



25.7.2025
ירושלים

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה-ירושלים
רחוב שלומציון המלכה 1, ירושלים

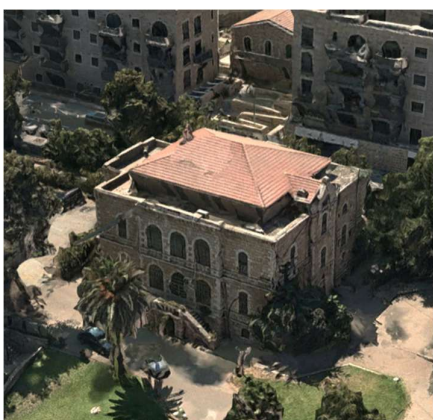
א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1261478 הנביאים 42 בירושלים

- החתומה מטה, אדריכלית צפי שלף, נושאת תעודת זהות מס' 024345050, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור
- 1) אני מגישה תצהיר זה בהתנגדות לתכנית מס' 101-1261478 המוצעת ברחוב הנביאים 42 בשכונת החבשים, בהם גוי'ח 30049/90, 30052/5-6, 30052/111-113, 30061/91, 30061/93 בירושלים.
 - 2) אני מגישה התנגדות זו בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל וזאת מתוקף תפקידי כמנהלת מחוז ירושלים ועל בסיס צו התכנון והבניה (קביעת גוף ציבורי ומקצועי לעניין הגשת התנגדות לתכנית), התשע"ז-2017 (חמ-783-3 ת1).
 - 3) למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי התנגדות זו נכונים.

בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, הנני מתכבדת בזאת להגיש ההתנגדות בעניין שבנדון כדלקמן:

1. התכנית המוצעת ממוקמת בליבו של המע"ר ההיסטורי של ירושלים ברחוב הנביאים, שהינו ציר מורשת תרבות מהחשובים ביותר בעיר, לאורכו בנויים עשרות מתחמים ומוסדות בעלי משמעות תרבותית ואורבנית כלל עירונית.
2. במתחם מושא ענייננו, שהינו מהמרשימים והחשובים ששרדו בירושלים שמחוץ לחומות העיר העתיקה מצוי המונומנט ההיסטורי **'בית הכמורה'** הוא 'בית המושל'. האתר שימש ביתו של ראש הקהילה הגרמנית בירושלים ולאחר מכן היה למעונו של המושל הבריטי רונלד סטורס. אתר זה הינו חלק מרצף של מונומנטים נדירים אשר ערכם השימורי ומשמעותם האורבנית הינה ברמה יוצאת מן הכלל. האתר מהווה דוגמא ומופת של שלמות ואותנטיות שהשתמרה עימנו כעת, וראויה להישמר גם למען הדורות הבאים.
3. מבחינה תרבותית והיסטורית מבנה 'בית הכמורה' הינו **מונומנט היסטורי המייצג את התרבות והאדריכלות המסורתית המפוארת בירושלים של המאה ה-19 ותחילת ה-20**. מאפייניו ההיסטוריים והטכנולוגיים הינם חלק בלתי נפרד ממורשתה של ירושלים של אותה עת. עיצובו המיוחד ואופן בנייתו משמשים עדות חיה לטכנולוגיות בנייה מסורתיות שיש לשמרה מכל משמר.



האתר במבט אלכסוני (מקור: GIS עיריית ירושלים)

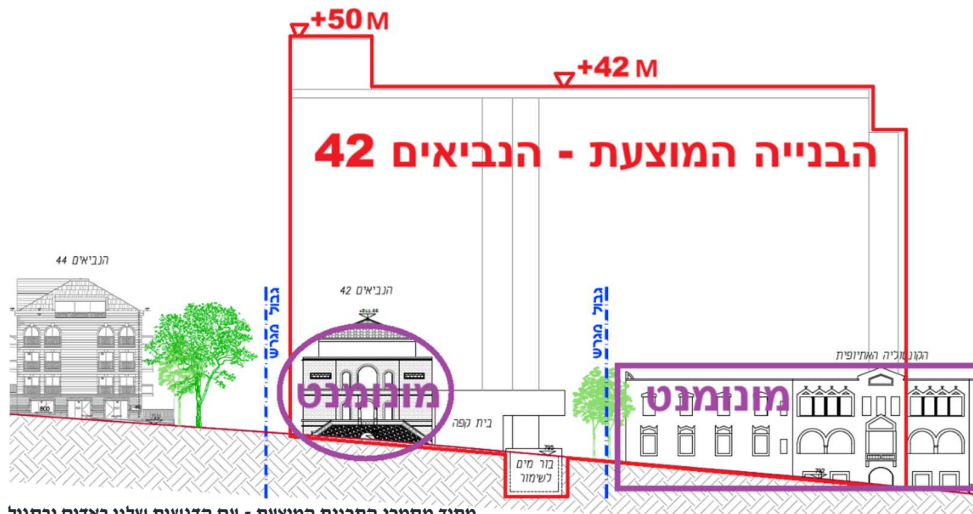


מיקום האתר ברחוב הנביאים, ועשרות המונומנטים הנוספים המצויים ברחוב זה



4. כפי שיפורט להלן, מדובר בהתנגדות המתייחסת למסמכי התכנית ולהליך הסטטוטורי המקודם במסגרתה. התכנית ומסמכיה כפי שהוגשו כעת חורגים ממדיניות התכנון והשימור ומהווים פגיעה חסרת תקדים במרחב ההיסטורי של השכונה, ובמכלול ערכי המורשת שלה. להלן בתמצית הטעמים לדרישה לביטול התכנית במתכונתה זו:

- א. **מסמכי התכנון המוצע הינם חסרים במידע מהותי ואינם מייצרים כלים תכנוניים להגנה על המונומנט על איכויותיו וערכיו.** התכנית אינה מפרטת מהם הכלים הללו וכיצד יישמרו ערכיו ההיסטוריים, האדריכליים והתרבותיים של המכלול ההיסטורי והמונומנטים הסמוכים לו. השלכותיו של הבינוי המוצע משפיעות באופן ישיר על המונומנט עצמו ועל תבנית דמותה ההיסטורית של הרקמה בה הוא נתון. **קבלת החלטה חסרה** על בסיס תשתית עובדתית חלקית, חורגת מאמות המידה התכנוניות והשימוריות המקובלות באתר כגון דא.
- ב. **התכנית במתכונתה זו פוגעת באינטרס הציבורי.** לא ניתן לקדם תכנית המעמידה בספק את יכולת ההגנה על מונומנט שהינו נכס מורשת תרבות בעל ערכי שימור נדירים באיכותם. משגה יהיה זה, אשר עלול להביא ליצירת תקדים המאפשר אישורה של תכנית שמסמכיה הינם סכימטיים בלבד וחסרים הנחיות לאופן השמירה על נכסי המורשת של ירושלים.
- ג. לא ניתן לקדם תכנית העומדת בסתירה לעקרונות התכנון, השימור ואמנות השימור המקובלות בארץ ובעולם. מסמכי התכנית המוצעת מסכנים את עתידו של המונומנט ההיסטורי, הואיל והם אינם מספקים הגנה על המשך קיומו, שלמותו ושימור ערכיו.
- ד. נדגיש ונציין כי מסמך ההתנגדות אינו עוסק במתן הזכות להקמת מבנה חדש באתר או בפיתוח הקיים, אלא בקידום תכנית שמסמכיה אינם שלמים. תכנית שפוגעת במדיניות התכנון והשימור העירונית. העיר ירושלים ושכונותיה הן נחלת האומה כולה ולא נחלת קרקע ונדל"ן מניב של הפרט לבדו. תכנון ברקמה עדינה זו חייב לראות את המכלול ואת השלכותיו.



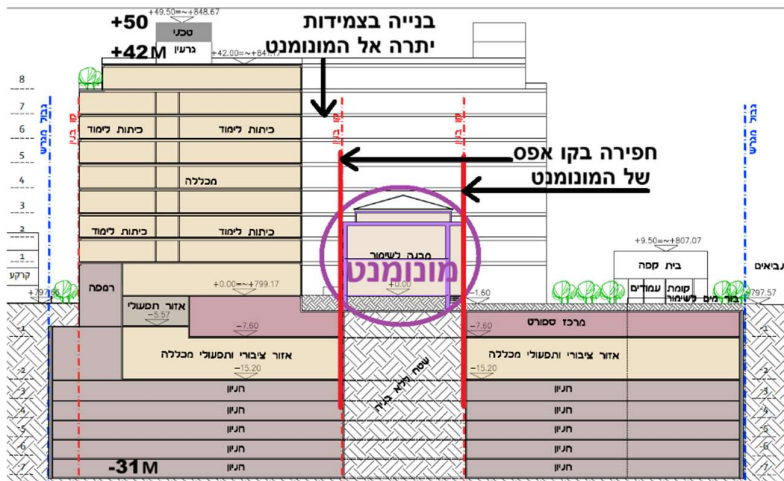
מתוך מסמכי התכנית המוצעת - עם הדגשות שלנו באדום ובסגול

מהות הבקשה והסתייגותנו

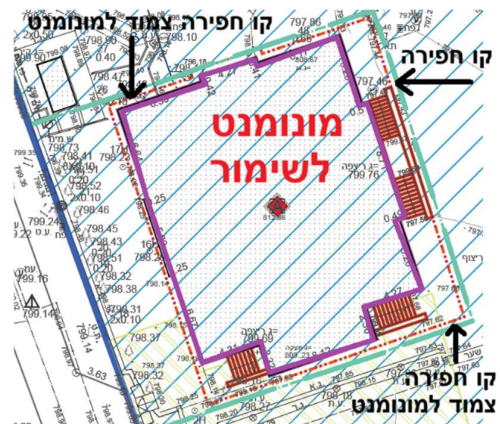
5. ההתנגדות מתייחסת למסמכי התכנית שפורסמה להפקדה ביום 28.5.2025, לפי מונה תדפיס הוראות 29 ותדפיס תשריט 15, המופיעים באתר מינהל התכנון בכתובת שלהלן <https://mavat.ipan.gov.il/SV4/1/1005325016/31> ועל בסיסם מוגשת התנגדות זו.
6. בתכנית המוצעת מתוכננת הקמת מתחם בינוי חדש ובו **מכלול מבנים בגובה של 9 קומות (+50 מ')** מעל פני הקרקע, ומערך שימושים נוסף מתחת לפני הקרקע, לרבות חניונים ושימושים אחרים (עד לעומק של 30 מ' תת"ק). הבינוי מוצע הינו מאסיבי ובעל עצימות גבוהה הן לכשעצמו, ובוודאי ברקמה ההיסטורית בה הוא נתון, והוא כולל **למעלה מ-116,000 מ"ר בנייה חדשה**.
7. התכנית 101-1261478 מסמנת קווי בניין עבור הבנייה החדשה ועבור חפירה תת קרקעית בצמידות למונומנט לשימור ואף בקו אפס מתחתיו.
8. התכנית המוצעת אינה מכילה בין מסמכיה חו"ד מהנדס שימור להוכחת היתכנות האמור בסעי' 7 לעיל ואף אינה נדרשת לדידה להציג חו"ד והוראות הגנה הנדסיות בעבור המונומנט שבתחומה



9. התכנית מבקשת תוספת בנייה של 1,050 מ"ר למבנה ההיסטורי המוגדר מונומנט לשימור בלי לפרט מהו הבינוי הנוסף הזה, היכן ממוקם, כיצד נראה, האם מתיישב עם ערכי השימור ומורשת האתר ומדוע כה הכרחי לפגוע במונומנט קיים כאשר במתחם הכולל מבוקשים כאמור מעל 116,000 מ"ר לבנייה חדשה.
10. התכנית מתירה בנייה חדשה במונומנט לשימור, לרבות שימוש בפירוק מרכיבים היסטוריים קיימים באתר והרכבתם מחדש באופן שלא ידוע מהו וכיצד.
11. התכנית קובעת **כריתה ועקירה של עשרות עצים עתיקים**, בהם: אורן ירושלים, וושינגטוניה, תות, ברושים, אקליפטוסים, תמר, שזיף, ער אציל, תויה וחרוב. מדובר בעצים בעלי נוכחות נופית משמעותית מאין כמוה במרחב הציבורי העירוני.
12. התכנית המוצעת הינה בין היתר גם פרויקט **חניונים פרטיים**, היא קובעת בתחומה שימוש של חמישה מפלסי חנייה תת קרקעית לשימוש פרטי בלבד עבור המתחם שדן לרבות מסעדות ואולמות אירועים ועבור שלושה בתי מלון נוספים המצויים במרכז העיר. מלונות אשר הינם בבעלות היזם (ברחוב בן יהודה 4, החבצלת 2 ואריסטובולוס) סה"כ 500 מקומות חנייה לרכב דו גלגלי + 586 מקומות חנייה לרכב פרטי
13. לתכנית מצורף **'תיק תיעוד' שאינו שלם** ואינו משקף את מכלול ערכי המורשת של האתר והמרקם. בין היתר חסרה בו הערכת משמעותו התרבותית.



מתוך מסמכי התכנית המוצעת - עם הדגשות שלנו באדום ובסגול



עיקרי ההתנגדות לתכנית המוצעת

14. התכנית שדן חסרה 'תכנית בינוי' המציגה את הבינוי המוצע. אכן הוגש נספח המכונה כך לכאורה ואולם רב בו הנסתר על הנגלה, נדמה כי מדובר בתכנית רעיונית בלבד, תכנית שטרם הבשילה לכדי דיון מהותי בתכולתה ובהשלכותיה, תכנית שלא ניתן לבחון את מרכיביה הואיל ואינם נמצאים בה, **תכנית שנמצאת עדיין בשלב הסכימטי** ומוצגת באמצעות דמיון מודרך.
15. אם אין די בכך שהבינוי המבוקש אינו מוצג, גם לא מצורף מודל תלת מימדי של נפחי הבנייה העצומים באתר שדן, ובהתייחס אל המרחב בו הם נתונים.
16. התכנית המוצעת **מתעלמת לחלוטין מהמרקם הקיים והקונטקסט** בו היא נתונה. אינה מתייחסת להוראות תכנית אב מע"ר צפון מס' 30034 ואל הבינוי המצרני לה כלפי מזרח וצפון ובו נקבע בינוי בגובה של 5 קומות לכל היותר. בולטת בחסרונה ההתייחסות למרחב ההיסטורי, למרכיבי המורשת הקיימים במקום ולחובה להגן עליהם.
17. תכנית 2097 'תכנית 110 האתרים והמונומנטים לשימור' התקפה מיום 16.1.1989 ותכנית 2097א' התקפה מיום 13.12.1990 שתינה חלות על האתר. המבנה ההיסטורי שבתחום התכנית שדן מופיע **כמונומנט מספר 76** ברשימת האתרים לשימור בתכנית.
18. תכנית 2097 נועדה ל"קביעת אתרים ומונומנטים בעלי ערך לשימור משיקולים היסטוריים, דתיים, ארכיטקטוניים, ואסתטיים". (ר' סעי' 4 להוראות התכנית).



19. התכנית המוצעת מתעלמת מהנחיות השימור שנקבעו בגינה במסגרת תכנית המונומנטים העירונית, **תכנית מס' 2097** אשר הגדירה מונומנטים ואתרים לשימור, וקבעה סדרת כלים תכנוניים לצורך השמירה על אופיו ומורשתו של האתר לדורות.
20. יצירת מעטפת המגבלות התכנונית נובעת מעצם ערכה התרבותי, ההיסטורי והארכיטקטוני של שכונת החבשים וציר רחוב הנביאים שבה. חשיבות ההגנה עליה נובעת מתרומתה למרחב העירוני, מקיומם של ערכי מורשת משמעותיים המהווים נדבך היסטורי ותרבותי בתולדותיה של ירושלים, והינם חלק בלתי נפרד ממרכיבי זהותה של העיר.
21. זהו אינטרס ציבורי מובהק אשר לא ניתן להתעלם מחשיבותו.
22. קידום תכנית במתחם כה ייחודי ועתיר במשמעויות היסטוריות מחייב התייחסות להשלכותיה הכלל עירוניות בכל הקשור **לפגיעה במרקם ובערכי המורשת שהינם נחלת הכלל**. התכנית המוצעת אינה מכילה כל התייחסות שכזו.
23. תכנית השימור התקפה באתר, תכנית **2097 קבעה** כי תוספות בניה חדשה "מותנית" בקיום הוראות השימור ותעשה תוך **שמירה על מאפייני האתר הקיים**. "מקום שתותר תוספת בניה באתר שימור יותנה הדבר בכך שהבניה תבוצע בסגנון ובמרכיבים זהים לבניין הקיים וכן בקיום הוראות השימור". התכנון המוצע אינו מתיישב עם הוראות אלו.
24. התכנית המוצעת חלה על מונומנט היסטורי ייחודי הנכלל ברשימת האתרים לשימור. **תכנית 2097** קבעה בסעיף 4 ברשימה, כי המבנה הינו אתר בעל ערך לשימור משיקולים היסטוריים, דתיים, ארכיטקטוניים ואסתטיים.
25. הוראות השימור בעניינו מציננות כי- (א) **"האתר יכלול את הבניין ואת האלמנטים האופייניים הקיימים במגרש כגון טרסות, גדרות, עצים ומבנים הנלווים לבניין הראשי"**. (ב) **"לא תותר הריסה וכל שינוי במראהו של בניין המיועד לשימור"**, (ד) **"לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של אתר לשימור או באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, צבע, סורגים, עצים בוגרים, מקומות חניה, מתקנים ושערים"**, (ו) **"מקום שתותר תוספת בניה באתר שימור יותנה הדבר בכך שהבניה תבוצע בסגנון ובמרכיבים זהים לבניין הקיים וכן בקיום הוראות השימור"**.

קביעת אתרים ומונומנטים בעלי ערך לשימור משיקולים היסטוריים, דתיים, ארכיטקטוניים ואסתטיים וההוראות החלות עליהם.

4. מטרת התכנית:

5. הוראות שימור: (א) **האתר יכלול את הבניין ואת האלמנטים האופייניים הקיימים במגרש כגון טרסות, גדרות עצים ומבנים הנלווים לבניין הראשי.**
- (ב) **לא תותר הריסה וכל שינוי במראהו של בניין המיועד לשימור.**
- (ג) **תחוייב הריסה של חלקי בנין אשר נוספו לבנין המקורי והפוגעים באופי של האתר.**
- (ד) **לא יותר שנוי בצורתו החיצונית של אתר לשימור או באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, צבע, סורגים, עצים בוגרים, מקומות חניה, מתקנים ושערים.**
- (ה) **לא יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי באופי אתר לשימור.**

(סעי' 4-5 בהוראות תכנית 2097). התכנון המוצע סותר וחורג מהוראות אלו.

26. התכנית המאושרת **2097**, כמפורט לעיל, הינה תכנית אשר בסעיף המטרות שלה, נוקטת בלשון שאינה מתפרשת לשתי פנים, ומציננת כי היא נועדה ל: **"קביעת אתרים ומונומנטים בעלי ערך לשימור משיקולים היסטוריים, דתיים, ארכיטקטוניים, ואסתטיים"**. לא יכולה להיות מחלוקת כי האתר



- והבניינים מושא ענייננו, הנם דוגמא יוצאת דופן של מאפיינים וערכים לשימור היסטוריים, דתיים, ארכיטקטוניים ואסתטיים מהמעלה הראשונה.
27. משמעות הדברים הינה כי ערכי האתר וסביבתו שהינם נחלת הכלל, ראויים לטיפול ושמירה יתרה למען העיר, קהילת המקום ולמען הדורות הבאים.
28. נוסף על כך יש להדגיש את שנקבע בתוספת הרביעית לחוק תו"ב סע' 76 א' הגדרת 'אתר' לשימור ס"ק 1 קובע כל "בניין, או קבוצת בניינים, או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, שלדעת מוסד תכנון הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית"
29. מעטפת ההגנה התכנונית מתייחסת הן לאתר והן לסביבתו, הן למבנה עצמו והן למכלול המרכיבים והאלמנטים המאפיינים את מורשת המקום. על ועדת התכנון הנכבדה לוודא קיומם של הגבלות הגנה כל האתר ומניעת פגיעה במטרות השימור.



מתוך מסמכי התכנית המוצעת: תכנית חנייה מפורטת

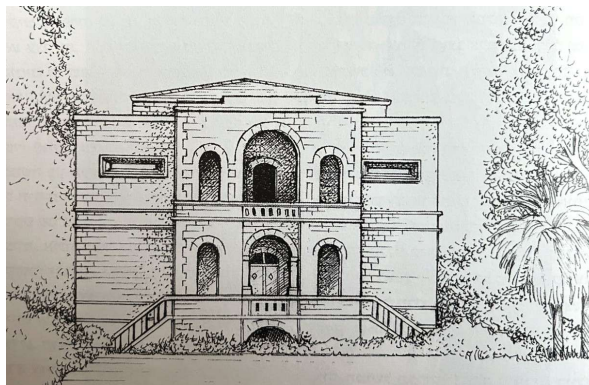
שירות הרקיע	יחידת חינוך	כמות	תקן חניה			דרישת חניה		
			פרטי	תפעולי	אופניים	פרטי	תפעולי	אופניים
מכללה	מ"ר	65000	1:280	-	1:100	232	-	500
בית מלון	חדר	545	1:3*	-	-**	182	-	-
מספרות חדרים (בית מלון)	מ"ר	1650	1:10	-**	-**	166	-	-
מספרות חדרים (בית מלון)	מ"ר	595	1:100	-**	-**	6	-	-
סה"כ:						586	-	500

30. הסתייגותנו מתכנית זו תטען כי לא ניתן לאשר תכנית סכימטית-רעיונית זו ויש לחייב השלמת תכנון כמתחייב וכנדרש. התכנית במתכונתה הנוכחית טרם הבשילה לכדי תכנון ארכיטקטוני ואורבני המתייחס אל האתר, אל מרכיביו ואל הקונטקסט בו הוא נתון.
31. חסרים בתכנית זו מסמכי תכנון בסיסיים, אשר בהעדרם לא יכולה הוועדה לקבל החלטות תכנוניות מושכלות בדבר פיתוח המרחב ההיסטורי הזה
32. יש לבטל את הבינוי המבוקש במבנה ההיסטורי- הוא המונומנט לשימור, בטרם תובהר מהותו בתכנית. אין לאשר שטחי בנייה אלו מבלי לתכנן אותם, מבלי להציגם, מבלי לבחון את ההשלכות שלהם על הבניין ההיסטורי ועל האתר, מבלי להקדים ולהוכיח כי הנזק שיסבו לאתר הינו הכרחי והפרויקט לא יוכל להתקיים בלעדיו.
33. יש לבטל קו הבניין המבוקש בתת הקרקע, המסומן בצמידות למונומנט לשימור. יש לקבוע מרחק מינימלי של 10 מ' בהיקף המבנה ולהטמיע בהוראות התכנית הנחיותיו של מהנדס שימור מומחה לעניין זה.
34. יש להרחיק מיקום המרחב המוגן הסמוך למונומנט בכיוון צפון, שלא יקטן מ-10 מ' לפחות ממנו.
35. יש לחייב נטיעת עצים בוגרים באדמה מלאה כנגד כל עקירה/כריתה של עץ קיים. העצים יהיו בערכיות ושווי שלא יפחת מהעצים הקיימים המסומנים לכריתה בשל הקמת הפרויקט המוצע.
36. יש לצרף להוראות התכנית חובה לקבלת הנחיות ופיקוח אגרונום להגנה על העצים העתיקים לשימור ולציין מרחק מינימלי בקוטר של 4 מ' מגזע העץ וצמרותו לכל עבודת בנייה או חפירה
37. יש לבטל סעיף המתיר 'פירוק והרכבה' של אלמנטים מקוריים היסטוריים באתר. אין זו פרקטיקה שעומדת במבחן המציאות ואינה מקובלת מקצועית ואתית.
38. יש לחייב הגשת תכנית שימור מפורטת כמו גם תכנית בינוי בשלב עריכת התב"ע והפקדתה. אין לדחות הכנת מסמך זה לשלב היתר הבנייה, זהו מסמך מקצועי קריטי לצורך קבלת החלטות תכנוניות סטטוטוריות באתר שדן.



39. התכנית המוצעת 101-1261478 סובלת מחוסר פירוט ואין לדעת מה בעצם מתוכנן בה. היא מאפשרת הכל ואין בה כלום. תכנית לכאורה 'גמישה' אשר חוטאת למטרות התכנון והדיון בתכנית.
40. ברי כי לא ניתן לדחות לשלב ההיתר את כל התכנון אלא לכלול אותו בתכנית המפורטת המופקדת להתנגדויות.
41. על החשיבות והחובה בפרטיה של תכנית מתאר מפורטת עמדו בתי המשפט, ולא בפעם אחת. למשל: ע"מ 2605/18 עיריית חיפה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (2019) פ"ד 43 אשר מפנה לפסיקות קודמות אלו- ע"א 7654/00 ועדת ערר מחוזית חיפה נ' חברה לבניין הירדן, פ"ד נז(2) 895, 90 (2003). וכן ע"מ 7737/14 עיריית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (2015).
42. 'דרישה זו אין מטרתה אך לוודא שלא תתאפשר עקיפה של הוראות התכנית עצמן, אלא גם להבטיח כי ההליך התכנוני שהוליד את התכנית, אשר במסגרתו הובאו עמדותיהם של הגורמים הרלוונטיים ונשמע קולו של הציבור, לא ירוקן מתוכן ויוכל להגשים את מטרתו בהסדרה פומבית, מבוקרת ומושלכת של הבנייה והשימוש בקרקע. כניסה להליך הרישוי ללא תשתית תכנונית מספקת עלולה להביא לפגיעה בהשתתפות הציבור בהליך התכנוני באופן כללי, ובאופן פרטי לגריעה מזכותם של נפגעים בכוח מן הבנייה נושא ההיתר להביע את התנגדותם'.
43. יפים לעניין זה דבריה של השופטת א' פרוקצ'יה בעניין חברה לבנין הירדן: 'מתן היתרי בנייה על-פי תכנית כללית ובלתי מפורטת עשוי להיות שקול למתן היתר בלא תכנית כלל. הוא כרוך בחופש פעולה בלתי מוגבל, או מוגבל באופן חלקי בלבד, של הרשות המעניקה את ההיתר. הוא עשוי לחרוג מתפיסות תכנוניות) בסיסיות של המרחב התכנוני הכולל ושל התכנון הנקודתי הראוי' (שם, בעמ' 905). עמדתי על כך אף אני בעניין יוקנעם: "תכליתה של דרישת התכנית המפורטת היא להבטיח כי בשלב היתר הבניה לא תתקבלנה החלטות תכנוניות עקרוניות, אשר על פי טיבן וההשלכות שבצדן היו צריכות להתקבל בהליך תכנוני סדור, פומבי ופתוח להתנגדויות [...] כתוצאה מכך, שלב היתר הבניה אמור להתאפיין בביצוע בפועל של בינוי ושימוש במקרקעין בהתבסס על הכרעה תכנונית קודמת המבטאת איזון רצוי בין מכלול האינטרסים הנוגעים לתא השטח המסוים" (שם, פסקה 68).
44. התכנית המפורטת מייצגת אפוא דרישה תכנונית מהותית שהיא תנאי בלעדי אין לצורך מעבר משלב התכנון לשלב הרישוי והביצוע." (שם, פס' 44).

המונומנט באתר – מימין תרשים מראהו כיום, משמאל תמונה מ-1910 לאחר הקמתו



השכונה ההיסטורית והאתר לשימור 'בית הכמורה' / 'בית המושל'

45. 'בית הכמורה' הינו אתר לשימור שהוקם בשנת 1903, אולם חשיבותו נודעת עוד קודם לכן. האתר שימש כמתחם האירוח הייצוגי של קיסר גרמניה ופמלייתו בעת ביקורם בירושלים בנובמבר 1898. באתר זה הוקם מחנה האוהלים בו התארחו הקיסר וילהלם ה-2 ורעייתו אוגוסטה ויקטוריה. כאן נפגש הקיסר הגרמני עם תיאודור הרצל ביום 2.11.1898. עת שעמד בראש משלחת הנציגים היהודים-ציוניים שהגיעו לדון עם הקיסר אודות חשיבות תחיית היישוב היהודי בארץ, ביקשו שיפרס חסותו על המפעל הציוני ויתמוך בו.
- באותם ימים האתר היה ריק מבנייה. הקיסר הגרמני יזם את הקמת 'בית הכמורה', מתוך כוונה שישמש כמוקד פעילות דתית וחינוכית, שיוקם בו ביי"ס, ומרכז הכשרה לבעלי מלאכה.

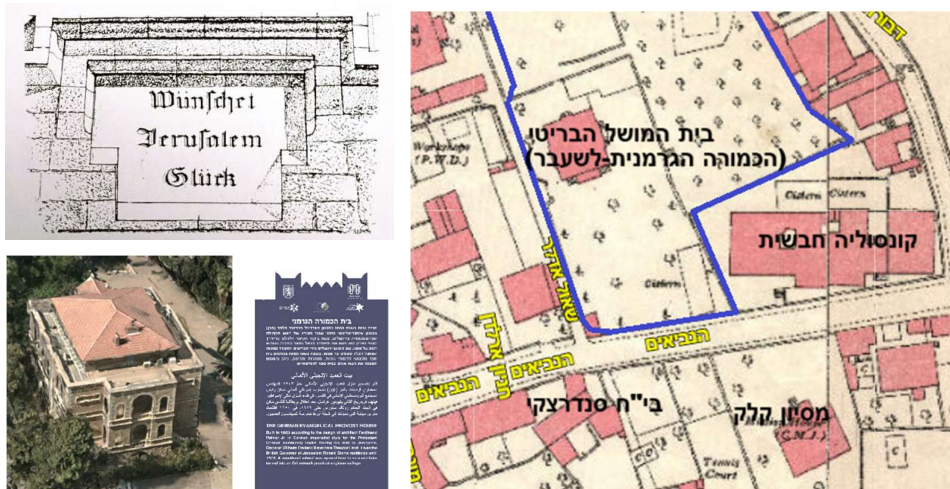


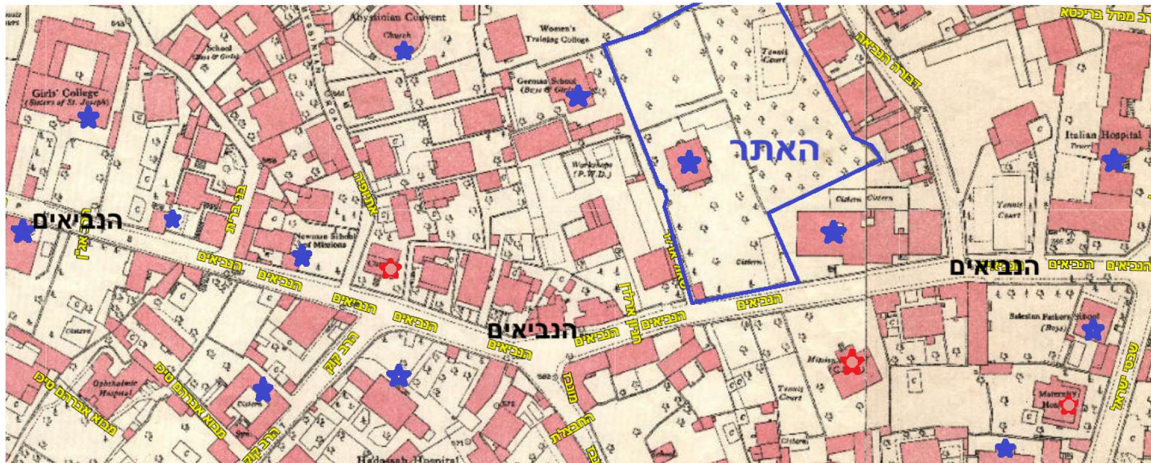
ואכן כעבור 5 שנים נחנך כאן מבנה 'בית הכמורה' שעומד על תילו גם כיום. 'בית הכמורה' שימש כבית הפרובסט PROBST הוא ראש הקהילה הגרמנית פרוטסטנטית בירושלים. התכנון הופקד בידי של האדריכל הגרמני פול פלמר. זהו בניין דו קומתי מפואר בסגנון אימפריאלי, מוגבה מעל קומת מסד, עם גרמי מדרגות חיצוניים המוליכים אל ארקדה ומבנה כניסה מעוטר הבנוי במובלט מקו החזית. בראש החזית מתנוסס גמלון מסוגן מרובה עיטורים (שלדאבוננו נהרס בסביבות 1948/9 עם הקמת המדינה). לוח אבן קבוע על גבי חזית הבית ובו כתובת באותיות גותיות מקטע הפסוק בתהילים קכ"ב 6 "שָׁלוֹם יְרוּשָׁלַם". הבניין המפואר איבד חלקים ממנו במהלך השנים וגם גג הרעפים המקורי נהרס ונבנה גג אחר, ללא פרטיו ההיסטוריים ובגאומטריה שונה.

בתום תקופת השלטון העות'מאני, לאחר 400 שנות שלטון מוסלמי, עברה ירושלים לידי הצבא הבריטי והוחל בה שלטונה של הממלכה המאוחדת ביום 9.12.1917. הממשל הצבאי הבריטי הוחלף בשלטון אזרחי בראשות הנציב העליון והמנדט הבריטי החל ב-1 ביולי 1920. מקום זה, 'בית הכמורה' שימש בין השנים 1918-1926 כמעונו הרשמי של המושל האזרחי של ירושלים, הבריטי סר רונלד הנרי סטורס. מושל ירושלים היה כפוף לנציב העליון הרברט סמואל. מה שמעניין מבחינת האתר שדן הוא שהמושל סטורס בחר להתגורר כאן במשך כל תקופת כהונתו בירושלים.

46. השכונה ההיסטורית ורחוב הנביאים: אחד הרחובות המרכזיים והיוקרתיים של ירושלים במאה ה-19 וראשית המאה ה-20, בו הוקמו קונסוליות ונציגויות של המעצמות הבינלאומיות, מוסדות החינוך והדת, בתי החולים ובתי המידות של נכבדי העיר. רחוב הנביאים הינו מחבר בין מזרח ומערב ירושלים, ראשיתו בסמוך לשער שכם ובקצהו המערבי סמוך לכיכר הדוידקה. בשלהי המאה ה-19 עם היציאה מחומות העיר העתיקה ורכישת הקרקעות לאורכה של דרך יפו, החלה להתפתח הבנייה הייצוגית והאימפריאלית ברחוב הנביאים. מוסדות דת נוצריים וקונסוליות הקימו לעצמן בתי פאר ובתי חולים שונים לרווחת הציבור. נציין לדוגמא את הקונסוליה האתיופית, ביה"ח האנגלי, ביה"ח לילדים, ביה"ח רוטשילד, ביה"ח הגרמני, ביה"ח האיטלקי. במקביל להקמת בתי החולים נבנו מוסדות חינוך ודת ובהם 'בית הכמורה' (נשוא התכנית שדן), מנזר סנט ג'וזף, ביה"ח אווילנה דה רוטשילד, בית חינוך עיוורים, ביה"ח הגרמני ועוד. לימים הפך הרחוב כה ייצוגי ורב רושם עד כי נבחר לשמש את התהלוכה של פמליית קיסר גרמניה בעת ביקורו בירושלים בנובמבר 1898. מחנה האוהלים של הפמליה הקיסרית חנה בחצר האתר שבו עסקין, ברחוב הנביאים 42 של ימינו. באותה עת היה המקום ריק מבינוי ואך כעבור 5 שנים נבנה בו 'בית הכמורה'. בימי השלטון הבריטי ואף לאחר קום המדינה המשיך הרחוב לשמור על צביונו ועל חשיבותו האורבנית והתרבותית. גם כיום משמש הוא מחבר ייחודי בין דתות ותרבויות, בין השוק הערבי בשער שכם ובין שוק מחנה יהודה בלב העיר החדשה. תמהיל הדתות והארצות השונות מתבטא גם בשפה האדריכלית המגוונת, הסגנונות השונים והמזיגה יוצאת הדופן ביניהם.

מפת ירושלים 1936 בתחום האתר (מקור: GIS עיריית ירושלים, והשלט בחזית הבית)





מפת ירושלים 1936 בכחול האתר והמונומנטים ברחוב הנביאים אשר עומדים על תילס כיום (מקור - אתר GIS עיריית ירושלים)

ולסיכום טענות המתנגדים

47. מעיין בתכנית ובמסמכיה מצאנו כי הינה חסרה בפירוט הנדרש על מנת להתייחס אליה ואל השלכותיה לגבי הרקמה ההיסטורית הבנויה ככלל והמונומנט לשימור בפרט.
 48. מדובר בתכנית שבחלקיות מסמכיה תביא לנזק בלתי הפיך לאתר שהינו מונומנט לשימור ולאופייה של השכונה כולה. ראוי להתבונן בהשלכותיה ולבחון מחדש את אמות המידה על בסיסן הופקדה בשגגה תכנונית
 49. התכנית המוצעת מהווה פגיעה גסה בחשיבות האתר ההיסטורי ובערכיו. קידום תכנית זו עומד בסתירה מוחלטת לכל עקרונות התכנון ומטרתם. נראה כי נועדה ליצירת נכס מניב על חשבון מורשת העיר ותושביה.
 50. נטען כי התכנית פוגעת באינטרס הציבורי כערך תכנוני ועירוני. היא אינה מספקת תשתית תכנונית ראוייה וכאמור לעיל - "מתן היתרי בנייה על-פי תכנית כללית ובלתי מפורטת עשוי להיות שקול למתן היתר בלא תכנית כללית".
 51. כזכור, באחריותה של הוועדה לפקח על פיתוח הקרקע במרחב התכנון של ירושלים ולוודא כי תובטח השמירה על כל בניין ודבר שיש להם חשיבות אדריכלית והיסטורית, כמו גם מניעת פגיעה בצומח הקיים, בערכי הטבע ובמורשת.
 52. אנו סבורים כי יש לתקן השגגה ולדחות תכנית 101-1261478 זו המופקדת במתכונתה הנוכחית.
 53. המתנגדת שומרת על זכותה להוסיף ולפרט את נימוקי ההתנגדות וכן לצרף חוות דעת ומסמכים נוספים במידת הצורך.
- המתנגדת מבקשת להיות מוזמנת, באמצעות הח"מ, לכל דיון שייערך בתכנית ובהתנגדויות.

ב כ ב ו ד ר ב ,

צפי שלף, אדריכלית

מנהלת מחוז ירושלים

המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

לוט:

תצהיר מאומת וחתום ע"י עו"ד להגשת ההתנגדות

העתקים:

עמרי שלמון, מנכ"ל המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
עו"ד שרון אבני, יושבת ראש הפורום הציבורי של מחוז ירושלים במועצה לשימור
עו"ד טל בן נון גלז, מנהלת המחלקה המשפטית, המועצה לשימור

מחוז ירושלים

אדריכלית צפי שלף, מנהלת מחוז ירושלים

שד' בן מימון 46, ירושלים | טל: 02-6249567 | נייד 052-4204754 | tzafi@shmura.org.il | shmura02@netvision.net.il

מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shmura.org.il



30.7.2025
ירושלים

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה-ירושלים
רחוב שלומציון המלכה 1, ירושלים

א.ג.ג.,

הנדון : נספח חתימות תמיכה בהתנגדות לתכנית מס' 101-1261478 הנביאים 42 בירושלים

החתומים מטה, נושאי תעודות הזהות והפרטים האישיים המצורפים, חברי הפורום הציבורי של מחוז ירושלים במועצה לשימור, תושבים ואנשי היישוב שדואגים לצביונה של ירושלים: מגישים בזאת את תמיכתנו בהתנגדות שהוגשה מטעם המועצה לשימור אתרי מורשת בעניין תכנית מס' 101-1261478 המוצעת ברחוב הנביאים 42 בשכונת החבשים, בהם גו"ח 30049/90, 30052/5-6, 30052/111-113, 30061/91, 30061/93 בירושלים.

הננו מצטרפים להתנגדות שהגישה המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל וזאת על בסיס צו התכנון והבניה (קביעת גוף ציבורי ומקצועי לעניין הגשת התנגדות לתכנית), התשע"ז-2017 (חמ-783-3 ת1).

אנו מגישים בזאת את התנגדותנו לתוכנית שבכותרת המבקשת להקים מתחם בינוי חדש ומאסיבי בצמוד למונומנט היסטורי, בגובה ובהיקף בינוי שאינם תואמים כלל את אופי הבינוי ברח' הנביאים. התוכנית עלולה לפגוע פיזית במונומנט "בית הכמורה" עצמו, ובמשמעותו התרבותית ובערכי המורשת של הציר ההיסטורי ברחוב הנביאים כולו.

נימוקי התנגדותנו הם, בין היתר :

התכנית מתעלמת לחלוטין מההקשר ההיסטורי ומהמרקם העירוני של הסביבה המיידית והרחבה יותר, כלומר רח' הנביאים המשמש כציר המחבר בין העיר העתיקה לחדשה.
נראות - נפח הבינוי המוצע בתכנית (למעלה מ-116,000 מ"ר בגובה של 9 קומות, 50 מי מעל פני הקרקע שיאפיל על האתר ההיסטורי.

התכנית "עוקרת" את המונומנט ההיסטורי מהקשרו ומסביבתו התרבותית, הופכת את שימורו לתלוש ומלאכותי. ופוגעת בערכי המורשת של מכלול המונומנטים לאורך הציר ההיסטורי כולו.
התכנית פוגעת באחד מהצירים ההיסטוריים המפוארים והמשמעותיים ביותר של ירושלים, שהינו נכס תרבות ציבורי בעל חשיבות כלל עירונית, תיירותית, חינוכית, ותרבותית- כל זאת לטובת רווחים כלכליים של יזם פרטי.

בנוסף, נציין : למונומנט יש הקשרים שהם מעבר להקשרים ההיסטוריים של ירושלים כי אם גם לפעולות של גורמים בינלאומיים – גרמנים, בריטיים ואחרים, שהפכו את רחוב הנביאים לפסיפס בין לאומי-בין עדתי-בין שילטוני ובנייה כמתוכנן בסמוך לאתר "בית הכמורה" תפגע מאד בייחודה של העיר ירושלים.

התנגדות זו מסתמכת על תצהיר שצורף להתנגדות המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, לפי סעיף 103 א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

אנו מייפים בזה את כוחה של המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל לייצג אותנו בהתנגדות זו



מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
מורשת העברה להגות הטכני

21.7.2025
ירושלים

תצהיר

אני החתומה מטה, אדרי צפי שלף, מנהלת מחוז ירושלים במועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, נושאת תעודת זהות מס' 024345050, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור:

1. אני מגישה תצהיר זה להתנגדות לתכנית מס' 101-1261478 מתחם אורט הנביאים, גז"ח 30049/90, 30052/5, 30052/112, 30061/91, 30061/93 ח"ח מתחם הכולל כ-9 דונם ברחוב הנביאים 42 בירושלים.
2. אני מגישה התנגדות זו בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, וזאת מתוקף תפקידי.
3. למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים

צפי שלף, אדריכלית
מנהלת מחוז ירושלים
המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

אישור

אני הח"מ עו"ד זאלי קלר מאשר/ת בזאת כי ביום 21/7/25 הופיעה לפני אדרי צפי שלף ת.ז. 024345050 ואחרי שהוזהרתי לאמור את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, חתמה על תצהירה בפניי.

אדרי שורר, עו"ד
מ.ר. 46653

חתימה וחתימת עו"ד

30.7.25

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים

התנגדות לתכנית מס' 101-1261478 הנביאים 42 בירושלים

הריני להגיש התנגדות לתוכנית שבנדון. ברצוני להבהיר כי אין לי עניין אישי בקרקע או במגרשים נשוא התכנית, וההתנגדות מוגשת במסגרת תפקידי כסגן ראש עיריית ירושלים - ומשיקולים ציבוריים בלבד. להלן נימוקי ההתנגדות:

1. התוכנית הינה בליבה של המע"ר ההיסטורי ועוסקת מתחם שהוא אחד החשובים והמרשימים שמחוץ לחומות העיר העתיקה. מדובר באתר היסטורי "בית הכמורה" שערכו השימור וחשיבתו האורבנית גדולה מאוד ונשמר כל השנים ותפקידנו להגן עליו גם למען הדורות הבאים.
2. התוכנית המוצעת כוללת מספר מבנים בני 9 קומות, ובהיקף גדול מאוד של 116,000 מ"ר, מתירה תוספת בנייה במבנה לשימור בהיקף של 1,050 מ"ר, כריתת עשרות עצים עתיקים ועוד ועוד.
3. כל אלה, יפגעו פגיעה קשה בלתי הפיכה באתר עצמו ובמרחב סביבו. האתר הייחודי יבלע בתוך הבנייה החדשה, יוסתר לעין הציבור ויאבד את ערכו הרב. התוכנית עומדת בסתירה לעקרונות התכנון ולמטרתם בצורה מובהקת.
4. התכנית תפגע קשה בציביון של ירושלים ובירושלים בכלל, נראה שהופר האיזון באופן קיצוני בין הצורך בפיתוח והצורך בשימור, לטובת הפיתוח וללא התחשבות בשימור.
5. אמר כבר יגאל אלון, "עם שלא יודע לשמור על המורשת שלו, אין לו עתיד".
6. בנוסף לכל אלה, בתוכנית ובמסמכים חסרים פרטים נוספים שנוגעים למשמעות התוכנית על המרחב כולו ועל האתר לשימור בפרט.
7. קראתי את ההתנגדות של המועצה לשימור אתרים, ואני מצטרף אליהם.
8. אני משאיר לעצמי את הזכות להוסיף ולפרט את נימוקי ההתנגדות בהרחבה וכן להוסיף מסמכים נוספים במידת הצורך.

בברכה,

יוסי חביליו

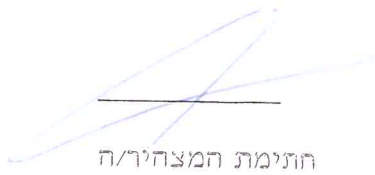
סגן ראש עיריית ירושלים

תצהיר

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

1. אני עושה תצהירי בתמיכה להתנגדות לתוכנית מס' 50/1/15 - מס' 50/1/15 - מס' 50/1/15
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 התימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר/ה

אישור

אני החתום מטה _____ עו"ד, מאשר/ת בזה כי ביום 30/1/15 הופיע בפניי עו"ד _____ הנושא/ת ת.ז. _____,

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 והתס/ה עליה בפניי.


חתימת עורך הדין

תצהיר

אני הח"מ שרה יוטא מנדלוביץ ת.ז. 074100736 לאחר שהוזהרתי כי עלי לאמר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה בכתב כדלקמן:

1. הריני עושה תצהירי זה כתמיכה לטענותי בהתנגדות לוועדה לתכנון ובניה שע"י עיריית ירושלים
2. הנני מצהירה כי למעלה מופיע שמי למטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

24.7.25

שרה
שרה יוטא מנדלוביץ

תאריך

אישור

הנני, עו"ד אליהו שרגא מאשר בזה כי ביום 24.7.25 הופיעה בפני, שרה יוטא מנדלוביץ אשר זיהתה את עצמה ע"י ת.ז. מס' 074100736 ולאחר שהוזהרת כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה הנ"ל וחתמה עליה.

חתימת עורך דין

24.7.25
תאריך

אליהו שרגא, עו"ד
מ.ר. 56108
רח' נירים 3, ת"א