



בירושלים רוצים לעקוף את תל אביב

בזמן שבמרכז הארץ עסקות הנדל"ן מדשדשות, בירושלים הדירות נמכרות היטב, מרכזי רמ"י נסגרים ומחירי הדירות קופצים. האם הפיתוח המסיבי, שנעשה בעידוד העירייה, יפגע באופייה הייחודי של עיר הבירה?

רנית נחום-הלוי

השטח שרכשה קבוצת ב.ס.ר. במתחם עץ חיים משתרע על פני 6.2 דונם, בין שוק מחנה יהודה לרחובות יפו, אגריפס וכ"ח. הפרויקט שהוקם, ב.ס.ר. במחנה יהודה, כולל שני מגדליים בני 30 קומות למגורים עם 308 דירות בשטחים של 40-100 מ"ר, ובית מלון בן 8 קומות שיכלול 170 חדרים, שנשאר בידי בעלי הקרקע וינהל באמצעות רשת פתאל. באותם ימים שוקו דירות במתחם במחיר של 28-32 אלף שקל למ"ר וכיום אותו דיירות נמכרות בשוק יד שנייה ב-49-52 אלף שקל למ"ר.

העסקה שעשה קיווית פתחה לו את התיאבון וכיום הוא לוטש עיניים לעבר מתחם כ"ח הצמוד לפרויקט עץ חיים. גם הוא סמוך לשוק מחנה יהודה ובכעלות JTIV. קבוצת ב.ס.ר. מתכננת לחתום על הסכם אופציה במטרה לשווק 280 יחידות דיור בקבוצת רכישה לתושבי חוץ במחירים של 49-55 אלף שקל למ"ר.

כצעד נוסף לחיזוק מעמדה בירושלים, בנובמבר 2022 התמודדה הקבוצה וזכתה בשותפות במכרז רשות מקרקעי ישראלי להקמת פרויקט הכניסה לעיר, שיכלול שני מגדלים בני 40 קומות למשרדים (60 אלף מ"ר בנוי), בית מלון (35 אלף מ"ר בנוי), 400 דירות להשכרה ושטחי מסחר (7,000 מ"ר בנוי). את הפרויקט תקים בשותפות עם חברת JTIV (60%) וחברת יהודה רחמים (20%).

"לא נתתי לאף אחד לקבוע את המחיר. כשכתבתי את המספר ממש רעדו לי הידיים. הלכתי על מספר נמוך מאוד. אמרתי ננסה", מתאר קיווית. "בגלל העלאות הריבית ומצבו של השוק, זכינו במחיר מיינום של 174 מיליון שקל. מתברר שהיינו המציעים היחידים. אנחנו מרוצים מהזכייה וכיום נמצאים בתכנון מתקדם. אני ממשיך לחפש הזדמנויות נוספות בירושלים, להתפתח בתחום ההתחדשות העירונית. אני רואה מה העירייה עושה ואנחנו רוצים להיות חלק מזה. עוד לא הכנסנו גול, אבל הנושא נמצא בבדיקות קדחתניות".

שנחשון קיווית, בעלי קבוצת ב.ס.ר. נכנס לירושלים לפני כחמש שנים, הוא החזיק את הראש. רק אז הוא עיכל מה פירספס. למעשה, לירושלים הוא נכנס לראשונה בתחילת שנות ה-80, כשהחל לעבוד בחברת ב.ס.ר. כמהנדס פיקוח והקמה בפרויקט המגורים בשכונת פסגת זאב בירושלים. הוא עבד במקום חמש שנים וכשעזב הכטיח לעצמו של עיר הו הוא עוד יחזור.

את הקאמבק הוא עשה ב-2019, עם חתימתה של ב.ס.ר. מארגנת קבוצות הרכישה המשמעותית בישראל, על הסכם אופציה לחצי שנה עם חברת JTIV, בעלת הקרקע במתחם עץ חיים הסמוך לשוק מחנה יהודה, להקמת שני מגדלי מגורים.

"בזמן שנחשון חתם על עץ חיים, הוא היה מרוצה והתרגש מכך שהוא מבצע עסקה משמעותית בירושלים", מספר מקורב לעסקה. "הוא האמין שיוכל להעפף מהר את הפרויקט. נכנסנו לחנות אצל באשר בשוק והוא הזמין פלטת גבינות. שם גם חתמנו על העסקה. זה היה הסכם אופציה והוא שיווק את הדירות כמו משוגע. תוך שישה חודשים הכל נמכר. כיום כבר עושים שם עסקות ביד שנייה, במחירים גבוהים בעשרות אחוזים".

בשנים האחרונות הונחו מוסדות התכנון להגדיל את היצע הדיור, בין היתר באמצעות מיזמי התחדשות עירונית, קידום תוכניות לחידוש התשתיות בתחומי התעסוקה ופיתוח התחבורה. לאור המציאות התכנונית הנוכחית, יזמים מכל הארץ מתחילים להגיע לירושלים ולשטוף את העיר

פרויקט הולילנד. "התושבים הוותיקים תוהים מה יישאר מהעיר" צילום: סטודיו Y ימית הפקות



פרויקט התחדשות עירונית בצומת פת בירושלים הדמיה: משרד יסקי מור אדריכלים

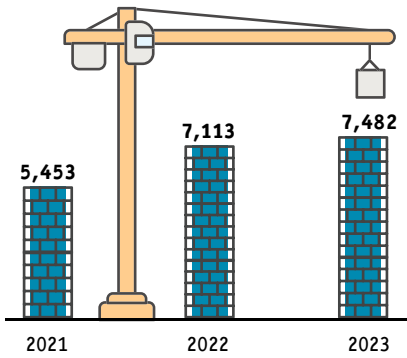
שיאנית ההיתרים

על תוכניות פיננסי-בינוי. לצד קידום תוכניות לחידוש התשתיות בתחומי התעסוקה ופיתוח התחבורה (ראו תיבה), העיר עוברת תנופת בנייה שלא הייתה כמותה. מקצב היתרי בנייה ממוצע של 2,500 יחידות דיור בשנה עד 2019, ל-7,482 יחידות דיור בסוף 2023, מתוכם חמישה פרויקטים חדשים במסגרת פיננסי-בינוי

ירושלים מונה כיום כמיליון תושבים, וב-20 השנים הקרובות צפויה אוכלוסיית העיר לגדול ל-1.5 מיליון. בהתחשב בכך, בשנים האחרונות הונחו מוסדות התכנון להגדיל את היצע הדיור, בין היתר באמצעות פרויקטים של התחדשות עירונית, בדגש

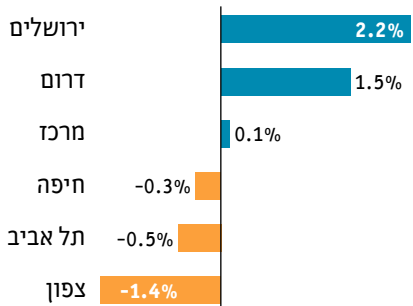
עיר בתנופה

מספר היתרי הבנייה שניתנו בירושלים בכל שנה



ירושלים מובילה

השינוי במדדי מחירי הדירות בספטמבר-אוקטובר*, לפי אזור



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

*ספטמבר-אוקטובר 2023 לעומת התקופה המקבילה ב-2022

לקבל מאיתנו הוקרה ולא זלזול בדמות עבודות ראוותניות ומנותקות על הר הצל. הציבור מאס בניתוק הזה ו-7 באוקטובר אמור היה לשים קץ לכך. מה השלב הבא? שושי ביד ושם? זו זילות ומסחור של מורשת ישראל, ופרויקט מגלומני ומיותר, שמנותק מהאופי הירושלמי ומקו הר-קיע של הבירה. אם מאשרים לבנות בהיקפים כאלה על הר הצל, מה יגידו יומים שבונים במ-קומות אחרים? זה המקום הכי קדוש למורשת הלאומית הישראלית, וברגע שיבנו פה גורד שחקים – ייפרץ הסכר, טוען סגן ראש העיר, יוסי חביליו, שגם מתמודד על ראשות העיר מטעם "האיחוד הירושלמי".

במציאות תכנונית שכזו, יומים מכל הארץ מתחילים להגיע לירושלים ולשטוף את העיר. כך עשתה ב.ס.ר וכך עשו חברות גדל"ן גדולות נוספות שהצטרפו לחגיגה דוגמת קרסו גדל"ן, אשטרום, דונה, שפיר, רוטשטיין, רם אדרת והכשרת הישוב. כל אלה ונוספות סימנו יעדים על מפת עיר הבירה, ועטו עליה בהתלהבות רבה לאחר שמצאו בה כר נרחב לפעילות ענ-פה, מטאורית כמעט, בהתייחס להיקפי זכויות הבנייה שניתנו להם לצורך קידום פרויקטים להתחדשות עירונית.

"העיר עוברת מהפכה", אומר דרור אוהב ציון, מנכ"ל ובעלים של דרא שיוק גדל"ן. "יש הרבה פרויקטים של התחדשות עירונית שנמצאים בקנה. חלקם ייצאו ב-2024 ואז נבין כמה הם משמעותיים. אם פעם פע-לו כאן רק אפריקה ישראל, אזורים, שיכון ובינוי וכל היתר היו יומים ירושלמים, כיום כל החברות הגדולות מאזור המרכז פעילות בירושלים. זה משפיע לטובה ברמת ההיצע, התחרות והמחירים. רמת המחירים בעיר שומרת על עצמה ואף עולה ומגוון הרוכ-שים גדל והולך, בין היתר, נכנסים משקיעים מחו"ל ומשקיעים מאזור המרכז ותל אביב. הפרויקט של ב.ס.ר במחנה יהודה, למשל, הביא לעיר הרבה משקיעים מהמרכז. ◀



הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים. בשורה משמעותית הדמיה: תכנית אב לתחבורה ירושלים

קומות ויתפרס על שטח של כ-7 דונם על ציר הרכבת הקלה, מול בית הקברות הצבאי בהר הצל ומוזיאון יד ושם. אלה היקפי בנייה עצומים, שנוגדים את מדי-ניות התכנון של ירושלים לבנייה של 25-30 קומות. "בימים של מלחמה, שבהם אנחנו קור-ברים את מתינו, המשפחות השכולות צריכות

שכבר מכונה "בורג" חליפה הירושלמי". הפ-רויקט היוקרתי עצום הממדים תוכנן על ידי משרד האדריכלים הבינלאומי מהמובילים בעולם, אדריאן סמית' וגורדון גיל, מי שגם אמון על תכנון גורד השחקים הגבוה בעולם, בורג' ח'ליפה בדובאי. המבנה המקודם עתיד להתנשא לגובה של 160 מטר, יכלול 40-50

הכוללים יחדיו 1,000 יחידות דיור. בסך הכל, בשלוש השנים האחרונות ניתנו היתרים לכ-נייה של כ-20 אלף יחידות דיור חדשות בעיר. במאי 2022 התהדרה עיריית ירושלים בהודעה שהוציאה כי הוועדה המקומית לתכ-נון ובנייה ירושלים אישרה את פרויקט הדגל של העיר – מתחם אפשטיין, ובו גורד שחקים



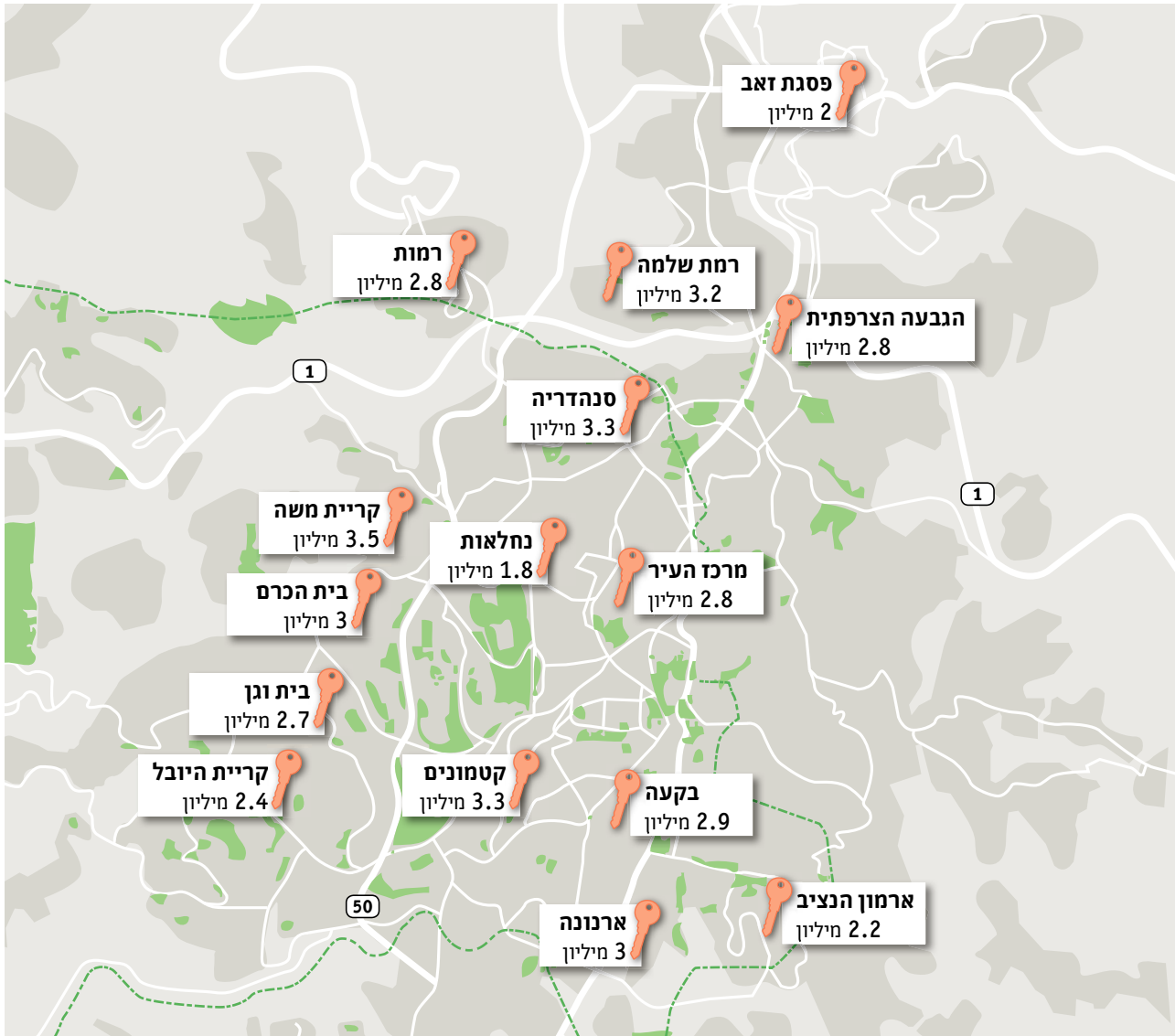
מירי רימון, לשעבר השמאית הראשית של רמ"י: "בניגוד לערים אחרות, ירושלים שומרת בשנה האחרונה על יציבות מחירים. ההצלחה במכרזי רמ"י למגורים ממחישה את ההשקפה של יזמים כי זו עיר בעלת פוטנציאל גם בתקופות שפל בתחום הנדל"ן"

►► "ככל שירושלים מקבלת תנופה והמ" חירים עולים, כל סוכב ירושלים נהנה מזה. מקומות כמו מבשרת ציון, אבו גוש, מעלה אדומים, צור הדסה, ואפילו אפרת ויישובים שהם סוג של פרוווריר לירושלים, מקבלים תנופה ברמת ההתעניינות והמחיר. מחירי הדיור במעלה אדומים כבר מגיעים ל-24 אלף שקל למ"ר, בדומה לרמות המחיר בשכונת ארמון הנציב בירושלים."

"יש לי פרפרים בבטן"

מאחורי תנופת היזמות בבירה עומדות כמה חברות שמשקיעות במיזמי פינוי-בינוי לצד רכישת מגרשים חדשים. עם החברות היוזמות התחדשות עירונית ניתן למצוא את רוטשטיין וטרא (Terra) שהודיעו כי יקימו בעשור הקרוב כ-5,000 דירות בפרויקטי התחדשות עירונית, אחד מהם בשכונת נווה יעקב יכלול 521 דירות; חברת הכשרת הישוב ובליליוס מקדמות פרויקט התחדשות עירונית בקריית היובל לבנייה של 184 דירות; חברת עופר השקעות החליטה בשנה האחרונה להיכנס לראשונה לפרויקטים של פינוי-בינוי ולעשות את זה בירושלים. החברה תהרוס 154 דירות בשכונת בית הכרם בירושלים ותבנה במקומן 401 דירות; חברת ICR שבשליטת קנדה יש-ראל תקדם פרויקט התחדשות עירונית ברחוב הנטקה להריסת 138 דירות מגורים ובנייה של כ-500 דירות; וחברת שיכון ובינוי עתידה להרוס 300 יחידות דיור בגבעת המטוס ולבנות במקומן 1,500 יחידות דיור.

"תמיד אמרנו שבירושלים אין עתודות קרקע, אך התחדשות עירונית זו עתודת קרקע משמעותית, שינוי מדיניות שמוסיף עשרות אלפי יחידות דיור", אומר בדאגה עו"ד אברהם אברמן, שותף מנהל במשרד ש. פרידמן אברמן. "ירושלים נכנסת לתנופת בנייה אדירה בחמש-שבע השנים הבאות, ויש לי פרפרים בבטן מזה. הפרויקטים המקודמים בגילה, בד"ר חברון, לאורך רחוב יפו וציר הרצל, קריית היובל וקריית מנחם, לצד אישור תוכניות בקצה דרך חברון ואמת המים הראשונה מתחת לרמת רחל — ככל המקומות האלה עתידיים



מקור: רשות המיסים ומדלן

* נכון לספטמבר 2023

לדברי יועצת הנדל"ן ושמאית המקרקעין מירי רימון, לשעבר השמאית הראשית של רמ"י, "ההצלחה במכרזי רמ"י למגורים מחזקת את הנתונים הכלליים של יציבות המחירים בעיר, והראייה של יזמים בירושלים כעיר בעלת פוטנציאל גם בתקופות שפל בתחום הנדל"ן."

אחת החברות שהטביעה חותמה בירושלים היא ישראל קנדה שבשליטת ברק רוזן ואסי טוכמאיר — הרבה בוכות הוועדה המ" חווית לתכנון ובנייה בירושלים בראשות שי-רה תלמי-באבאי. החברה זכתה ב-2020 במכרז של רמ"י לרכישת מתחם שערי צדק, המשתרע על שטח של 17 דונם בכניסה לירושלים בבעלות כוללת של 538 מיליון שקל. זכויות הבנייה לפי המכרז איפשרו בנייה של 240 דירות בשני מגדלים בני 24 קומות, לצד הקמת שטחי מסחר בשני מגדלים בשטח כולל של 70 אלף מ"ר. במהלך השנים ובעידוד של הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, זכויות הבנייה גדלו עד שבפברואר האחרון צמצם פרויקט מידטאון ל-1,000 יחידות דיור בארבעה מגדלים מעורבי שימושים בני 40 קומות.

זו חלק ממדיניות הוועדה המחוזית בירושלים, שמותחת את התוכניות ומגדילה את הזכויות של היזמים גם על חשבון שטחים ציבוריים ופתוחים וללא קשר להיקף האוכלוסיה העתידה להיכנס. כך היא פועלת בשכונת קריית היובל, ללא תוכנית מתאר מאושרת ומנחה, וכך היא מתנהלת בשכונות נוספות בעיר בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית כמו קריית מנחם, תלפיות, ארנונה והקטמונים. ◀



ד"ר אוהב ציון צילום: דנה תמרי

שיכללו 144 דירות. החברה גם נכנסה למרכז העיר ובונה במדרחוב ברחוב אגריפס פרויקט בן 78 דירות; קבוצת אשטרום מגורים מקבוצת אשטרום מאכלסת כיום את פרויקט השיקמה בשכונת קריית היובל שבו 396 דירות להשכרה ארוכת טווח בשלושה מגדלים בני 22 קומות; חברת דמרי מקימה יותר מ-350 דירות בשכונת גילה בירושלים; חברת רם אדרת תבנה 342 דירות בגבעת המטוס.

פיתוח העיר והבנייה העתידית מסתמנות גם באמצעות מכרזי רמ"י. בדצמבר 2023, תוך כדי המלחמה, נסגרו בהצלחה ארבעה מכרזים לבנייה של מאות דירות. חברת אחים חסיד, בית ירושלמי, קבוצת אסדן וחברות נוספות זכו במכרזים בשכונות רמות, בגבעת מרדכי, בקטמון, בגילה ובשכונת מקור חיים במחיר שמגיע למיליון שקל לקרקע ליחידה.



עו"ד אברהם אברמן

לקום מגדלים ואלפי יחידות דיור, לצד פיתוח שמבקשים לעשות בקרקעות של נשות הדסה. הבנייה מיועדת בעיקר לאוכלוסייה ממוצעת, דתית וחילונית, כי רק הם יגורו במגדלים, ולכן צריך לספק להם תעסוקה. אני מקווה שראש העיר, שנותן דגש לתוכניות לפיתוח התעסוקה, יצליח במאמציו כי זהו תנאי הכרחי לשיווק הבנייה המסיבית."

"גם 30 אלף דירות בשנה לא יספיקו"

החברות העומדות מאחורי תנופת היזמות בעיר הן קרדן נדל"ן, שמקימה זה שני עשורים את פרויקט הוילינגה, הכולל כיום שלושה מגדלים (640 יחידות דיור). החברה בונה במתחם מגדל חדש בן 31 קומות שיוסיף 153 דירות. בהמשך תקים החברה שני בניינים נוספים



צילום: דורון לצטר

תומר דוויק: "אני מאמין שיגיע היום ונעמוד בקו אחד מול תל אביב אם לא יותר מזה. עיר הקודש מדברת אל תושבי חו"ל ואנו רואים שהאנטישמיות ממנפת ודוחפת אותם לפה. חלקם הססנים יותר בסגירת עסקה, וחלקם לא חושבים פעמיים וסוגרים בלי להגיע בכלל"

פרוגמטור, אדריכל נוף ויועצי תנועה, במ"ר לשפר את איכות חיי התושבים בש"ר הקרובות, בעיקר בשכונות הוותיקות. במקביל, נערכת העירייה גם לתקופת הביניים שבמהלכה ייבנו הפרויקטים, במטרה לתת את המענה המיטבי לתושבים במהלך העבודות.

אטרקטיבי לדיור החרדי

נתונים שנאספו בנובמבר 2023 מרשות המסים הצביעו על חריגות קיצוניות בהיקף עסקות של דירות 2 חדרים שנקנו בירושל"ם. מהנתונים שנאספו עלה כי מאז פרוץ המלחמה בוצעו כ-100 עסקות לדירות כא"ל בשני פרויקטים, שהמרכזי ביניהם הוא מידטאון של ישראל קנדה, שבו נמכרו כ-150 דירות החל בזמן קצר לפני המלחמה ועד אמצע נובמבר. זהו נתון חריג ביותר, המשקף עלייה משמעותית בהיקף עסקות של דירות קטנות בירושלים בפרט ובארץ כולה, בהתחשב בהיעדר העסקות שאיפיון את התקופה.

לצורך השוואה, בעשרת החודשים שקדמו למלחמה, מאוגוסט 2023 עד 6 באוקטובר 2023, נחתמו בירושלים 59 עסקות לדירות 2 חדרים. מאז פרוץ המלחמה נסגרו בתל אביב 17 עסקות של דירות קטנות, בחיפה התבצעו 31 עסקות של דירות קטנות ובבאר שבע – עשר עסקות בלבד.

"עסקות הדירות הקטנות בשני הפ"רויקטים בירושלים נסגרו לפי מחיר ממוצע של 65 אלף שקל למ"ר", מסביר המתווך יצחק קובלסקי ממשדד YK real estate.

"בפרויקט נעשתה מכירה מרוכזת לאוכלוסייה החרדית מחסידות גור וסאטמר בחו"ל, והן שהחיו את שוק הנדל"ן הירושלמי בתקופה כל כך רגישה. זהו אחד הפ"רויקטים האטרקטיביים לציבור החרדי, שמאפשר הליכה ברגל של דקות ספורות כמעט לכל מוקד אפשרי, לשכונת נחלאות ושוק מחנה יהודה, שכונת גאולה ומאה שערים וכל ישיבות ומוסדות התורה".



רונת דוויק: צילום: דורון לצטר

העירונית באמצעות שילוב חזיתות מסחריות כלפי הרחוב, הרחבת מדרכות, יצירת מעברים חדשים ונגישים ושילוב שטחי ציבור כ"עתידיים להיבנות עשרות גני ילדים, מעונות יום, שטחי תרבות ופנאי. הטענה בדבר אי-התאמה לקריטריונים של תכנון מוטה תחבורה ציבורית תמוהה, לאור העובדה כי השכונה כוללת קו רכבת אחד המצוי בביצוע בימים אלו, וקו נוסף המצוי בהליכי תכנון מתקדמים".

מעיריית ירושלים נמסר כי "תוכנית האב במרחב יובלים-גנים מצויה בתהליך עדכון בשיתוף הוועדה המחוזית. במרחב זה ובא"חרים, פועל פרויקט חלוצי ופורץ דרך, המכונה 'פרויקט שכונות', במסגרתו מגבשת העירייה תוכנית עבודה סדורה לחידוש וביניית כלל השטחים הציבוריים בשכונות, במטרה לתמוך במיזמים ההתחדשות העירונית בתחומים שונים – משטחי חינוך לש"טחי ציבור, דרך הפארקים, עד לפתרונות המסייעים להליכתיות בשכונות. כמו כן נשכר צוות יועצים רחב, הכולל בין היתר

ירוקה, "האתגר הגדול הנוסף של ירושלים הוא העיור הכבד. הציפוף נדרש, אבל רור בנו נעדיף ציפוף דרך בנייה מרקמית, ולא מגדלים שעלולים להפוך לסלאמס. לירושלים יש עוד ערכים חשובים, כגון האגן החזותי של העיר העתיקה, אגן עין כרם, ומגוון שכונות היסטוריות שמסמלות את העיר בעת היציאה מהחומות, ושכונות הגנים ההיסטוריות שהוקמו הרבה לפני קום המדינה. ארגוני שדולת ירושלים בתקיימא מוצאים עצמם מתנגדים למלון לא ראוי על גבעת התנ"ך המונומנטלית, ומעבר לזה תוהים – מה יש כאן למשוך זוגות צעירים יצרניים שיתרמו לכלכלת העיר".

"את יודעת כמה ריבוי טבעי יש? אם לא נדביק את הקצב, גם אם נבנה 30 אלף דירות בשנה זה לא יספיק", יוצא נגד הדברים שלמה קול, מבוני ירושלים. "בירושלים אין מספיק דיור זה נכון שיש הרבה תכנון וברגים הרבה, אבל השוק לא מוצף, כי מתחילת הבנייה ועד שהדירות מוכנות לוקח חמש שנים וחצי, ובזמן הזה נולדים עוד ילדים. לכן אם לא נבנה בירושלים בכמות אדירה, לא נצליח לצמצם את הפער".

בוועדה המחוזית מגדירים את ההתנגדות לתוכניות "מיחזור של טענות המייצגות מיעוט קטן", ואומרים כי בזכות התוכניות יתווספו לרובע יובלים-גנים כ-10,000 דירות חדשות וממוגנות. עוד הוסיפו כי "בניגוד לנטען, קידום ההתחדשות העירונית נעשה באופן סדור ובמוקד מאז 2009 ול"וה במפגשי שיתוף ציבור רבים. היקף התוכניות המפורטות ברובע הכוללות כ-4,500 משפחות קיימות, מעיד על הירתמות חסרת תקדים של התושבים. תוכניות ההתחדשות מציעות שיפור משמעותי של הרקמה

▶▶ התוצאה: תוכניות מגדליות שחותרות את קו השמיים של ירושלים ומתן זכויות כמעט ללא מגבלה ליוזמים.

"אני בעד יוזמים וקבלנים, כי בלעדיהם לא ייבנה שום דבר ואנחנו צריכים אותם", אומר רת חוה טפרברג, מבעלי טפרברג נכסים ופ"עילה מרכזית במינהל הקהילתי גינות העיר. "עם זאת, לא יכול להיות שאינטרסים של יוזמים יכתבו את מה שקורה בעיר הוותיקה, שהיא היסטורית ומיוחדת – והשימור צריך לתפוס חלק משמעותי בהחלטות התכנון יותר משיקולים כלכליים.

"אנחנו רואים את תוכניות הבנייה ולא מאמינים. באזור המושבה הגרמנית מקודמות תוכניות ענק שיש בהן כדי להרוס את כל המרקם ההיסטורי. במתחם התחנה בירושלים, ליד תיאטרון החאן, מקודמת בניית שכונה חדשה עם בניינים בני חמש-עשר קומות, המשך קו הרכבת הכבדה יגיע לשם מתל אביב, בנוסף יהיו שני קווים עם שתי מסילות הרכבת הקלה, ורכבל מול החאן שיוביל לעיר העתיקה. לכל זה נוסף שלושה מלונות שעתידיים לקום ליד גן הפעמון, מגדלים של 38 קומות בקצה הדרומי של עמק רפאים ומוסדות ציבור.

"אנחנו פונים לעירייה לצמצם את מסות הבנייה, להתאים אותן לאופי העיר ולנהל את התכנון במבט מתכלל ולא להקריב את השימור והעיר ההיסטורית על מזבח הציפוף. מתכננים בעיר סדר גודל של 300 מגדלים. נראה שיש פה ניסיון להתחרות בערים כמו רמת גן ותל אביב, והאמת שעושים את זה בהצלחה יתרה. אבל אנחנו, תושבי העיר הוותיקה, מסתכלים על זה ושואלים לאן לוקחים את ירושלים, ומה יישאר ממנה".

לדברי עו"ד נעמי צור, יו"ר קרן ירושלים



שוק מחנה יהודה ומתחם כ"ח. "הפרויקט של ב.ס.ר במחנה יהודה הביא לעיר הרבה משקיעים מהמרכז" צילום: אוליביה פיטוסי

