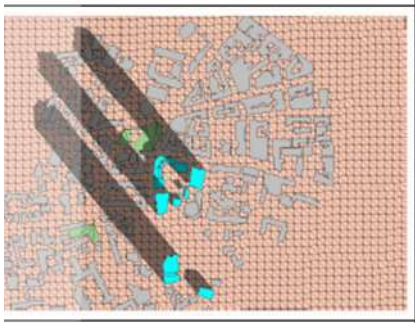
בניית המגדלים עצמם ע״פ תקן בניה ירוקה, תהווה פגיעה של ממש ביעילות האנרגטית ובזכויות אור של בנינים רבים ברחבי מרכז העיר, גם אילו ההצללה היתה עומדת באופן מלא בקריטריונים.

ההצללה תפגע הן ביעילות לוחות סולריות או קולטי דודי שמש המצויים על הגגות ברב הבניה הותיקה במרכז העיר, והן בחדירת אור וחום לדירות, דהיינו חימום פסיבי.

כלומר ,מוצגת בניה ירוקה כדי להכשיר את הבניה המסיבית, תוך פגיעה בתושבים אחרים.

דיאגרמה זו מנספח ״דוח מיקרו-אקלים״ ממחיש זאת (מובא כאן חלק קטן מהדיאגרמה כולה):

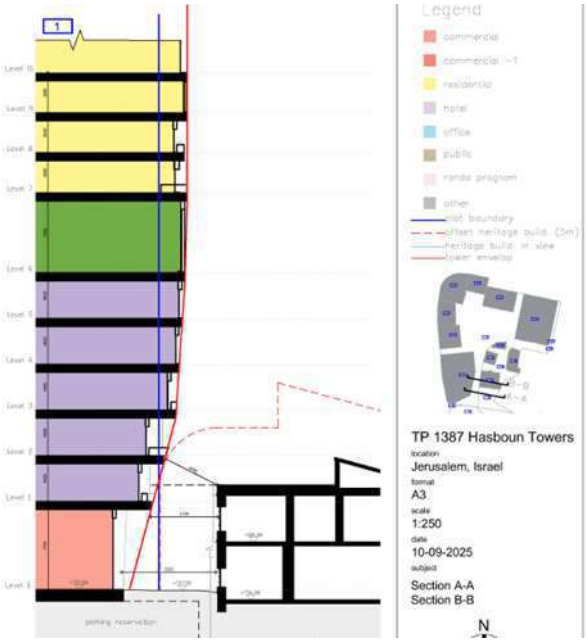
טבלה 1 - להלן מניפת ההצללה של הבינוי המאושר לעומת התכנון המפורט, לפי שעה בשעות הנדרש לבדיקה, 9:00-15:00 ב- 21.12:

שעות	מצב קיים	מצב מוצע
9:00		

12. חסר בין מסמכי התכנית נספח סביבתי: אין זה הגיוני שבפרויקט בסדר גודל כמוצע בתכנית, המסמך הנושא את הכותרת "נספח סביבתי" יתייחס רק להצללה ולרוחות.

13. פגיעות נקודתיות במבנים וצפיפות הבינוי:

צפיפות בלתי סבירה סביב מבנים לשימור:
התכנית מחייבת שיפוץ המבנים A,B,C,ו-D המסומנים לשימור מחמיר, אך במטרה למקסם זכויות בניה, התכנית מאפשרת למגדלים, ובמיוחד לבנין E, "לרכוב" על גגו של בנין תוך יצירת תחושת מחנק וצפיפות אמיתית בקרבת מבנים אלה: **הותרת מרווח של ארבע מטרים בלבד** בין קיר בנין E לקצה בנין B אינו סביר בשום קנה מידה ומהווה שיקול דעת תכנוני לקוי.



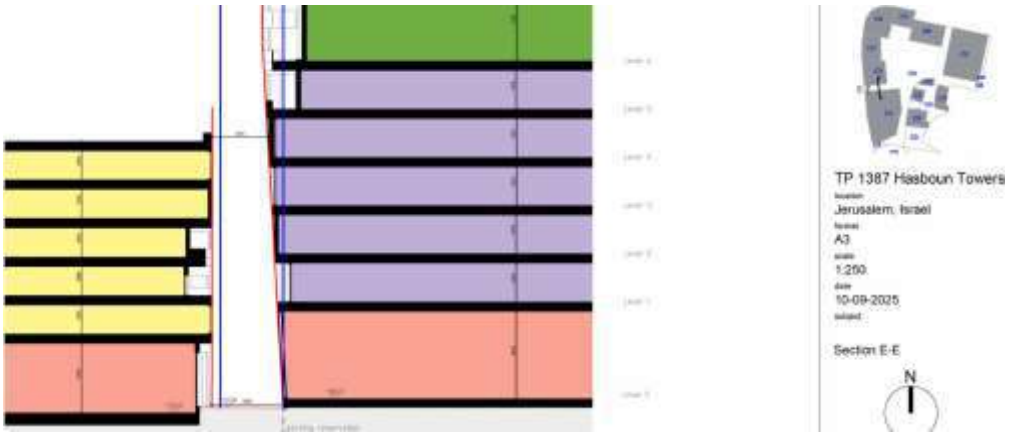
14. **מגדל G:**
אין כל קשר עירוני בין מגדל G במתחם ה"רונדו" לבין יתר חלקי התכנית, ונראה כי מטרתו פתרון לזכויות קניניות של בעלי אינטרסים שונים, על חשבון הציבור. התכנית כביכול מורה בדברי ההסבר על "העתקת" מגדל פזגז, (תכנית 101-0779645) למיקום זה, אולם אין קשר בין התכנית שאושרה למגדל פזגז למגדל זה, המחמיר את הפגיעה בנכסים ציבוריים.

15. **בנינים H, K:**
הסטת בנין H לטובת מעבר להולכי רגל:
החזית הרצופה של הבניה ברח' המלך ג'ורג' מפינת רח' הלל עד מס' 35, הינו חלק מהמרקם ההיסטורי, לרציפותה יש חשיבות כשלעצמה. פירוק והרכבת **בנין H**, תוך הסטתו רק כדי

ליצור מעבר רגלי בדיוק מול רח׳ ש״ץ (ציר הולכי רגל), כשממילא יש מעבר בקרבת מקום, אינו מוצדק מבחינת כללי השימור ויפגע פגיעה נוספת במראה הרחוב.

16. כמו כן, **שימור חזית קיימת באמצעות תמיכה**, כנדרש ע״פ הוראות התכנית **לבנין K** ברח׳ הלל, תוך שילובו בבנין חדש, הוא חסר ערך מבחינה שימורית ופוגעת במרקם ההיסטורי. יתר על כן, הבנין המוצע בתא שטח זה לא הוצג לועדה ולא ברור מה גובהו ונפחו. זה נושא מהותי שצריך להיכלל בשלב התב״ע.

17. גם הותרת **מרווח של 4.6מ׳ בלבד בין בנין E לבנין H**, לאחר שבנין H פורק והוסט ממקומו דרומה כדי לאפשר גישה ישירה למתחם הפנימי מול רח׳ שץ, נראית טעות בתכנון :



18. **בנין N :**

החלטת ההפקדה קבעה כי גבול התכנית יורחב כדי לכלול את חלקה 55, עליה עומד בית מגורים בן 4 או 5 קומות, שכתובתו רח׳ סטוינובסקי 18 : לא ברורה לפי הוראות התכנית או החלטת ההפקדה, מה ייעשה בבנין זה, שאינו נראה, מבחוץ, מבנה הזקוק לפינוי בינוי או התחדשות, והוא גם אינו מופיע ברשימת הכתובות שהתכנית חלה עליהן.

מצגת ״עקרונות הבניה, עמ׳ 13, מתייחסת אליו כ״בנין לניוד״, ובעמ׳ 14, מתייחסת למבנה

חדש. סע׳ 28 להחלטת ההפקדה, מציין כי ״**העתקת** המבנה תאפשר להגדיל את תחום הגן״, אך מורה על ״**הצרחה** של המבנה בחלקה 55 ובינוי של מבנה מגורים מרקמי במקומו בדרום התכנית.״ מדובר, ככל שניתן להבין, בבניית בנין N.
הוראות התכנית מורות כי בנין N בדופן הדרומי של התכנית, ישמש מגורים ומסחר וגובהו המותר 7 קומות. לפיכך אין המדובר לא בהצרחה ולא בהעתקה של המבנה בחלקה 55, אלא במתן הצדקה לתוספת משמעותית של זכויות בניה בתכנית.

19. **הפרת נוהל מבא״ת וליקויים במסמכי התכנית:**
נוהל מבא״ת קובע שבכל תכנית הכוללת יעוד של מגורים, ציון מספר יחידות הדיור הוא חובה:

> **מספר יח"ד**- עמודת חובה ביעוד מגורים, דיור מיוחד ותיירות. סך יחידות הדיור המוצעות עבור שורת תא השטח או תאי השטח, לרבות יחידות דיור מפורטות, יחידות דיור מתאריות, יחידות דיור מוגן, חדרי מלון, יחידות דיור במעונות סטודנטים, יחידות הורים במושבים ויחידות מעבר בקיבוצים.

ברם, בסע׳ 5 להוראות התכנית, ״טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע״, טור יחה״ד הוא ריק. זאת, אע״פ שיעוד ״עירוני מעורב״ כולל מגורים ואף הוראות התכנית מציינות זאת (סע׳ 4.1.1).

בתמליל הדיון להפקדה, ביום 7.4.2025, **מתכנן המחוז מר דן קינן אמר מפורשות (עמ׳ 6) שאינו יודע כמה דירות יהיו בכל קומה, מכאן שאינו יודע כמה דירות יהיו סה״כ.**
בעמ׳ 5 ציון שהיזם נקב במספר ה״דירות הכלואות״ בכל קומה כבין שש לשמונה—הבדל משמעותי לכל הדעות, הן מבחינת מספר יחידות הדיור שהתכנית מוסיפה לעיר בה כביכול יש משבר דיור, וכן מבחינת איכותן של הדירות אותן תוסיף התכנית.
מספר הדירות הכולל והתוספתיות מוזכר רק במצגת היזם, שאין לה כל תוקף מחייב בנושא זה.

ללא ציון מספר הדירות, יתכן, לכאורה, שאין התכנית מוסיפה 70 יח״ד, שהן לפי סע׳ 4.א11 לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה-1965, תנאי סף לדיון בתכנית בועדה להתחדשות עירונית.

20. נפלו בהליכי קידום התכנית פגמים פרוצדורליים וקיימים לקויים במסמכי התכנית.

סיכום:

המתנגדת מבינה שעיריית ירושלים תמכה בהגדלת שטח התכנית לממדיה הנוכחיים, וכתוצאה מכך הצטרפה כמגישת התכנית, על מנת לקבל מענים ציבוריים שהיא אינה מסוגלת לספק לתושבי העיר. אולם מדובר באתנן מוגזם ולא מידתי, תוך פגיעה באינטרסים ציבוריים.

תכנית זו פוגעת במרקם ההיסטורי של מרכז העיר ופועלת בניגוד לעקרונות השימור והפיתוח בעיר היסטורית. היא סותרת מדיניות שאושרה בעבר על ידי הוועדה עצמה, מאפילה על נכסי התרבות והמורשת של העיר ומגמדת אותם, פוגעת בשטחים פתוחים השייכים לכלל הציבור ובאיכות חיי תושבים הגרים היום במרכז העיר, ומייצרת נפחי בנייה בלתי סבירים, ללא כל

קנה מידה התואם את המרקם הבנוי הקיים, שאינם עומדים בפרמטרים מקצועיים מבחינה פרוגרמטית.

בנוסף, התכנית לוקה בפגמים מהותיים — בהיעדר פרטי המגורים, בייצוג מטעה של שטחים ציבוריים פתוחים ובכשלים תכנוניים חמורים כגון צפיפות יתר, פירוק מבנים היסטוריים, הסטתם, ויצירת מגדלים החורגים מהקשרם ומכבידים על המרחב העירוני.

לפיכך, ומכל אחד מהנימוקים המפורטים לעיל, מתבקשת הועדה לדחות את התכנית במתכונת הנוכחית. לכל הפחות , מתבקשת הועדה להורות על שינויים מרחיקי לכת שיבטיחו שמירה על המרחב ההיסטורי, איכות החיים, ודפוסי התכנון התקינים בעיר ירושלים.

החי״מ הינה חברת הנהלת עמותת רמות למען הסביבה והוסמכה לייצג את העמותה בהתנגדות זו.

תצהיר

אני החתום מטה, חביבה שפר, בעל ת.ז. 013638598, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני נותן תצהיר זה לפי סעיף 103א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לתמיכה בהתנגדותי לתכנית 101-1070911.
2. העובדות עליהן מסתמכות ההתנגדות אשר אליה מצורף תצהירי זה נכונות למיטב ידיעתי.
3. אני שומר לעצמי את הזכות להוסיף טענות, חוות דעת ואסמכתאות להתנגדות זו.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.

חתימה: _____

אישור עורך דין

אני הח"מ יקי פרי ,עו"ד, מאשר כי ביום 4.12.25 הופיע בפני הגב' חביבה שפר, המוכר/ת לי אישית, ולאחר שהוזהרתיה כי עליה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה הנ"ל וחתמה עליה בפני.

חתימה: _____

חותמת: יקי פרי, עו"ד 41625

4.12.2025

לכבוד
גב׳ שירה תלמי-בבאי,
יו״ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה,
מחוז ירושלים

לכבוד
מר אליעזר ראוכברגר,
יו״ר ועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה,
עיריית ירושלים

<u>הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון</u>

עמותת ״רמות למען הסביבה״ (ע״ר 58-037-840-4), שנרשמה כעמותה בשנת 2000 ופועלת מאז ברציפות, היא עמותה ירושלמית שפועלת לשימור שטחים פתוחים בירושלים וסביבתה ולשיפור איכות החיים של תושבי ירושלים באמצעות טיוב העירוניות ואורח חיים מקיים. העמותה מתנגדת לתכנית שבנדון מהטעמים דלהלן.

מבוא:

תכנית הבנייה המוצעת חורגת מעקרונות התכנון המנחים בעיר ירושלים בכלל, ובמרחב ההיסטורי של מרכז העיר בפרט. במקום השתלבות רגישה וזהירה המוסיפה שכבה עכשווית תוך שמירה על רצף, פרופורציות, קונטקסט ומרקם – התכנית מציעה תוספת בינוי אינטנסיבית, לא מידתית, פוגענית בחלקה בנכסי מורשת, ונעדרת הקפדה על עקרונות שימור מקובלים ועל שמירת המרחב הציבורי.

דברי ההסבר של תכנית ירושלים 2000 קבעו:

״התכנית משאירה למוסדות התכנון גמישות רבה יותר בכל הנוגע לעיר ההיסטורית והשכונות ההיסטוריות מתוך הנחה שכל בניה שתאושר במתחמים אלו תיעשה בקנה המידה המאושר בשכונה ותוך שמירה על המורשת הבנויה והטבעית של העיר אשר מהווה נכס תרבותי ותיירותי כאחד, אשר חשוב להקפיד על שימורו.״

לצערנו, אנו סבורים שבמקרה זה הועדה אינה מצדיקה את האמון שניתן לה, כפי שיפורט להלן.

התנגדות זו תתיחס לקושי שהתכנית מעוררת ברמה העקרונית (שימור, פגיעה בגנים ציבוריים), ברמת פרטים בתכנית ולליקויים במסמכי התכנית ופגמים פרוצדורליים בתהליך קידומה.

<u>אלה, בין היתר, נימוקי ההתנגדות:</u>

1. **המסגרת העקרונית- העיר ההיסטורית**, מדיניות תכנון ושימור:

בעיר היסטורית, חידוש הוא דבר מבורך ונחוץ ע"מ לקיים עיר חיה, מודרנית ומשגשגת. אולם, עליו לעמוד בעקרונות בסיסיים: **שימור מרקם, קוהרנטיות, קונטקסט תכנוני, כיבוד האופי ההיסטורי והתקדמות מדודה הנמנעת משינוי מהיר ותלוש מההקשר העירוני**.
תכנית זו חורגת מכל העקרונות הללו. עקרונות שימור בעיר היסטורית: כן לחדש, להוסיף שכבה כדי שהעיר ההיסטורית תהיה עיר חיה ומשגשגת, אבל תוך כבוד למרקם ההיסטורי הקיים, קוהרנטיות, "תפאורה", קונטקסט תכנוני, ושימור אופי המרחב ההיסטורי. בנוסף, עקרונות וולטה ממליצים להגביל את מהירות השינוי. (המלצות עקרונות וולטה, 2011).
תכנית זו מנוגדת לכל עקרונות אלה.

2. הועדה מקבלת החלטות הנוגדות את המדיניות שהיא עצמה קבעה. תכנית ירושלים 2000 נתנה לה יד חופשית, כאמור מתוך ציפיה שתכבד את השכבות המרקם ההיסטורי הקיימות. מדיניות הבניה לאורך צירי הרק"ל של 2016 עוד כיבדה במידה כלשהי את עקרונות השימור בעיר ההיסטורית, כאשר התשריט קבע בניה מוגבלת בגובהה בצד המזרחי של רח' המלך ג'ורג'.
בעידכון המדיניות ב-2019 הועדה רמסה גם עיקרון זה, וכעת היא חורגת חריגה רבתית מהמדיניות שלה עצמה, תוך מתן הצדקות חלשות, בדיעבד.

3. ערכים עירוניים ואדריכליים:
המרקם האורבני הקיים ברח' המלך ג'ורג' ובקרבתו הוא דוגמא יפהפה של האדריכלות בשנות המנדט ובשנים הראשונות למדינה. הבנינים בשני צדדי הרחוב נבנו או תוכננו כמכלול, תוך התייחסות זה לזה:

הקווים המעוגלים חוזרים על עצמם בבית שבפינת רח׳ בארי, (הבנין הרחוק יותר בצד ימין) בבנין פרומין (היום מוזיאון הכנסת), ובבנין (מס׳ 7.) שבפינת רח׳ הלל, ומצגים מכלול הרמוני. למעשה החזיתות בעלות הקווים המעוגלים נמשכות לאורך רחוב המלך ג׳ורג׳, דרומה וצפונה.

הפירוט שבבנינים עצמם מרשים, ומעיד על רמה גבוהה של אדריכלות, עיצוב ומלאכה:

4. אין בפירוק והרכבה של חזיתות, מתודה שאינה מקובלת היום בעולם האדריכלות והשימור, כדי לחפות על נזקי התכנית. גם פנים חלק מהבנינים בחזית המלך ג׳ורג׳ ראויים לשימור, אולם הוראות התכנית מורות על שימור מאד חלקי, תוך תוספות בצדם האחורי שיש בהם לפגוע בכלל המבנים.
יתר על כן, החזית הרצופה של המבנים הם חלק מהמכלול האדריכלי. להלן נתייחס לכוונה פרק חזית זו.
פירוק והרכבה של מבנה מיועד לשימור עקב ערכיו האדריכליים עומדים בניגוד לעקרונות השימור המקצועיים ולפרקטיקה המקובלת . ערכי המבנה אינם מצטמצמים לפניו החיצוניות בלבד, אלא כוללים את חומריותו המקורית, איכות המלאכה, פרופורציות החללים, ושיטת הבנייה ההיסטורית. פירוק המבנה גורם לאובדן אמיתיותו האדריכלית ומחליף בינוי אותנטי בהעתק בעל ערך מופחת.

האמנות הבינלאומיות המנחות את תחום השימור—אמנת ונציה ,(1964)מסמך נארה על אותנטיות (1994)ועקרונות וולטה —(2011)קובעות במפורש כי שחזור מותר רק כמוצא אחרון ,ובנסיבות חריגות בלבד, כגון סכנה מבנית שאינה מאפשרת שימור במקומו. כאשר מבנה מיועד לשימור על רקע חשיבותו האדריכלית, הנורמה המקצועית מחייבת שימור המבנה בשלמותו, במקומו, ובחומריותו המקורית ,ולא פירוקו.

5. לפיכך, ההתערבות המוצעת חורגת מעקרונות השימור ומהווה פגיעה מהותית בערכיו של המבנים. נדרש כי מוסד התכנון יתווה פתרון המבטיח **שימור מלא של המבנה המקורי in situ**, ללא פירוקו.

6. **היבטים תכנוניים כוללים**:
אם ההצדקה לבניית מגדל אפשטיין מול הר הרצל היהתה שמגדל אחד ״תמיר״ בעל טביעת רגל צרה עדיפה על שני מגדלים נמוכים יותר אך עם תכסית גדולה יותר, אזי בתכנית זו הועדה בחרה גם תכסית גבוהה וגם מגדלים גבוהים.
התכנית כולה היא עצומת ממדים, מסיבית, ועלולה לתת לא תחושה של עירוניות תוססת או מסע רוחני, מסע של אהבה, כנטען במצגת ״עקרונות התכנון״ אלא של מחנק וצפיפות. זאת, אע״פ שהמגדלים כשלעצמם אכן מציעות, ע״פ המצגת בלבד וכמעט ללא עיגון בהוראות התכנית, יצירתיות אדריכלית, אולם ללא הקשר עירוני.

7. **פגיעה בשטחים פתוחים ובאיכות הסביבה**:
התכנית מספחת חלק מגן שרמן, שצ״פ איכותי , לתכנית יזמית, כשההצדקה הנטענת לכך היא ״תרומה משמעותית למרחב הציבורי״. ברם, הטענה , או הקביעה, של הועדה המחוזית ששטח הגן מוחזר לציבור במסגרת התכנית, מטעה. שטח הגן ״מוחזר״ כביכול, לא רק תוך צמצום שטחו לאחר הסטת רח׳ מאיר שחם, וגריעת תכסית בנין G וסביבתי, אלא כשטח מרוצף, מסחרי באופיו, ולא כשטח ירוק – כגן, משאב הנמצא בחוסר ברחבי העיר.

8. זאת ועוד, תדריך הקצאת שטחים פתוחים של מנהל התכנון מחייב הקצאת שצ״פ, במספר מטרים רבועים לגינת סף בית ולגן שכונתי, עבור כל יחידת דיור החדשה. אולם, לא זו בלבד שהתכנית אינה עושה זאת, היא מפחיתה מהשצ״פ לנפש לכלל יחידות הדיור במרחב.

לא מצאנו במסמכי התכנית כל מידע פרוגרמטי לפיו הוחלט על גודל השטח שיופרש לצרכי ציבור—שצ״פים או כל מענה ציבורי אחר.

9. אמנם, בהוראות התכנית, מצוין בטבלת השטחים (סע׳ 3.2) כי 61.28% משטח התכנית היא שצ״פ. נתון זה מטעה, שלא לומר ״בלוף״, מאחר והקו הכחול של התכנית הורחב ע״מ לכלול שטחי גן קיימים. ניתן היה באותה מידה לכלול בו את מלוא שטח גן העצמאות ולהגיע לאחוז שצ״פ גדול בהרבה בטבלה. אין התכנית מייצרת שום שצ״פ, אלא להיפך, גורעת מהקיים. לא נעלם מעינינו שהתכנית מציעה להוסיף שטח לגן בחלקות 55, וחלקות סמוכות לה, ונתייחס לחלק זה של התכנית להלן.

10. **עצים:**

התכנית תביא לכריתת 41 עצים- בשלב זה- אולם חלקם עצים ותיקים בעלי מופע מרשים, שחשיבותם למיתון החום רבה.

כמו כן , התכנית מציעה להעתיק מטע זיתים על מנת לבנות על חלקה זו את בית המגורים ברח׳ סטוינובסקי 18 (חלקה 55), על מנת לחבר את שטח החלקה (עם חלקות סמוכות) לגן. לא מצאנו. עקרונות הקיימות מחייבות לצמצם את ההתערבות במצב הקיים למינימום הנדרש. אין העתקה או נטיעה כשימור עצים ותיקים.

11. **שעות של היטל צל**:

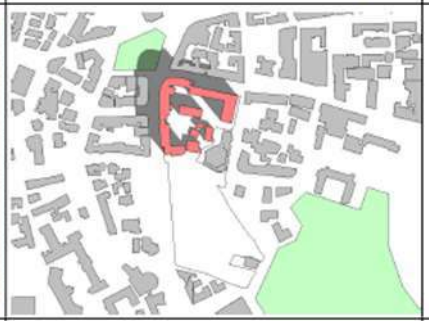
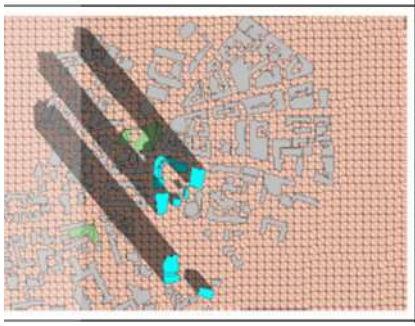
בניית המגדלים עצמם ע״פ תקן בניה ירוקה, תהווה פגיעה של ממש ביעילות האנרגטית ובזכויות אור של בנינים רבים ברחבי מרכז העיר, גם אילו ההצללה היתה עומדת באופן מלא בקריטריונים.

ההצללה תפגע הן ביעילות לוחות סולריות או קולטי דודי שמש המצויים על הגגות ברב הבניה הותיקה במרכז העיר, והן בחדירת אור וחום לדירות, דהיינו חימום פסיבי.

כלומר ,מוצגת בניה ירוקה כדי להכשיר את הבניה המסיבית, תוך פגיעה בתושבים אחרים.

דיאגרמה זו מנספח ״דוח מיקרו-אקלים״ ממחיש זאת (מובא כאן חלק קטן מהדיאגרמה כולה):

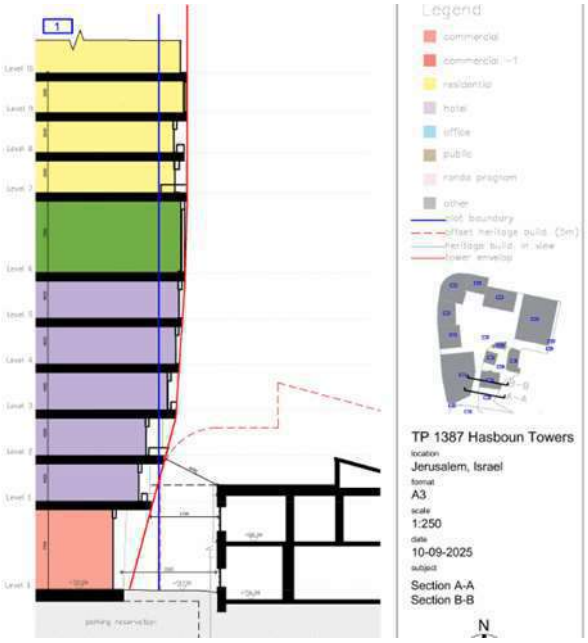
טבלה 1 - להלן מניפת ההצללה של הבינוי המאושר לעומת התכנון המפורט, לפי שעה בשעות הנדרש לבדיקה, 9:00-15:00 ב- 21.12:

שעות	מצב קיים	מצב מוצע
9:00		

12. חסר בין מסמכי התכנית נספח סביבתי: אין זה הגיוני שבפרויקט בסדר גודל כמוצע בתכנית, המסמך הנושא את הכותרת "נספח סביבתי" יתייחס רק להצללה ולרוחות.

13. פגיעות נקודתיות במבנים וצפיפות הבינוי:

צפיפות בלתי סבירה סביב מבנים לשימור:
התכנית מחייבת שיפוץ המבנים A,B,C,ו-D המסומנים לשימור מחמיר, אך במטרה למקסם זכויות בניה, התכנית מאפשרת למגדלים, ובמיוחד לבנין E, "לרכוב" על גגו של בנין תוך יצירת תחושת מחנק וצפיפות אמיתית בקרבת מבנים אלה: **הותרת מרווח של ארבע מטרים בלבד** בין קיר בנין E לקצה בנין B אינו סביר בשום קנה מידה ומהווה שיקול דעת תכנוני לקוי.



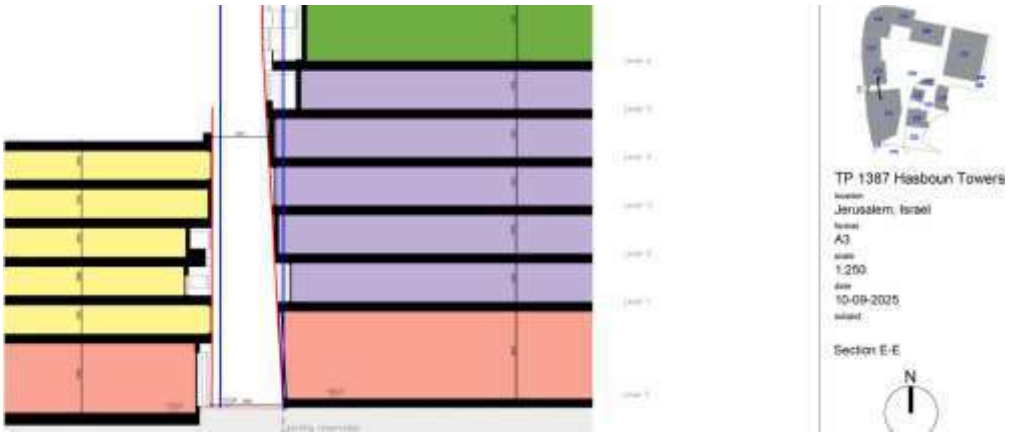
14. **מגדל G:**
אין כל קשר עירוני בין מגדל G במתחם ה"רונדו" לבין יתר חלקי התכנית, ונראה כי מטרתו פתרון לזכויות קניניות של בעלי אינטרסים שונים, על חשבון הציבור. התכנית כביכול מורה בדברי ההסבר על "העתקת" מגדל פזגז, (תכנית 101-0779645) למיקום זה, אולם אין קשר בין התכנית שאושרה למגדל פזגז למגדל זה, המחמיר את הפגיעה בנכסים ציבוריים.

15. **בנינים H, K:**
הסטת בנין H לטובת מעבר להולכי רגל:
החזית הרצופה של הבניה ברח' המלך ג'ורג' מפינת רח' הלל עד מס' 35, הינו חלק מהמרקם ההיסטורי, לרציפותה יש חשיבות כשלעצמה. פירוק והרכבת **בנין H**, תוך הסטתו רק כדי

ליצור מעבר רגלי בדיוק מול רח׳ ש״ץ (ציר הולכי רגל), כשממילא יש מעבר בקרבת מקום, אינו מוצדק מבחינת כללי השימור ויפגע פגיעה נוספת במראה הרחוב.

16. כמו כן, **שימור חזית קיימת באמצעות תמיכה**, כנדרש ע״פ הוראות התכנית **לבנין K** ברח׳ הלל, תוך שילובו בבנין חדש, הוא חסר ערך מבחינה שימורית ופוגעת במרקם ההיסטורי. יתר על כן, הבנין המוצע בתא שטח זה לא הוצג לועדה ולא ברור מה גובהו ונפחו. זה נושא מהותי שצריך להיכלל בשלב התב״ע.

17. גם הותרת **מרווח של 4.6מ׳ בלבד בין בנין E לבנין H**, לאחר שבנין H פורק והוסט ממקומו דרומה כדי לאפשר גישה ישירה למתחם הפנימי מול רח׳ שץ, נראית טעות בתכנון :



18. **בנין N :**

החלטת ההפקדה קבעה כי גבול התכנית יורחב כדי לכלול את חלקה 55, עליה עומד בית מגורים בן 4 או 5 קומות, שכתובתו רח׳ סטוינובסקי 18 : לא ברורה לפי הוראות התכנית או החלטת ההפקדה, מה ייעשה בבנין זה, שאינו נראה, מבחוץ, מבנה הזקוק לפינוי בינוי או התחדשות, והוא גם אינו מופיע ברשימת הכתובות שהתכנית חלה עליהן.

מצגת ״עקרונות הבניה, עמ׳ 13, מתייחסת אליו כ״בנין לניוד״, ובעמ׳ 14, מתייחסת למבנה

חדש. סע׳ 28 להחלטת ההפקדה, מציין כי ״**העתקת** המבנה תאפשר להגדיל את תחום הגן״, אך מורה על ״**הצרחה** של המבנה בחלקה 55 ובינוי של מבנה מגורים מרקמי במקומו בדרום התכנית.״ מדובר, ככל שניתן להבין, בבניית בנין N.
הוראות התכנית מורות כי בנין N בדופן הדרומי של התכנית, ישמש מגורים ומסחר וגובהו המותר 7 קומות. לפיכך אין המדובר לא בהצרחה ולא בהעתקה של המבנה בחלקה 55, אלא במתן הצדקה לתוספת משמעותית של זכויות בניה בתכנית.

19. **הפרת נוהל מבא״ת וליקויים במסמכי התכנית:**
נוהל מבא״ת קובע שבכל תכנית הכוללת יעוד של מגורים, ציון מספר יחידות הדיור הוא חובה:

> **מספר יח"ד**- עמודת חובה ביעוד מגורים, דיור מיוחד ותיירות. סך יחידות הדיור המוצעות עבור שורת תא השטח או תאי השטח, לרבות יחידות דיור מפורטות, יחידות דיור מתאריות, יחידות דיור מוגן, חדרי מלון, יחידות דיור במעונות סטודנטים, יחידות הורים במושבים ויחידות מעבר בקיבוצים.

ברם, בסע׳ 5 להוראות התכנית, ״טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע״, טור יחה״ד הוא ריק. זאת, אע״פ שיעוד ״עירוני מעורב״ כולל מגורים ואף הוראות התכנית מציינות זאת (סע׳ 4.1.1).

בתמליל הדיון להפקדה, ביום 7.4.2025, **מתכנן המחוז מר דן קינן אמר מפורשות (עמ׳ 6) שאינו יודע כמה דירות יהיו בכל קומה, מכאן שאינו יודע כמה דירות יהיו סה״כ.**
בעמ׳ 5 ציון שהיזם נקב במספר ה״דירות הכלואות״ בכל קומה כבין שש לשמונה—הבדל משמעותי לכל הדעות, הן מבחינת מספר יחידות הדיור שהתכנית מוסיפה לעיר בה כביכול יש משבר דיור, וכן מבחינת איכותן של הדירות אותן תוסיף התכנית.
מספר הדירות הכולל והתוספתיות מוזכר רק במצגת היזם, שאין לה כל תוקף מחייב בנושא זה.

ללא ציון מספר הדירות, יתכן, לכאורה, שאין התכנית מוסיפה 70 יח״ד, שהן לפי סע׳ 4.א11 לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה-1965, תנאי סף לדיון בתכנית בועדה להתחדשות עירונית.

20. נפלו בהליכי קידום התכנית פגמים פרוצדורליים וקיימים לקויים במסמכי התכנית.

סיכום:

המתנגדת מבינה שעיריית ירושלים תמכה בהגדלת שטח התכנית לממדיה הנוכחיים, וכתוצאה מכך הצטרפה כמגישת התכנית, על מנת לקבל מענים ציבוריים שהיא אינה מסוגלת לספק לתושבי העיר. אולם מדובר באתנן מוגזם ולא מידתי, תוך פגיעה באינטרסים ציבוריים.

תכנית זו פוגעת במרקם ההיסטורי של מרכז העיר ופועלת בניגוד לעקרונות השימור והפיתוח בעיר היסטורית. היא סותרת מדיניות שאושרה בעבר על ידי הוועדה עצמה, מאפילה על נכסי התרבות והמורשת של העיר ומגמדת אותם, פוגעת בשטחים פתוחים השייכים לכלל הציבור ובאיכות חיי תושבים הגרים היום במרכז העיר, ומייצרת נפחי בנייה בלתי סבירים, ללא כל

קנה מידה התואם את המרקם הבנוי הקיים, שאינם עומדים בפרמטרים מקצועיים מבחינה פרוגרמטית.

בנוסף, התכנית לוקה בפגמים מהותיים — בהיעדר פרטי המגורים, בייצוג מטעה של שטחים ציבוריים פתוחים ובכשלים תכנוניים חמורים כגון צפיפות יתר, פירוק מבנים היסטוריים, הסטתם, ויצירת מגדלים החורגים מהקשרם ומכבידים על המרחב העירוני.

לפיכך, ומכל אחד מהנימוקים המפורטים לעיל, מתבקשת הועדה לדחות את התכנית במתכונת הנוכחית. לכל הפחות , מתבקשת הועדה להורות על שינויים מרחיקי לכת שיבטיחו שמירה על המרחב ההיסטורי, איכות החיים, ודפוסי התכנון התקינים בעיר ירושלים.

החי״מ הינה חברת הנהלת עמותת רמות למען הסביבה והוסמכה לייצג את העמותה בהתנגדות זו.

תצהיר

אני החתום מטה, חביבה שפר, בעל ת.ז. 013638598, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה כדלקמן:

1. אני נותן תצהיר זה לפי סעיף 103א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לתמיכה בהתנגדותי לתכנית 101-1070911.
2. העובדות עליהן מסתמכות ההתנגדות אשר אליה מצורף תצהירי זה נכונות למיטב ידיעתי.
3. אני שומר לעצמי את הזכות להוסיף טענות, חוות דעת ואסמכתאות להתנגדות זו.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.

חתימה: _____

אישור עורך דין

אני הח"מ יקי פרי ,עו"ד, מאשר כי ביום 4.12.25 הופיע בפני הגב' חביבה שפר, המוכר/ת לי אישית, ולאחר שהוזהרתיה כי עליה לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה הנ"ל וחתמה עליה בפני.

חתימה: _____

חותמת: יקי פרי, עו"ד 41625

08.12.2025

עבור: הועדה לתכנון ובניה ירושלים

הנדון: <u>התנגדות לתכנית מס' 101-1070911 התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים</u>

א.ג.נ.

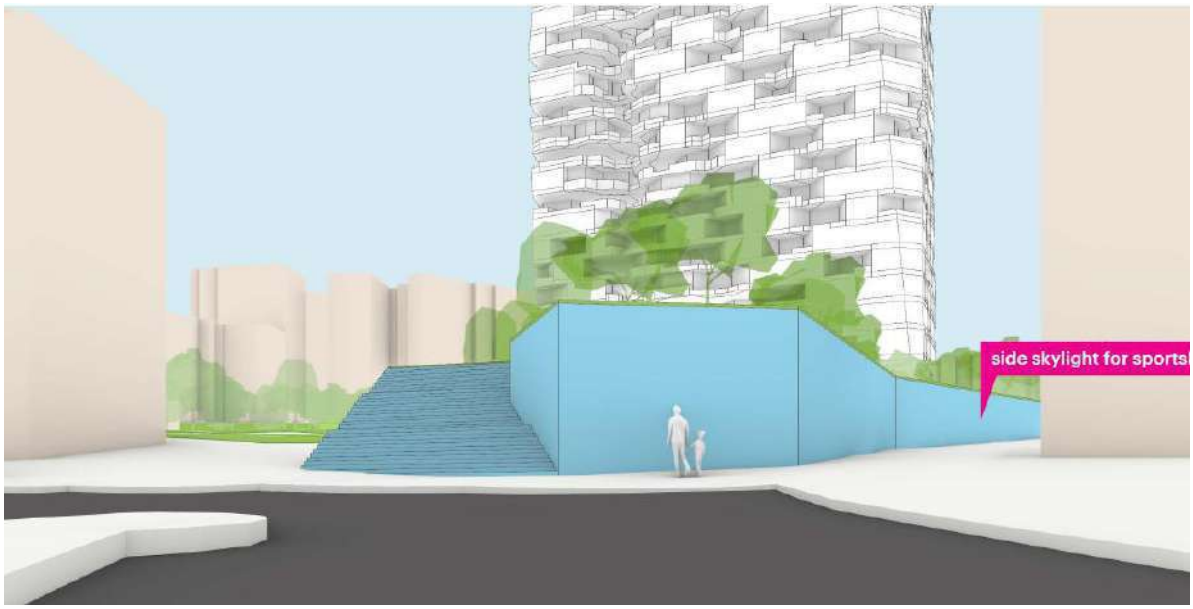
אנו נוגה בלב בע"מ היזם של הבניין בכתובת מאיר שחם 1-3, ירושלים, אשר גובל עם התכנית הנ"ל מצפון (להלן: "**המגרש**"). בימים אלו אנו מקדמים היתר בניה למגרש ולאחר מעבר על מסמכי התכנית, אנו מגישים בזאת התנגדות נקודתית עבור הבינוי ופיתח השטח בתא שטח 15.

כללי:
אנו מברכים על הפוטנציאל המשמעותי של שיפור איכות המרחב הציבורי שהתכנית יוצרת. יחד עם זאת אנו מבקשים להתנגד/ לדייק שני נושאים מהותיים. שניהם בתא שטח 15 הגובל עם המגרש.

<u>נושא 01:</u>
התכנית כוללת נספח עקרונות תכנון ובו חלופות אולם ספורט. בנספח היא מציגה שתי חלופות בינוי לאולם הספורט בתא שטח 15 (ביעוד שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור).
חלופה 1 (אולם ספורט חפור) מציגה רגישות נופית המבוססת על רצף הליכתי, מרחב ירוק שמלווה את מפלס הרחוב, רצף של מבטים, ויחס מתחשב בבינוי הסובב.
חלופה 2 (אולם ספורט מוגבה) יוצרת קיר חוסם במרחק של **3 מ' בלבד** מהבינוי הגובל מצפון למגרש וגם מהמרחב העירוני המלווה. בנוסף, בחלופה זאת הגבהת גג האולם והמרחב הנופי שעל גגו יוצרת מפגע אקוסטי ופגיעה בפרטיות של בעלי הדירות מצפון. מדובר כאמור בבינוי לכל דבר ועניין במרחק סמוך מאוד.
גם מבחינה אורבנית חלופה זאת יוצרת נתק במקום בו ניתן ליצור חיבור, ופער במקום בו ניתן ליצור רצף. בנוסף, מבחינת הנגשת המרחב הציבורי היא מייצרת גרם מדרגות אימתני במקום בו חלופה 01 מציגה שיפוע מתון, שיוויוני ונגיש לכל.

לפיכך אנו מגישים התנגדות לחלופה 2 ומבקשים להגדיר את חלופה 01 כחלופה מחייבת.

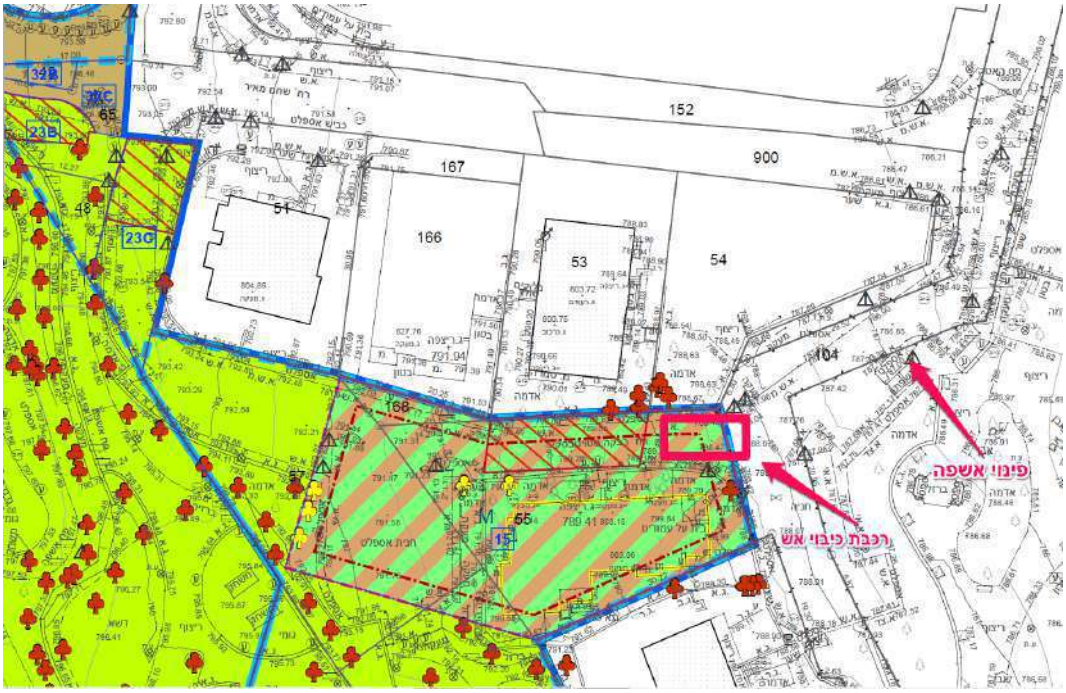
חלופה 1 – מבוקשת. רצף נופי ונפחים מקומיים בולטים



חלופה 2 – בינוי גבוה + גרם מדרגות + מעקות. חסם עירוני

<u>נושא 02:</u>

רחוב רבקה סטוינבסקי מהווה מרחב בו יתמרנו רחבי השרות של הפרויקט במאיר שחם 1-3 . הן פינוי אשפה והן רחבת כיבוי אש (היא חופפת לתא שטח 15) כל פתרון נופי במגרש 15 חשוב שלא יפגע בתמרונים אלו. להבנתנו יש להרחיב את זיקת המעבר בהתאם לתקן ולאפשר מעבר מוטורי <u>לרכבי חרום ושרות בלבד</u>.



בברכה,

סימן שאזו – מנכ"ל

נוגה בלב בע"מ

נס"ד

תצהיר

אני הח"מ סימן טוב שאזו **ת.ז. 033298571**, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. תצהירי זה מוגש בתמיכה להתנגדות המוגשת לוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז בקשר לתוכנית מס' 101-1070911 התחדשות עירונית במתחם חסבון, ירושלים (להלן: **"התוכנית"**).

2. הנני מצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדות הנ"ל, נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.

3. הנני מצהיר כי זה שמי, החתימה לחלן היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.

סימן טוב שאזו

אישור עורך -דין

אני הח"מ, עו"ד [illegible] מאשר בזה כי ביום 8/12/25 ~~הופיע בפני~~ מר **סימן טוב שאזו ת.ז. 033298571**, לאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

אור צור, עו"ד 78459
מס' רישיון עורכי דין
שטיין רוזנבלום משו, 39
ל' אלון 94, תל אביב
03-6061601, פקס: 03-6061600

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: שלת וייל

מספר ת"ז: 06262890

כתובת מגורים: שרונה 26

כתובת מייל: Shilatwail@gmail.co

טלפון: 0548430130

מינהל התכנון
הועדה [illegible] ירושלים
01-12-2025
נתקבל

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.

<u>להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:</u>

<u>גובה הבניינים</u>

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, כי"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 ייראה 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

19. ועדת השימור המקומית **<u>המליצה לדחות את התוכנית</u>** 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 שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

<u>פגמים בהליך</u>

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 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 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:

בברכה,

חתימה: _____

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.

מינהל התכנון
ועדה [illegible] ירושלים
01-12-2025
נתקבל

שם מלא: [illegible]

מספר ת"ז: 328929

כתובת מגורים: [illegible]

כתובת מייל: _____

טלפון: 0524647-58

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.

להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:

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, כי"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 ייראה 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 "מחיקתי" 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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 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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

19. ועדת השימור המקומית **<u>המליצה לדחות את התוכנית</u>** 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 שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

<u>פגמים בהליך</u>

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 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 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 טלה רחב הנושא ת.ז 7-27-8229, 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.

טלה רחב

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25

הופיע/ה בפניי טלה רחב הנושא/ת ת.ז 227822 9

ולאחר שהזהרתיו/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.

[illegible]
עורכת דין
מ. ר.

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: דורה ברנס

מספר ת"ז: 051911683

כתובת מגורים: נרקיס 1, ירושלים

כתובת מייל: drorabreg@gmail.com

טלפון: 052-8694021

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

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.

להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:

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, כי"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 ייראה 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

19. ועדת השימור המקומית **<u>המליצה לדחות את התוכנית</u>** 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 שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

<u>פגמים בהליך</u>

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 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 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 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:

אסור לפגוע במרכז העיר ישר מאה שנה בשנם
המתרוצצת !!!

בברכה,

חתימה:

תצהיר:

אני הח"מ [illegible] הנושא ת.ז 051911683, 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 [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי [illegible] הנושא/ת ת.ז 051911683 ולאחר שהזהרתיו/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.

[illegible]
45547

חתימת עורך הדין

לכבוד

21.11.25

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: [illegible]

מספר ת"ז: 316211234

כתובת מגורים: [illegible] ירושלים

כתובת מייל: —

טלפון: 0548490022

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

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.

להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:

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, כי"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 ייראה 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

19. ועדת השימור המקומית **<u>המליצה לדחות את התוכנית</u>** 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 שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

<u>פגמים בהליך</u>

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.

<u>תמורת שימור המבנים הקיימים כבר ניתנה תמורה בזכויות בניה ואין מקום למתן תמורה נוספת</u>

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 (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.

<u>אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי</u>

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.

<u>התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית</u>

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:

בברכה,

חתימה:

תצהיר:

אני החתום מטה, [illegible] הנושא ת.ז 316211234, 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.

[illegible]

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.2025, הופיע/ה בפניי [illegible] הנושא/ת ת.ז 316211234, ולאחר שהזהרתיו/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.

[illegible]
מ.ר. [illegible]
[illegible]
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: [illegible]

מספר ת"ז: 311287592

כתובת מגורים: [illegible]

כתובת מייל: B7613807@gmail.com

טלפון: 0527613807

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
01-12-2025
נתקבל

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.

להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:

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, כי"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 ייראה 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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 מתקיימות 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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

19. ועדת השימור המקומית **<u>המליצה לדחות את התוכנית</u>** 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 שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

<u>פגמים בהליך</u>

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 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 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 כאיה נאסר הנושא ת.ז 312287592, 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 סלאוסיס, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי כאיה נאסר הנושא/ת ת.ז 312287592 ולאחר שהזהרתיו/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.

עו"ד [illegible]
מ.ר: [illegible]
חתימת עורך/ת הדין

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

מינהל התכנון
הוועדה המחוזית - מחוז ירושלים
21-12-2025
נתקבל

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

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: ורד רקנטי

מספר ת"ז: 021804984

כתובת מגורים: לוקמן 14 ירושלים

כתובת מייל: veredrm@gmail.com

טלפון: 055-2700390

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.

להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:

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, כי"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 ייראה 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז ירושלים
21-12-2025
נתקבל

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: יונית גונית

מספר ת"ז: 00229546-7

כתובת מגורים: רח' מאיר 14/1 י-ם 93185

כתובת מייל: goniKyona@yahoo.com

טלפון: 0506-758835

02-6785002

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.

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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

19. ועדת השימור המקומית <u>**המליצה לדחות את התוכנית**</u> 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 שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

<u>פגמים בהליך</u>

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 באיזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פז'ז), 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.

<u>טענות נוספות:</u>

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: 321 קרנ"י

תצהיר:

אני החתום מטה ענר רקנטי הנושא ת.ז 021804984, 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.

ענר רקנטי

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד יובל יפה, מאשר/ת בזה כי ביום 3/12/25 הופיע/ה בפניי ענר רקנטי הנושא/ת ת.ז 024804984 ולאחר שהזהרתיו/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.

יובל יפה, עו"ד
מ.ר 99555

חתימת עורך הדין

<u>להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:</u>

<u>גובה הבניינים</u>

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, כי"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 ייראה 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

19. ועדת השימור המקומית **<u>המליצה לדחות את התוכנית</u>** 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 שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

<u>פגמים בהליך</u>

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 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 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.

<u>טענות נוספות:</u>

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:

תצהיר:

אני החתום מטה יונה בוניק הנושא ת.ז 022954677, 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 יובל יפה, מאשר/ת בזה כי ביום 17/12/25 הופיע/ה בפניי יונה בוניק הנושא/ת ת.ז 022954677 ולאחר שהזהרתיו/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.

יובל יפה, עו"ד
מ.ר 99555

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 חסמון

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: אלה ברון

מספר ת"ז: 039882956

כתובת מגורים: שדי חכם 5

כתובת מייל: Ayala2x@gmail.com

טלפון: 052-6496108

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.

להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:

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, כי"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 ייראה 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 אורין 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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.

<u>חוות דעת ועדת השימור</u>

19. ועדת השימור המקומית <u>**המליצה לדחות את התוכנית**</u> 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 שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

<u>פגמים בהליך</u>

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 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 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, 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.

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:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

בברכה,

חתימה: _____

תצהיר:

אני החתום מטה, [illegible] הנושא ת.ז 039882956, 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 [illegible], מאשר/ת בזה כי ביום 23/10/23 הופיע/ה בפניי [illegible] הנושא/ת ת.ז 039882956 ולאחר שהזהרתי/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.

יובל יפה, עו"ד
מ.ר 99555

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.

מינהל התכנון
הוועדה המחוזית - מחוז ירושלים
21-12-2025
נתקבל

שם מלא: טלי רוישם

מספר ת"ז: 209579431

כתובת מגורים: ז'בוטינסקי 24, ירושלים

כתובת מייל: taliRoitman@gmail.com

טלפון: 0507555236

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.

להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:

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, כי"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 ייראה 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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

תצהיר:

אני הח"מ עלי רוטמן הנושא ת.ז 209589431, 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 יובל יפה, מאשר/ת בזה כי ביום 17/2/25 הופיע/ה בפניי עלי רוטמן הנושא/ת ת.ז 209589431 ולאחר שהזהרתיו/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.

יובל יפה עו"ד
מ.ר 99555

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: עטרה בן-עמי

מספר ת"ז: 305501413

כתובת מגורים: זלמן ש"ז, ירושלים

כתובת מייל: atara2005@gmail.com

טלפון: 054-6331091

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.

להלן נימוקי ההתנגדות בפירוט:

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, כי"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 ייראה 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.

<u>פגיעה בגן העצמאות</u>

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