



התאחדות  
האדריכלים  
ובוני ערים  
בישראל

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

שלומציון המלכה 1

## הנדון: התנגדות לתכנית 101-0256529

שימור מצודת אייל וחשיפתה לציבור והקמת מלון

גבעת התנ"ך - כתף הינום, בירושלים

אנו החתומים מטה, ארנה אנג'ל, דינאי אורנשטיין, חיימי שניידר, מור פרבשטיין, נדב הייפרט, סלמה מילסון ארד, לאחר שהוזהרנו שעלינו להצהיר אמת וכי אם לא נעשה כך נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק, מצהירים בזאת לאמור:

א. אנו מגישים התנגדות זו בשם התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל.

ב. כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים למיטב ידיעתנו והבנתנו.

ג. להלן מפורטים נימוקי ההתנגדות.

על גבעה נישאה, חשופה וייחודית בליבה של ירושלים ברום 755 מטר מעל פני הים למול חומות העיר העתיקה, הר הזיתים ומדבר יהודה ניצבים יחד מקבץ ייחודי של מונומנטים ושטחים פתוחים, ביניהם - מצודת אייל, הכנסייה הסקוטית, בית אות המוצר, מבנה החאן, סביל, אתר ארכאולוגי. על גבעה זו הוגשה תכנית להקמת מלון. להלן התייחסותנו לתכנית:

### 1. היבט עירוני

ראו נספח 1 – מפת נולי של גבעת התנ"ך, נספח 2 - הדמיה .

א. בשל ייחודה של גבעת התנ"ך ומיקומה באגן העיר העתיקה של ירושלים, בכל היבט שנבחר - אדריכלי, ארכאולוגי, נופי, תרבותי, דתי, הרי שלא מדובר כאן בעוד תכנית נקודתית בירושלים. המבט התכנוני נדרש להיות כאילו מדובר על תכנית בעלת חשיבות ומשמעות עירונית וארצית.

ב. יש לבחון כל תכנית בתחום גבעת התנ"ך תוך הסתכלות כוללת על הגבעה כולה וחיבורה לסביבתה. לצורך זה יש להכין תכנית אב ראויה לכלל המתחם כפי שנהוג לעשות היום בכל פינה "זניחה" בעיר.



התאחדות  
האדריכלים  
ובוני ערים  
בישראל

## 2. היבט סטטוטורי

ראו נספח 3 – תשריט תכניות מספר 62, 1598, 2000

- א. על פי תכנית מתאר 62 לירושלים משנת 1959, יעוד הגבעה כולה הוא שטח לבניינים ציבוריים. כך גם על פי תכנית מתאר 2000.
- ב. על פי תכנית מאושרת מספר 1598 משנת 1975. מרבית שטח התכנית המוצעת הוא ביעוד שטח למבני ציבור. במצב המאושר, קיים שטח קרקע ריק מבנייה בשטח כ-3.2 דונם ביעוד למבני ציבור, ובמצב המוצע הופכים לשטח ביעוד מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור. הנוהג הרווח הוא כי לא משנים יעוד שטח ציבורי ליעוד סחיר. וככל ששינוי כזה מתבקש – צריכות להיות סיבות מהותיות שמאפשרות שינוי כזה. מבקשי התכנית לא הראו סיבות כאלה ובוודאי שלא נעשה שום דיון על סיבות כאלה ולא הוצגו נימוקי הועדה לאישור שינוי הייעוד.
- ג. מעבר להפרטת שטח ביעוד ציבורי ללא קבלת עמדת הציבור בנדון, מוצעת הפרשה מבונה לצורכי ציבור בשטח זעיר של כ-3% מסל הזכויות העיקרי הכולל שמוצע בתכנית. לצד שטחי בנייה בהיקף של 12,800 מ"ר עיקרי, מוצעת הפרשה מבונה לשטחי ציבור בהיקף 400 מ"ר בלבד. נבקש לקבל הסבר לעניין זה שלא עומד בקנה אחד עם המדיניות הנהוגה בעיר ובארץ להפרשה של 40% שטח קרקע. (הסוגיה עולה בהחלטת ועדת השימור העירונית מס' 2023/93).
- ד. מבלי לפגוע בכלל טענותיה של המתנגדת כמפורט לעיל, המתנגדת תציין כי הבקשה כפי שהוגשה לשינוי ייעוד חורגת, לטעמה של המתנגדת, מסמכותה של הוועדה המחוזית ואינה עולה בקנה אחד עם הדין, הנחיות והוראות הרשויות הרלבנטיות ופסיקת בתי המשפט בסוגיות כגון דא.
- נציין שאם הכוונה הייתה למחשבה מחוץ לקופסא יתכן ומצוין תצא תורה. מאחר שהצעה מסוג זה של הפרשה מבונה בהיקף 3% מסך הזכויות העיקרי יכולים להוות כלי שימושי בהקטנת נפחי הבנייה המפלצתיים שאיתם עולם התכנון מתמודד בימים אלה. זה יעזור מאוד להוזיל עלויות יזמיות, לפנות קרקע עבור בינוי למגורים וכפועל יוצא יקטין את נפחי הבינוי בעיר כולה לרווחת התושבים.



התאחדות  
האדריכלים  
ובוני ערים  
בישראל

### 3. היבט שימורי

ראו נספח 4 – קטע מהוראות תכנית מספר 2097

- א. לא בכדי נקבעו המבנים על גבעת התנ"ך כ"מונומנטים לשימור". מדובר על מתחם ייחודי ובעל ערכים תרבותיים, היסטוריים, ארכיאולוגיים, ואדריכליים גבוהים. מצודת אייל היא רק חלק קטן ממתחם גדול וייחודי. מתחם זה הצליח לשמר מרקם היסטורי בן מאות שנים.
- ב. על כן נבקש לציין שתיק התיעוד שהוגש מתייחס למצודת אייל בלבד, והוא חלקי ונקודתי ביחס למתחם בעל חשיבות וערכיות גבוהה כפי שפורט לעיל. בתכנית אשר מבקשת לבנות מלון בצמידות למונומנטים מוכרזים בהתאם לתכנית 2097 (מספר סידורי 10+11, ולמבנה החאן העות'מני) נדרש להציג תיק תיעוד מתחמי שיבחו את כלל המבנים הצמודים לפרויקט ואת כל המרחב הסובב.

### 4. סיכום

- א. בבואנו לבחון תכנית חדשה סביב מונומנטים לשימור, מוצע לשאול כיצד התכנית מחזירה עטרה ליושנה? כיצד היא מחזירה את המבנה לעיר? כיצד היא מחזקת את המבנה עצמו ואיתו את העיר? כראע, מעיון במסמכי התכנית נראה שההצעה היא להקיף את מצודת אייל בבינוי צמוד של 6 קומות ואנו סבורים שזו איננה התכנית הנכונה והראויה ביותר למתחם.
- ב. לצד ההתחדשות, הפיתוח והציפוף המבורך, יש להקפיד על שימור המרקמים ההיסטוריים כגון זה. עלינו לבחון את שאלת השימור והפיתוח באופן עמוק לטובת הדורות הבאים ולטובת ירושלים.
- ג. זכינו לעסוק בירושלים, אכן שואבת ליוזמות, וכידוע כל החלטה בתכנית זו תקרב אותנו לתכנית הבאה על הגבעה, שללא ספק תדרוש יותר זכויות ויותר קומות.
- ד. עמדתנו שיש לדחות את התכנית המוגשת, ולבחון חלופות נוספות.
- ה. נשמח להרחיב בדיון בהתנגדויות.

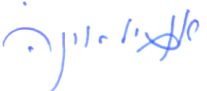


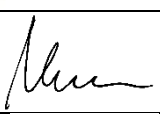
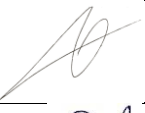



התאחדות  
האדריכלים  
ובוני ערים  
בישראל

בברכה,

ארנה אנג'ל, יו"ר התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל

בשם חברי הועד הארצי :

	ת.ז. 057787988	ארנה אנג'ל
	ת.ז. 040179129	דינאי אורנשטיין
	ת.ז. 051323178	חיימי שניידר
	ת.ז. 038146726	מור פרבשטיין
	ת.ז. 305017857	נדב הייפרט
	ת.ז. 065781361	סלמה מילסון ארד

הנני הח"מ, עו"ד אייל שטרנברג, מאשר בזאת כי ביום 02.01.2024 הופיעו בפני הגב' ארנה אנג'ל נושאת ת.ז. 057787988, מר דינאי אורנשטיין נושא ת.ז. 040179129, מר חיימי שניידר נושא ת.ז. 051323178, גב' מור פרבשטיין נושאת ת.ז. 038146726, מר נדב הייפרט נושא ת.ז. 305017857, גב' סלמה מילסון ארד נושאת ת.ז. 065781361

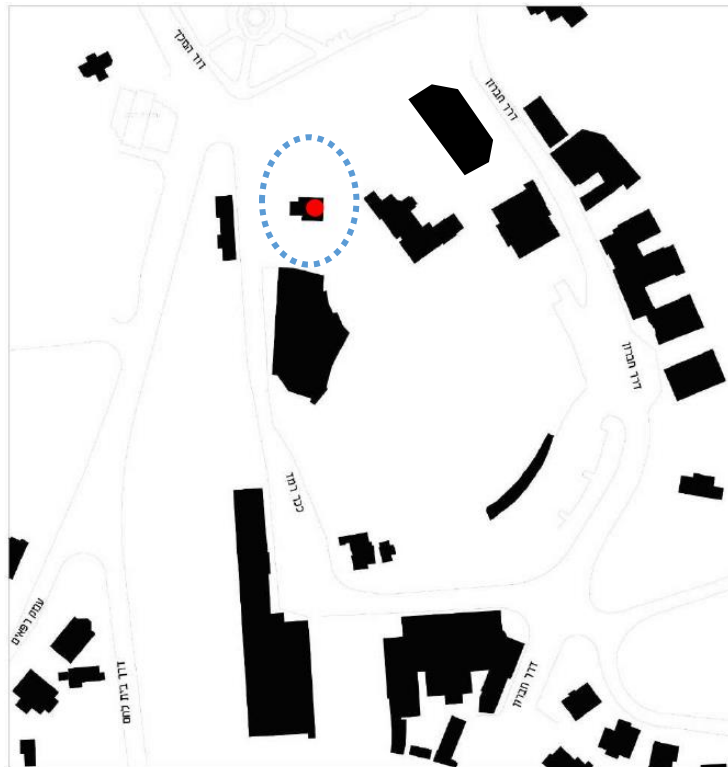
ולאחר שהזהרתיהם כי עליהם להצהיר על האמת חתמו  
הבקשה ואישרו את הצהרתם בפני  
אייל שטרנברג, עו"ד, יגאל אלון 96, ת"א מ.ר. 23911





התאחדות  
האדריכלים  
ובוני ערים  
בישראל

נספח 1 - מפת נולי של גבעת התנ"ך. מתוך מתיק התיעוד - שפירא אדריכלים.



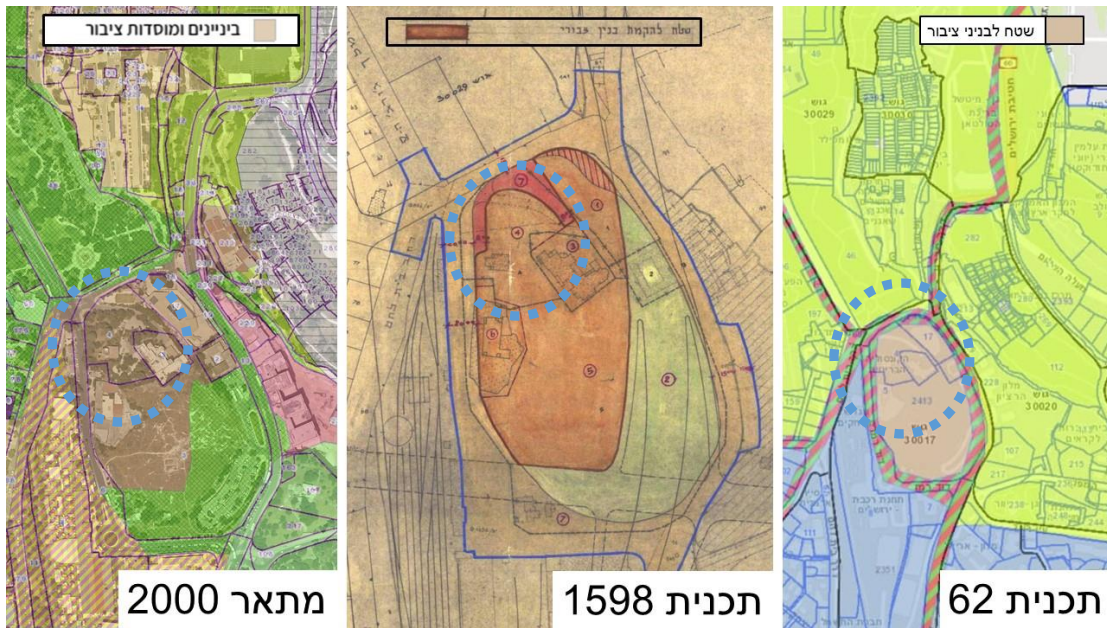
נספח 2 - הדמיה מבוססת נספח בינוי





התאחדות  
האדריכלים  
ובוני ערים  
בישראל

נספח 3 – תשריט תכניות מספר 62 + 1598 + 2000



נספח 4 – קטע מהוראות תכנית מספר 2097 – מונומנטים

רח' ד"ד רמז, ליד האן	30017	3	הכנסיה הסקוטית (סט. אנדרז'יס)	10
רח' ד"ד רמז, ליד החאן	30017	4	הקונסיליה האנגלית	11