



2.1.2024

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

בדוא"ל: [inbarGo@iplan.gov.il](mailto:inbarGo@iplan.gov.il)

שלום רב,

### הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 101-0256529

### "שימור מצודת אייל וחשיפתה לציבור, והקמת בית מלון"

בהתאם לסעיף 100 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית שבנדון.

### המתנגדת

התנגדות זאת מוגשת על ידי עמותת **במקום – מתכננים למען זכויות תכנון**, שנוסדה ב-1999 במטרה לקדם את זכויות האדם בתחום התכנון המרחבי בישראל ובשטחים שנמצאים תחת שליטתה. העמותה מוכרת כגוף מקצועי ציבורי הרשאי להגיש התנגדויות לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבנייה [התשכ"ח-1965].

### מבוא

1. גבעת התני"ך היא אחד האתרים הייחודיים בירושלים. היא מהכיפות האחרונות שנותרו לא מבונות, עם מופעי פריחה אופייניים להרי ירושלים ומבטים פתוחים אל העיר העתיקה ומערב העיר. בצפון הגבעה ולמרגלותיה ישנם מבנים לשימור בעלי חשיבות היסטורית, אדריכלית, דתית, תרבותית ולאומית ואתר עתיקות שפתוח לציבור. מאפיינים אלה הופכים אותה למוקד משיכה עבור תושבים ומבקרים רבים.
2. באתר זה התוכנית הנדונה מבקשת להקים בית מלון עם 96 חדרים. המלון יהיה מורכב השני אגפים, כל אחד בן 6 קומות מעל קו הרחוב וחמש קומות תת-קרקעיות. בנוסף, התוכנית כוללת הקמה של חזית מסחרית לרחוב דוד רמז, שימור מבנה מצודת אייל ומבנה הקונסוליה הבריטית לשעבר ושילובם של שימושים סמי ציבוריים בהם. התוכנית המוצעת תביא לתועלת שולית לתיירות ובמקביל תגרום לפגיעה קשה בנוף, באתרים לשימור ובאינטרס הציבורי בכלל. על כן יש לדחות את התוכנית בכללותה ולהשאיר את השטח בייעודו הקיים כשטח למבני מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

### פגיעה באתרים לשימור בתחום התוכנית ובצמוד אליה

3. בתחום התוכנית ובצמוד אליה ישנם שלושה מבנים בעלי חשיבות היסטורית, דתית ותרבותית, שהוגדרו כאתרים לשימור בתוכנית מאושרות: מבני מצודת אייל והקונסוליה הבריטית, שנמצאים בתחום התוכנית, ומבנה הכנסייה הסקוטית הוגדרו בתוכנית מס' 2097 כאתרים לשימור ומבנה תאטרון החאן הוגדר בתוכנית מס' 2679 כאתר לאומי לשימור. כפי שניכר משמה, התוכנית המוצעת מתיימרת להיות תוכנית שימור בראש



ובראשונה, אך בפועל היא מתעלמת מגישת השימור שבאה לידי ביטוי בתוכניות מקומיות וארציות ובחוק התכנון והבניה ובמקום זאת מציעה גישת שימור מצומצמת שמתעלמת מסביבת המבנה ומהותו ההיסטורית ומסתכמת בשימור ארבע קירותיו.

4. אתרים לשימור אף פעם אינם עומדים לבדם והם אינם ניתנים לניתוק מסביבתם, הן מהמגרש והן מהמרקם הבנוי שבו הם יושבים. בהתאם לכך, התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה אינה מדברת על מבנים לשימור, אלא על אתרים. היא מגדירה אתר לשימור כ"בנין או קבוצת בנינים או חלק מהם, **לרבות סביבתם הקרובה**, שלדעת מוסד תכנון הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית" (ההדגשה אינה במקור). גם תוכנית מס' 2097 מתייחסת למגרש שבו יושב המבנה כחלק בלתי נפרד מהאתר לשימור. התוכנית הגדירה 110 אתרים ומונומנטים לשימור בירושלים וקבעה הוראות לשימורם. לפי סעיף 5 א' בהוראות, "האתר יכלול את הבנין ואת האלמנטים האופייניים הקיימים במגרש כגון טרסות, גדרות עצים ומבנים נלווים לבנין הראשי". כמו כן, סעיפים 5 ד' ו-ה' אוסרים על שינויים חיצוניים ופנימיים שיש בהם לשנות את אופי האתר.

5. כאמור, תוכנית מס' 2097 חלה גם על מבני מצודת אייל והקונסוליה הבריטית, אך התוכנית המוצעת מבקשת לשנות את הוראותיה ומציעה הוראות שימור משל עצמה, שמתאימות למהות התוכנית - בניית מיזם מלונאי. היא אומנם מזכירה אותה בסעיף 4.1 ג' כבסיס להגדרת המבנים לשימור, אך בטבלה 1.6 מבוקש לשנות אותה ולא להיות כפופה להוראותיה. השינוי המוצע סותר את המהות של הגדרת אתר לשימור, שבאה לידי ביטוי גם בתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ועל כן אין לקבל אותו.

6. התוכנית מבקשת לשנות לחלוטין את האופי של המגרש על ידי עקירת רוב העצים שנמצאים בו, הריסת גדרות וחציבה משמעותית בסלע הגבעה. לפי נספח עצים בוגרים יש במגרש 106 עצים, מתוכם ישומרו רק 37 ו-4 יועתקו. גם אם העצים שיעקרו אינם ערכיים, הם מגדירים את אופי האתר ומהווים חלק מהנוף של צפון גבעת התנ"ך. מחלקת השימור המליצה בחוות הדעת שלה לשמר כמה שיותר מקו הקרקע של הסלע הטבעי בגבעה ובחזית לדוד רמז גם את שדרות העצים וגדרות האבן מהתקופה המנדטורית, כדי שפיתוח השטח יהיה טבעי. לעומת זאת, התוכנית מבקשת לחצוב את רוב המגרש בשביל המלון (מעל ומתחת לפני הקרקע) והמסחר בקו הרחוב. בסעיף 4.1 ג' יג' אומנם מצוין שבמידה ולא תימצא מחצבה, העלייה מהרחוב תהיה בצורה "אורגנית וטבעית", אך להוראה זו אין באמת משמעות אם עוקרים את העצים, לא מסמנים גדרות לשימור ומתירים חזיתות מסחריות ברוב הממשק עם רחוב דוד רמז.

7. הפגיעה באופי האתר באה לידי ביטוי גם בממשק עם הרחוב. החזית המסחרית היא בגובה של ארבעה מטרים, מה שמשנה את קנה המידה של הרחוב. במקום הליכה לצד גדרות אבן וגבעה עם שדרת עצים שניתן לראות דרכה את מבנה המצודה, ברוב הממשק עם הרחוב הולך הרגל הולך לצד חזית מסחרית שמגמדת אותו ומסתירה את מבנה המצודה. כמו כן, לאור הסמיכות לאתר המסחרי במתחם התחנה, לא ברורה נחיצותה של חזית מסחרית נוספת המוצעת בתוכנית זו. לא רק זאת, אלא שלפי הוראות התוכנית, בחזיתות המסחריות הותר מסחר תומך תיירות, שמטבעו מכוון לאורחי המלון ולא לציבור הרחב, כך שלא ניתן לדבר על תרומת הפיתוח לשיפור המרחב הציבורי.



8. לצד שינוי אופי המרגש, התוכנית תפגע גם במהות ההיסטורית של המצודה כנקודת תצפית בשער הכניסה לעיר הדרומי. לפי התוכנית, אגפי המלון המסיביים יכלאו את המבנים לשימור מצפון ומדרום ויאפילו עליהם. בנוסף, הקרבה של אגפי המלון למבנים לשימור והשימושים שיתרו בהם יגרמו להם להיראות ואולי אף לתפקד כחלק מהמלון. האגף הדרומי מוצע במרחק 2.5 מ"ר בלבד מהמבנים המיועדים לשימור והאגף הצפוני מוצע במרחק שישה מטרים מהם. לאור העובדה שיש סבירות גבוהה למציאת עתיקות במגרש, המרחק בין האגף הצפוני למבנים לשימור עלול אף להצטמצם. לפי סעיף 6.5.14, במקרה של שינויים מתחייבים בתוכנית הבינוי בעקבות גילוי עתיקות, קווי הבניין יכולים להשתנות עד 10%. התוכנית אף מאפשרת לשייך בפועל את המבנים לשימור למלון על ידי התרת השימוש בו כלובי (סעיף 4.1 ג' יט'). סביר כי הזיהוי של המבנים לשימור עם המלון ירתיע את הציבור הרחב מלהיכנס אליהם, כך שגם הטענה שהתוכנית מנגישה את המצודה לציבור היא חסרת יסוד.

9. התוכנית לא רק פוגעת באתר לשימור של הקונסוליה הבריטית, אלא גם באתרים לשימור במגרשים סמוכים. אגפי המלון יאפילו בגובהם ובנפחם על הכנסייה הסקוטית, שהיא שכיית חמדה ארכיטקטונית, על תיאטרון החאן, שהוגדרו כאתרים לשימור. היחס בין המבנים ידגיש דווקא את המבנה המלונאי, שהוא מיזם עסקי פרטי, על חשבון המבנים לשימור, שהם בעלי חשיבות ציבורית. שני אגפי המלון מוצעים בגובה 6 קומות כל אחד ויגיעו לגובה של 774 מטר. הם יהיו יותר גבוהים מרוב מבנה הכנסייה הסקוטית ונמוכים בסה"כ במטר מהכיפה שלה, ובארבעה מטרים מהנקודה הגבוהה ביותר שלה. כמו כן, האגף הדרומי יהיה צמוד למבנה החאן ויתנשא 15 מטרים מעליו.

10. נספח הבינוי כולל הדמיות וחתכים של התוכנית, אך אלה לא מאפשרים להבין מספיק טוב את משמעות הבינוי המוצע עבור סביבתו הקרובה. ההדמיות לא משקפות את הנראות האמיתית של המבנים, שכן לא רואים בהן את גבעת התנ"ך כלל והיחס לכנסייה הסקוטית והחאן מוצנע. רק בחתכים רואים את היחס למבנים, אך לא את גבעת התנ"ך עצמה.

11. התוכנית לא כוללת הוראות המבטיחות התאמה של אופי הבנייה של המלון לזה של המבנים הסובבים, זאת בניגוד לתוכנית המתאר הארצית למלונאות, תמ"א 12 תיקון 1. התמ"א מחייבת תוכניות מלונאות להתייחס לסביבתם. לפי סעיף 5.2.5, "אופי הבינוי של האכסון המלונאי יותאם לאופי הבינוי של סביבתו הקרובה". לעומת זאת, לפי ההדמיות שבנספח הבינוי, אופי הבינוי של המלון לא מתאים בשום צורה למבני הכנסייה והחאן. הוראות התוכנית רק קובעת הנחיה כללית ומעורפלת ש"הבניה תבוצע בחלקה באבן טבעית מרובעת ומסותתת" (סעיף 4.1 ז' ב'). התמ"א אומנם מעודדת הקמה של מלונות בקרבת אתרי ביקור מרכזיים, אך תנאי זה אינו מספיק בפני עצמו והיא מביאה בחשבון את הצורך באיזון בין צרכי התיירות לשמירה על ערכים בנויים.

### פגיעה באגן החזותי של העיר העתיקה

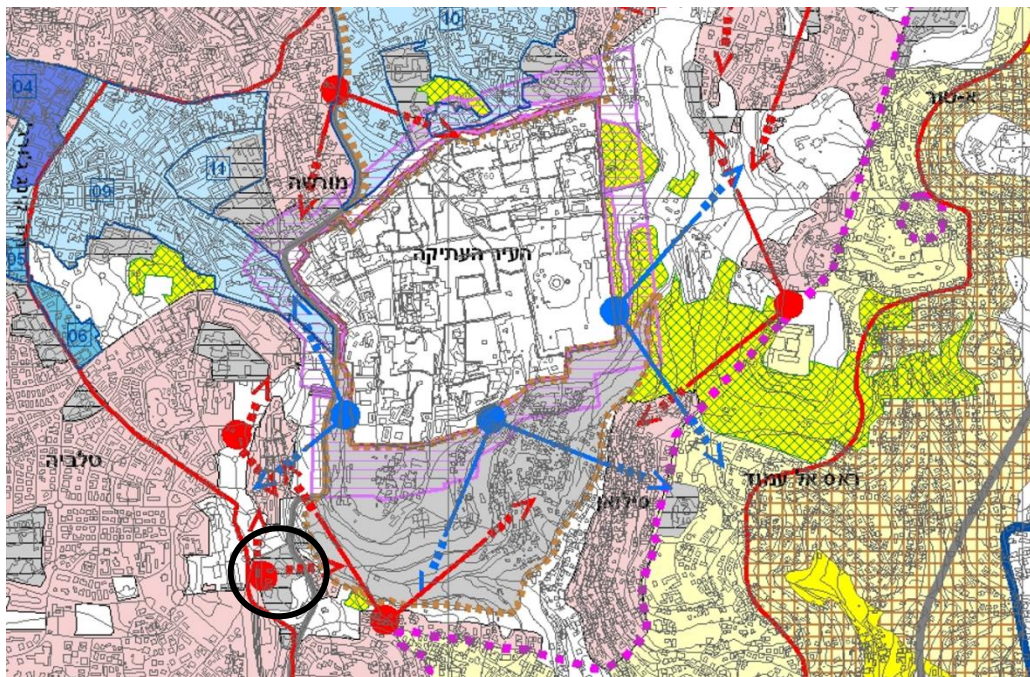
12. מעגל נוסף של השפעה של התוכנית אשר כלל לא נלקח בחשבון הוא האגן החזותי של העיר העתיקה. לפי נספח הבינוי של תוכנית המתאר ירושלים 2000, התוכנית נמצאת בתחומי האגן החזותי של העיר העתיקה ובפרוזדור תצפית. מאז התוכנית המנדטורית הראשונה



לעיר ב-1918 השתרשה בעיר מדיניות שימור מחמירה באגן העיר העתיקה, שמבקשת לשמר את בולטות העיר העתיקה בקו הרקיע העירוני ואת תבנית הנוף של העיר ההיסטורית שסובבת אותה. לשם כך תוכנית ירושלים 2000 קובעת דרישות מיוחדות ביחס לתוכניות שנמצאות בתחומי האגן החזותי. בפרוזדור תצפית "נדרשת הקפדה ושמירה על המבטים אל העיר העתיקה ומתוכה, וכן על ערכים דתיים, המצויים באזור". עוד קובעת התוכנית כי "לא תאושר תכנית מפורטת בפרוזדור תצפית המסומן בנספח מס. 3 - "תבנית הבניה בעיר" אלא אם שוכנע מוסד התכנון שאין בכך כדי לפגוע במבטי הנוף הנצפים אל העיר העתיקה וממנה" (סעיף 6.8.6). בהחלטת הוועדה המחוזית מה-21.5.23 להפקיד את התוכנית המוצעת בתנאים הוועדה דרשה לבצע בדיקת נצפות, אך בדיקה כזאת לא מופיעה בין המסמכים המופקדים.

13. בשל ממדי המלון, הנצפות שלו מהעיר העתיקה תהיה גבוהה. בין מבנים היסטוריים בעלי חשיבות דתית, אדריכלית ותרבותית על גבעת התנ"ך ומעל גיא בן הינום והשטח הפתוח של גבעת התנ"ך, יבלוט מבנה המלון, אשר כפי שתואר לעיל, אינו משתלב בסביבתו, לא בקנה המידה ולא באופי הבנייה.

14. יתר על כן, לא ניתן לטעון שהתוכנית שומרת על פרוזדור תצפית פתוח אל העיר העתיקה, שכן הגישה לנוף לא תהיה פתוחה לציבור באופן מלא. התצפית המוצעת על גג האגף הצפוני של המלון היא סמי ציבורית, כי היא מחייבת מעבר דרך שטח פרטי והתוכנית לא כוללת הוראה שהמקום תמיד יהיה פתוח לציבור. מקום פרטי, ובמיוחד מלון בוטיק, אינו מזמין כמו שטח ציבורי. כן נדרש שילוט, כדי שאנשים ידעו שיש גישה פתוחה מגג המלון ופיקוח על כך שהמלון לא מנסה למנוע מהציבור לעלות לגג באמצעים שונים.



גבעת התנ"ך מוקפת בעיגול. מתוך נספח הבינוי של תוכנית ירושלים 2000



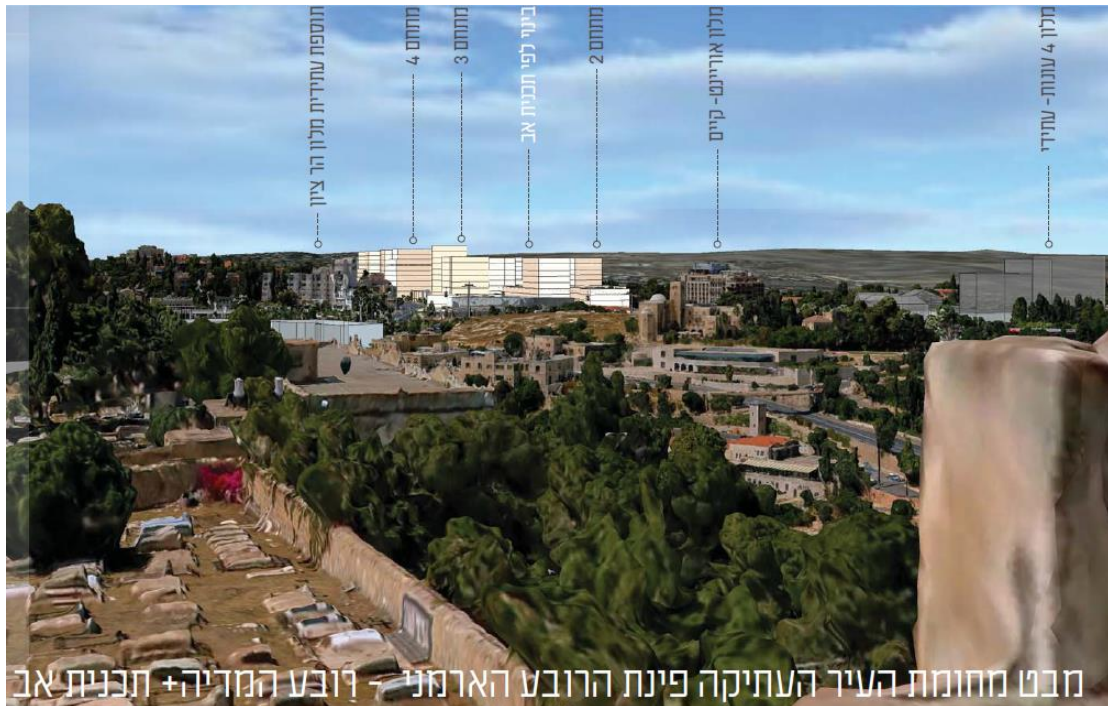
## פגיעה באתר טבע עירוני

15. התוכנית נושקת לאתר הטבע עירוני גבעת התנ"ך, אשר הוגדר בתוכנית ירושלים 2000 כבעל ערכיות גבוהה מאוד. בנספח 3 של ירושלים 2000 האתר מתואר באופן הבא: "כיפה חשופה מהאחרונות בתחום העיר ממנה נצפה ספר המדבר וחלקים ממערב העיר. הכיפה הנה אחד מאתרי הפריחה החשובים במרכז העיר". מתיאור זה ניתן להבין שערכיותו נובעת לא רק מערכי הטבע שבו, אלא גם מהישארותו לא מבונה והנוף שנצפה ממנו. **לאתר תפקיד חברתי חשוב, כמקום שמאפשר קשר עם הטבע בלב העיר ההומה, עם ההיסטוריה של העיר ותבנית הנוף הייחודית שלה ובכך מחזק את הזיקה של התושבים לעירם. את הזיקה הזאת יש להעדיף על פני מסחור הנוף והאתר, בתוכנית שתתרום בראש ובראשונה ליזמיו וקבוצה אקסקלוסיבית של תיירים שיכולים לשלם על השהות במלון בוטיק.**

16. התוכנית קובעת בסעיף 6.15 שתוכניות סמוכות לאתרי טבע עירוני צריכות להתייחס לשימור ערכי הטבע העירוני, מה שלא נעשה בתוכנית הנדונה. התוכנית כלל לא מראה את היחס בין הבינוי המוצע לגבעה, לא בהדמיות, לא בחתכים ולא בנספח נצפות. היא מסתפקת בתכנון מעבר לגבעה בין אגפי המלון ושילוב מרכז התיירות באגף הדרומי, אך אלה לא מאזנים את הפגיעה המשמעותית בנוף ובאופי המקום. המלון יתנשא לגובה של 10 מטרים מעל גבעת התנ"ך ויחסום מבטים לכיוון צפון וצפון-מערב וגם הנוף המיוחד של הכנסייה הסקוטית היושבת לבדה בראש הגבעה ישתנה. כן ייעלם נוף צמרות העצים מסביב למבנה המצודה. בתוכנית מוצעים מעברים לגבעת התנ"ך אך הם לא מסומנים כראוי במסמכיה וחורגים מתחומי הקו הכחול שלה. בסעיף 4.1 ג' טו' כתוב שתותר חפירה תת"ק ממרכז התיירות לגבעת התנ"ך, אך המעבר אינו מסומן כנדרש בתשריט ולא ניתן לדעת איך וכיצד הוא יוצא בגבעת התנ"ך. כמו כן, נספח התנועה מסמן מעלית ממרכז התיירות אל גבעת התנ"ך.

17. השפעת התוכנית על אתר הטבע העירוני לא מצטמצמת לפולגון המוגדר של האתר. יש לראות אתר הטבע כחלק ממכלול של הגבעה כולה, שכולל גם את השטחים הפתוחים וגם את המבנים ההיסטוריים שיושבים עליו. אופיו של כל המכלול ישתנה בשל החציבה המסיבית בסלע, נפח הבנייה, היחס בין המבנים, החומרים, והייעוד המלונאי והמסחרי. התוכנית מצטרפת לתוכנית מזיקה נוספת, תכנית הרכבל, שעוברת מעל הקצה הדרומי של גבעת התנ"ך ותשפיע על נופה. לפי תתל/86 לרכבל, על הגבעה מוצעים עמודים בשתי נקודות, בגובה אבסולוטי של עד 780 מטר וקרונות נוסעים יעברו מעליה כל כמה דקות.

18. השמירה על המצב הקיים בגבעת התנ"ך חשובה גם לאור תוכניות הבנייה המשמעותיות שאושרו בסביבה. ביניהן יש לציין את המלון הסמוך למלון הר ציון, שהקומה העליונה שלו תגיע כמעט עד לפסגת גבעת התנ"ך, את מלון ארבע העונות במתחם עומריה ומתחם הרכבת.



### גריעת שטח ציבורי והפיכתו לסחיר

19. השטח בו מוצעת במסגרת התוכנית הקמת בית מלון מיועד למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, הן בתוכנית המתאר ירושלים 62 ו-2000 והן בתוכנית מס' 1598 שחלה במקום. ייעוד השטח באופן עקבי לצרכים ציבוריים מלמד על תפישה שבמיקום הרגיש הזה מתאים שימוש ציבורי ובנייה נמוכה שמשלבת בסביבתה. יתר על כן, שימוש ציבורי במקום מתבקש בשל נגישותו התחבורתית.
20. התוכנית הנדונה מבקשת לשנות את ייעוד השטח לסחיר ולהפוך את הייעוד הציבורי למשני. היא מקצה שטח מבונה של 400 מ"ר בלבד למבנה ציבורי וקובעת שהוא ישמש רק למרכז תיירות. כך, במקום שהשימוש ייקבע באופן עצמאי, בהתאם לצרכי הציבור האובייקטיביים, התוכנית מבקשת לקבוע אותו בהתאם לשימוש למלונאות.
21. תמוה בעינינו שהוועדה ראתה לנכון לוותר על שטח ציבורי, שכידוע אינם נמצאים בעודף בעיר המצטופפת. הוועדה חזרה שוב ושוב בהחלטותיה על הקביעה שראוי לשמור על שטחים לצרכי ציבור, גם אם רק כדי לענות על צרכים עתידיים.

### תרומה שולית לתיירות

22. בעוד שההשלכות השליליות של המלון שתוארו לעיל הן משמעותיות, התרומה של המלון לתיירות בעיר היא שולית. מדובר במלון בוטיק, שמוסיף בסה"כ 96 חדרים למלאי האכסון המלונאי של העיר, בצמוד למלון שבכנסייה הסקוטית. בנוסף, בסמיכות גבוהה ישנן תוכניות מאושרות למלונאות שמוסיפות מספר חדרים משמעותי למלאי האכסון של העיר



4) העונות, התוספת למלון הר ציון, מלון חדש בצמוד למלון הר ציון, ושטחים בייעוד מלונאי במתחם הרכבת).

### תכנון מיותר של קומות חנייה תת-קרקעיות

23. התוכנית מבקשת לאשר חמש קומות מתחת למפלס הרחוב, שלפי נספח הבינוי, שלוש מהן ייועדו לחנייה. תכנון זה מנוגד לחוות הדעת של מהנדס העיר ושל מחלקת השימור, שהמליצו לקבוע תקן חנייה אפס, כפי שנעשה במלונות אחרים במרכז העיר. המלון נמצא ליד חניונים, צירי תח"צ ומתע"ן, ולכן אין צורך בחנייה. גם אם לא מקבלים את ההמלצה, אין לאשר את מספר מקומות החנייה המוגזם שמוצג בתוכנית. לפי ההוראות, המלון יכלול 96 חדרים, ואילו נספח התנועה קובע את מספר מקומות החנייה לפי 130 חדרים. בהתאם לכך, הנספח קובע צורך ב-40 מקומות חנייה בשתי קומות תת"ק (אין אזכור לקומה מינוס שלוש). אם מחשבים את מספר מקומות החנייה הנדרש לפי מספר החדרים האמיתי, עולה צורך ב-24 מקומות בלבד. לפי נספח התנועה יש צורך ב-7 מקומות חנייה למסחר, אך לאור העובדה שמדובר במסחר תומך תיירות ושהחנייה היא בתת הקרקע, ניתן לבטל גם את מקומות חנייה אלה.

### סיכום

24. גבעת התנ"ך היא אתר בעל חשיבות גבוהה לתושבי ירושלים ואוהביה וכל פגיעה בה היא פגיעה בנו ובדורות הבאים. מלונות אפשר להקים במקומות אחרים, אך הגבעה הזו היא אירוע מיוחד וחד פעמי. גבעת התנ"ך מיועדת כשטח ציבורי וכך היא צריכה להישאר, חשופה, פתוחה ומשמשת את הציבור. על רקע זה אנו קוראים לוועדה לדחות את התוכנית במלואה.

בברכה,

אסף פלד

מתכנן ערים

עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר)