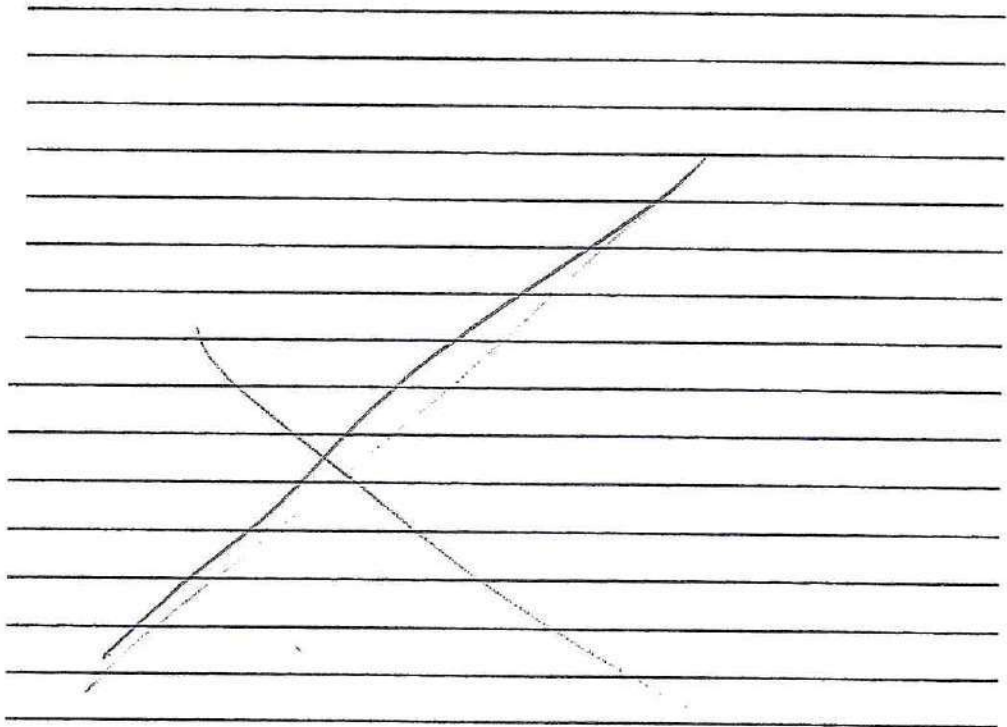


שם: _____

תאריך:



03. סעיף 10(א) לחוק:

הממשלה רשאית להעביר את כל המעורבות של הממשלה לממשלה ולממשלה.

62. הממשלה רשאית להעביר את כל המעורבות של הממשלה לממשלה ולממשלה.

הממשלה רשאית:

~~SECRET~~

[illegible]

7/19/07

[illegible][illegible]

Objection to Plan 101-10770911 ("Hesbon Project")

Submitted by: A Resident of the Spirit (Sapir) Tower, Jerusalem

To the District Planning Committee,

I, a resident of the Spirit (Sapir) Tower located adjacent to the Hesbon redevelopment area, hereby submit my formal objection to Plan 101-10770911. The proposed project will significantly and negatively impact the character of the neighborhood, the public realm, and the daily lives of current residents.

1. Excessive height and massing – almost double the height of the Spirit Tower

The proposed new towers—nearly double the height of the Spirit Tower—will fundamentally alter the skyline and create a disproportionate and overwhelming presence in the area. This scale is inappropriate for the urban fabric of central Jerusalem.

Such extreme height will worsen:

- Shading and loss of natural light for nearby buildings, including ours.
- Wind tunnels and harsher microclimate conditions at street level.
- View obstruction for existing residents who purchased homes with the expectation of stable zoning.
- Significant pressure on infrastructure already struggling with congestion.

2. Severe harm to existing public spaces (Sherman Garden + Hesbon Courtyard)

Sherman Garden, a rare open green pocket in a dense part of the city, will be placed between extremely tall towers, turning it into a dark, narrow, and uninviting space. The Hesbon courtyard—currently functioning as an accessible, shared public environment—will also be overshadowed and lose its open character.

3. Misleading portrayal of “public benefit”

The plan presents commercial areas, offices, and hotel space as “public-serving,” yet in practice they:

- Will not be freely accessible to the public, and
- Are intended primarily for the economic benefit of the developers and private users.

The actual provision of genuine civic uses—such as a library and sports hall—is extremely minimal and constitutes only approximately 3% of the project area.

4. Unrealistic and misleading renderings

The visual renderings show lush greenery, heavily planted balconies, and idealized façades. There is no guarantee these aesthetic elements will be implemented or maintained, nor do they reflect the true experience of a 50-story mass in the center of Jerusalem.

5. Traffic, congestion, and infrastructure overload

This area already suffers from limited parking, congested streets, and overburdened public transportation nodes. Adding enormous towers—significantly taller and more dense than any nearby building—will substantially worsen mobility and accessibility for residents and visitors.

6. Harm to the historic character of Jerusalem

Jerusalem's charm is rooted in its unique skyline, human-scale buildings, and sensitive balance between old and new. A cluster of nearly 50-story towers in this central location disrupts that delicate character.

7. Lack of proportionality and fairness toward existing residents

As residents of the adjacent Spirit Tower, we chose to live in a building aligned with Jerusalem's expected zoning standards. The proposed plan overturns these expectations by introducing structures almost twice as tall as our building.

Conclusion – Request for rejection or substantial revision

Given the severe and long-lasting harm this project will cause to residents, public spaces, and Jerusalem's character, I respectfully request that the committee:

Reject the plan entirely, or

Require a full redesign with significantly reduced height, improved public spaces, and realistic commitments to genuine public benefit.

Name: Rena FUCHS

Address (Spirit/Sapir Tower): MEIR SHACHAM 4, Jerusalem

Email / Phone: rivka fuchs@gmail 053 780 1373

Full Name: RENA FUCHS

ID Number: ~~34843~~ 348432519

Residential Address: MEIR SHACHAM 4 JERUSALEM

Email Address: RIVKA FUCHS @ GMAIL COM

Phone: 053 780 1373

Affidavit:

I, the undersigned Rena Fuchs, holder of ID/Passport No. 348432519, after having been warned that I must tell the truth and that I may be subject to the penalties of the law if I do not do so, hereby declare in writing as follows:

This affidavit is made in support of my objection to Plan No. 101-1070911.

All facts and claims detailed in the objection are true to the best of my knowledge, understanding, based on information provided to me, and documents I have reviewed.

I hereby declare that this is my name, this is my signature, and the content of this affidavit is true.



Signature of Declarant

Certification:

I, the undersigned Attorney MIRIAM MARGALIT, hereby certify that on the 25 day of NOVEMBER

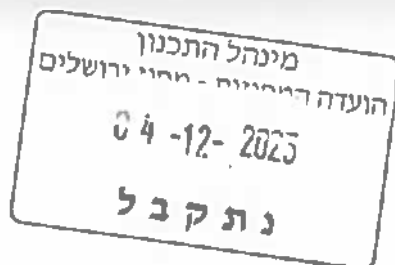
appeared before me Rena Fuchs, holder of ID/Passport No. 348432519

and after warning him/her that he/she must tell the whole truth and nothing but the truth, and that he/she may be subject to the penalties of the law if he/she does not do so, he/she confirmed the accuracy of the above declaration and signed it before me.

מרים מרגלית, עויד
מ. 61183
בבנת שמואל 27, ירושלים

Signature of Attorney

27.11.25



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

הריני לחגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: גמליאל סגור

מספר ת"ז: 341193365

כתובת מגורים: בית 5/5 יחסי י"א 9322105

כתובת מייל: gabriel.sagor@gmail.com

טלפון: 054 7372254

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

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

גובה הבניינים

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

פגיעה בגן העצמאות

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

חוות זעת ועדת השימור

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

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

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

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

פגיעה בערך ההיסטורי של העיר

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

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

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

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

תמורה נוספת

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

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

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

פגמים בהליך

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

טענות נוספות:

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

31. תוספות ונימוקים נוספים:

[illegible]

בברכה,

חתימה: Re

תצהיר:

אני הח"מ אברהם סל הנושא ת.ז. 341193365 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אחיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

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

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

חתימת המצהירה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד אריאל מנחם מאשר/ת בזה כי ביום 2.12.2020 הופיעה בפניי אברהם סל הנושא/ת ת.ז. 341193365 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

שרה בן שצול ויש
עודכת-דין
משרד המשפטים
15020

חתימת עורך הדין

27.11.25



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: נמר בלוק

מספר ת"ו: 302058870

כתובת מגורים: י"ב ח'י"ו 23

כתובת מייל: blank mm b@gmail.com

סגור: _____

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

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

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

גובה הבניינים

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

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

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.
14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך ג'ורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.
15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרוננדו (בניין G) שהתכסית שלו גבוהה בערך פי 10-8 מזו של הבינוי הקיים. ניתן לראות בתשריטים של המצב הקיים לעומת המצב המוצע שישנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.
16. לכאורה, השצ"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחיות 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 תוויית השימוש גם בשטחים שלא ייסגרו תיפגע באופן משמעותי, והדבר מוכר וידוע ממקומות אחרים בהם מתקיימת בנייה כמו למשל מתחם התחנה, איזור התחנה המרכזית, איזור בית מזי"א ברחוב מסילת ישרים ועוד ועוד.
18. האחריות על "פיתוח" השצ"פ והשטחים המוזנחים לכאורה במתחם חסכון צריכה להיות על העירייה ולא להיות נתונה לחסדי היזם.

חוות דעת ועדת השימור

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

פגמים בהליך

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

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

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 היוזמים ולקצר הליכים. תוכנית בהיקף ובמיקום כזה הייתה צריכה לעבור בדרך הרגילה, דרך מליאת הוועדה המחוזית וועדת המשנה להתנגדויות ועם אפשרות להגיש בקשה לדיון במליאה גם בשלב ההפקדה וגם בשלב ההתנגדויות.

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

תמורה נוספת

25. אחת ההצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים הקיימים באיזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (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 :

[illegible]

בברכה,

חתימה: רמ. חוק

תצהיר:

אני הת"מ נצח קטר הנושא ת.ז. 302058870, 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.

נצח קטר
חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד ב' נולמן, מאשר/ת בזה כי ביום 2.12.25 הופיעה בפניי נצח קטר הנושא/ת ת.ז. 302058870 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

בטי נולמן, עו"ד
Lic. No. 13461
מ. BETTY NOLMAN, Adv.
חתימת עורך הדין



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: ה'טל ג'טל

מספר ת"ז: 02211034/0

כתובת מגורים: רח' מנחם, 58, תל אביב

כתובת מייל: hitala15@gmail.com

טלפון: _____

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

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

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

פגיעה בגן העצמאות

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

חוות דעת ועדת השימור

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

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

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

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

פגיעה בערך ההיסטורי של העיר

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

התועלות בתכנית אינם שקולות לנוזקים העצומים מהתכנית

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

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

תמורה נוספת

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

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

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

פגמים בהליך

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

טענות נוספות:

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

31. תוספות ונימוקים נוספים:

100

בברכה,

חתימה: בן

תצהיר:

אני הח"מ גיא גל הנושא ת.ז. 02110340 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

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

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

גיא גל
חתימת המצהיר/ה

אני החתום מטה, ענייד אשר דבן אישור 02110340 מאשר/ת בזה כי ביום 2.12.2015 הופיע/ה בפניי גיא גל הנושא/ת ת.ז. 02110340 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

אשר דבן
חתימת עורך הדין

27.11.25



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: רנן שגיא

מספר ת"ז: 314018623

כתובת מגורים: ה'ס"א 21, א'

כתובת מייל: yosele@gmail.com

טלפון: 052-5555555

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

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

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

גובה הבניינים

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

פגיעה בגן העצמאות

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

חוות דעת ועדת השימור

16. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסכון 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 שעורך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזור בין הבניינים. הגריעה מהשצ"פ תפגע בגן ירוק יחודי

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

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

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

פגיעה בערך ההיסטורי של העיר

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

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

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

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

תמורה נוספת

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

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

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

פגמים בהליך

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

טענות נוספות:

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

31. תוספות ונימוקים נוספים:

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

בברכה,

Conus myxidis: חתימה:

תצהיר:

אני הח"מ רני ורצור הנושא ת.ז. 31408623, לאחר שהזהרתי 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.

Denee Meyer
חתימת המצהיר/ה

אני התתום מטה, עו"ד איתן ורצור אישור מאשר/ת בזה כי ביום 21.2.2025 הופיע/ה בפניי רני ורצור הנושא/ת ת.ז. 31408623 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.

שרה חן - שגור ויע
עורכת דין
מס' רשעו 15020
רני

חתימת עורך הדין

27.11.25



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: ד"ר א. א. א. א.

מספר ת"ז: 3105 702058862

כתובת מגורים: 23 "ל"ו

כתובת מייל: blackmab@gmail.com

חתימה: _____

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

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

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

גובה הבניינים

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

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

פגיעה בגן העצמאות

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

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

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

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

חוות דעת ועדת השימור

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

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

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

פגמים בהליך

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

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

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

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

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

תמורה נוספת

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

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

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

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

27. חמתנגדים יטענו כי ההפרשות המבונות לשטחי ציבור, חם 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:

[illegible]

בברכה,

תתימה: _____

תצהיר:

אני הח"מ מר. אהרן הנושא ת.ז. 302058862, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב בדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה לחתנגדות 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.

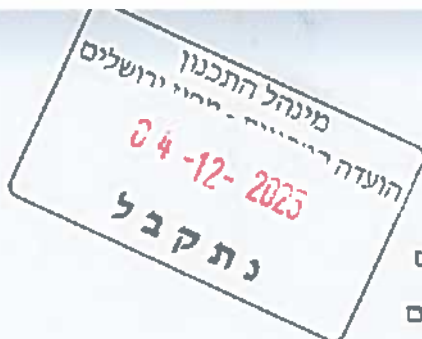
מר. אהרן
חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עויד מר. אהרן מאשר/ת בזה כי ביום 2.12.25 הופיע/ה בפניי מר. אהרן הנושא/ת ת.ז. 302058862 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

מר. אהרן
L.C. No. 130/81
BETTY MILMAN, Adv.
חתימת עורך הדין

27.11.25



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: גיל כהן

מספר ת"ז: 3,0062435

כתובת מגורים: רח' הירק 2

כתובת מייל: jillbeinson@hotmail.com

טלפון: 052-6607221

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

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

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

גובה הבניינים

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

פגיעה בגן העצמאות

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

חוות דעת ועדת השימור

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

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

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

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

פגיעה בערך ההיסטורי של העיר

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

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

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

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

תמורה נוספת

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

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

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

פגמים בהליך

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

תצהיר:

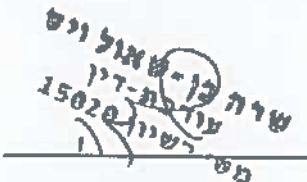
אני הח"מ גיל כרינסקי הנושא ת.ז. 310062435, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי להעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

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

אני החתום מטה, עו"ד לוי (מאיר) אישור מאשר/ת בזה כי ביום 21.12.2025 הופיע/ה בפניי גיל כרינסקי הנושא/ת ת.ז. 310062435 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה להעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.


שרה כץ-שאל ויט
עורכת-דין
15020
מס' 1

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: אריאל רגב

מספר ת"ז: 26719395

כתובת מגורים: נחל סוסי, ירושלים

כתובת מייל: ariel.raviv75@gmail.com

טלפון: 054-4564571

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

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

גובה הבניינים

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

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, 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 ותלקים מהעיר ההיסטורית יהיו מובלעות קטנות בין שלל המגדלים, ישאלו אנשים "איפה הייתם כאשר החריבו את ירושלים"? אנחנו נמצאים פה, כאן ועכשיו, כדי למנוע זאת.

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

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

פגיעה בגן העצמאות

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

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

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

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

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

חוות דעת ועדת השימור

19. ועדת השימור המקומית המליצה לדחות את התוכנית משלושה טעמים – פגיעה בגן העצמאות, פריצת מדיניות הגובה וחוסר פרופורציה בין השימור לבין התמורה ליזם: "התועלות הציבוריות מהתכנית אינן מצדיקות את פריצת מדיניות הגובה המוצע בלב העיר ההיסטורית בשונה מתכנית 2000 ואף בניגוד למדיניות הרק"ל. מתחם חסבון נקבע לשימור בתכנית 9464 כאשר עלויות השימור הוטלו על היזם בתמורה לקבלת זכויות פי שלושה מהחלק המשומר. התכנית המאושרת מאפשרת מסחר ו/או מגורים. התכנית הנוכחית לא מייצרת שימור חדש אלא רק מוסיפה שימושים. לא ניכר ערך שימורי נוסף המצדיק חריגה ממדיניות הגובה וצמצום שטח ציבורי איכותי כגון העצמאות המשמש את כל תושבי העיר. הסענה כי היזם בהכרח יבנה מגורים לפי תכנית מאושרת ולא מסחר המתאפשר אף הוא מכוח התכנית לא הוכחה ולא נבדקה כלכלית. ייתכן מאוד שערך המתחם כמסחרי שווה ליזם אף יותר ממגורים. אין הצדקה לגריעת שטח שצ"פ מהציבור לטובת הבניין המוצע תמורת פיזור בין הבניינים. הגדיעה 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 "כפציו" על שימור המבנים. כיום ניתנות זכויות בנייה כפולות ומכופלות ליזם בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.
21. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחרי ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגמים בהליך

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

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

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

24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם היזמים ולקצר הליכים. תוכנית בחיקף 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 מהצדקות לאישור התכנית היא שימור מספר מבנים הקיימים באזור. הצדקה זו אינה נכונה וגם היא למעשה מהווה הטעיה. כבר בעת אישור התכנית של המגדל המאושר היום שטרם נבנה (פזגו), תמורת זכויות בנייה הוטל על היזם לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם היזם מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

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

התועלות בתכנית אינם שקולות לנוזקים 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 לנוזקי 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:

מלכין בר זקנה שיכל מלכה ידן
א. הדר יפז קדמה א. יתל ואילון
דני אהרן.

בברכה,

חתימה: אניאל ירז

תצהיר:

אני הח"מ אריאל רג'ן הנושא ת.ז. 206719395, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אחיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

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

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


חתימת המצהירה

אני החתום מטה, עו"ד יפא יפה, מאשרת בזה כי ביום 3/12/2025 אישור
הופיעה בפניי אריאל רג'ן הנושאת ת.ז. 206719395
ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי תיחיה
צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתה
דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.


יובל יפה, ע"ד
מ.ר 99555

חתימת עורך הדין

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

17. בעבר, כאשר עלתה הצעה לבנות במתחם חסכון 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 ליום בתמורה לשימור אותם המבנים, ללא תוספת ערך שימורי, ולמרות זאת התוכנית אושרה.

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

פגיעה בערך ההיסטורי של העיר

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

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

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

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

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

תמורה נוספת

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

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

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

פגמים בתליך

27. התוכנית הועברה במסלול מואץ של פינוי-בינוי דרך ועדת המשנה להתחדשות עירונית, דבר שאינו מאפשר גם לבקש דיון במליאת הוועדה. מסלול זה מיועד לבניינים במצב מסוכן שמטים לנפול ונמצאים בסכנה מרעידות אדמה או לשכונות מגורים של אנשים קשיי יום, שההתחדשות העירונית היא האפשרות היחידה שלהם לשיפור הדיור.

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

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

טענות נוספות:

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

31. תוספות ונימוקים נוספים:

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

בברכה,
חתימה: שלמה ש"ס

תצהיר:

אני הח"מ אלכסנדר א"ס/הר הנושא ת.ז. 015726383, 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.

אלכסנדר א"ס/הר

חתימת המצהיר/ה

אישור

אני התתום מטה, עו"ד אליהו ארנון, מאשר/ת בזה כי ביום 12.12.2025 הופיע/ה בפניי אלכסנדר א"ס/הר הנושא ת.ז. 015726383 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

שרה בן-שאול
עורכת-דא
משרד ראיון 15020
ג

חתימת עורך הדין

27.11.25



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: יואל טרנר
מספר ת"ז: 9209202

כתובת מגורים: ואדי 8

כתובת מייק: yoel.terner6@gmail.com
טלפון: 054-3080060

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

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

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

גובה הבניינים

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

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

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים וחינו 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 שיסנה פגיעה משמעותית בגן העצמאות. די בכך כדי להביא לדחיית התוכנית.
16. לכאורה, השצי"פ שנגרע אמור להיות מוחזר לכאורה בשטח שבין הבניינים. אנחנו טוענים שמדובר באחידות עיניים ו"בלוף". גריעת השצי"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזור בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצי"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוטן ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

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

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

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

חוות דעת ועדת השימור

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

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

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

פגמים בחליץ

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

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

23. ואולם, במקרה הגדון 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 לזימים.

24. הגדרת התכנית כתכנית התחדשות עירונית, נועדה להיטיב עם הזימים ולקצר הליכים. תוכנית בחיפה 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 (פזגו), תמורת זכויות בנייה הוטל על הזים לשמר את המבנים הקיימים. כרגע בעצם הזים מבקש עוד זכויות כדי לשמר את המבנים, כך שלמעשה הציבור משלם כפול בעד אותו דבר.

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהתחניונים 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:

1. *What is the main purpose of the study?*
 2. *What are the research objectives?*
 3. *What is the research methodology?*
 4. *What are the findings of the study?*
 5. *What are the conclusions of the study?*
 6. *What are the limitations of the study?*
 7. *What are the implications of the study?*
 8. *What are the future research directions?*
 9. *What are the contributions of the study?*
 10. *What are the key words of the study?*

בברכה,

חתימה: _____

תצהיר:

אני הח"מ ישראל מוריס הנושא ת.ז. 220909 לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אחיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

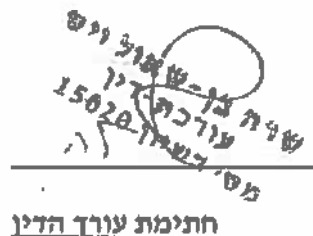
1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב חבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

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


חתימת המצהירה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד לוי משה מאשרת בזה כי ביום 25.10.18 הופיעה בפניי אחיה מוריס הנושא ת.ז. 220909 ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרת/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.


שירה בן-שולד
עורכת דין
מס' רישוי 15020
חתימת עורך הדין

21.11.25



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: מר ארם ארם

מספר ת"ז: 050218809

כתובת מגורים: רח' יהודה 12, ירושלים

כתובת מייל: eshet@netvision.net.il

טלפון: 054-6341778

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

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

גובה הבניינים

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

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:

הכלייה הבניה יהווה קטסטרופה אורבני, כל הליך
הן מבחינה העברה והן מבחינה השטח שהיא יתבסס
הוא יאסיר לבנייה החדשה הנושא מבטלים. יתרון
אם "מזבז הבטון" שהם יוצרים ויפגזקו בארס
הירוק לסביבה אין הולדא, כגוש שכונה מתנה
ישלח אתה לשלול שנים, אזי לזוועלז לישפסיה
שיאוש פחיתת כזה.

פוזר יוה זמן
אזלעיה
אחזי הסביבה

בברכה,

חתימה:



תצהיר:

אני הח"מ יורם אל הנושא ת.ז. 050218809, 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

אני החתום מטה, עו"ד אל יפה אישור 27/11/20, מאשר/ת בזה כי ביום 27/11/20 הופיעה בפניי יורם אל הנושא ת.ז. 050218809 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.


יובל יפה, עו"ד
מ.ר. 99555

חתימת עורך הדין

27.11.25



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: אלכסנדר ש"ל-הרץ

מספר ת"ז: 015726383

כתובת מגורים: כ"ה אבן אהרן 30/5

כתובת מייל: Savt'sabi@gmail.com

טלפון: 058-5954814

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

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

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

גובה הבניינים

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

פגיעה בגן העצמאות

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

חוות דעת ועדת השימור

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



הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון
אני הח"מ, תושב/ת מגדל Spirit הסמוך למתחם, מבקש/ת להביע התנגדות לתכנית הנ"ל.

נימוקים:

1. התכנית מציעה בנייה גבוהה משמעותית – שלושה מגדלים בגובה של 41–45 קומות, כמעט כפול מגובה מגדל Spirit, דבר הפוגע בצביון העיר ההיסטורי ובהרמוניה העירונית.
2. גובה המגדלים צפוי לפגוע בנוף העירוני, ליצור הצללות משמעותיות על דירות קיימות ולהכביד על תשתיות העיר.
3. שטח ציבורי יפגע, בעיקר גן שרמן שבגן העצמאות, והשטח הציבורי המיועד בתכנית אינו נגיש לציבור הרחב.
4. התוכנית חורגת ממדיניות הבנייה לגובה בירושלים ומסכנת קו ההיסטורי של העיר העתיקה.
5. ההטבות הציבוריות קטנות באופן מובהק ביחס לנזק: ספרייה ואולם ספורט בלבד, מהווים כ-3% מהשטח הכולל.
6. השפעות על תחבורה, רעש וזיהום אוויר יהיו משמעותיות ולא נלקחו בחשבון כראוי.

סיכום:

אני מבקש/ת לדחות את התכנית או לפחות להפחית משמעותית את גובה המגדלים ולוודא שמירה על שטחים ציבוריים נגישים והגנה על הנוף ההיסטורי.

שם מלא: אסתר גולדברג

מספר ת"ז: 329164008

כתובת מגורים: רח' התקווה 5

כתובת מייל: _____

טלפון: 0548468120

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: ד"ר רזניץ

מספר ת"ז: 2221972

כתובת מגורים: התקור 3

כתובת מייל: _____

טלפון: 0504157983



נימוקי ההתנגדות בתמצית:

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

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

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

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

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

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

פגיעה בגן העצמאות

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

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

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

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

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

חוות דעת ועדת השימור

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

פגמים בהליך

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

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

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

תמורה נוספת

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

אין תשתיות ותחבורתיות לתוספת הבינוי

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

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות 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.

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: עוז אלון

מספר ת"ז: 021934195

כתובת מגורים: נתיבי 3

כתובת מייל: 6240907@gmail.com

טלפון: 0548476789



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

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

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

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

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

פגיעה בגן העצמאות

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

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

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

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

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

חוות דעת ועדת השימור

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

פגמים בהליך

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

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

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

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

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

תמורה נוספת

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

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

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

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

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

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

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 (מתחם חסבון)

חברות וחברי הוועדות לתכנון,

התכנית המונחת לפניכם היא כתב אישום חמור כנגד שמירת המורשת והצביון של ירושלים. אנו מתנגדים להצעה ההרסנית הזו בתוקף.

בגידה ב"ירושלמיות": גובה המגדלים

- **החרבת ירושלים:** המגדלים המוצעים, המתנשאים לגובה שערורייתי של קרוב ל-50 קומות, הם עלבון לתכנון העירוני. זהו ניסיון בוטה להפוך את בירת ישראל, עיר נדירה בערכה העולמי, לפרוור גנרי של תל אביב.
- **מגדלנות כפויה:** הנימוק התכנוני התמוטט: התכנית מפרה את **מדיניות הרק"ל** שקבעה עד 30 קומות, ואת **תכנית מתאר 2000** שקבעה 8-10 קומות. אין כל הצדקה ציבורית לפריצת קווים אדומים שנשמרו במשך דורות.
- **הדמיות שקריות:** המגדלים יאפילו ויחנוק את הנוף אל העיר העתיקה – אתר המורשת החשוב ביותר שלנו. אלוף בצלות ואלוף שום בנה מגדלים כה גבוהים על ליבה של עיר היסטורית.

ניצול ציני: גן העצמאות ופרוצדורה

- **סחיטת שטח ציבורי:** היזם "סוחט" שטח יקר ערך מגן העצמאות ההיסטורי, ומציע בתמורה "שטחים ירוקים" מעושים ובעיקר ממוסחרים בין הבניינים. גן שרמן הוא נכס ציבורי בלתי ניתן להחלפה.
- **הליך מעוות:** השימוש במסלול פינוי-בינוי מואץ נועד אך ורק להקל על היזמים ולהתחמק מבחינה מעמיקה ומליאת הוועדה המחוזית. המתחם אינו מוגדר כמתחם סכנה או אוכלוסייה מוחלשת, אלא מתחם נדל"ן יוקרתי.
- **שימור? בכאילו!** הטענה לשימור המבנים הישנים כתמורה לגובה אינה נכונה, שכן התמורה לשימור כבר ניתנה בעבר.

חנק תחבורתי

- **מרכז העיר כבר פקוק.** הוספת מאות רכבים שיתנקזו לרחובות כמו הלל תהפוך את מרכז ירושלים לבלתי נסבל.
- אנו דורשים להגן על ירושלים. דחו את התכנית המזיקה הזו והכריזו כי רווח יזמי אינו יכול לגבור על שימור מורשת עולמית.



שם מלא: חנה סורוקה

מספר ת"ז: 315303057

כתובת מגורים: הרצליה 4

כתובת מייל: _____

טלפון: 0527645764

תצהיר:

אני הח"מ ת. סירוג הנושא ת.ז. 315303075, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אחיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

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

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

ת. סירוג

חתימת המצהירה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד ס. זורעין, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.08 הופיעה בפניי חנה סירוג הנושא/ת ת.ז. 315303075

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

חתימת עורך הדין
45547

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון
אני הח"מ, תושב/ת מגדל Spirit הסמוך למתחם, מבקש/ת להביע התנגדות לתכנית הנ"ל.

נימוקים:

1. התכנית מציעה בנייה גבוהה משמעותית – שלושה מגדלים בגובה של 41-45 קומות, כמעט כפול מגובה מגדל Spirit, דבר הפוגע בצביון העיר ההיסטורי ובהרמוניה העירונית.
2. גובה המגדלים צפוי לפגוע במף העירוני, ליצור הצללות משמעותיות על דירות קיימות ולהכביד על תשתיות העיר.
3. שטח ציבורי יפגע, בעיקר גן שרמן שבגן העצמאות, והשטח הציבורי המיועד בתכנית אינו נגיש לציבור הרחב.
4. התוכנית חורגת ממדיניות הבנייה לגובה בירושלים ומסכנת קו ההיסטורי של העיר העתיקה.
5. ההטבות הציבוריות קטנות באופן מובהק ביחס לנזק: ספרייה ואולם ספורט בלבד, מהווים כ-3% מהשטח הכולל.
6. השפעות על תחבורה, רעש וזיהום אוויר יהיו משמעותיות ולא נלקחו בחשבון כראוי.

סיכום:

אני מבקש/ת לדחות את התכנית או לפחות להפחית משמעותית את גובה המגדלים ולוודא שמירה על שטחים ציבוריים נגישים והגנה על הנף ההיסטורי.

שם מלא: ד"ר דניאל

מספר ת"ז: 313343154

כתובת מגורים: ב'ק"ו 3

כתובת מייל: _____

טלפון: 0543246606



תצהיר:

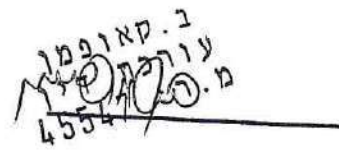
אני הח"מ 37343754 ת. הנושא 1/1 1/1, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

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

אני החתום מטה, עו"ד אישור 37343754, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 חופיע/ה בפניי ד"ר דב (דובי) ת.ז. 37343754 הנושא/ת ת.ז. 37343754 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.


חתימת עורך הדין



הנדון: התנגדות לתכנית 101-1070911 – התחדשות עירונית במתחם חסבון
אני הח"מ, תושב/ת מגדל Spirit הסמוך למתחם, מבקש/ת להביע התנגדות לתכנית הנ"ל.

נימוקים:

1. התכנית מציעה בנייה גבוהה משמעותית – שלושה מגדלים בגובה של 41–45 קומות, כמעט כפול מגובה מגדל Spirit, דבר הפוגע בצביון העיר ההיסטורי ובהרמוניה העירונית.
2. גובה המגדלים צפוי לפגוע בנוף העירוני, ליצור הצללות משמעותיות על דירות קיימות ולהכביד על תשתיות העיר.
3. שטח ציבורי יפגע, בעיקר גן שרמן שבגן העצמאות, והשטח הציבורי המיועד בתכנית אינו נגיש לציבור הרחב.
4. התוכנית חורגת ממדיניות הבנייה לגובה בירושלים ומסכנת קו ההיסטורי של העיר העתיקה.
5. ההטבות הציבוריות קטנות באופן מובהק ביחס לנזק: ספרייה ואולם ספורט בלבד, מהווים כ-3% מהשטח הכולל.
6. השפעות על תחבורה, רעש וזיהום אוויר יהיו משמעותיות ולא נלקחו בחשבון כראוי.

סיכום:

אני מבקש/ת לדחות את התכנית או לפחות להפחית משמעותית את גובה המגדלים ולוודא שמירה על שטחים ציבוריים נגישים והגנה על הנוף ההיסטורי.

שם מלא: כר קולין

מספר ת"ז: 302068085

כתובת מגורים: 41/2 סהר

כתובת מייל: pearlkoelewyn@gmail.com

טלפון: 0584405169

תצהיר:

אני הח"מ בן קולין הנושא ת.ז. 302068085, 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 בן קולין, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי בן קולין הנושא/ת ת.ז. 308068085 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

ב. סאופמן
מ. ס. ס. ס. ס. ס.
15547

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 נגשים 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 נגשים.

שם מלא: שכרן קאוקדי

מספר ת"ז: 308093343

כתובת מגורים: הנורית 101 וירושלים

כתובת מייל: 0539320771@gmail.com

טלפון: 0539320771



תצהיר:

אני הח"מ שגיא קולקוביץ' הנושא ת.ז. 308093343, 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.

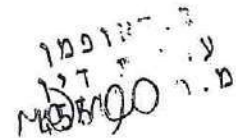


חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד בן ציון, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי שגיא קולקוביץ' הנושא/ת ת.ז. 308093343

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



חתימת עורך הדין

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: יצחק דן גר

מספר ת"ז: 057358400

כתובת מגורים: הגבעה 5, כפר סבא

כתובת מייל: A533139008@gmail.com

טלפון: 0533139008



נימוקי ההתנגדות בתמצית:

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

גובה הבניינים

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

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

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

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

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

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים וחינו 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 באחידות עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוטן ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

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

חוות דעת ועדת השימור

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

פגמים בהליך

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

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

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

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

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

תמורה נוספת

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

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

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

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

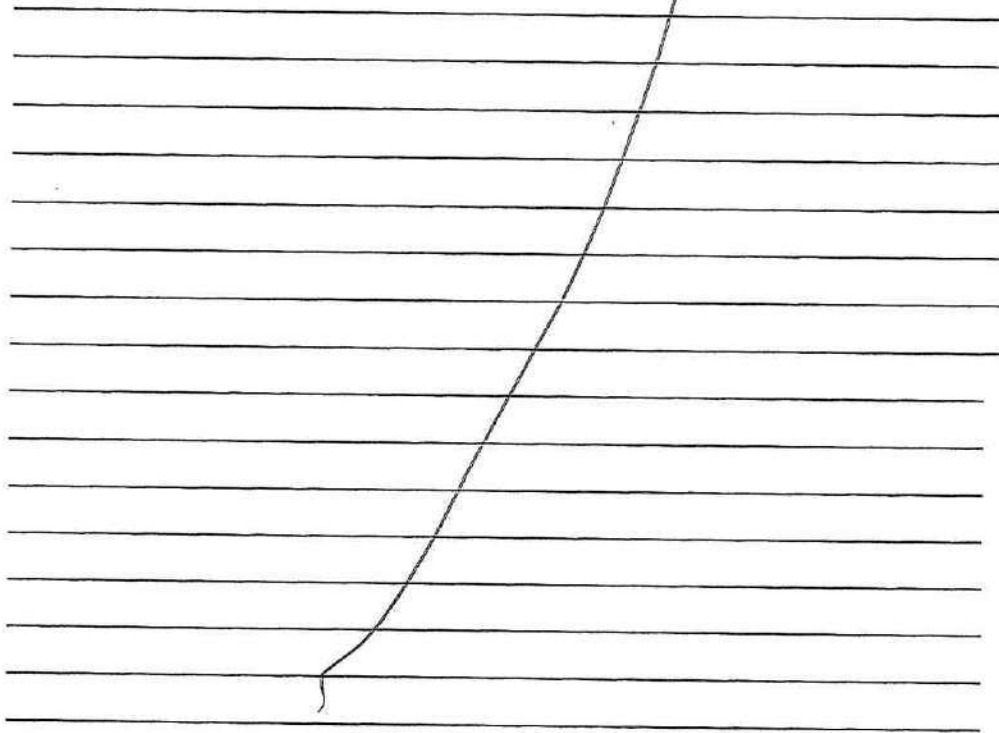
27. המתנגדים יטענו כי ההפרשות המבונות לשטחי ציבור, הם לספרייה ואולם ספורט, בשטח של כ-3% משטח התכנית, זוהי הפרשה מאוד מצומצמת ולא תואמת את המוצג בפרסומים, תמורת התכנית לציבור.

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

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,

י3 חתימה:

תצהיר:

אני הח"מ יצחק דוד הלל הנושא ת.ז. 057358400, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אחיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות 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 סג' יוסטין, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי יצחק דוד הלל הנושא/ת ת.ז. 057358400 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפורה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.


מ.ר.: 45547
עורך דין
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: שקד יורג

מספר ת"ז: 347461089

כתובת מגורים: 23 אפק

כתובת מייל: adrielchaze@gmail.com

טלפון: 058-324-4084

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 זכוני להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

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

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

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

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

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

פגיעה בגן העצמאות

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

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

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

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

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

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

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

חוות דעת ועדת השימור

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

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

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

פגמים בהליך

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

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

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

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

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

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

התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

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

טענות נוספות:

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

30. תוספות ונימוקים נוספים:

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

בברכה,

חתימה:



תצהיר:

אני הח"מ 560 F6798 הנושא ת.ז. 347461089, 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 סלומה סלומה, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיעה בפניי ד"ר רובין שול הנושא/ת ת.ז. 347461089 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.



חתימת עורך הדין

21.11.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: חגית מילר

מספר ת"ז: 308446285

כתובת מגורים: כפר סבא 12 (נחל) 1-2

כתובת מייל: noim2802370@gmail.com

טלפון: 0544802370



נימוקי ההתנגדות בתמצית:

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

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

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 שיותר בנוסף קומות טכניות בגובה כולל של 10 מ'. כלומר, באופן מעשי מדובר על מבנים של 44, 46 ו-48 קומות.
3. יש בתכנית פריצת כל העקרונות התכנוניים והקווים האדומים שנקבעו במשך מאות שנים, לרבות בתכנית הרק"ל, בהתייחס לבנייה לגובה בירושלים בכלל ובעיר ההיסטורית בפרט.
4. יש להבין שמדובר בחלק מהעיר ההיסטורית, במקום שסמוך ונצפה מאיזור העיר העתיקה, לב ליבה של ירושלים.
5. בעבר הייתה מוסכמת על הכול המדיניות לפיה לא תהיה בנייה לגובה כלל מזרחית לרחוב המלך ג'ורג', לכיוון העיר העתיקה, על מנת שלא להאפיל על ליבה ההיסטורי של העיר ועל המקומות הקדושים. המדיניות גם חוזקה בתוכנית מתאר 2000, שאמנם לא אושרה סטוטורית אך שימשה כמסמך מנחה.
6. בתשריט של תוכנית מתאר 2000 נקבע במפורש שאזור זה יהיה מיועד לבנייה נמוכה של 8-10 קומות בלבד. יש לשים לב שבתשריט מופיע איזור לבנייה גבוהה יותר והוא האזור שנמצא צפון-מערבית לגן העצמאות, מתחם מגדל העיר והמשביר הישן, כיי"ח וכו'. אנחנו חושבים שהנכון היה להיצמד לתוכנית מתאר 2000. באזור הזה יש לתת עדיפות לשמירה על בנייה נמוכה בחתאם 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, מאר הצופים ומכל מקום אחר.

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

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.
14. גן העצמאות מתחלק לשני חלקים – החלק המזרחי, שמתוחם על ידי רחוב מנשה בן ישראל, והחלק המערבי, שקרוי גם גן שרמן, ומתוחם על ידי רחוב המלך ג'ורג'. מכיוון שהגן מתוחם כולו על ידי רחוב מרכזיים, לא ניתן להרחיב אותו ולכן יש לשמור עליו ולא לפגוע בו ולו על ידי הפחתה של מ"ר אחד.
15. התוכנית גורעת חלק משמעותי משטחי גן מאיר שרמן (החלק המערבי של גן העצמאות) לטובת הקמת מגדל הרוננדו (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 באחידות עיניים ו"בלוף". גריעת השצ"פ הקיים, המהווה חלק בלתי נפרד מגן העצמאות "בתמורה" לפיזורו בין הבניינים אינה הסדר ראוי. סביר שהשצ"פ החדש יהיה איזור מסחרי-עירוני מבוסס ולא שטח ירוק, זאת לעומת גן שרמן שהוא שטח ירוק היסטורי

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

חוות דעת ועדת השימור

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

פגמים בהליך

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

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

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

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

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

תמורה נוספת

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

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

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

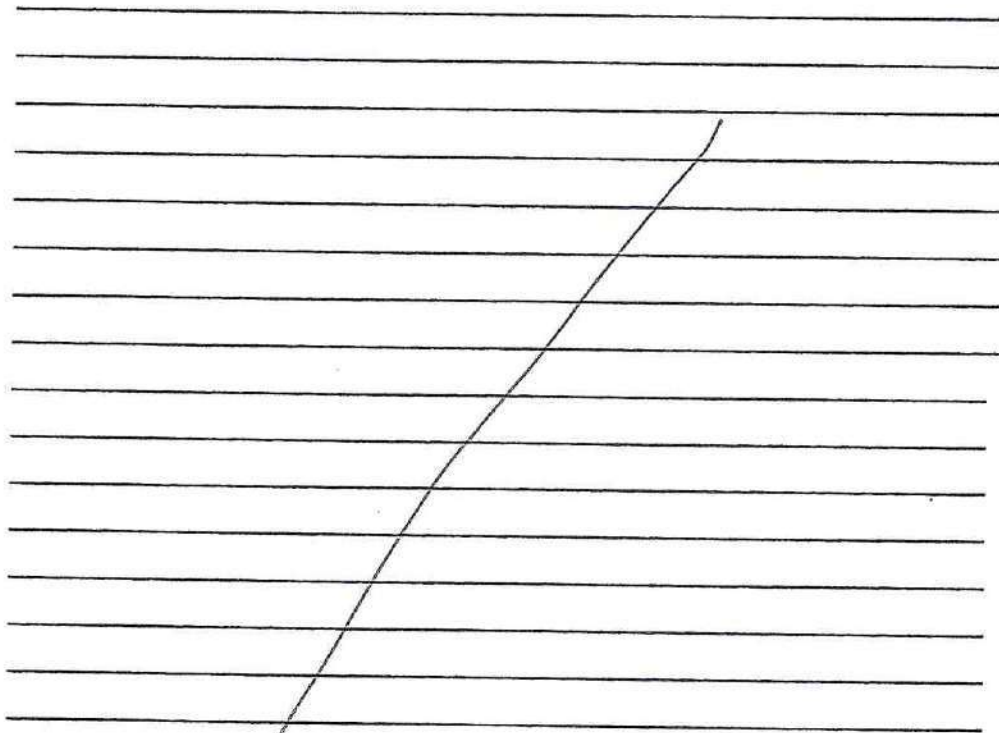
התועלות בתכנית אינם שקולות לנזקים העצומים מהתכנית

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 הח"מ נחמיה אהרן 308446285, 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.

נחמיה אהרן
חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד אוריאל, מאשר/ת בזה כי ביום 23.10.25 הופיע/ה בפניי נחמיה אהרן הנושא/ת ת.ז. 308 446285 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.

אוריאל
עו"ד
חתימת עורך הדין

שם משפחה: גולדברג

101-1070911-101 - מזהה מסמך - 101-1070911-101

[illegible]



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: **נאוה בת-צ'ור (שטראוס)**

מספר ת"ז: **050324052**

כתובת מגורים: **השיירות 31 דירה 18 ירושלים**

כתובת מייל: **navbtz@gmail.com**

טלפון: **054/6700200**

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 שיערך בתוכנית ושומר/ת על זכותי להוסיף טיעונים ומסמכים, לרבות חוות דעת של מומחים כגון חוות דעת שמאי, הדמיות, חוות דעת בנושאי תחבורה וכיוצא בזה.

גובה הבניינים

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

האלה, אולם הדבר 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.

פגיעה בגן העצמאות

13. גן העצמאות הינו גן ותיק שקיים כבר מעל מאה שנים והינו **הריאה הירוקה המרכזית ואולי אף היחידה במרכז ירושלים**.

14. ברור שצריך לשמור על הגן הזה מכל משמר.

15. 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.

16. 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.

17. 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" לפיזור 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.

18. 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.

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

חוות דעת ועדת השימור

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

21. 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.

22. דברי ועדת השימור, המתבססת על עמדת הדרג המקצועי אבל מורכבת מנבחרי ציבור מכל הסיעות השונות בעיריית ירושלים, מדברים בעד עצמם. נדיר שוועדת השימור

מקבלת החלטה פה אחד לדחות תוכנית. אנו סבורים שבנסיבות שבהן מדובר במקום כל כך מרכזי בירושלים, היה על ועדות התכנון לאמץ את המלצת ועדת השימור.

פגמים בהליך

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 לזימים.
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.

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

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

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

27. 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

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

טענות נוספות:

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

31. מבלי להמעיט בחשיבות הנאמר לעייל ובהסכמה מלאה לו, מוסיפה:

אני, אחת מבין 5 אח ואחיות במשפחתי הגרעינית, דור רביעי שנולד בישראל ובירושלים, כולנו בוגרי ביה"ס "מעלה" היסודי והתיכון, כמו גם שבט הצופים "משואות", מוסדות חינוך ותרבות ששכנו במיתחם חיסבון. אנו זוכרים באהבה את המבנה הייחודי שברחוב המתמיד; על קימרונותיו, רצפות הפסיפס, והסליק מתקופת טרום המדינה שבצידו הפונה לגן העצמאות ובו נהגנו להתחבא. בגן העצמאות קיימנו חלק מפעילויות הגדנ"ע, הספורט והחינוך, כמו גם משחקים. הקמת גורדי שחקים מעיד על חמדנות יתר של כרישי נדל"ן וזילזול בהיסטוריה, במורשת ובציביון המיוחד של ירושלים.

בפאראפרזה על דברי יגאל אלון:

דור שאינו מוקיר ואינו יודע את עברו – גם אין לו עתיד !!!

בברכה,

חתימה: 

תצהיר:

אני הח"מ (א/ה חגית פלור) הנושא ת.ז. 050324052, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

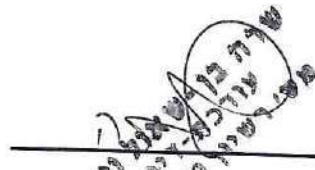
1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' **101-1070911**.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

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


חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד רמי רפואי, מאשר/ת בזה כי ביום 2.12.25 הופיעה בפניי (א/ה חגית פלור) הנושא/ת ת.ז. 050324052 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עלי/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.


חתימת עורך הדין

27.11.25



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

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

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון.

שם מלא: אליזבט

מספר ת"ז: 015230410

כתובת מגורים: נח"ל 10

כתובת מייל: dr.irisfelix@gmail.com

טלפון: 054-767-8819

נימוקי ההתנגדות בתמצית:

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

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

גובה הבניינים

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

9. ירושלים אינה תל אביב ואינה ניו יורק או טוקיו. בכל מדינה יש ערים שהן מרכז עסקי (תל אביב, ניו יורק, טוקיו) ויש ערים שהן מרכז תרבותי, דתי והיסטורי. כך למשל, וושינגטון בארצות הברית, קיוטו ביפן, רומא, פירנצה ועוד באיטליה ועוד ועוד. ירושלים היא אחת מהערים הללו ולטענתנו אף חשובה מהן, מבחינת האתרים ההיסטוריים, הדתיים והתרבותיים. בכל הערים ההיסטוריות נהוג שלא בונים לגובה בכלל או לפחות במרחק רב מאזור המרכז. כך גם היה נהוג בעבר בירושלים, שנשמרה (פחות או יותר) במשך 3,000 שנה. כרגע תוכנית חשבון 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 חשבון עלול להביא גם לאישורן, כאשר היזמים יטענו, כפי שהם טוענים כבר היום במקומות אחרים שאם תוכנית חשבון אושרה, יש לאשר גם את התוכניות שלהם.

פגיעה בגן העצמאות

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

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

חוות דעת ועדת השימור

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

פגמים בהליך

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

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

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

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

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

תמורה נוספת

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

אין תשתיות תחבורתיות לתוספת הבינוי

26. קיים חשש לעומס תחבורתי חמור שייווצר עם יציאת הרכבים מהחניונים התת-קרקעיים בתוכנית, 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 אייס פליקס הנושא ת.ז. 015230410, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת, וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה בזה בכתב כדלקמן:

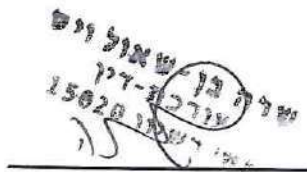
1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות מס' 101-1070911.
2. כל העובדות והטענות המפורטות בהתנגדות נכונות לפי מיטב ידיעתי, מיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.

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


חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה, עו"ד רנה קמול, מאשר/ת בזה כי ביום 2.12.2025 הופיע/ה בפניי אייס פליקס הנושא/ת ת.ז. 015230410 ולאחר שהוזהרתי/ה כי עליו/ה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי ת/יהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה נכונות הצהרתו/ה דלעיל וחתם/ה עליה בפניי.


שרת בן שאול ויט
עורכת דין
15020
15

חתימת עורך הדין

טענות נוספות:

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

30. תוספות ונימוקים נוספים:

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

בברכה,

חתימה:

4/12 e/c

[illegible][illegible]

מסמך זה מכיל את כל המידע הדרוש לביצוע המשימה, ויש לו מספר זיהוי 0002. המסמך נמצא במאגזין המידע, ויש לו תאריך יציאת 01.01.2002. המסמך נמצא במאגזין המידע, ויש לו תאריך יציאת 01.01.2002.

המחשבה וההחלטה להקים את המוסד נבעה מתוך תחושה של חוסר יכולת של הממשלה להקים מוסד כזה, ולכן הוחלט להקים את המוסד כגוף עצמאי, תחת חסות הממשלה, וזאת על מנת להבטיח את חופש המוסד ואת יכולתו להפעיל את משימתו באופן יעיל.

[illegible]

שְׁמִי אֵלֹהִים לֹא אֶחָד יִשְׁתַּחֲוֶה לִּי וְלֹא יִשְׁתַּחֲוֶה לְאֵל אֲחֵר׃

ՀԱՂԱՅԻՆ ԼՍՄԻՆԻՍՏԻՆԻ:

Handwritten signature and date: 12/10/07

[illegible]

2/07/14

[illegible][illegible]

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

לשואת 'למחצה' כי היא לא נמצאת בשום מקום בלשון המקראית, ולכן היא לא נמצאת בלשון חז"ל. וזו הסיבה שהיא לא נמצאת בלשון חז"ל.

[illegible]

ՀԱՅԻ ԱՌԱՋԻ ԼԵՆԻՆԻՍԿԻ ԵՇՈՒՆ:

[illegible]

סגולה זו נמצאת בכתב ידו של הרב יצחק אייזיק ווארשקער, מחבר ספר "מנחת יצחק".
 הרב ווארשקער נפטר בשנת ה'תרס"ט (1909) וזאת היא הסיבה לכך שיש להוסיף
 את שמו של הרב ווארשקער לכתב היד.

[illegible][illegible]

שָׁמַר לְפָנָיו לְעַלְמָא דְּבִרְיָא

[illegible][illegible][illegible]

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

מלכות:

• אולם לא כל מי שמתעסק במחשבה ובמחשבות, הוא מחשב. לא כל מי שמתעסק במחשבות, הוא מחשב. לא כל מי שמתעסק במחשבות, הוא מחשב.

אנחנו לא סומכים 'עליו' מולדנוס מולדנוס אפילו לזמן קצר, אלא לא 08

ARTICLE TAGS:

[illegible]

[Handwritten signature]

7. אף על פי שיש להניח שיש להם זכות, לא יוכלו להגיש תביעה כזו.

שטעטל פון זיין וואסער און ער האט געזעהן אז ער איז נאך דארט
ווי ער איז געווען און ער האט געזעהן אז ער איז נאך דארט

45444:

י"ג אב תשפ"ב
 משרד המשפטים
 מנהל תביעות פליליות

לכבוד:

1. משרד המשפטים, מנהל תביעות פליליות, תל אביב-יפו.
2. משרד המשפטים, מנהל תביעות פליליות, מטה המבחן, תל אביב-יפו.
3. משרד המשפטים, מנהל תביעות פליליות, מטה המבחן, תל אביב-יפו.
4. משרד המשפטים, מנהל תביעות פליליות, מטה המבחן, תל אביב-יפו.
5. משרד המשפטים, מנהל תביעות פליליות, מטה המבחן, תל אביב-יפו.
6. משרד המשפטים, מנהל תביעות פליליות, מטה המבחן, תל אביב-יפו.
7. משרד המשפטים, מנהל תביעות פליליות, מטה המבחן, תל אביב-יפו.
8. משרד המשפטים, מנהל תביעות פליליות, מטה המבחן, תל אביב-יפו.
9. משרד המשפטים, מנהל תביעות פליליות, מטה המבחן, תל אביב-יפו.
10. משרד המשפטים, מנהל תביעות פליליות, מטה המבחן, תל אביב-יפו.

מנהל תביעות פליליות

טלפקס: 050-266790

דואר אלקטרוני: harelrosengarten@gmail.com

כתובת: תל אביב-יפו, מטה המבחן

מספר: 021927993

שם: מנהל תביעות פליליות

מנהל תביעות פליליות

משרד המשפטים, מנהל תביעות פליליות, מטה המבחן, תל אביב-יפו

מנהל תביעות פליליות
 מנהל תביעות פליליות
 מנהל תביעות פליליות



27.11.22

אזאז אדאם נול:

[illegible][illegible]

2. 'האנו רוצים להבין את המצב הכלכלי של ישראל, ואת המצב הכלכלי של ישראל, ואת המצב הכלכלי של ישראל'.

[illegible]

9* 8-מגזר המגורים והתחבורה הציגו את תוכניתם להקמת תחנת מטרופוליטנית לרכבות תחתיות, תחנת המטרופוליטנית תהיה בגובה 100 מ' מתחת לפני הים, תחנת המטרופוליטנית תהיה בגובה 100 מ' מתחת לפני הים, תחנת המטרופוליטנית תהיה בגובה 100 מ' מתחת לפני הים.

שטח 0002' לארץ ישראל שטח 0002' לארץ ישראל שטח 0002' לארץ ישראל

5. ፕላን ለሕዝብ ማዕከል አድርጎ ለሕዝብ ምክር ቤት ማቅረብ
ና ለሕዝብ ምክር ቤት ማቅረብ

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

የፕላን ማረጋገጫ

אָנפֿאַנג פֿון דער שטודיע:

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

מִלְּפָנֶיךָ יְהוָה אֱלֹהֵינוּ וְעַתָּה מִלְּפָנֶיךָ יְהוָה אֱלֹהֵינוּ

ARTICLE FLAGGED:

Handwritten signature: *[Signature]*

[illegible]

7

ԱԼ ԹԱՄԸԼ ՀԵՆԴԵ ԱՃԱՐԿՈ ՔԼՆԱԿԷ:

תוצאות:

45444:

[illegible]

8. ሆሮቶሪያ ስርዓቱ ስለሚገኝበት ስፍራ ማረጋገጥና ማስፈራረግ
ላይኛው ስርዓት ሲሆን፡

2* ԼԱՄԲԵՐՈՍ ՕՒՊԷԼԸ ՀԱՅԴԱՆԻ ԱՀ ԼԵՄԵՏԻ ԿԼԻՆԻԿԱԿԱՆ ԵՇՀՀ ԽՆԴԸ ԼԱՔԸ ԵՃԸ՝ ԱՌ ՄԱՌԱ
ՌՀԳՆ ԶԸ ԺՀԸՄ ՄԱՌԵՄԸՄ ԼԵՃԱՆԸՄ՝ ԼԵՃԸՄ ԼԵՃԸՄԼԵՃԸՄ ԼԸԸԸԸ ՀՈՐԱՆԸ ԶԸՄ՝

אשר יבא אליו ויאמר לו הנה נתתי לך את כל אשר נתתי לך ויאמר לו הנה נתתי לך את כל אשר נתתי לך ויאמר לו הנה נתתי לך את כל אשר נתתי לך

agall: 050-8615144

הודו: 052-5252525

CLASIFICACIÓN: 1201 h2, 1202

UAGL Ull: heshnoesa

מסמך: העמדה

מִיָּדָה לְאַחַד לְאַחַד מִלְּפָנֶיךָ יְיָ אֱלֹהֵינוּ

ԱՆՈՒՄ ԱՄԱՆԱԵ ՀԱՇՈՒՄ ԻՆՏԵՆՍԻՎԻԹԵՄ

21.11.25

6. 2. 1



אֲנִי מֵאֵלֶּיךָ יְיָ אֱלֹהֵי אֲבוֹתֵינוּ וְעַתָּה מֵאֵלֶּיךָ יְיָ אֱלֹהֵינוּ.

ARTICLE TABLE:

[illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- OT מִן הַיָּמִים הַהֵם וְהַיּוֹמִים הַהֵם בְּמִלְחָמָה וְהַיּוֹמִים הַהֵם בְּמִלְחָמָה
 וְהַיּוֹמִים הַהֵם בְּמִלְחָמָה וְהַיּוֹמִים הַהֵם בְּמִלְחָמָה

- [illegible]

- ՀԱՂԻ ԵՎՈՒԹՅԱՆ ԱՆՆԱԿԱՆ ԵԾՆԱԾ:

תאריך:

מספר:



03: מידע כללי על המסמך:

המסמך נכתב על ידי המחלקה לטיפול במסמכים ולדאוג למעקב אחר המסמכים.
המסמך נכתב על ידי המחלקה לטיפול במסמכים ולדאוג למעקב אחר המסמכים.

מסמכים נוספים:

[illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- אין אונזערע ארבעטן זענען דא פיל פאקטארן וואס זענען פארמאגט צו אונזערע ארבעטן און אונזערע ארבעטן זענען פארמאגט צו אונזערע ארבעטן.

ՀԱՂԻ ԵՎՈՐԷ, ԼԵՆԻՆԻՍԿԻ ԵՏԷԼՈՒ:



TELCL'

• אומנם לא כל דבר מביא צדקה וחסד, אך כל צדקה וחסד מביא אומנם.

ଉତ୍ତର ଉତ୍ତର:

י"ג אב תשפ"ב
 מכתב זה מיועד לך על מנת להודיע לך על תוצאות הבחינה
 שהתקיימה ביום זה. מכתב זה יישלח לך באמצעות הדואר האלקטרוני.

הנה:

1. מכתב זה מיועד לך על מנת להודיע לך על תוצאות הבחינה שהתקיימה ביום זה. מכתב זה יישלח לך באמצעות הדואר האלקטרוני.
2. מכתב זה מיועד לך על מנת להודיע לך על תוצאות הבחינה שהתקיימה ביום זה. מכתב זה יישלח לך באמצעות הדואר האלקטרוני.
3. מכתב זה מיועד לך על מנת להודיע לך על תוצאות הבחינה שהתקיימה ביום זה. מכתב זה יישלח לך באמצעות הדואר האלקטרוני.

מכתב זה מיועד לך על מנת להודיע לך על תוצאות הבחינה שהתקיימה ביום זה. מכתב זה יישלח לך באמצעות הדואר האלקטרוני.

שם: _____
 כתובת: _____
 תאריך: _____
 חתימה: _____
 חתימה: _____



מכתב זה מיועד לך על מנת להודיע לך על תוצאות הבחינה שהתקיימה ביום זה. מכתב זה יישלח לך באמצעות הדואר האלקטרוני.

מכתב זה מיועד לך על מנת להודיע לך על תוצאות הבחינה שהתקיימה ביום זה. מכתב זה יישלח לך באמצעות הדואר האלקטרוני.

מכתב זה מיועד לך על מנת להודיע לך על תוצאות הבחינה שהתקיימה ביום זה. מכתב זה יישלח לך באמצעות הדואר האלקטרוני.

21.11.25

[illegible]

- [illegible]

- מסמך זה נכתב על ידי משרד המשפטים, תל אביב, יום 01.01.2007. המסמך
מכיל את כל הפרטים הנדרשים להגשת תביעה לפיצויים, ויש להגישו יחד עם
המסמכים הנדרשים. המסמך אינו מהווה חוות דעת משפטית, והוא אינו
מחליף את שירותיו של עורך דין. המסמך אינו מהווה חוות דעת משפטית, והוא אינו
מחליף את שירותיו של עורך דין.

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- ՀԱՂԻ ԵՎԼԸ, ԱՆԿԵՐՆԵՐ ԵՏԷԼԻՈՒ:

TELCL'

ARTICLE CLAUSE:

משרד המשפטים

מ"ל 55566
מ"ל 55566

לכבוד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

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

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

משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים

[illegible]

Ուսցել՝ ԼԳՆ ԼԻՐԱ ԵՐԿԿ ԿԳ ՍԵՍԻՍԼԸ ԱԳ ՍԵՍԵՐԱՆ ԿԼ ՀԵԼՈՒՐԱ՝

8. האם לדעתך יש להעביר את המעורבות של הוראס לרשות המבחנים?

CLIQUE AS TRANSMICOM LIMI NU CS LIRECU AS LIMI.

[illegible]

«...מאז שהתחלתי ללמוד, אני מרגיש שיש לי חובה להגיד את זה».

הנהגתו של המושל החדש, מרסל דה ויט, נחשבה כהפך מוחלט. הוא הורה להפסיק את כל הפעולות של הממשלה הצרפתית, ודרש מהמושלים המקומיים להחזיר את השלטון לידי הבריטים. הוא גם הורה להפסיק את כל הפעולות של הממשלה הצרפתית, ודרש מהמושלים המקומיים להחזיר את השלטון לידי הבריטים.

ז' ארבעה עשר יום ואלו הם הימים שבהם נאמר כי יהיה חשך על פני האדמה וכו' וזהו היום הראשון של המעשה הזה.

[illegible]

מכאן נראה כי המעורבות של הנהלת החשבונות הפיננסית של החברה, בהחלטתה להעביר את המידע למערכת המעקב, היא מעורבות ישירה, שכן ההחלטה להעביר את המידע למערכת המעקב היא החלטה שיש להעביר את המידע למערכת המעקב.

[illegible]

የሚጠቀሙት ምርቶች፡

ELUCIDATION:

אנחנו חושבים שיש לנו פה את המצב הטוב ביותר. אנחנו חושבים שיש לנו פה את המצב הטוב ביותר.

מחירים אלו יחידים ל-100 ש"ח ולכן יש להוסיף 100 ש"ח לכל מחיר.

המחבר מודה כי המידע המוצג אינו מלא, אך הוא מנסה לתת תמונה כללית של המצב.

“אֲנִי מֵבִינֵה אֶת הַמִּשְׁכָּן הַזֶּה וְאֶת הַטֹּבֶת הַזֶּה וְאֶת הַמִּשְׁכָּן הַזֶּה וְאֶת הַטֹּבֶת הַזֶּה”

[illegible]

DATE: 2003 10 10

NO 710001 PAGE 1111/1111 25299519

LEVEL:

საქსაქსო სოფ. სოფ. სოფ. სოფ. (სოფ. : „სოფ. სოფ.“).

[illegible][illegible]

המחשבה וההחלטה להקים את המוסד, נבעה מרצון הציבור, וזאת על רקע ההכרה כי יש צורך להקים מוסד זה, על מנת להבטיח את המשקל המינימלי של המערכת, וזאת על מנת להבטיח את המשקל המינימלי של המערכת, וזאת על מנת להבטיח את המשקל המינימלי של המערכת.

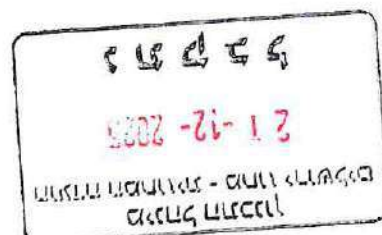
ԼԵՐԱ: ԼՆԿԱՆԻԳ ՀԻՍՏՈՐԻԱՆ ՍՏԵՒ - 1160701

LLAGCO

מאמר זה נכתב על ידי

CELL:

TABLE



מנהל משרד המשפטים

1. עמ' 98

מנהל

25/11/91

מנהל משרד המשפטים מכתב מס' 1000/91

61' המנהל מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91

מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91

מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91

82' מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91

מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91

92' מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91

מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91

מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91

93' מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91

מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91

94' מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91

מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91

מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91 מכתב מס' 1000/91

CLCL' ለጸሐፊ ርዕሰ ሐረግ ርዕሰ ሐረግ ርዕሰ ሐረግ ርዕሰ ሐረግ ርዕሰ ሐረግ

1. **התאחדות המורים** – התאחדות המורים היא ארגון המייצג את המורים והמורות, ופועל למען זכויותיהם וטובתם.

ՇԵՏԱԿԱՆ ԳԵՂԱՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ԵՐԱՆԵՐԻ ՄԱՍԻՆ ԳՐԱԿԱՆ ԱՐՄԱՆՈՒՄ:

[illegible]

אשר לא יאמר שיש בו חסד ורחמים וכו'.

[illegible]

የቀረበው ሰነድ የገንዘብ ምንጭ ሲሆን የገንዘብ ምንጭ ሲሆን የገንዘብ ምንጭ ሲሆን

[illegible][illegible]

ALL NEGATIVE NEGATIVE TO THE GROUND ENDS ARE

[illegible]

מסמך זה אינו מהווה חוות דעת או המלצה של המוסד.

[illegible]

התורה והנבואה – אלה נאמרו על ידי אלהים ואלה נאמרו על ידי הנביאים.

[illegible]

1. የግንባታ ሥራ ላይ የሚገኝ የጥሬ ጥቅል ማግኘት - ለጥሬ ጥቅል ማግኘት ማስገባት

EEU QYEU MAULY DEHEHEU UEEU ENNU INGA DEHEHEU UL, 24

מלכות ישראל - לא נחלקה

[illegible]

TCCL LC

לְהַחֲזִיק בְּכָל הַיּוֹם בְּכָל הַיּוֹם בְּכָל הַיּוֹם

אֲנִי הָיִיתִי מִלְּפָנֶיךָ יְיָ אֱלֹהֵי אֱלֹהֵי אֲבוֹתֵינוּ

[illegible]

ALLA:

[illegible][illegible]

URAL = ECUA GLIUSI' AGN GLEL AG USKALU UNIKALU ECU' ECUINA AND AIO USLEU GAGU "ALL AG

ט"ז אדר א' תשס"ח

- לעבן אונטער אונזערע פאדערונגען און אונזערע צילן.
- צו פארשטיין און צו באקומען אונזערע צילן און אונזערע פאדערונגען.
- צו פארשטיין און צו באקומען אונזערע צילן און אונזערע פאדערונגען.

עליון וזוהי אמת' משה ואמר לו שיש בו חסד וחסד

- [illegible]

16 740 30037 7047 7047

- [illegible]

114 ק"ל 30037 ש"ל ת"ת

- [illegible]

5 תל"ח 30037

ᑭᓪᓴᑦ ᑭᓪᓴᑦ:

וְהָיָה כִּי יִשְׁמַע ה' אֶת-קוֹלְךָ וְיִשְׁכַּח אֶת-עֲוֹנוֹתָיִךְ כִּי-יִשְׁמַע ה' אֶת-קוֹלְךָ וְיִשְׁכַּח אֶת-עֲוֹנוֹתָיִךְ

- שפע אור מספק למאכל ואיננו סתמי: מונע ממנו חוסר אור וז' א"ל
- יצא ממנו אור: מונע ממנו חוסר אור

- ՀԱՌԱՄԱՆ ՀԵՐԸ:

י"ג אשת משה מנחם וד' אשתו' משה מנחם

- [illegible]

מַלְאָכֵי מוֹלֵךְ וְיִצְחָק אֲבוֹנֵי עַלְמֵי עוֹלָם:

203 פרק 4 שטר חוב: _____ תאריך: _____

AD GLD: — 4XU

NO MAGUL: — GCU

מסמך: 2025-1207-11

הנה אנו מודים לך על שיתוף הפעולה והסיוע שנתת לנו במהלך כל התהליך.
אנו מודים לך על שיתוף הפעולה והסיוע שנתת לנו במהלך כל התהליך.

הנה

1. אנו מודים לך על שיתוף הפעולה והסיוע שנתת לנו במהלך כל התהליך.
2. אנו מודים לך על שיתוף הפעולה והסיוע שנתת לנו במהלך כל התהליך.
3. אנו מודים לך על שיתוף הפעולה והסיוע שנתת לנו במהלך כל התהליך.

הנה

הנה: 055-2700390

הנה: 055-2700390

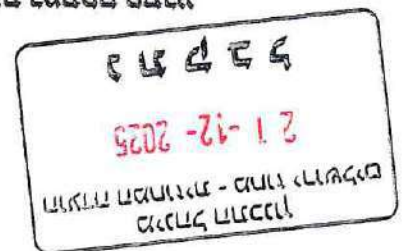
הנה: 055-2700390

הנה: 055-2700390

הנה: 055-2700390

הנה

הנה



הנה

הנה

הנה

21.11.25

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

על מנת להשיג את המטרה הזו, יש להשתמש בכלי העבודה הנכונים.

ՀԱՃԻ ԵՃԱԺԷ ԼՍԼԵՐԱԼԻՄ ԵՇԷԼՈՒ:

משרד המשפטים

מ"ל 55566
מס' א"א 1

1/9

לכבוד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

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

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

משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים מודיע כי הוא מתכוון להגיש תביעה נגד משרד המשפטים

משרד המשפטים

[illegible]

- [illegible]

- הנהגת המערכת תהיה כפופה לנאמנות הממשלה, וזאת על מנת להבטיח את
האמינות והאמון של הציבור במערכת. המערכת תהיה כפופה לנאמנות
הממשלה, וזאת על מנת להבטיח את האמינות והאמון של הציבור במערכת.
המערכת תהיה כפופה לנאמנות הממשלה, וזאת על מנת להבטיח את
האמינות והאמון של הציבור במערכת. המערכת תהיה כפופה לנאמנות
הממשלה, וזאת על מנת להבטיח את האמינות והאמון של הציבור במערכת.

- [illegible]

- [illegible]

- [illegible]

- ՀԱՂԻ ԵՐԱՆԸ, ԿԿԼԵՅԻՆ ԵՇԷՆՈՒ:

[illegible]

ፍጹም ደረ ሁለተኛው

[illegible]

[illegible]

ᑭᑭᑭᑭ ᑭᑭᑭᑭ

[illegible]

אָדער אַלעמאַל אַז ער האט געזאגט זיין ווארט.

87. ԱՌԱՆԱԼ ԵՎ «ԳԵՐԱՄ» ԱՌԱՄԻ ՄԱՌԱԿԱՆ ՄԱՌԱՆԱԿ ՀԱՅԼԸ ԵՎԵԾՈՒՄ ԴԵՐՈՒ ԴԵՐՈՒ ՀԱՅԸ
ԵՐԱՆ ԵՎԵԾՈՒՄ ԴԵՐՈՒ ԴԵՐՈՒ:

ԵՐԵՎԱՆԻ ԲԱՆԿԱՅԻՆ ԿԵՆՏՐԱԼԻ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՐԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐԱՆԻ
 ԲԱՆԿԱՅԻՆ ԿԵՆՏՐԱՆԻ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՐԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐԱՆԻ
 ԲԱՆԿԱՅԻՆ ԿԵՆՏՐԱՆԻ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՐԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐԱՆԻ
 ԲԱՆԿԱՅԻՆ ԿԵՆՏՐԱՆԻ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՐԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐԱՆԻ

ZT' KUL EN GHEEL METAL UITLIJN' METZIGKE GHIL MET NUTIGKE' DEEL ENIL METGHEE MOUO
EMOUO ULLIDIO' ILNE GHIEL IN WEGHOUW IKLE UNICIL MULEN TUCIAL'

[illegible]

