

יום חמישי כ"ב ניסן תשפ"ו
9 אפריל, 2026

מל"ב

לכבוד

לכבוד לשכת התכנון המחוזית - ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה
רחוב שלומציון 1, ירושלים,
באמצעות מסירה אישית + מקוון

א.ג.

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1305846 - מתחם

אוריון

פתח דבר: על חובת הנאמנות למורשת הבנויה

1. עניינה של התנגדות זו אינו בסכסוך שכנים נקודתי או בטענות של "נוחות" תכנונית. עניינה הוא בקו פרשת המים של מדיניות השימור בירושלים. התכנית דנו, המבקשת לקדם מהלך תכנוני אינטנסיבי בלב מרכז ירושלים, לוקה בפגם שימורי ותכנוני מהותי: היא מבקשת להחיל על מבנה בעל ערכי שימור חריגים מהלך של הריסה ולאחריה שחזור, תוך הצגתו בלשון מטעה של "שימור".
2. טענתה המרכזית של העמותה היא כי התכנית שבנדון אינה מציעה שימור ראוי של מבנה קולנוע "אוריון", אלא מהלך של מחיקה והחלפה (Replacement), שאינו מתיישב עם הקריטריונים השימוריים הגבוהים החלים על המבנה, עם מעמדו במרקם ההיסטורי והעירוני של ירושלים, ועם אמות המידה המקצועיות והמשפטיות המחמירות ביותר.
3. התנגדות זו אינה נסבה על אינטרס פרטי, אלא על אינטרס ציבורי מובהק: הגנה על מבנה היסטורי נדיר, בעל משמעות תרבותית, אדריכלית, טכנולוגית ומרקמית יוצאת דופן.
4. העמותה טוען כי מדובר ב - "הנדסה לאחור" של ערכי השימור: במקום שהערכים השימוריים יכתבו את נפח הבינוי, היזם הכתיב את נפח הבינוי המבוקש, וערכי השימור "קוצצו" בדיעבד כדי להכשיר את המהלך.

זהות המתנגדת וייעודה הציבורי

5. המתנגדת היא עמותת "אבני ציון", הפועלת מאז שנת 2018 להצלת מבנים עתיקים, קידום שיקום ושחזור של מבני מורשת, והגברת המודעות הציבורית לחשיבות השימור במרחב האורבני.
6. התנגדות זו מוגשת מתוקף ייעודה הציבורי של העמותה: מניעת הריסתם של מבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי ייחודי. קולנוע "אוריון" הוא אחד השרידים החשובים והנדירים של תרבות בתי הקולנוע ההיסטוריים בירושלים, ומהווה נכס מורשתי המשתייך לציבור כולו.

התשתית המקצועית: חוות דעת אדריכל גיורא סולר

7. התנגדות זו נסמכת על חוות דעתו המקצועית של אדריכל גיורא סולר, מבכירי מומחי השימור בישראל ויועץ בינלאומי בתחום.
8. אדריכל סולר קובע באופן שאינו משתמע לשתי פנים: במבנה מסוג זה, שחזור אינו שימור.
9. קולנוע "אוריון" עומד בכל הקריטריונים המרכזיים לשימור: היסטורי-עירוני, חברתי, אדריכלי וטכנולוגי-הנדסי. ערכיו אינם מתמצים בחזיתו בלבד ("פאסאדיזם"), אלא משתרעים על חלל האולם ההיסטורי, הקימרון הפנימי, הקונסטרוקציה המקורית והגג.
10. העמותה מבקשת להפנות את תשומת לב הוועדה ל- תיק התיעוד מיום 24.4.2018. תיעוד זה, שנערך בטרם הלחצים התכנוניים הנוכחיים, עמד על איכויותיו יוצאות הדופן של המבנה. העובדה שבתיק התיעוד המאוחר שצורף לתכנית נותרו דפי המסקנות "ריקים", אומרת דרשני. לא ניתן "להנדס" לאחר את ערכי השימור רק כדי להתאימם לנפחי בנייה מבוקשים.
11. מובאים להלן עיקרי דבריו של האדריכל ואלו הן:
 - א. שלילת "שחזור" כחלופת שימור: עבור מבנה שערכיו השימוריים הם מן הדרגה הגבוהה ביותר, לא ניתן לראות במהלך של הריסה ולאחריה "שחזור" משום פתרון שימורי ראוי.
 - ב. פתרון סמלי, חלקי או סלקטיבי אינו מקובל ואסור שיהפוך לתקדים תכנוני ביחס למבנים היסטוריים מן המעלה הראשונה.
 - ג. עמידה במכלול קריטריונים מחמירים: המבנה עומד בכל הקריטריונים המרכזיים המוכרים לשימור: היסטורי-עירוני, חברתי, אדריכלי וטכנולוגי-הנדסי. הוא אף עומד בתנאי "האותנטיות" ו"השלמות" הנדרשים להכללה ברשימת המורשת העולמית של אונסק"ו.
 - ד. זהות אדריכלות כוללת (Interior & Exterior): ערכי השימור אינם מתמצים בחזיתות המבנה בלבד, אלא משתרעים על חלל האולם ההיסטורי, הקמרון הפנימי, הקונסטרוקציה המקורית והגג.
 - ה. אלו ערכים הטבועים במבנה הקיים עצמו ואינם ניתנים ל"ציטוט" מחדש לאחר הריסה.
 - ו. ייחודיות טכנולוגית והנדסית: קונסטרוקציית הפלדה הקשתית של הגג היא ביטוי נדיר ויחידני כמעט בירושלים לטכנולוגיה של האדריכלות המודרנית החדשה.
 - ז. הגג אינו רכיב טכני שולי אלא אלמנט מרכזי בזהות הבניין ובמרקם העירוני.
 - ח. מעמד אורבני מובחן: בניגוד לבינוי האנונימי במרקם "המשולש", קולנוע אוריון בולט כמבנה יחידני בעל מופע צורני חריג ופונקציה ייחודית, המהווה נקודת ציון מובהקת במכלול העירוני.
 - ט. הסתמכות על תיעוד מקצועי עקבי: המסקנה בדבר דרגת השימור הגבוהה ביותר הנדרשת נתמכת בממצאי תיק התיעוד המפורט משנת 2018.
 - י. קיימת תמיהה מקצועית על כך שבתיק התיעוד המאוחר מ-2025, שצורף לתכנית, הושמט פרק המסקנות באופן שאינו משקף את המשמעות השימורית העולה מן המבנה.



דניאל חסין

— עו"ד • מנשר —

הריסה ושחזור אינם מהווים "שימור ראוי"

12. התכנית מבקשת להרוס את המבנה ולהחליפו בדימוי מאוחר שלו. במבנה בעל חשיבות כזו, הריסה ובנייה מחדש היא מחיקה של ה"אותנטיות" (Authenticity) * וה"שלמות" (Integrity) * – שני תנאי היסוד המוכרים באמנות הבינלאומיות (אונסק"ו) להערכת נכסי מורשת.

13. הפסיקה קבעה חזר וחדש כי מסלול של הריסה ובנייה מחדש אינו דרך המלך למבני שימור:

- א. עת"מ 61204-06-20 בורשטיין נ' ועדת הערר ירושלים: נקבע כי מסלול של הריסה ובנייה מחדש אינו חל על מבנים לשימור, וסטייה מכך ללא היתר מפורש בנספח השימור היא אסורה.
- ב. ערר 873/25 מרקוס מנחם אלחנן נ' הוועדה המקומית ירושלים: נקבע כי פירוק והרכבה מחדש של מבני שימור מהווים * "סטייה ניכרת" מהוראות התכנון.
- ג. ערר 5377/15 צהר דוד ואחי נ' הוועדה המקומית רמת גן: נקבע כי שימור חזיתות בלבד ("פאסאדיזם") אינו מקובל בעולם השימור המודרני, קל וחומר הריסה מלאה ושחזור מלאכותי.

העדר זיקה מצרנית ואי-תחולת "מדיניות הרק"ל"

14. התכנית מבקשת להיבנות מ"מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל" (להלן: "המדיניות") כדי להצדיק בינוי בעצימות חריגה. העמותה תטען כי מדובר בטעות משפטית ותכנונית חמורה:

- א. העדר מצרנות: המגרש ברחוב שמאי 4 אינו מצרני לציר הרק"ל. הוא אינו גובל במישרין בציר יפו ואינו גובל בציר המלך ג'ורג'.
- ב. הוא ממוקם ברחוב פנימי, המופרד מהצירים על ידי שורת בינוי קיימת. החלת המדיניות על "עומק המרקם" ללא זיקת מצרנות פיזית היא הרחבה פסולה הפוגעת במדרג העירוני ובמרקם לב העיר ההיסטורי.
- ג. סעיף 38 למדיניות – חובת בחינת חלופות: * המדיניות עצמה (סעיף 38) קובעת מפורשות: "במגרשים הכוללים מבנה לשימור... תשקול הוועדה חלופות בינוי שונות למימוש המדיניות".
- ד. הוועדה בענייננו "דילגה" על חובתה המינהלית לבחון חלופות שאינן כוללות הריסה (כגון תוספת מעל המבנה הקיים בנסיגה).
- ה. סעיף 36 – העדר זכות קנויה: המדיניות מבהירה כי היקף הזכויות המרבי אינו אוטומטי, אלא כפוף לשיקול דעת הוועדה בהתייחס ל- בינוי הקיים.
- ו. בענייננו, הבינוי הקיים הוא נכס מורשת המחייב ריסון תכנוני ולא העצמה דורסנית.

ה"שימור החי": ערך ציבורי ותרבות

15. המבנה אינו דומם או נטוש. מתקיימת בו פעילות חיה ומתמשכת (הוסטל, בר, אולם הקרנות) המשתמרת בתוך החלל המקורי.

16. הפעילות הזו היא ה" Spirit of Place (רוח המקום).

17. הריסת המבנה תמחק לא רק את האבנים, אלא את המטען התרבותי והחברתי שנוצר במפגש שבין המבנה ההיסטורי לשימוש החי בו כיום.

פגמים בהליך המנהלי והדיוני

18. למרות שמדובר במבנה לשימור בעל חשיבות חריגה, לא נערך דיון מהותי וסדור בוועדת השימור המחוזית או העירונית כמתבקש.
19. החלטה תכנונית שאינה מביאה בחשבון את מלוא המידע הרלוונטי (כולל בחינה אמיתית של דרגת השימור במקום כמו גם את המציאות העובדתית כפי שהיא מתקיימת) היא החלטה חסרה, הפוגעת במידתיות התכנית ובאמון הציבור במערכת התכנון.

סיכום וסעדים מבוקשים

20. ירושלים אינה רק אוסף של נפחי בנייה, זכויות ומגדלים; ירושלים היא גם עיר של זיכרון, זהות ומורשת בנויה. קולנוע "אוריון" אינו עוד מבנה במרקם העירוני, אלא שריד נדיר ובעל ערך תרבותי, אדריכלי והיסטורי מובהק. אישור תכנית המבקשת, הלכה למעשה, למחוק מבנה כזה תוך עטיפת המהלך במונח המרוקן מתוכן של "שחזור", עלול להציב תקדים מסוכן שלפיו ניתן יהיה, בשם העצמת הזכויות, לרוקן מתוכן גם את מוסד השימור עצמו. לא רק המבנה הקונקרטי עומד כאן על הפרק, אלא גם השאלה העקרונית אם בירושלים יינתן עדיין משקל ממשי למבנים הראויים לשימור, או שמא יהפוך "השחזור" למילת קוד למחיקה.

21. אשר על כן, מתבקשת הוועדה הנכבדה:

- א. לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית המציעה הריסה ושחזור.
- ב. לקבוע כי מדיניות הרק"ל אינה חלה - במלואה על המגרש בשל העדר מצרנות פיזית.
- ג. להורות על הגשת חלופה תכנונית חדשה שתתבסס על שימור מלא (Conservation) של המבנה הקיים, על חלל האולם והקונסטרוקציה המקורית.
- ד. להעביר את התכנית לדיון דחוף בוועדת השימור של הוועדה המקומית והמחוזית, בהשתתפות נציגי העמותה והאדריכל גיורא סולר.
- ה. לאפשר לנציגי העמותה להישמע בפני הוועדה במסגרת דיון התנגדויות - בטרם תתקבל כל החלטה.

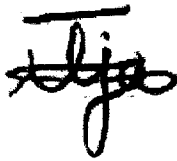
22. המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להשלים, לעדכן ולבסס את טענותיה במסגרת הליך זה, לרבות באמצעות הגשת מסמכים, ממצאים, אסמכתאות והבהרות נוספות, ככל שהדבר יידרש לצורך פרישת מלוא התשתית העובדתית, התכנונית והשימורית הרלוונטית בפני מוסד התכנון.

בכבוד רב ובב"ח,
דניאל חסין, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, יסמין ג'ייד אפס, נושאת ת"ז 312387749, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני מכהנת כחברת ועד ומורשית חתימה ב עמותת "אבני ציון" (ע"ר 580663045)*, ומוסמכת לתת תצהיר זה בשמה.
2. העמותה החליטה להתנגד לתכנית 101-1305846 במתחם אוריון בשל הפגיעה החמורה בערכי השימור של המבנה והמרקם ההיסטורי של ירושלים.
3. קראתי את כתב ההתנגדות על כל סעיפיו, וכל העובדות והטיעונים המפורטים בו הם אמת וידועים לי מידיעה אישית ומתוך הייעוץ המקצועי שקיבלה העמותה.
4. העמותה סומכת ידיה על חוות דעתו של אדריכל גיורא סולר המצורפת להתנגדות זו.
5. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



חתימת המצהירה

תאריך: 09.04.2026

*אישור עורך דין*

אני הח"מ עו"ד דניאל חסין, מאשר כי ביום 09.04.2026 הופיעה בפניי הגב' יסמין ג'ייד אפס, שזיהתה עצמה באמצעות ת"ז מס' 312387749, ולאחר שהוזהרתי בחוק חתמה על תצהירה לעיל בפניי.

דניאל חסין, עו"ד
מס' 68325

דניאל חסין, עו"ד

אני, אדריכל, מתכנן ערים, גיורא סולר (מ.ר. 30140) מגיש בזה התנגדות לתב"ע 101-1305846.
אני בוגר המכניון באדריכלות ותכנון ערים, בוגר ביה"ס הבינלאומי לשימור ברומא, מנהל לשעבר של מחלקת השימור של רשות העתיקות, מנהל לשעבר של מחלקת הפרוייקטים של קרן פול גמי בלוס אנג'לס (פרוייקטים לשימור בכל העולם), יו"ר לשעבר של איקומוס ישראל (המועצה הבינלאומית לשימור), חבר הועד המנהל של איקומוס העולמי ויועץ מטעמה למרכז למורשת עולמית של אונסקו, במשך שנים נציג התאחדות האדריכלים בועדת שימור ירושלים, מרצה לשעבר בלימודי שימור במכללת גליל מערבי ועוד. בעלים של משרד פרטי לאדריכלות, המתמחה בשימור, יחד עם אדר' דרור סולר, בעל תואר שני בשימור מהמכניון (בין הפרוייקטים של המשרד: בית פרומין - שימור הכנסת הישנה והתאמתה למוזיאון, שימור הכנסת החדשה, בית הנשיא, צריפי יד בן צבי, תכנית שימור שרונה בת"א, כולל מספר מבנים במתחם, המוזיאונים של משהב"ט שבמבנים היסטוריים, מלון בראש"צ במבנה העירייה הישן, יועצי שימור לתכניות התחדשות עירונית חדרה וגבעתיים, אדריכל שימור של מתחם מפעל "נשר" ההיסטורי ומפעל "שמן" בחיפה, יועץ לשימור קולנוע 'עצמון' בחיפה, מתעד ויועץ שימור להרחבות של עשרות מושבים וקיבוצים, כולל קיבוץ בארי, מכין תיקי הכרזת מורשת עולמית בארץ ובעולם, מכין כ-750 תיקי תיעוד בארץ ועוד)

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1305846

1. התכנית הנדונה מציעה, בין היתר, להרוס את הבניין ההיסטורי המוכר כקולנוע "אוריון".
2. כבר בפתח הדברים יש להבהיר באופן שאינו משתמע לשתי פנים: במבנה מסוג זה, אשר ערכיו השימוריים הם מן הדרגה הגבוהה ביותר, לא ניתן לראות בהריסה ולאחריה "שחזור" משום פתרון שימורי ראוי.
3. כל פתרון שימורי סמלי, חלקי או סלקטיבי בבניין מסוג זה אינו מקובל, ואסור שיהפוך לתקדים תכנוני-שימורי ביחס למבנים היסטוריים מן המעלה הראשונה, כדוגמת בניין זה.
4. יצוין כי לבניין הוכנו שני תיקי תיעוד, על-ידי אותו מתעד, בהפרש של מספר שנים. תיק התיעוד הראשון נערך בשנת 2018, ובו פרק מסקנות ברור, חד ואינו משתמע לשתי פנים. תיק התיעוד השני נערך בשנת 2025 וצורף לתכנית הנדונה, ואולם פרק המסקנות שבו חסר ומשכך אינו משקף באותה בהירות את המשמעות השימורית העולה מן המבנה.
5. הבניין, שהוקם בשנת 1938 ותוכנן על-ידי האדריכל רפאל בן-דור, מופיע ברשימת השימור העירונית תחת מספר 3841. הוא שימש כקולנוע כל עוד בתי הקולנוע היו מוסד עירוני חי ורווחי, ובהמשך הוסב למסעדה ולאחר מכן לאכסנייה - וכל זאת תוך שמירה על המאפיינים והאלמנטים החשובים של המבנה ותוך המשך קיומו כבניין בעל זהות אדריכלית ותרבותית ברורה.

6. כדי שמבנה ימצא ראוי לשימור, עליו לשאת משמעות תרבותית המוצאת ביטוי בעמידה בקריטריונים המקובלים בארץ ובעולם. מבנה יכול לעמוד בקריטריון אחד או בכמה קריטריונים גם יחד.
7. קולנוע "אוריון" לשעבר עומד, ללא יוצא מן הכלל, בכל הקריטריונים המרכזיים המוכרים, ולכן הוא ראוי לא רק להיכלל ברשימת השימור, אלא להישמר בדרגת השימור הגבוהה ביותר, תוך התאמות ושינויים שיאפשרו שימוש עדכני והמשך חיים למבנה.
8. מסקנה זו אינה נלמדת רק מן ההתרשמות האדריכלית הכללית, אלא נתמכת במפורש גם בממצאי תיק התיעוד משנת 2018. באותו תיק תיעוד צוין כי, אף שהמבנה לא הופיע עד אותה עת ברשימת השימור, אין בכך כדי לגרוע מאיכויותיו התרבותיות המובהקות, בניין משמרים מורשת בניה. עוד נקבע שם כי המבנה נושא ערכים היסטוריים, מרקמיים, אדריכליים ומכנולוגיים ברמה גבוהה ביותר.
9. במישור ההיסטורי-עירוני, צוין כי מדובר במבנה שנבנה כאולם קולנוע ששירת את תושבי העיר והפך לנקודת ציון במכלול העירוני.
10. במישור המרקמי, הובהר כי אזור המע"ר, ובייחוד "המשולש", מתאפיין בבנייה מודרניסטית, בשורות מבנים אקלקטיים, בבנייה בקו אפס ובטיפוסי בינוי מסחריים ומשרדיים; על רקע זה בולט קולנוע אוריון כמבנה יחידני, בעל פונקציה ייחודית ומופע צורני חריג. בכך יש משום הכרה מפורשת בכך שאין מדובר בעוד חוליה אנונימית במרקם, אלא במבנה בעל נוכחות עצמאית, מובחנת ובעלת ערך במרחב העירוני.
11. במישור האדריכלי, נקבע בתיק התיעוד כי בבניין משתקפת איכות אדריכלית יוצאת דופן, ובאופן מובהק בשל השימוש בקונסטרוקציית הקרוי והגג. לעניין זה יש משקל מיוחד: הגג והקמרון הפנימי אינם רכיבים מכניים שוליים, אלא אלמנטים מרכזיים בזהותו האדריכלית של הבניין.
12. במישור המכנולוגי-הנדסי, המבנה משקף איכות מכנולוגית יוצאת דופן בעשיית שימוש בקונסטרוקציית פלדה קשתית נדירה, שהיא ביטוי מובהק למכנולוגיה של האדריכלות החדשה, ואשר הופעתה בירושלים היא ייחודית כמעט.
13. הקריטריונים שבהם עומד המבנה הם אפוא:
 - א. היסטורי-עירוני;
 - ב. חברתי – נוכח השימוש ההיסטורי שלו;
 - ג. אדריכלי – הן בשל זהות האדריכל שתכנן אותו והן בשל איכויות העיצוב והתכנון של המבנה כשלם;
 - ד. מכנולוגי-הנדסי – נוכח השימוש בקונסטרוקציית פלדה קשתית יוצאת דופן.

14. בנוסף לכך, המבנה עומד גם בתנאים מחמירים נוספים המשמשים להערכת אתרים להכללה ברשימת המורשת העולמית של אונסק"ו, ובפרט תנאי "האותנטיות" ו"השלמות" – תנאים שאינם שוללים התאמות לצרכים עדכניים או לדרישות תקן חדשות, אך מחייבים כי ההתאמות ייעשו תוך שמירה על ערכי המבנה ושימור משי שלו ולא מתוך מחיקתו.

15. יש לציין כי באופן חריג ותמוה, התכנית נדונה בעיריית ירושלים, אך, ככל הידוע, לא הובאה לדיון בוועדת השימור העירונית. כשלעצמו, זהו חסר מהותי כשמדובר במבנה בעל ערכים שימוריים כה גבוהים.

16. לא יעלה על הדעת לאפשר את הריסתו של מבנה כזה בכלל, ואת הריסתו של בניין זה בפרט. חובה לשמר אותו, פנים וחוק, על מאפייניו האדריכליים וההנדסיים, על חלל האולם ההיסטורי, על הקונסטרקציה המקורית שלו, ועל גוו – שהוא, כאמור, אחד מן האלמנטים המרכזיים והייחודיים של המבנה.

17. חשוב גם לציין כי בתי הקולנוע היו חלק בלתי נפרד מתרבותה וממראה של העיר, ולכן יש חשיבות מיוחדת לשימור על המעט שנותר מהם, כעדות אדריכלית, היסטורית וחברתית. אין כל מניעה להתאים מבנים מסוג זה לשימושים חדשים, ובלבד שההתאמה תיעשה מתוך כבוד למבנה ומתוך שמירה אמיתית על ערכיו. די להזכיר בהקשר זה את בתי הקולנוע הירושלמיים ההיסטוריים שכבר נהרסו – ציון, רקס, עדן ואדיסון (שם פורקה ושחזרה חלקית החזית) – כדי להבין את גודל האחריות המוטלת על ההכרעה בעניינו של "אוריון".

18. על רקע כל האמור יש לקבוע בבירור: שימור או שחזור של החזית בלבד, של האולם בלבד, או של רכיבים בודדים בלבד, אינו פתרון מקובל במקרה זה. משמעותו התרבותית הגבוהה של הבניין אינה נעוצה רק במראה החזית, אלא גם בקימרון הפנימי, בחלל האולם ההיסטורי, בקונסטרקציה המקורית, בגג ובמכלול היחסים שבין חלקי הבניין ובין הבניין לסביבתו.

19. פעולות של שימור חלקי, או של שילוב חזית בלבד, כפי שהיה מקובל בעבר בפרט בירושלים אינן מקובלות עוד ביחס למבנים המוגדרים כ"מונומנטים", ובוודאי שלא ביחס למבנה אשר עומד בכל הקריטריונים השימוריים האפשריים. במקרה של "אוריון", לא מדובר רק בסיפור או במראה שניתן לצטט מחדש לאחר הריסה, אלא במבנה שלם, אותנטי, רב-שכבתי, שערכיו נמועים בכלל רכיביו.

20. אין ספק כי תכנון נכון, אחראי ומכבד, המעניק לבניין ההיסטורי את המשקל הראוי לו, יכול לאפשר גם בנייה חדשה משמעותית וגם את שימורו של המבנה הקיים. ואולם, נוכח הקריטריונים השימוריים המחמירים שאמורים לחול על קולנוע "אוריון", ונוכח ייחודו ההיסטורי, האדריכלי, המכנולוגי והמרחבי, פתרון של הריסה ולאחריה שחזור פנימי או חלקי אינו יכול להיחשב פתרון שימורי ראוי.

21. המשמעות השימורית של המבנה גלומה במבנה עצמו - בחלל האולם, בקונסטרוקציה, בנג, במעמפת וביחסים שבין כל אלה - ומשכך, שימור אמיתי מחייב את שימורו הממשי של המבנה הקיים, כולו או למצער רובו המכריע.

22. סיכומו של דבר:

א. קולנוע "אוריון" הוא מבנה בעל ערך תרבותי חריג ונדיר, העומד בקריטריונים המחמירים והגבוהים ביותר של שימור.

ב. חשיבות זו אינה נלמדת רק מחוות דעתי המקצועית, אלא קיבלה ביטוי מפורש כבר בתיק התיעוד שנערך בשנת 2018, שבו עמדה עיריית ירושלים עצמה על איכויותיו ההיסטוריות, המרקמיות, האדריכליות והטכנולוגיות יוצאות הדופן של המבנה, ובכלל זה על חשיבותה של קונסטרוקציית הגג כמרכיב מהותי בזהותו.

ג. העובדה שמסקנות אלה אינן מקבלות ביטוי גלוי ומלא בתיק התיעוד המאוחר שצורף לתכנית אינה גורעת כהוא זה ממשקלן המקצועי והעובדתי.

ד. נהפוך הוא: דווקא העיון המצטבר בתיק התיעוד משנת 2018 ובמאפייני המבנה כפי שהם עולים מן החומר התיעודי ומן הבחינה האדריכלית המקצועית, מוליך למסקנה ברורה וחד-משמעית שלפיה ערכיו של המבנה אינם ניתנים להפרדה מן המבנה הקיים עצמו. בנסיבות אלה, ולאור הקריטריונים השימוריים בהם הוא עומד, אין לראות במהלך של הריסה ולאחריה שחזור, מלא או חלקי, משום שימור.

ה. שימור ראוי של מבנה זה משמעו שימור ממשי של הבניין הקיים, על מרכיביו הפנימיים והחיצוניים, על חלל האולם, על הקונסטרוקציה, על הגג ועל מכלול היחסים האדריכליים והמרחביים המעניקים לו את ייחודו. כל פתרון אחר במקרה הספציפי הנדון אינו ראוי ואינו שימור.

בכבוד רב,
אדר' גיורא סולר

יום חמישי כ"ב ניסן תשפ"ו
9 אפריל, 2026

מל"ב

לכבוד

לכבוד לשכת התכנון המחוזית - ירושלים
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה
רחוב שלומציון 1 ירושלים,
באמצעות מסירה אישית + מקוון

א.נ,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1305846 – מתחם אוריון

פתח דבר

1. עניינה של התנגדות זו בתכנית מס' 101-1305846 (להלן: "התכנית"), אשר על פני הדברים מבקשת לקדם מהלך תכנוני אינטנסיבי בלב מתחם בעל ערכי שימור מובהקים; ואולם, בפועל, היא לוקה בפגם מהותי ויסודי בשיקול הדעת התכנוני שהופעל בעניינה.
2. כפי שיורחב להלן, אין מדובר בפגם שולי או נקודתי, אלא בכשל היורד לשורש ההכרעה התכנונית: קידום תכנית בעצימות חריגה, מבלי שניתנה הדעת כראוי לערכי השימור של המבנה, למעמדו במרקם העירוני, למציאות הקיימת שאותה מבקשת התכנית לשנות, ולמשמעות המעשית של שינוי זה.
3. טענתה המרכזית של המתנגדת היא כי התכנית לוקה בחוסר סבירות תכנונית מהותי, בהיותה מציעה מהלך שאינו מתיישב עם ערכי השימור הגבוהים של מבנה קולנוע "אוריון", עם הקונטקסט הסביבתי שבו הוא מצוי, ועם המציאות הקיימת של מבנה חי, פעיל ומתפקד, שבו מתקיימת פעילות מסחרית-תרבותית המקיימת הלכה למעשה את ערכיו השימוריים.
4. אין עניינה של התנגדות זו בפגיעה בעסק גרידא, אלא במערך משולב של טענות שלובות:
א. ראשית – טענה שימורית-מקצועית, שלפיה נוכח רמת השימור הגבוהה של המבנה, אין לראות במהלך של הריסה ולאחריה שחזור משום שימור ראוי;

- ב. שנית – טענה עובדתית-תכנונית, שלפיה הפעילות המתקיימת כיום במבנה אינה זרה לערכי השימור, אלא מהווה חלק אינטגרלי מן האופן שבו ערכים אלה נשמרים בפועל;
- ג. שלישית – טענה מנהלית, שלפיה מכלול היבטים מהותיים אלה לא נשקל כדבעי, ולמצער לא קיבל ביטוי של ממש בהליכי התכנון ובדיונים שנערכו עד כה.
5. יישום התכנית מוביל, אפוא, לתוצאה קיצונית ובלתי מידתית: התכנית פוגעת בערכי השימור של המבנה, ובה בעת פוגעת בעסק פעיל, מבוסס, לגיטימי וארוך טווח, אשר בפעילותו השוטפת מקיים הלכה למעשה את אותם ערכים עצמם.
6. משכך, אין מדובר אך בפגיעה בעסק, ואף לא אך בפגיעה במבנה לשימור, אלא בפגיעה במנגנון החי המקיים את שימורו הממשי והיומיומי של המבנה.
7. דברים אלה מקבלים משנה תוקף נוכח העובדה שמעיון בתמלילי הדיונים הקודמים בעניין התכנית עולה, על פני הדברים, כי שיקולים אלה לא נשקלו כלל: אין בהם כל אזכור ל"סינמה הוסטלי", ל"בר דבלין", ל"גיון סמית'ס", או לכל עסק אחר הפועל במקום.
8. המתנגדת עצמה כלל לא הוזמנה עד כה לדיונים, וממילא לא ניתנה לה הזדמנות להישמע, להציג את אופי הפעילות המתקיימת במבנה, את זיקתה לערכי השימור, ואת המשמעות המעשית של חיסולה.
9. יתרה מכך, לא עולה כי נערך דיון ממשי בשאלה מהו שימור ראוי בנסיבות העניין. בפרט, לא נדונה כראוי העובדה כי במבנה מסוג זה שימור אינו יכול להתמצות בשחזור פיזי של מעטפת או חלל, תוך מחיקת השימוש החי, התרבותי והעסקי המקיים את המבנה הלכה למעשה.
10. בהקשר זה מפנה המתנגדת לחוות הדעת האדריכלית שנערכה על ידי אדריכל גיורא סולר, מומחה בתחום השימור (להלן: "חוות דעת אדריכל סולר"), אשר צורפה להתנגדות שהוגשה על ידי עמותת "אבני ציון" לתכנית זו (להלן: "התנגדות העמותה").
11. מעיון בחוות דעת אדריכל סולר עולה תמונה מקצועית ברורה, שלפיה על מבנה קולנוע "אוריון" חלים הסטנדרטים והקריטריונים הגבוהים ביותר של שימור, באופן שאינו מתיישב עם מהלך של הריסה ובנייה מחדש – אף לא מקום שבו מוצע לשמר או "לשחזר" חלקים מסוימים בלבד.

12. עוד עולה מחוות דעת אדריכל סולר כי ערכי השימור של המבנה אינם מתמצים בחזיתותיו החיצוניות בלבד, אלא משתרעים גם על חלל האולם ההיסטורי, על הקונסטרוקציה המקורית, על הגג, ועל זיקתו של המבנה לסביבתו העירונית והתרבותית.

13. מסקנה זו מקבלת חיזוק גם מממצאי תיק התיעוד משנת 2018, אשר עמד על חשיבותו השימורית הגבוהה של המבנה ועל איכויותיו ההיסטוריות, המרקמיות, האדריכליות והטכנולוגיות, ובכלל זה על חשיבותה של קונסטרוקציית הגג כמרכיב מהותי בזהותו.

14. במצב דברים זה, אין מדובר רק בכך שהתכנית פוגעת בעסק קיים, אלא בכך שהיא מבקשת להמיר שימור ממשי, חי ודינמי, במהלך של מחיקה והחלפה המוצג בלשון של "שחזור" – אך אין בינו לבין שימור ממשי ולא כלום.

15. בכך מתחדד כי הפגם אינו נעוץ רק בתוצאה שאליה עלולה להוביל התכנית, אלא כבר בהליך שקדם לה ובאופן הפעלת שיקול הדעת התכנוני בעניינה עד כה :

א. שיקולים מהותיים לא הונחו כלל על כפות המאזניים ;

ב. ערכים והיבטים מרכזיים – שימוריים, תפקודיים, חברתיים ותרבותיים – לא גולמו כנדרש במסגרת התכנון שקודם עד עתה ;

ג. מעבר לכך, לא הופעל אף ההליך המוסדי המתאים לשקילת היבטים אלה : חרף העובדה שמדובר במבנה לשימור, לא התקיים דיון מתאים בוועדת השימור, ואף לא דיון מהותי בוועדה המקומית בהיבטי השימור הרלוונטיים ;

ד. מכאן שגם המהלך התכנוני עצמו לוקה כבר עתה בחוסר סבירות מהותי. ככל שהיבטים אלה לא יישקלו כעת במלוא כובדם, גם ההכרעה שתקבל תהיה נגועה באותו פגם עצמו.

16. בנסיבות אלה, אישור התכנית במתכונתה הנוכחית – ואף המשך קידומה ללא דיון מתאים בוועדת השימור וללא דיון מהותי בוועדה המקומית בהיבטי השימור – אינו יכול לעמוד במבחני הסבירות, המידתיות ושקילת השיקולים הרלוונטיים החלים על מוסד תכנון.

17. מהלך כזה אינו רק מותיר את הפגם הנטען על כנו, אלא מעצים אותו, שכן הוא מביא להמשך קידומה של תכנית מבלי שהונחו לפניו מלוא ההיבטים השימוריים, התכנוניים והציבוריים הנדרשים, ובכך אף עלול לקבוע עובדות תכנוניות בשטח בטרם נבחנה התכנית על יסוד התשתית השימורית המלאה והראויה.

זהות המתנגדת וזיקתה לתכנית

18. המתנגדת, אם הוסטלס בע"מ (ח.פ. 515685337), מפעילה את "סינמה הוסטל" ואת "גיון סמית'ס אוריון בר" ברחוב שמאי 4, ירושלים, במתחם הידוע כ"קולנוע אוריון" (להלן: "המתנגדת" או "העסק").

19. המתנגדת מחזיקה במושכר מכוח הסכם שכירות מיום 15.11.2017, לתקופה של 12 שנים, בצירוף אופציות הארכה עד לתקופה כוללת של 22.5 שנים, היינו עד שנת 2042.

20. במתחם מפעילה המתנגדת עסק חי, פעיל ומתמשך, הכולל אכסנייה (הוסטל), בר ואולם הקרנות קולנוע – הכול בתוך חלל היסטורי ששימש בעבר כאולם קולנוע "אוריון". ראוי לציין כי מדובר, ככל הידוע וכעולה מאופיו הייחודי של המבנה, באחד המקרים האחרונים בירושלים שבהם נשמר עדיין נפח החלל המקורי של אולם קולנוע היסטורי, על משמעותו המרחבית, החזותית והתרבותית.

21. אין מדובר, אפוא, בשימוש ארעי או שולי, ואף לא באינטרס כלכלי פרטי גרידא, אלא בשימוש מבוסס, לגיטימי וארוך טווח, המתקיים בזיקה ישירה לאופיו ההיסטורי, התרבותי והשימורי של המבנה, ומהווה חלק מן המרקם האורבני והחברתי של המקום.

22. בנסיבות אלה, עצם השימוש בחלל המקורי אינו רק עובדה עסקית, אלא נכס ציבורי-תרבותי של ממש: הוא משמר לא רק את מעטפת המבנה, אלא גם את תחושת המקום, את חוויית החלל ואת ההמשכיות שבין ייעודו ההיסטורי של המבנה לבין אופן קיומו כיום.

23. ערכים אלה, מטבעם, קשים עד מאוד לשחזור לאחר הריסה.

24. זיקת המתנגדת לתכנית היא ישירה, מובהקת וקונקרטית:

א. התכנית מבקשת, הלכה למעשה, להביא להריסת המבנה שבו מתנהלת פעילותה, ובכך להביא להפסקתה המלאה של פעילות אשר אינה מתקיימת במבנה באקראי, אלא – כפי שיפורט להלן – מקיימת, הן מבחינה קונספטואלית והן הלכה למעשה, שימור חי, ממשי ויומיומי של ערכי המבנה;

ב. בנסיבות אלה, למתנגדת מעמד מובהק להגיש התנגדות זו, בהיותה גורם הנפגע פגיעה ישירה, ממשית וקונקרטית מן התכנית המופקדת;

ג. מעמדה אינו נלמד רק מהחזקתה רבת-השנים במושכר ומהסכנה הממשית הנשקפת להמשך פעילותה, אלא גם מן הזיקה הישירה שבין הפעילות

המתקיימת על ידה כיום לבין הערכים התכנוניים והשימוריים, אשר התכנית אינה נותנת להם, לטענתה, את המשקל הראוי.

המסגרת הנורמטיבית והרקע העובדתי

25. מוסד תכנון הוא רשות מינהלית, ומשכך החלטותיו כפופות לדיני המשפט המינהלי על כל היבטיהם, ובכלל זה לחובה לשקול את כלל השיקולים הרלוונטיים, להימנע משקילת שיקולים זרים, להפעיל שיקול דעת סביר, ולהכריע באופן מידתי ועל יסוד תשתית עובדתית מלאה ומספקת (ראו: אהרן נמדר, **תכנון ובנייה, חלק ראשון (2015)**, פרק 5; בג"ץ 840/79 מרכז הקבלנים והבונים בישראל נ' ממשלת ישראל (1979); שרית דנה ושלוש זינגר, **דיני תכנון ובנייה (2015)**, פרק ב).

26. בראי זה, השאלה בענייננו אינה אם נשקלו שיקולים כלשהם, אלא האם נשקלו השיקולים התכנוניים הרלוונטיים באמת, והאם ניתנו להם ההתייחסות והמשקל הראויים במסגרת התכנון שקודם עד כה.

27. ההלכה הפסוקה הכירה זה מכבר בכך ששיקול תכנוני אינו מצטמצם לשיקול אדריכלי-פיזי צר. תכנון אינו עוסק רק בנפחים, בגבהים, בקווי בניין ובזכויות בנייה, אלא גם במכלול ההשפעות והמשמעויות של ההתערבות במרחב.

28. משכך, שיקולים חברתיים, תרבותיים, סביבתיים, כלכליים, תפקודיים ושימוריים עשויים כולם, לפי העניין, להוות שיקולים תכנוניים רלוונטיים מן המעלה הראשונה.

29. ראו, בין היתר, את פסיקתו העניפה של בית המשפט בעניין זה:

א. ע"מ 9057/09 דן איגנר נ' השמורה בע"מ (20.10.2010), שבו נקבע כי תכנון אינו עניין צר וחד-ממדי, אלא מכשיר לקידום מטרות חברתיות, כלכליות, אקולוגיות ואסתטיות;

ב. ע"מ 7310/16 עיריית בת ים נ' ועדת המשנה לעררים (23.10.2018), שבו נקבע כי מוסדות התכנון מחויבים לשקול שיקולים כלכליים, חברתיים וסביבתיים רחבים;

ג. ע"מ 9387/17 המרכז האקדמי למשפט ולעסקים נ' ועדת המשנה לעררים (14.10.2018), שבו הובהר כי שיקול הדעת של מוסד התכנון כולל מגוון רחב של שיקולים במובן הרחב.

30. בכלל זה, גם המצב העובדתי הקיים – אותו מצב שהתכנית מבקשת לשנות – הוא שיקול רלוונטי שיש להביאו בחשבון.



דניאל חסין

עו"ד · חנישור

31. מקום שבו תכנית מבקשת לשנות מציאות קיימת, אין מוסד התכנון רשאי לבחון רק את התוצאה החדשה שהוא מבקש להביא לעולם, אלא עליו לבחון גם את טיבה של המציאות הקיימת, את הערכים הגלומים בה, את המחיר הכרוך בפגיעה בה, ואת השאלה אם מחיר זה עומד ביחס ראוי לתועלת התכנונית הנטענת.

32. מוסדות התכנון מחויבים לשקול את המצב הקיים בעת בחינת תכניות חדשות, לרבות המצב התכנוני המאושר, ההשלכות הסביבתיות והחברתיות והתחשבות בשיקולים רחבים ולא רק תכנוניים צרים.

33. ראו, בין היתר, עע"מ 2605/18 עיריית חיפה נ' המועצה הארצית לתכנון ובנייה (נבו, 28.7.2019), שם נקבע, בין היתר, כי: "על החלטות אלו לעמוד בכללי המשפט המינהלי, ובכלל זאת, להתקבל על בסיס תשתית עובדתית מלאה ורלוונטית, בהתחשב בשיקולים הצריכים לעניין, בסבירות ובמידתיות" (ההדגשה אינה במקור – ד.ח.).

34. דברים אלה אינם עולים רק מעקרונות היסוד של המשפט המינהלי, אלא מתכתבים במישורין גם עם מסמכי המדיניות התכנוניים שעליהם עשויה התכנית להיבקש להישען (מצ"ב העתק תמצית ההחלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל מיום 08.04.2019, ובהתאם להבהרה מיום 15.07.2019):

א. אף שקידום התכנית מתיימר להישען על מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, הרי שבפועל התכנית אינה מיישמת את עקרונות המדיניות האמורה;

ב. זאת ועוד, קיים ספק מהותי באשר לעצם תחולתה של מדיניות זו על המקרה הנדון מלכתחילה, שהרי תנאי היסוד להחלת המדיניות, כפי שעולה ממסמכי המדיניות ומהמפה המצורפת למסמכים אלו, הוא היות המגרש "מצרני" לציר הרק"ל. המקרקעין ברחוב שמאי 4 אינם גובלים פיזית בתוואי הרכבת – לא בציר יפו ולא בציר המלך ג'ורג' – ומופרדים מהם על ידי שורת בינוי קיימת;

ג. בהיעדר זיקת מצרנות ישירה וגבול פיזי משותף עם תוואי הרק"ל, אין מקום להחלה אוטומטית של עקרונות הציפוף והגובה הקבועים במדיניות, ויש להעדיף את הוראות התכנון החלות על האזור בשגרה;

ד. בעניין זה יודגש כי מדיניות הרק"ל נועדה לשרת מגרשים שהם חלק מן החוויה האינטנסיבית של הרחוב שבו עוברת הרכבת. רחוב שמאי הוא רחוב פנימי יותר, והחלת המדיניות עליו ב-"כוח" פוגעת במדרג העירוני.

ה. למעלה מן הצורך ייאמר, כי גם אילו הונח לצורך הדיון שהמדיניות חלה, הרי שיישומה בענייננו – כפי שהוא משתקף בתכנית דן – אינו מתיישב עם הוראותיה שלה, ואינו עומד באמת המידה הזהירה והגמישה שהמדיניות עצמה מחייבת.

35. כך, סעיף 38 למדיניות קובע במפורש כי "במגרשים הכוללים מבנה לשימור או עצים לשימור תשקול הוועדה חלופות בינוי שונות למימוש המדיניות".
36. משמעות הדברים ברורה: מקום שבו ניצב על המגרש מבנה לשימור, אין מקום ליישום אוטומטי, טכני או "מכני" של מדיניות העצמת הזכויות, אלא קיימת חובה לבחון חלופות תכנוניות המאפשרות את מימוש המדיניות תוך שמירה על ערכי השימור.
37. באותה רוח, סעיף 36 למסמכי המדיניות קובע כי "הבינוי בהתאם למדיניות זו, לרבות היקף הזכויות המרבי, נתון לשיקול דעת הוועדה, בהתייחס למאפיינים הייחודיים של כל מגרש והבינוי הקיים בו".
38. משמע, עצם מיקומו של מגרש על ציר הרק"ל אינו מקנה זכות קנויה להעצמה תכנונית מרבית, ובוודאי לא מקום שבו הבינוי הקיים נושא ערך שימורי, אדריכלי ומרקמי חריג, המחייב זהירות, ריסון והתאמה.
39. יתרה מכך, מסמכי המדיניות עצמם מבחינים בין מקרה רגיל של התחדשות עירונית לבין מקרה שבו ניצב על המגרש מבנה בעל ערכי שימור. סעיף 28 למדיניות מבהיר כי אף מקום שבו נקודת המוצא הכללית היא התחדשות בדרך של הריסה ובנייה מחדש, במבנה קיים יש לשקול גם תוספות תוך התחשבות בשיקולים שימוריים, אדריכליים והנדסיים; וסעיף 32.5 מוסיף כי במקומות המאופיינים בבינוי היסטורי, הדרך הראויה למימוש המדיניות היא שמירה, ככל הניתן, על הבינוי הקיים והראוי לשימור במצבו הנוכחי.
40. הנה כי כן, לא רק שחוות דעת אדריכל סולר מובילה למסקנה כי "שחזור" אינו שימור, אלא שגם המדיניות התכנונית עצמה אינה מתירה להקריב את המבנה הקיים על מזבח העצמת הזכויות.
41. בנסיבות אלה, התכנית שבנדון אינה חורגת רק מחוות הדעת השימורית ומן התשתית העובדתית הרלוונטית; היא אף אינה מתיישבת, על פניה, עם מסמכי המדיניות שעליהם עשויה להיות מושתתת הצדקה תכנונית להעצמה. משכך, הפגם הנטען בה אינו רק שימורי, אלא גם תכנוני-מערכתי: אי-הפעלת שיקול הדעת הגמיש, הזהיר והמותאם שהמדיניות עצמה מחייבת במגרש הכולל מבנה לשימור.
42. זהו, בתמצית, לבה של התנגדות זו:
- א. טענת המתנגדת אינה לפגיעה עסקית גרידא;
- ב. טענתה היא כי התכנית פגומה ובלתי סבירה מבחינה תכנונית, משום שהיא מקדמת מהלך אינטנסיבי במבנה בעל ערכי שימור גבוהים ביותר, מבלי שערכים



דניאל חסין

עו"ד • מנשר

אלה גולמו כראוי בתכנון שקודם עד כה, ומבלי שניתנה הדעת כנדרש למשמעות השימורית, התפקודית, החברתית והתרבותית של המציאות הקיימת;

ג. בפרט, ההתנגדות מצביעה על כך שערכיו הגבוהים של הנכס מושא התכנית –

כעולה מחוות דעת אדריכל סולר ומתיקי התיעוד – לא הובאו עד כה בחשבון

במלוא כובדם;

ד. מדובר בערכים שימוריים שאינם מתמצים במעטפת חיצונית בלבד, אלא

משתרעים גם על חלל האולם, על הקונסטרוקציה, על הגג ועל מכלול יחסיו של

המבנה עם סביבתו;

ה. ההתנגדות מצביעה עוד על כך שהעסק הפועל כיום במבנה אינו נתון חיצוני או

אינטרס עסקי מנותק, אלא חלק מן המציאות התכנונית הקיימת שאותה באה

התכנית לשנות. פעילות זו, בתכניה, בשימושיה ובהשקעות הפיזיות שנעשו

במסגרתה, מקיימת הלכה למעשה את ערכי השימור של המבנה ומעניקה להם

ביטוי חי, ממשי ויומיומי.

43. לכך מצטרפים הממצאים בחוות דעת אדריכל סולר (שצורפה להתנגדות העמותה), אשר

ממנה עולה מסקנה מקצועית ברורה שלפיה נוכח רמת השימור הגבוהה של המבנה, לא

ניתן לראות במהלך של הריסה ולאחריה שחזור, או שימור חלקי בלבד, משום שימור

ראוי. גם היבט מקצועי-שימורי זה הוא שיקול תכנוני מובהק, אשר היה מחויב לעמוד

במרכז בחינתה של התכנית.

44. נמצא, אפוא, כי בנסיבות העניין, השיקולים התכנוניים הרלוונטיים – אשר עד כה לא

נשקלו – כוללים, לכל הפחות:

א. את רמת השימור הגבוהה של המבנה;

ב. את טיבו ומהותו של שימור ראוי לעומת הריסה ושחזור;

ג. את קיומה של פעילות עסקית-תרבותית המקיימת בפועל את ערכי השימור;

ד. את ההשלכות החברתיות, התרבותיות, האורבניות והכלכליות של פגיעה באותה

פעילות.

45. ככל ששיקולים והיבטים אלה לא נשקלו כדבעי, וככל שאכן לא גולמו בתכנון שקודם עד

כה ולא קיבלו ביטוי ממשי בדיונים שנערכו בוועדות – **מתחדד ממילא גם הפגם המנהלי**

שבהליך.

אלה גולמו כראוי בתכנון שקודם עד כה, ומבלי שניתנה הדעת כנדרש למשמעות השימורית, התפקודית, החברתית והתרבותית של המציאות הקיימת;

ג. בפרט, ההתנגדות מצביעה על כך שערכיו הגבוהים של הנכס מושא התכנית – כעולה מחוות דעת אדריכל סולר ומתיקי התייעוד – לא הובאו עד כה בחשבון במלוא כובדם;

ד. מדובר בערכים שימוריים שאינם מתמצים במעטפת חיצונית בלבד, אלא משתרעים גם על חלל האולם, על הקונסטרוקציה, על הגג ועל מכלול יחסיו של המבנה עם סביבתו;

ה. ההתנגדות מצביעה עוד על כך שהעסק הפועל כיום במבנה אינו נתון חיצוני או אינטרס עסקי מנותק, אלא חלק מן המציאות התכנונית הקיימת שאותה באה התכנית לשנות. פעילות זו, בתכניה, בשימושיה ובהשקעות הפיזיות שנעשו במסגרתה, מקיימת הלכה למעשה את ערכי השימור של המבנה ומעניקה להם ביטוי חי, ממשי ויומיומי.

43. לכך מצטרפים הממצאים בחוות דעת אדריכל סולר (שצורפה להתנגדות העמותה), אשר ממנה עולה מסקנה מקצועית ברורה שלפיה נוכח רמת השימור הגבוהה של המבנה, לא ניתן לראות במהלך של הריסה ולאחריה שחזור, או שימור חלקי בלבד, משום שימור ראוי. גם היבט מקצועי-שימורי זה הוא שיקול תכנוני מובהק, אשר היה מחויב לעמוד במרכז בחינתה של התכנית.

44. נמצא, אפוא, כי בנסיבות העניין, השיקולים התכנוניים הרלוונטיים – אשר עד כה לא נשקלו – כוללים, לכל הפחות:

א. את רמת השימור הגבוהה של המבנה;

ב. את טיבו ומהותו של שימור ראוי לעומת הריסה ושחזור;

ג. את קיומה של פעילות עסקית-תרבותית המקיימת בפועל את ערכי השימור;

ד. את ההשלכות החברתיות, התרבותיות, האורבניות והכלכליות של פגיעה באותה פעילות.

45. ככל ששיקולים והיבטים אלה לא נשקלו כדבעי, וככל שאכן לא גולמו בתכנון שקודם עד כה ולא קיבלו ביטוי ממשי בדיונים שנערכו בוועדות – מתחדד ממילא גם הפגם המנהלי שבהליך.

46. פגם זה אינו מתמצה באי-שקילת שיקולים רלוונטיים בלבד, אלא כולל גם אי-קיומו של הליך דיוני ומוסדי מתאים, אשר יאפשר את בירורם הממשי של ההיבטים השימוריים, האדריכליים והתכנוניים הנוגעים למבנה.

47. מקום שבו מדובר במבנה בעל ערכי שימור חריגים, אין די בהתקדמות תכנונית כללית; נדרשת מסגרת בחינה שתעמיד את השיקולים הרלוונטיים במוקד, ותאפשר ליתן להם את משקלם הראוי. בהיעדר זאת, נוצר חסר כפול: הן בתשתית העובדתית-שימורית שעמדה בפני מקבלי ההחלטות, והן בתקינותו של ההליך שבמסגרתו אמורים היו שיקולים אלה להתברר.

48. משכך, הפגם שנפל בהליך הוא גם מהותי וגם דיוני, והוא יורד לשורש סבירותה של התכנית.

49. במילים אחרות: אין מדובר בהתנגדות שעניינה עסק המבקש להדוף פגיעה כלכלית בלבד; מדובר בהתנגדות המעמידה במוקד כשל תכנוני-שימורי-מנהלי, שהפגיעה בעסק היא אחד מביטויי החריפים.

50. הכלל הוא כי ערכאות אינן ממהרות להתערב בשיקול דעתם של מוסדות התכנון. ואולם, כלל זה נסוג מקום שבו לא נשקלו שיקולים רלוונטיים, מקום שבו התשתית העובדתית והתכנונית אינה שלמה, או מקום שבו המשקל שניתן לשיקולים מהותיים אינו עומד באמות המידה של סבירות ומידתיות (ראו: ע"מ 2605/18 עיריית חיפה נ' המועצה הארצית לתכנון ובנייה (נבו, 28.7.2019)). זהו, לטענת המתנגדת, בדיוק המקרה שלפנינו.

51. דווקא משום כך, ההליך התכנוני שבו אנו מצויים עתה – שלב הגשת ההתנגדויות ובחינתן – הוא ההליך הראוי והמתחייב לתיקון הפגם. זהו השלב שבו על מוסד התכנון לשוב ולפרש לפניו את מלוא התמונה העובדתית, השימורית, התפקודית והתרבותית; ליתן דעתו לשיקולים שלא נשקלו עד כה במלואם; ולבחון אם התכנית, במתכונתה הנוכחית, יכולה לעמוד באמות המידה של שימור ראוי, סבירות תכנונית ומידתיות.

52. במילים אחרות: ההתנגדות אינה מבקשת לעקוף את שיקול דעתו של מוסד התכנון, אלא להפעילו כראוי. היא מבקשת כי ההכרעה בתכנית תתקבל רק לאחר שיוחנו על כפות המאזניים כלל ההיבטים המהותיים שלא קיבלו עד כה את מקומם הראוי – ובראשם ערכי השימור הגבוהים של המבנה, משמעותה של הריסה ולאחריה שחזור, והעובדה כי הפעילות הקיימת במבנה מקיימת הלכה למעשה את שימורו החי.

53. אולם, השלמת התמונה בנסיבות העניין אינה יכולה להתמצות בעיון כללי נוסף בתכנית בלבד, אלא מחייבת גם קיומו של דיון שימורי מתאים, אשר יאפשר בחינה מקצועית

54. וממצה של ערכי המבנה, של החלופות האפשריות, ושל המשמעות התכנונית האמיתית של מהלך הכולל הריסה ולאחריה שחזור.

רקע עובדתי – הרחבה נוספת

55. המבנה מושא התכנית הוא המבנה ההיסטורי הידוע כ"קולנוע אוריון", המצוי בלב מרכז ירושלים, ואשר נושא ערכי שימור מובהקים במישור ההיסטורי, האדריכלי, התרבותי והעירוני.

56. כפי שעולה מחוות דעת אדריכל סולר, אין מדובר במבנה שחשיבותו נעוצה בחזיתו בלבד, אלא במבנה בעל ערך שימורי כולל, המשתרע על חללו הפנימי, על אולם הקולנוע ההיסטורי, על הקונסטרוקציה המקורית, על הגג ועל זיקתו למרקם העירוני שסביבו.

57. עוד עולה מחוות דעת אדריכל סולר כי נוכח רמת השימור הגבוהה של המבנה, אין לראות במהלך של הריסה ולאחריה שחזור – מלא, חלקי או סלקטיבי – משום שימור ראוי.

58. במילים אחרות: בנסיבותיו של מבנה זה, שחזור אינו שימור, והריסה ולאחריה יצירת דימוי מחודש של חלק ממרכיביו אינה יכולה לבוא במקום שימור ממשי של המבנה הקיים.

59. על רקע זה, יש להעמיד את המצב העובדתי הקיים על דיוקו: במבנה פועל כיום עסק חי, פעיל ומתמשך, המנוהל על ידי המתנגדת, הכולל הוסטל, בר ואולם הקרנות קולנוע, והכול בתוך חלל היסטורי ששימש בעבר כאולם הקולנוע המקורי.

60. אין מדובר בשימוש ארעי, אקראי או שולי, אלא בפעילות מבוססת, רציפה וארוכת טווח, הנשענת על החזקה חוזית ממושכת, על השקעות פיזיות שנעשו במקום ועל הפעלה יומיומית של המתחם.

61. בנסיבות אלה, אין לראות בפעילות הקיימת אך שימוש עסקי המתקיים "בתוך" מבנה לשימור. מדובר בפעילות המתיישבת עם ערכי המבנה, שומרת עליהם, ומקיימת אותם הלכה למעשה במובנם החי, הממשי והיומיומי.

62. המצב הקיים, אפוא, אינו מצב של מבנה ריק או דומם, אלא של מבנה בעל ערכי שימור גבוהים, אשר מתקיימת בו פעילות חיה, תרבותית ומסחרית, המשתלבת באופיו ותורמת בפועל להמשך קיומו כמבנה בעל משמעות.

63. חרף כל האמור, התכנית המופקדת אינה מסתפקת בהתאמה נקודתית וזהירה למבנה קיים בעל רגישות שימורית, אלא כוללת, הלכה למעשה, מהלך של הריסה ולאחריה שחזור, בצד תוספת זכויות ובינוי בעצמות משמעותיות.

64. בכך טמון הקושי העובדתי והתכנוני המרכזי שביסוד התנגדות זו: אין מדובר בתכנית לשימור המבנה, אלא בתכנית המבקשת להמיר את שימורו הממשי במהלך של מחיקה והחלפה, המוצג בלשון של "שחזור" – אף שעל פי חוות הדעת האדריכלית אין בינו לבין שימור ראוי ולא כלום.

65. זאת ועוד, יש מקום לבחון האם נכון בכלל ליישם במקרה דנן את מדיניות הבנייה לאורך צירי הרק"ל, שעה שהמגרש אינו "מצרני" לציר ואינו גובל בו. לעניין זה מודגש כי בינוי בעצמות גבוהה אינו מהווה ערך תכנוני אוטומטי הגובר על כל שיקול אחר, ובוודאי שאין להעדיפו מקום שבו הוא בא על חשבון פגיעה אנושה בערכי שימור מהותיים וייחודיים.

66. לצד זאת, וכטענה נלווית, התכנית כוללת גם תוספת זכויות ובינוי בהיקף ניכר, תוך שינוי מהותי של נפחי הבנייה, המסה הבנויה והיחס שבין המבנה הקיים לבין ההתערבות התכנונית המוצעת. אף היבט זה מחזק את המסקנה כי אין מדובר במהלך שימורי זהיר, אלא בהתערבות תכנונית אינטנסיבית, העלולה לפגוע בליבת ערכיו של המבנה עצמו.

67. מסקנה זו מתחזקת נוכח הספק הממשי בדבר תחולת מדיניות הרק"ל על המקרקעין, בהינתן שהמגרש אינו מצרני לציר ואינו גובל בו במישרין; ודוק: גם לפי המדיניות שעליה מבקשת התכנית להישען, ההתאמה למבנה לשימור חייבת להיות זהירה, מרוסנת ומבוססת על בחינת חלופות שפגיעתן פחותה – דבר שלא נעשה בענייננו.

הפגם השימורי: לא שימור, אלא הריסה ולאחריה שחזור

68. לבה של ההתנגדות הוא זה: אין מדובר בתכנית לשימור המבנה, אלא בתכנית המבקשת, הלכה למעשה, להמיר שימור ממשי במהלך של הריסה ולאחריה שחזור, תוך הצגת אותו מהלך בלשון של "שימור".

69. הצטברותם של שני רכיבים אלה – הריסה ושחזור מחד גיסא, ובינוי מסיבי בעצמות גבוהה מאידך גיסא – עומדת בסתירה חזיתית לעקרונות היסוד של מדיניות התכנון במרחב ירושלים, ולא רק לחוות דעת אדריכל סולר.

70. כאמור לעיל, חוות דעת אדריכל סולר מבהירה כי ערכי השימור של המבנה אינם מתמצים בחזיתותיו החיצוניות בלבד, אלא משתרעים גם על חלל האולם ההיסטורי, על הקונסטרוקציה המקורית, על הגג ועל זיקתו של המבנה למרקם העירוני והתרבותי שסביבו.

71. משכך, אין מדובר בערכים הניתנים להעתקה, לציטוט או לשחזור סלקטיבי לאחר הריסה, אלא בערכים הטבועים במבנה הקיים עצמו.

72. מסקנה מקצועית זו מקבלת חיזוק גם מתיק התיעוד משנת 2018, אשר עמד אף הוא על איכויות ההיסטוריות, המרקמיות, האדריכליות והטכנולוגיות של המבנה, ובכלל זה על חשיבותה של קונסטרוקציית הגג כמרכיב מהותי בזהותו.

73. בנסיבות אלה, השאלה אינה אם נותר "משהו" מן המבנה, אלא אם ההתערבות המוצעת משמרת את המבנה כבעל זהות, אותנטיות ומשמעות, או שמא היא מוחקת אותו ומחליפה אותו בדימוי מאוחר שלו. לפי חוות הדעת האדריכלית, ולפי אמות המידה השימוריות החלות על מבנה זה, התשובה ברורה: שחזור אינו שימור.

74. גם הפסיקה הבחינה באופן חד בין שימור במובנו הגרעיני – שמירה על הבינוי הקיים בכללותו – לבין מסלול של הריסה ובנייה מחדש או "פאסאדיזם", שאינו שקול לשימור, אלא אם הותר במפורש ובאופן שאינו משתמע לשתי פנים.

75. ראו, בין היתר:

א. עת"מ 61204-06-20 בורשטיין נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים (25.01.2021) – מסלול של הריסה ובנייה מחדש אינו חל על מבנים לשימור, והכלל הוא כי מה שלא הותר במפורש – אסור;

ב. עת"מ 873/25 מרקוס מנחם אלחנן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (19.11.2025) – לא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש, וסטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת.

ג. ערר 5377/15 צהר דוד ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – רמת גן (16.10.2017) – "פאסאדיזם" (שימור חזיתות בלבד) אינו מקובל בעולם השימור המודרני.

השימור החי: הפעילות הקיימת כחלק מערכי המבנה

76. לכך מצטרף היבט מהותי נוסף, שלא זכה לביטוי הראוי: במבנה מתקיימת כיום פעילות חיה, מתמשכת ומבוססת, הכוללת הוסטל, בר ואולם הקרנות קולנוע – בתוך החלל ההיסטורי ששימש כאולם הקולנוע המקורי.

77. אין מדובר בנתון עסקי חיצוני לתכנית, ואף לא באינטרס פרטי גרידא. הפעילות הקיימת היא חלק מן המציאות התכנונית שאותה מבקשת התכנית לשנות, ומשכך היא שיקול רלוונטי שהיה מחויב לעמוד לנגד עיני מוסד התכנון.

78. בפרט נכון הדבר שעה שהשימוש הקיים אינו שימוש נייטרלי ביחס למבנה, אלא שימוש המתקיים בזיקה עמוקה לאופיו ההיסטורי, התרבותי והשימורי. אין זה עסק הפועל "בתוך" מבנה לשימור בלבד; זהו עסק אשר בפעילותו, בתכניו ובהשקעותיו הפיזיות מקיים הלכה למעשה את ערכי המבנה במובנם החי, הממשי והיומיומי.

79. במובן זה, מדובר לא רק בשימוש קיים, אלא בשימוש המהווה שימור חי ודינמי – שימור באמצעות שימוש.

80. משכך, הפגיעה הגלומה בתכנית חמורה אף יותר: אין מדובר בפגיעה במבנה "בלבד", אלא בפגיעה במערכת חיה המקיימת את משמעותו, את זיקתו התרבותית ואת נוכחותו העירונית בפועל.

81. לצד האמור, התכנית כוללת גם תוספת זכויות ובינוי בעצמות משמעותית, תוך שינוי מהותי של נפחי הבנייה, המסה הבנויה והיחס שבין המבנה הקיים לבין ההתערבות התכנונית המוצעת.

82. **היבט זה אינו לב ההתנגדות, אך הוא מחזק אותה:** אין מדובר בהתאמה נקודתית וזהירה למבנה בעל רגישות שימורית גבוהה, אלא במהלך תכנוני אינטנסיבי, המשנה באופן מהותי את האופן שבו המבנה מתקיים, נחוה ונקרא במרחב.

83. מקום שבו תכנית משלבת גם הריסה ולאחריה שחזור, וגם בינוי בהיקף ניכר, גובר החשש כי המבנה אינו נשמר כערך תכנוני עצמאי, אלא מנוצל כבסיס למהלך פיתוחי שעוצמתו אינה מתיישבת עם אופיו ועם מעמדו.

ההליך התכנוני עד כה לא העלה את השיקולים האמורים על כפות המאזניים

84. כל ההיבטים שפורטו לעיל – ערכי השימור הגבוהים של המבנה, משמעותו של שימור ראוי לעומת הריסה ושחזור, קיומה של פעילות חיה המקיימת בפועל את ערכי השימור, והמחיר התכנוני הכרוך בחיסולה – הם כולם שיקולים תכנוניים רלוונטיים מן המעלה הראשונה.

85. ואולם, מעיון בפרוטוקולים ובתמלילי הדיונים עולה כי שיקולים אלה לא זכו לביטוי של ממש, אם בכלל. לא זו בלבד שמלוא היבטי השימור לא נדונו לגופם, אלא שגם לא הופעל הליך דיוני ומוסדי מתאים שיאפשר את בחינתם המקצועית והשלמה.

86. אין מדובר במקרה שבו הוועדה שקלה את השיקולים האמורים והכריעה, לאחר איזון, כי חרף המחיר יש מקום לאשר את התכנית; מדובר במקרה חמור יותר, שבו השיקולים האמורים כלל לא הונחו על כפות המאזניים, וממילא גם לא נבחנו במסגרת דיונית מותאמת לחשיבותם.

87. בפרט, אין בתמלילי הדיונים אזכור ממשי לפעילות הקיימת של המתנגדת, לזיקתה לערכי השימור, או למשמעות התכנונית של חיסולה. אף לא עולה כי נערך דיון ממשי בשאלה אם ניתן בכלל לדבר על "שימור" מקום שבו מוצעת הריסה ולאחריה שחזור. לכך מצטרפת העובדה כי, למרות שמדובר במבנה לשימור ובסוגיה שימורית מובהקת, לא התקיים דיון מתאים בוועדת השימור, ואף לא דיון מהותי בוועדה המקומית בהיבטי השימור הרלוונטיים.

88. בנסיבות אלה, החלטה תכנונית שאינה מביאה בחשבון את מלוא המידע הרלוונטי, ואינה שוקלת את המחיר האמיתי של ההתערבות במצב הקיים, היא החלטה חסרה; וכאשר החסר נוגע לשיקולים היורדים לשורש התכנית – ובהם גם היעדרו של הליך מוסדי מתאים לבירור – המסקנה התכנונית עצמה נעשית פגומה.

מבחן התוצאה: פגיעה קיצונית ובלתי מידתית

89. יישום התכנית במתכונתה הנוכחית מוביל, הלכה למעשה, להפסקת פעילותו של העסק.

90. ואולם, אין מדובר בתוצאה הנובעת מצורך תכנוני הכרחי שהוכח, אלא בתוצאה הנובעת מתכנון אשר לא גילם כראוי את ערכי השימור של המבנה, את טיבה של הפעילות הקיימת, ואת המשמעות המקצועית של שימור לעומת הריסה ושחזור.

91. כאשר תוצאה תכנונית מובילה לחיסול שימוש קיים ומתפקד, אשר עצמו מקיים הלכה למעשה את ערכי המבנה, מבלי שקיימת לכך הצדקה תכנונית ממשית, אין מדובר עוד בתכנון מאוזן, אלא בכשל תכנוני.

92. ראו:

א. ע"מ 3974/22 ב. קרן-נכסים (98) בע"מ נ' אמות השקעות בע"מ (15.7.2025) – שם נקבע כי שאלת ישימותה של תכנית היא שיקול רלוונטי, וכי פגיעה צפויה בעסק קיים כתוצאה מהתכנית היא שיקול שיש לתת לו משקל ראוי;

ב. ע"א 4809/91 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי (16.3.1994) – שם נקבע כי הפגיעה הנגרמת על ידי תכנית היא שיקול רלוונטי, ואם הפגיעה גדולה מהתועלת, עדיף שלא להוציא את התכנית אל הפועל.

אי-עמידה במבחני המידתיות

93. התכנית אף אינה עומדת במבחני המידתיות.

94. ראשית, לא הונחה תשתית מספקת לכך שהאמצעי שנבחר – הריסה ולאחריה שחזור, בצירוף בינוי בהיקף ניכר – הוא האמצעי הנדרש לשם הגשמת מטרות התכנית.

95. שנית, לא עולה כי נבחנו ברצינות חלופות ממשיות שפגיעתן פחותה, אשר היו עשויות לאפשר מימוש תכנוני תוך שימור ממשי של המבנה והמשך קיומו של השימור החי המתקיים בו.

96. שלישית, גם אם קיימת תועלת תכנונית מסוימת בקידום התכנית, הרי שהפגיעה הכרוכה בה – פגיעה בשימור ממשי, פגיעה בשימור חי ופגיעה במרקם התרבותי והעירוני הקיים – אינה מצויה ביחס ראוי לתועלת הנטענת.

פגיעה בזכויות יסוד – בהיקף הנדרש לענייננו

97. התוצאה המעשית של התכנית – חיסול פעילות עסקית פעילה ומתמשכת – עולה כדי פגיעה בחופש העיסוק ובזכות הקניין.

98. ואולם, אין הטענה כאן כי כל פגיעה עסקית מקימה, מניה וביה, פגם חוקתי. הטענה היא כי שעה שהפגיעה האמורה נובעת מהליך תכנוני הלוקה באי-שקילותם של שיקולים רלוונטיים מהותיים, ובהיעדר הצדקה תכנונית מספקת – אין היא יכולה לעמוד.

99. החלטה מינהלית שאינה עומדת בסטנדרטים של סבירות, מידתיות ושקילת שיקולים רלוונטיים אינה יכולה, על בסיס פגמיה שלה, להצדיק פגיעה קשה בזכויות יסוד.

סיכום ומהות ההתנגדות

100. מהות התנגדות זו אינה בטענה לפגיעה עסקית גרידא. עניינה במצבור של טענות שלובות, אשר בהצטברותן מוליכות למסקנה אחת, ברורה וחד-משמעית: התכנית שבנדון לוקה בפגם תכנוני מהותי ובפגם מנהלי היורד לשורש שיקול הדעת שהופעל בעניינה.

101. ראשית, המתנגדת כאמור מפנה לחוות דעת אדריכל סולר. מעיון בחוות דעת זו עולה תמונה מקצועית ברורה, שלפיה נוכח ערכי השימור הגבוהים והחריגים של מבנה קולנוע "אוריון", לא ניתן לראות במהלך של הריסה ולאחריה שחזור משום שימור ראוי. מדובר במבנה שערכי השימוריים אינם מתמצים בחזית בלבד, אלא כוללים גם את חלל האולם עצמו, את הקונסטרוקציה, את הגג ואת מכלול יחסיו האדריכליים והמרחביים.

102. בתוך כך, מודגש בחוות הדעת כי גם עיון בתיק התיעוד משנת 2018 מחדד כי אף עמדתה המקצועית של העירייה עצמה עמדה, בזמנה, על חשיבותו השימורית הגבוהה של המבנה, לרבות על איכויותיו ההיסטוריות, המרקמיות, האדריכליות והטכנולוגיות, ובכלל זה גם על חשיבותה של קונסטרוקציית הגג.

103. העובדה שמסקנות אלה אינן מקבלות ביטוי מספק בתיק התיעוד המאוחר שצורף לתכנית אינה גורעת כהוא זה ממשקלן, אלא דווקא מחדדת את הפער בין התשתית השימורית הידועה לבין האופן שבו קודמה התכנית בפועל. לא ניתן "להנדס" לאחור את ערכי השימור של המבנה רק כדי להתאימם להיקף זכויות הבנייה המבוקש.

104. שנית, המתנגדת הראתה כי העסק המנוהל כיום במבנה אינו גורם זר לערכי השימור, אלא להפך: באופן פעילותו, בתוכנו ובהשקעות ובעבודות הפיזיות שבוצעו בו, הוא מתכתב עם ערכי השימור של המבנה ואף מקיים אותם הלכה למעשה.

105. אין מדובר, אפוא, רק בעסק הפועל בתוך מבנה לשימור, אלא בעסק אשר פעילותו השוטפת היא חלק ממנגנון השימור החי, הממשי והיומיומי של המבנה.

106. שלישית, מכלול ההיבטים האמורים הם שיקולים תכנוניים מובהקים ורלוונטיים ממדרגה ראשונה: רמת השימור הגבוהה של המבנה; המשמעות המקצועית של שימור לעומת הריסה ושחזור; קיומה של פעילות עסקית-תרבותית חיה המשמרת בפועל את המבנה; וכן ההשלכות החברתיות, התרבותיות והאורבניות של חיסול אותה פעילות.

107. כל אלה אינם שיקולים חיצוניים לתכנית, אלא שיקולים תכנוניים פנימיים ומהותיים, שהיה על מוסד התכנון לשקול במלוא כובד משקלם. דברים אלה מקבלים משנה תוקף מקום שבו גם מסמכי המדיניות החלים על המרחב עצמם מחייבים בחינת חלופות, שמירה ככל הניתן על הבינוי הקיים במגרש הכולל מבנה לשימור, והפעלת שיקול דעת פרטני ביחס להיקף הבינוי.

108. ואולם, טענתה המרכזית של המתנגדת היא כי שיקולים אלה לא נלקחו בחשבון כדבעי, ולמצער לא קיבלו ביטוי ממשי בהליכי התכנון ובדיונים שנערכו עד כה בפני הוועדות. לא נערך דיון של ממש במשמעותה של רמת השימור הגבוהה; לא נערך דיון של ממש בשאלה אם ניתן בכלל לדבר על "שימור" מקום שבו מוצעת הריסה ולאחריה שחזור; ולא נערך דיון ממשי בזיקה הישירה שבין הפעילות המתקיימת כיום במבנה לבין שימורו החי.

109. בכך לא רק שלא ניתנה הדעת לשיקולים התכנוניים המהותיים עצמם, אלא שגם לא יושמו העקרונות הזהירים והגמישים שעליהם מושתתים מסמכי המדיניות הרלוונטיים.

ככל שהיבטים אלה לא נשקלו, וככל שלא הונחו כדבעי על כפות המאזניים, מתחדד ממילא גם הפגם המנהלי שבהחלטה:

- א. אי-הפעלת שיקולים רלוונטיים.
ב. היעדר שקילה מלאה של התשתית העובדתית והשימורית, וחריגה ממתחם הסבירות.

110. הפגם, אפוא, אינו מתמצה בתוצאה שאליה מובילה התכנית, אלא נעוץ גם במבנה שיקול הדעת עצמו – ובכלל זה באי-הפעלת שיקול הדעת הפרטני, הגמיש והמותאם, שגם מסמכי המדיניות עצמם מחייבים במגרש הכולל מבנה לשימור.

111. במילים אחרות: ההתנגדות אינה נסבה על פגיעה בעסק כשלעצמה. הפגיעה בעסק היא הביטוי הקונקרטי והחריף לכך שהתכנית אינה נותנת משקל ראוי לערכי השימור של המבנה, לשימור החי המתקיים בו בפועל, ולמכלול השיקולים התכנוניים, החברתיים והתרבותיים הכרוכים בכך. זהו לב העניין, וזו מהות ההתנגדות.

הסעדים המבוקשים

112. נוכח כל האמור לעיל, מתבקשת הוועדה הנכבדה:
- א. לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית;
ב. לחלופין, להחזיר את התכנית לבחינה מחודשת, תוך הוראה לקיים בחינה תכנונית מלאה, סדורה ומהותית של: ערכי השימור של המבנה; חוות הדעת האדריכלית; תיקי התיעוד ונספחי השימור; הפעילות הקיימת במבנה והזיקה בינה לבין ערכי השימור; והחלופות התכנוניות והשימוריות שפגיעתן פחותה;
ג. לבחון את החלופות – בין היתר – גם בראי מסמכי המדיניות החלים על צירי הרכבת הקלה, מבלי שהמתנגדת מקבלת את ההנחה כי מדיניות זו חלה אוטומטית על המגרש מושא עניינו; ולמעלה מן הצורך יובהר כי אף אם ייקבע שהיא חלה, אין להחילה באופן מכני, אלא בהתאם להוראותיה המפורשות המחייבות בחינת חלופות במגרש הכולל מבנה לשימור, שמירה ככל הניתן על הבינוי הקיים, והפעלת שיקול דעת גמיש ומותאם למאפייניו הייחודיים של המבנה;
ד. לקבוע כי לא ניתן לאשר את התכנית בטרם יישקלו כדבעי כלל השיקולים התכנוניים הרלוונטיים שפורטו בהתנגדות זו;
ה. לאפשר למתנגדת להישמע בפני הוועדה ולהציג את מלוא טענותיה, מסמכיה ונספחיה.



דניאל חסין

— עו"ד • מנשר —

ו. המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להשלים, לעדכן ולבסס את טענותיה במסגרת הליך זה, לרבות באמצעות הגשת מסמכים, ממצאים, אסמכתאות והבהרות נוספות, ככל שהדבר יידרש לצורך פרישת מלוא התשתית העובדתית, התכנונית והשימורית הרלוונטית בפני מוסד התכנון.

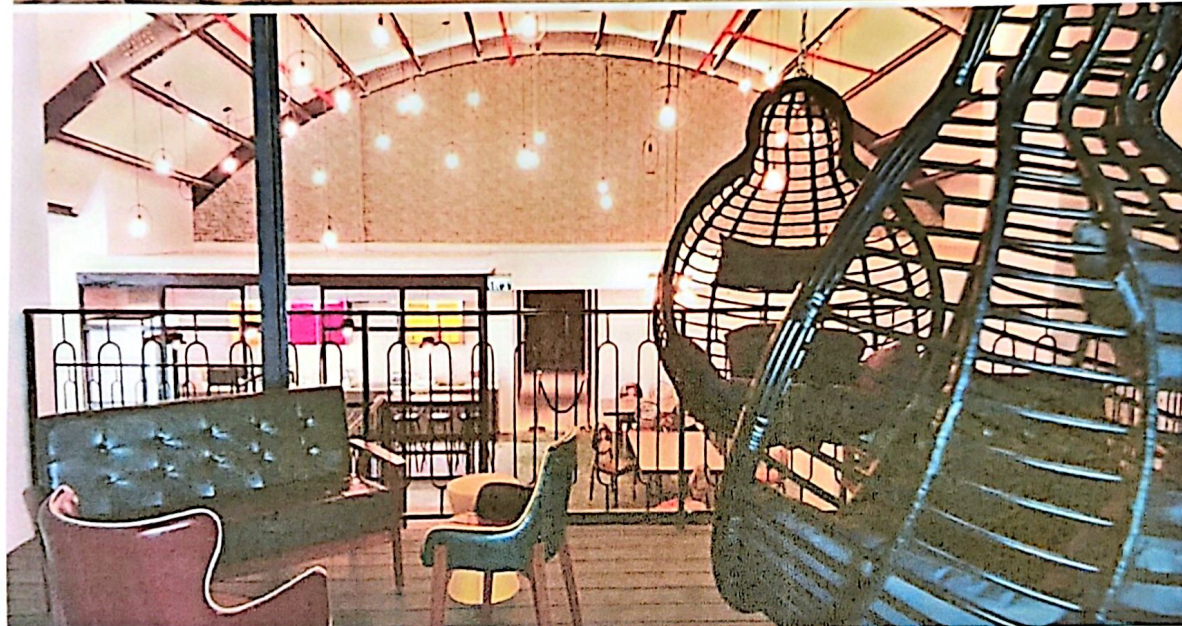
בכבוד רב,

דניאל חסין, עו"ד

דניאל חסין, עו"ד
מ.ר. 68325



דניאל חסין



תצהיר

1. אני החתום מטה, אדיר אמסלם, נושא ת"ז 203399274, לאחר שהוזהרתי כי עליי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
2. אני מגיש תצהיר זה בתמיכה להתנגדות המוגשת על ידי חברת אם הוסטלס בע"מ (להלן: "המתנגדת") לתכנית מס' 101-1305846 (מתחם אוריון).
3. אני הבעלים והמנהל של המתנגדת, המפעילה את עסק "סינמה הוסטל" ואת בר "גיון סמית'ס" במבנה ההיסטורי הידוע כקולנוע "אוריון" ברחוב שמאי 4, ירושלים.
4. העובדות המפורטות בהתנגדות זו ידועות לי מידיעה אישית, ולחלופין – ככל שהן נוגעות לעניינים שבמומחיות מקצועית או משפטית – ידועות לי על יסוד ייעוץ מקצועי ומשפטי שקיבלתי, ואני מאמין בנכוניותן.
5. זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

אישור עו"ד

דניאל חסין, עו"ד
אני הח"מ, עו"ד מ.ר. 68325, מאשר בזאת כי ביום 30/8/26 הופיע בפניי מר אדיר אמסלם, אשר זיהה עצמו באמצעות תעודת זהות מס' 203399274, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן – חתם בפניי על תצהירו זה.

דניאל חסין, עו"ד
עו"ד מ.ר. 68325

יפוי כח

אם הוסטלס בע"מ (ח.פ. 515685337), באמצעות מורשה החתימה מטעמה

מר אדיר אמסלם, ת"ז 203399274, ממנה בזאת את עו"ד גרשון קליינר ו/או עו"ד דניאל חסין ו/או

עו"ד אחר משרדו לייצגני, לפעול בשמי ובמקומי, ולהעניק לי ייעוץ, טיפול וליווי משפטי, בקשר עם כל

עניין הנוגע לי: הגשת התנגדות לתכנית מס' 101-1305846

מבלי לפגוע בכלליות המינוי הנ"ל יהיו בא כוחי רשאי לעשות ולפעול בשמי ובמקומי בכל הפעולות הבאות, כולן או מקצתן, הכל בקשר לעניינים הנ"ל והנובעים מהם כדלקמן:

1. להגיש כל תביעה ו/או תביעה שכנגד ו/או כל בקשה, הגנה, התנגדות, בקשה למתן רשות לערער, ערעור, הודעה, טענה, תובענה או כל הליך אחר הנוגע או הנובע מההליך הנ"ל ללא יוצא מן הכלל ומבלי לפגוע באמור גם להודות ו/או לכפור בשמי במשפטים פליליים.
2. לחתום על ו/או לשלוח התראות נוטריוניות או אחרות, לדרוש הכרזת פשיטת רגל, או פירוק גוף משפטי ולעשות את כל הפעולות הקשורות והנובעות מהעניין.
3. לבקש ולקבל חוות דעת רפואית מכל רופא או מוסד הנוגעת לעניין הנ"ל.
4. להופיע בקשר לכל אחת מהפעולות הנ"ל בפני כל בתי המשפט, בתי דין למיניהם או מוסדות אחרים הן ממשלתיים והן אחרים.
5. למסור כל עניין הנוגע מהעניין האמור לעיל לבוררות ולחתום על שטר בוררין כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמועיל.
6. להתפשר בכל עניין הנוגע או הנובע מהעניינים האמורים לעיל לפי שיקול דעתו של בא כוחי לחתום על פשרה כזו בביהמ"ש או מחוצה לו.
7. לגבות את סכום התביעה או כל סכום אחר בכל עניין מהעניינים הנ"ל לרבות הוצאות בימ"ש ושכר טרחת עו"ד, לקבל בשמי כל מסמך וחפץ ולתת קבלות ושחרורים כפי שבא כוחי ימצא לנכון ולמתאים.
8. לנקוט בכל הפעולות ולחתום על כל מסמך או כתב בלי יוצא מן הכלל אשר בא כוחי ימצא לנכון בכל עניין הנובע מהעניין הנ"ל.
9. להופיע בשמי ולייצגני בפני רשם הקרקעות, בלשכת רישום המקרקעין לחתום בשמי במקומי על הבקשה, הצהרה ומסמכים אחרים למיניהם ולבצע בשמי כל עסקה (דיספוזיציה) המוכרת ע"י החוק וליתן הצהרות, קבלות ואישורים ולקבל כל מסמך שאני רשאי לקבלו עפ"י דין.
10. לייצגני ולהופיע בשמי בפני רשם החברות, רשם השותפויות ורשם אגודות שיתופיות, לחתום בשמי במקומי על כל בקשה או מסמך אחר בקשר לרישום גוף משפטי, לטפל ברישומי או מחיקתו של כל גוף משפטי ולטפל בכל הנוגע לו ולבצע כל פעולה בקשר לאותו גוף משפטי.
11. לטפל בשמי בכל הקשור לרישום פטנט, סימני מסחר וכן בכל זכויות אחרות המוכרות עפ"י חוק.
12. להעביר יפוי כוח זה על כל הסמכויות שבו או חלק מהן לעו"ד אחר עם זכות העברה לאחרים, לפטרם ולמנות אחרים במקומם ולנהל את ענייני הנ"ל לפי ראות עיניו ובכלל לעשות את כל הצעדים שימצא לנכון ומועיל בקשר עם המשפט או עם ענייני הנ"ל כאשר את מעשיו או מעשי ממלאי המקום בתוקף יפויי כוח זה מראש.

ולראיה באתי על החתום ביום 30/3/2026

חתימת הלקוח/ה

דניאל חסין, עו"ד
מ.ר. 68325

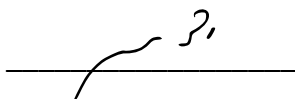
הנני מאשר את חתימת מרשיי הנ"ל

תצהיר

אני הח"מ מר יצחק מזרחי ת.ז. 002947653, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת, שאם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב, כדלקמן:

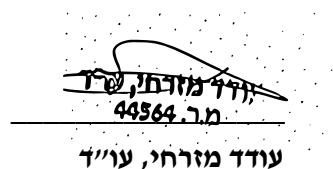
1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות העצמית המוגשת בשמי לתכנית **101-1305846** (להלן- התכנית).
2. הנני בעל עניין ומגיש התכנית.
3. כל העובדות ו/או הטענות המפורטות במכתבו של עוה"ד אורי לומברוזו המצ"ב ידועות לי מידיעה אישית או על פי עצה משפטית ומקצועית שקיבלתי.

זה שמי, זו חתימתי, ותוכן תצהירי אמת.



אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 31.3.2026 חתם מר יצחק מזרחי ת.ז. 002947653 על התצהיר, ולאחר שהוזהר כי עליו להצהיר את האמת בלבד וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה.



עודד מזרחי, עו"ד

יצחק לומברוזו ושות' עורכי דין ונוטריונים
ISAAC LOMBROZO & CO. Advocates and Notaries

ISAAC LOMBROZO ADV. & NOTARY
(1927-2018)

URI LOMBROZO ADV. & NOTARY
ORI BANKI ADV.
HAGAI ZAFRANI ADV.
LIMOR BARDARIAN ADV.
BENI GANONYAN ADV.
MOR FEFERBERG ADV.
SHIR NEBENZAHL-PORAT ADV.
NIV BRAVERMAN ADV.
AMIT EZRA ADV.
SLOMO GIHASI ADV
ROI BEN-AMI ADV.
EYAL AVRAHAM ADV.
SHOSHI SHECHTER ADV.

יצחק לומברוזו, עו"ד ונוטריון (1927-2018)

אורי לומברוזו, עו"ד ונוטריון
אורי בנקי, עו"ד
חגי זפרני, עו"ד
לימור ברדריאן, עו"ד
בני גאנוניאן, עו"ד
מור פפרברג, עו"ד
שיר נבנצל-פורת, עו"ד
ניב ברוורמן, עו"ד
עמית עזרא, עו"ד
שלמה גהסי, עו"ד
רועי בן-עמי, עו"ד
אייל אברהם, עו"ד
שושי שכטר, עו"ד

Kriat ha madah 5 Har Hotzvim
Jerusalem 9777605

Phone: (972-2) 5669629

Fax: (972-2) 5662462

Correspondence: P.O.B 31132

Jerusalem 9131002

Email: office@lombrozo-adv.co.il

קריית המדע 5, הר חוצבים

ירושלים 9777605

טל: 5669629 (972-2)

פקס: 5662462 (972-2)

התכתבות: ת.ד. 31132

ירושלים 9131002

Email: office@lombrozo-adv.co.il

ירושלים, 01/04/2026, Jerusalem,

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים
כיכר ספרא 1
ירושלים

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - ירושלים
שלומציון המלכה 1
ירושלים

א.ג.ג

הנדון: תכנית 101-1305846 - התנגדות עצמית.

בשם מרשנו, מר יצחק מזרחי מ.ז. 002947653 להלן: "המתנגד"), מוגשת בזאת התנגדות עצמית לתכנית שבנדון (להלן: "התכנית").

להלן נימוקי ההתנגדות:

1. המתנגד הוא בעל עניין בשטח התכנית שבנדון, והבעלים של חלקות 223,186 וחלק מחלקה 224 _____ בגוש 300049, שבתחום תכנית זו.

2. התכנית מציעה חלוקה לתאי שטח, לצד בינוי ופיתוח כיכר עירונית המוקפת בקומות מסד המאגדות בתוכה מסחר בקומת הקרקע, ושימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, פנאי ושטח לבית ספר / מכללה / מוסדות ציבור

3. המתנגד מסכים לעיקרי הוראות ההפקדה כפי שנתקבלו על ידי הועדה הנכבדה ביום 9/2/25 וביום 20/07/25. התנגדות זו הינה נקודתית בלבד, וכוללת בקשה לשינוי הוראות לפי המפורט להלן:

א. הגדלת ממ"דים:

בהערות לטבלה מבוקש להוסיף את ההערה הבאה-

"בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בטבלה, תותר תוספת שטח למרחבים מוגנים דירתיים לשם שילוב חדר שירותים/רחצה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 151(ג)(2) לחוק התכנון והבניה (כנוסחו בתיקון מס' 163). לדירות בשטח עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד מקורי) תותר תוספת של 3 מ"ר בלבד. תוספת זו לא תחשב כסטייה מהוראות התכנית.

ב. ביטול סימון זיקת מעבר בתחום השביל:

כרגע מסומן בתשריט זיקת מעבר בתחום השביל, מבוקש לבטל, מדובר בשטח ביעוד ציבורי שיופקע על ידי העירייה כך שאין צורך בסימון זיקת מעבר בנוסף.

ג. תיקונים טכניים:

סעיף סעיף 4.3.2' במקום "רחוב דרום" יבוא "רחוב עזרא מזרחי".
סעיף 6.1.3' אחרי שטח מחסן 6 מ"ר תבוא המילה "ברוטו".

4. הוועדה הנכבדה תתבקש לתקן את התכנית כמפורט לעיל.

**בכבוד רב ובברכה
אורי לומברוזו עו"ד**



5.4.2026
ירושלים

לכבוד

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

א.ג.ג.,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 1305846-101 מתחם אוריון בירושלים

החתומה מטה, אדריכלית צפי שלף, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כך אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזאת לאמור

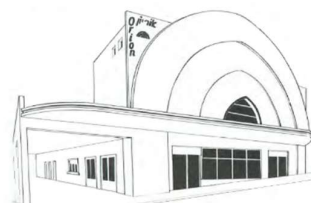
א. הריני מגישה תצהיר נלווה להתנגדות לתכנית מס' 1305846-101 המוצעת במתחם אוריון בירושלים. המתחם נמצא במרכז העיר, בין הרחובות שמאי, ההסדרות, דרום והילל. בגוש 30049 מס' חלקות 19,186,222,263 ו-ח"ח 223-224 במרכז ירושלים.

ב. הנני 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).

ג. למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי התנגדות זו נכונים.

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

1. התכנית המוצעת ממוקמת בליבו ההיסטורי של ירושלים, שהינו מרחב מורשת תרבות מהחשובים ביותר בעיר, בתחומו בנויים עשרות אתרים ומוסדות בעלי משמעות תרבותית, חשיבות היסטורית, אדריכלית ואורבנית כלל עירונית.
2. המתחם מושא ענייננו, הינו מהאתרים הבולטים, הסמליים והמוכרים ששרדו במרכז העיר של ירושלים שמחוץ לחומות העיר העתיקה, בו מצוי מקבץ מבנים היסטוריים מקוריים, בור-מים, מספר עצים וותיקים ורכיבים אותנטיים רבים נוספים. אתר זה הינו חלק מרצף היסטורי בנוי אשר ערכו השימורי, חשיבותו התרבותית ומשמעותו האורבנית הינה גבוהה ביותר.
3. האתר מהווה דוגמא ומופת לתקופה נכבדה בתולדות העיר, שהמרחב הבנוי שלה השתמר ונוכח עימנו גם כיום. ייצוג זה ראוי להישמר למען כולנו ולמען הדורות הבאים.
4. מדובר במתחם המשקף את התרבות והאדריכלות של ירושלים בתחילת ה-20. מאפייניו ההיסטוריים והטכנולוגיים הינם חלק בלתי נפרד ממורשתה של ירושלים של אותה עת. עיצובו, מרכיביו, שימושיו ואופן בנייתו משמשים עדות חיה למסורות בניה, לתרבות ולסיפור ההיסטורי אשר מחובתנו לשמרו מכל משמר.



מימין למעלה - תרשים וחזית של קולנוע אוריון (מקור ד. קרויאנקר), ומשמאל מבט אלכסוני על המתחם הקיים - כיום מכיוון דרום מערב (מקור: GIS עיריית ירושלים)

מחוז ירושלים

אדריכלית צפי שלף, מנהלת מחוז ירושלים

שד' בן מימון 46, ירושלים | טל: 02-6249567 | נייד 052-4204754 | tzafi@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il

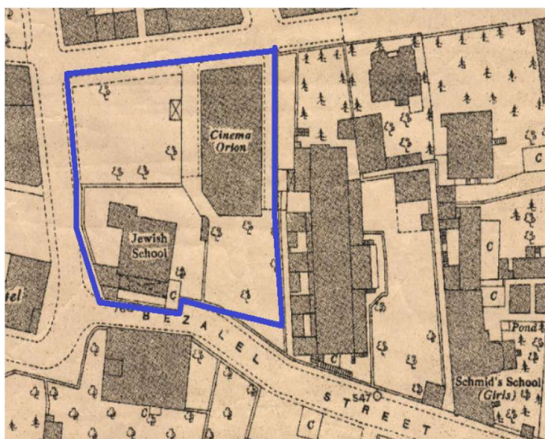
מזכירות משרד ראשי: טל. 03-5059197 | פקס. 03-5034828 | מקוה ישראל 5891000 | www.shimur.org.il



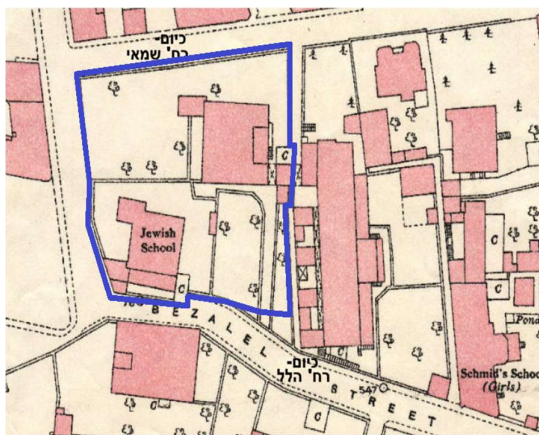
5. תכנית 1305846 שדן מתייחסת לשטח המתחם הכולל כ-4.5 דונם, בו היא מציעה להקים **שטחי בניה חדשה בשלושה מגדלים רבי קומות, במקום רכיבי האתר הנוכחי**. זהו מרחב היסטורי בו פעלו קולנוע אוריון, קולנוע אורנע ומכללת ליפשיץ (היא בית המדרש למורים 'המזרחי' לשעבר). המורשת ההיסטורית הינה נכס ציבורי המשמש את כלל תושבי העיר ומבקריה, והצעת התכנון להריסת האתר עומדת בסתירה לאינטרס הציבורי ולמורשתו.
6. 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 העיר**, במכלול ערכי המורשת שלה, ובאינטרס הציבורי העירוני.

להלן בתמצית הטעמים לדרישה לביטול התכנית במתכונתה זו:

- א. **התכנון המוצע מהווה פגיעה בחשיבות המרקם, באיכויותיו ובערכיו**. התכנית פוגעת בערכיו ההיסטוריים, אדריכליים, והתרבותיים של המרקם ההיסטורי ובמרחב הסמוך לו. השלכותיו האורבניות של הבינוי המוצע מזיקות באופן בלתי הפיך למרקם ולתבנית דמותו ההיסטורית. הן מסבות פגיעה חמורה למתחם כולו, למרקם הסובב ולמרחב העירוני. לא ניתן לקדם תכנית המעמידה בספק את יכולת ההגנה על **מרחב המורשת ההיסטורי**, מרחב ובו מכלול שלם של נכסי מורשת תרבות בעלי ערכי שימור יחודיים באיכותם. משגה יהיה זה לאשר תכנית העלולה להביא ליצירת **תקדים** שמשמעותו פגיעה במורשת של ירושלים.
- ב. **התכנית במתכונתה זו פוגעת באינטרס הציבורי**. היא מבקשת ליטול מידי הציבור את המרחב ההיסטורי על מרכיביו האוטנטיים ולהקים במקומם מגדלים רבי קומות. לא ניתן לקדם תכנית המהווה פגיעה בתושבי העיר ובכלל הציבור, בשל הפיכת אתר היסטורי למיזם נדל"ן פרטי. זו **פגיעה באינטרס הציבורי לטובת רווח כלכלי של יזם פרטי**. יודגש כי שימור המורשת האורבנית הינו שימור של ערך ציבורי. **פגיעה במרקם ובערכי המורשת שהינם נחלת הכלל הינה פגיעה בתושבי ירושלים ובציבור כולו**.
- ג. לא ניתן לקדם תכנית העומדת בסתירה למדיניות התכנון, לעקרונות השימור ולאמנות השימור **המקובלות** בארץ ובעולם. התכנית המוצעת פוגעת בתושבי ירושלים ובציבור ככלל, הואיל והיא מהווה איום על המשך קיומם של ערכי מורשת ותרבות כלל עירוניים. **הריסת מבנה לשימור, שחזור מקטעי מבנה היסטורי או פירוק והרכבה ר"ל...** הינן פרקטיקות פסולות ואסורות מבחינה ערכית ותרבותית.
- ד. נדגיש ונציין כי מסמך ההתנגדות אינו עוסק במתן הזכות להקמת בינוי או במניעת התחדשות ופיתוח הקיים, אלא בקידום **תכנית שמסמכיה אינם שלמים, תכנית שפוגעת בעקרונות התכנון ובערכי שימור המורשת הבנויה, ביצירת תקדים חריג בגובהו ומימדיו בלב ההיסטורי של העיר**. ירושלים ושכונותיה הן נחלת האומה כולה ולא נחלת קרקע ונדל"ן מניב של היזם לבדו. תכנון ברקמה עדינה זו חייב לראות את המכלול ואת השלכותיו על העיר ההיסטורית כולה.



תחום התכנית ע"ג מפה משנת 1939 (קולנוע אוריון כבר עומד על תילו)



סימון תחום התכנית בקונטור כחול ע"ג מפה משנת 1936



מהות הבקשה והסתייגותנו

7. ההתנגדות מתייחסת למסמכי התכנית שפורסמה להפקדה ביום 4.2.2026, לפי מונה תדפיס הוראות 48 ותדפיס תשריט 30, המופיעים באתר מינהל התכנון בכתובת שלהלן <https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005361834/310> ועל בסיסם מוגשת התנגדות זו.
8. בתכנית המוצעת מתוכננת הקמת מתחם בינוי חדש ובו שלושה מגדלים חדשים בגובה 34 ק', 26 ק', ו-17 ק' מעל מספר קומות מסד גבוהות, המצוי בתחום הבלוק העירוני הקיים במרכז ההיסטורי של ירושלים. (בין הרחובות הילל-ההסתדרות-שמאי-דרום), התכנון המוצע כולל מערך שימושים נוסף מתחת לפני הקרקע, לרבות חניונים ושימושים אחרים (עד לעומק של 7-10 קומות תת"ק). הבינוי המוצע הינו מאסיבי ובעל עצימות גבוהה הן לכשעצמו, ובוודאי ברקמה ההיסטורית בה הוא נתון, והוא כולל למעלה מ-66,000 מ"ר בנייה חדשה.
9. התכנית מבקשת תוספת בנייה חדשה בשטח של 3,004 מ"ר (1,474 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) למבנה ההיסטורי מבנה מכללת ליפשיץ המוגדר לשימור מלא ואולם אין פירוט מהו הבינוי הנוסף הזה, היכן ממוקם, כיצד נראה, האם מתיישב עם ערכי השימור ומורשת האתר ומדוע כה הכרחי לפגוע במבנה היסטורי קיים כאשר במתחם הכולל מבוקשים כאמור מעל 66,000 מ"ר לבנייה חדשה.
10. התכנית מציעה בנייה חדשה במבנה הקיים משנת 1890 (מכללת ליפשיץ), והריסה של מבנה היסטורי משנת 1938 (קולנוע אוריון), כאשר באחד מוצעת תוספת 'בלתי ידועה' ובמשנהו מדובר בעיקר בהריסה, אך כמו על מנת להוסיף חטא על פשע, מוצע גם שימוש בהמצאות בלתי אתיות ובהן שיטות של שיחזור, העתקה ופירוק והרכבה מחדש, חרף העובדה שהפרקטיקות הללו אינן מקובלות עוד בעולם השימור בארץ ובעולם.
11. העקרונות המרכזיים בשימור הינם התערבות מינימלית במבנה/אתר היסטורי (קרי התערבות במינימום הנדרש ופגיעה מינימלית בשלמות האסתטית ובאמינות ההיסטורית) ואובדן מינימלי של חומר מקורי. שיחזור/העתקה/הזזה/פירוק והרכבה הינן פעולות אסורות.
12. התכנית 101-1305846 שדן מסמנת קווי בניין עבור הבנייה החדשה ועבור חפירה תת קרקעית בצמידות למבנה היסטורי לשימור מלא ואף בקו אפס מתחתיו, לעומק של 7 עד 10 קומות תת"ק.
13. התכנית המוצעת אינה מכילה בין מסמכיה חו"ד מהנדס שימור להוכחת היתכנות האמור בסעי' 11 לעיל ואף אינה נדרשת לדידה להציג חו"ד והוראות הגנה הנדסיות בעבור המבנה ההיסטורי לשימור שבתחומה.
14. התכנית קובעת שימור של 2 עצים ותיקים ותיקים מסוג 'סיזיגיון אוסטרלי', ואולם מסמנת חנייה תת קרקעית בצמוד אליהם. (יתר 10 העצים המסומנים 'לשימור' נמצאים מחוץ לקו הכחול של התכנית והינם בתחום המדרכה הציבורית) האומנם ניתן להניח כי העצים הללו ישרדו את החפירה לעומק של 25-30 מטרים? הרי זו אשלייה מוחלטת.
15. התכנית המוצעת אושרה להפקדה בוועדת המשנה הנקודתית של מחוז ירושלים ביום 9.2.2025 (ועדה 2025003) ואולם, תכנית אשר השלכותיה העירוניות, הן השלכות רוחב כה משמעותיות לדמותה העתידית של הליבה ההיסטורית של מרכז העיר! נראה כי שגגה התנהלותית זו מחייבת השבת הדיון למליאה ולהתייחסות רחבה ומעמיקה.
16. תיקי התייעוד שנערכו לאתר, הינם דלים וחסרים במידע רב, ללא תכניות מדידה וללא הנתונים והפרטים המתחייבים בתייעוד ראוי. חרף זאת, ועל אף עליבותו של התייעוד, ידועה לנו תמונת המצב הברורה כי מדובר במכלול מורשת בעל ערכיות רבה בהיבט כלל עירוני. האתר מצוי בעיבורו של 'מרכז העיר ההיסטורית' והינו מכלול לשימור אשר משמעותו התרבותית יוצאת דופן ונדירה במרחב. מסיבות לא מובנות, התייעוד שבוצע אינו מבטא זאת נאמנה ותכנית המוצעת כלל אינה מתייחסת לערכים אלו.

מורשת תרבות בנויה

17. קולנוע אוריון - נבנה בשנת 1938 ע"ב תוכניתם של האדריכלים דן ורפאל בן דור. הקולנוע נפתח לקהל ביולי 1938 ביוזמת שלושה שותפים: דאוד דג'אני, משפחת דבאח ועזרא מזרחי. מקור ההשראה התכנוני למבנה הינו אולם המוזיקה רדיו סיטי בניו יורק, ובו סדרת קשתות מדורגות המייצרות דימוי גרפי של גלי קול. האולם כלל בשיאו 1,400 מקומות ישיבה, מעוצב כמבנה קמור עם קירות בטון ומעליהם גג קל שנתמך באמצעות קשתות פלדה. קולנוע אוריון פעל במתכונתו המקורית מיום הקמתו



ועד לשנות השבעים. ביום 9 לדצמבר 1949 בעקבות החלטה 303 של העצרת הכללית של האו"ם שביקשה ליישם את בינאום ירושלים (קורפוס ספרטוס), התכנסו המונים מתושבי העיר בקולנוע אוריון לאות מחאה. בשנות ה-80 עם כניסת מכשירי הווידאו לשוק, ועם התרחבות שירותי הלוויין,



למעלה - קולנוע אוריון, למטה קולנוע אורנע



בית הקולנוע ירד מתהילתו והקהל הלך והתמעט. בשנת 1985 המקום פוצל לארבעה אולמות קטנים ולשטחי מסחר. האגף הצפוני הושכר לרשת 'מקדונלדס' והדרומי לפאב האירי 'דבלין'. החלל משמש כיום את 'סינמה הוסטל' ומשמר את המבנה המקורי. מהווה עוגן תרבותי היסטורי וחברתי בתולדות ירושלים. בעל ערך אדריכלי וטכנולוגי ייחודי, עומד על תילו ומרשים באיכותו

18. קולנוע אורנע – כעשור ומחצה לאחר הקמת קולנוע אוריון,

יזמה משפחת מזרחי את הקמתו של מבנה קולנוע אורנע הצמוד לו מכיוון דרום, ופונה כלפי רחוב הלל. האולם החדש נפתח לקהל בשנת 1953 ופעל עד שנות ה-80. בשנות ה-80 נחלק האולם הגדול למספר אולמות קטנים (מאותם שיקולים כלכליים וירידה בביקוש כפי שאירע בקולנוע אוריון הסמוך), ולשטחי מסחר ומשרדים. האולם הינו חלק בלתי נפרד ממכלול התרבות הירושלמי במרכז העיר, ומצטרף למספר בתי קולנוע נוספים ששכנו במרחב זה (קולנוע עדן, אדיסון, ציון, ואח') שנהרסו ואבדה מורשתם

19. מכללת ליפשיץ

הקמת הבית מתוארכת לשנת 1890 לערך. בנוי על בסיס דגם בית "ליוואן" ערבי טיפוסי. "בית החלל המרכזי". בית שבמרכזו חלל אירוח גדול המפלש את הבית ומשני צידיו חדרים קטנים המיועדים למגורים. בשנת 1900 נערכה תוספת של קומה שנייה ומרפסות. כעשור לאחר הקמתו נמכר הבית והחל לשמש את בית המדרש למורים העברי הכללי, הידוע כ"סמינר של דוד ילין".

המוסד פעל כאן מספר שנים וסביב השנים 1919-1920 נכנס למבנה בית המדרש למורים המזרחי. בשנת 1932 רכשה את הבית הקרן הקיימת לישראל, לטובת הרחבת מוסדותיה וחיוזוק לימודי התלמוד בארץ. החל משנת 1946 המוסד שינה שמו מבית המדרש ל-סמינר למורים ע"ש ליפשיץ. בשנת 1951 בוצעה תוספת קומה נוספת למבנה (שלב בנייה ג') בתכנון האדריכלים פרידמן-רובין. מאז ועד היום הבניין ממשיך לשמור על מתכונתו המקורית, על שלביה השונים שנשתמרו כולם כנדבכים של אותו מכלול.

בית המדרש למורים מזרחי מאכלס בית זה כבר כמעט 100 שנה. המוסד החל דרכו בתנועת הסתדרות 'המזרחי' המשתייכת לזרם הציוני דתי אשר הנהיגה במוסדותיה לימודי קודש המשולבים במקצועות חולין מעשיים כלליים ופדגוגיים. (היסטוריה, גאוגרפיה, דקדוק, מתימטיקה, פיסיקה, טבע, כימיה ואנגלית). המכללה האקדמית הדתית למורים ע"ש רא"מ ליפשיץ דהיום (בית המדרש למורים מזרחי) הינה חלוצת המוסדות להכשרת מורים בחינוך הדתי בישראל. הבנייה האותנטית נשתמרה וכוללת קירות אבן דו-פניים, פתחים בעלי קשתות מסוגננות, חלונות טריפור, רוזטות, פרטי עיטור וסיתות, מבואת קשתות 'פורטיקו', תקרה וגג עשויים קמרונות צולבים וקמרונות חבית, וכיוצ"ב.



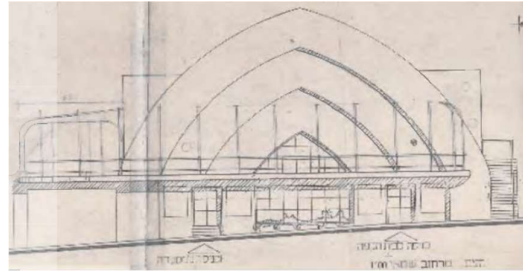
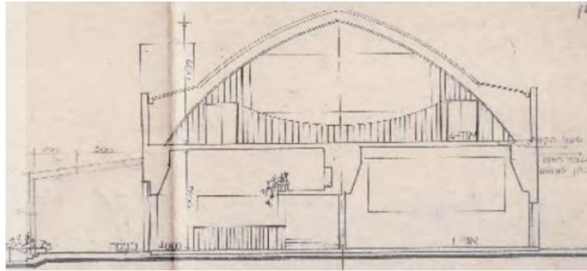
סביבות 1935



1940 סכימה תכנונית של פרידמן-רובין אדריכלים להרחבת מכללת ליפשיץ, בוצעה באופן חלקי בשנת 1951, משמאל - מבנה המכללה בסביבות שנת 1935



ערכו התרבותי, היסטורי, חברתי, אדריכלי וטכנולוגי של המתחם הינו משמעותי וייחודי בתולדותיה של ירושלים. המרכיבים הבנויים השתמרו היטב, לפתח המקום באופן שישמר את רכיבי המורשת במלואם.



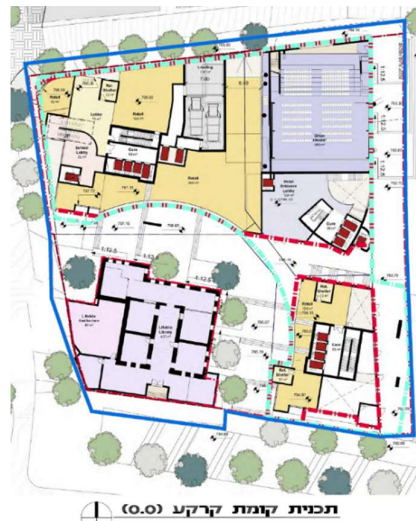
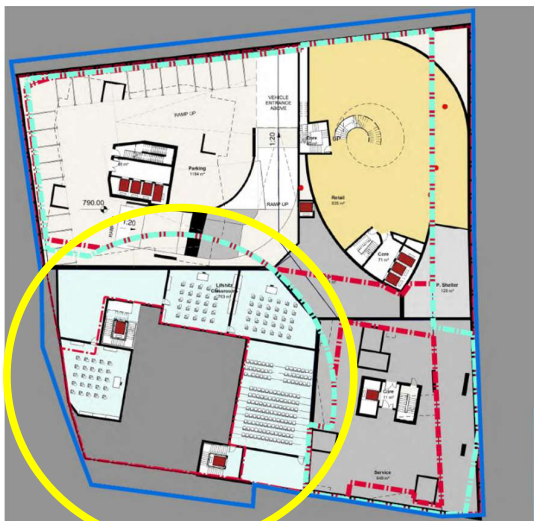
קולנוע אוריון – חזית וחתך המבנה הקיים, מתוך מסמכי ההיתר שהוגש

עיקרי ההתנגדות לתכנית המוצעת

20. הצבת מגדלים רבי קומות אלו במיקום זה, הינה הפרה מוחלטת של 'מדיניות התכנון' שנקבעה לגבי העיר ההיסטורית. אין מדובר במתחם המצוי על ציר רק"ל (אלא במתחם פנימי לחלוטין, שאינו על קו המלך ג'ורג', ולא על קו יפו והינו מחוץ לתחום הפוליגון של רק"ל). אין מדובר במתחם המצוי ממערב לרחוב המלך ג'ורג' - אלא במתחם המצוי עמוק פנימה מזרחית לו. זוהי חריגה ממדיניות הבנייה לגובה בעיר ההיסטורית, מדיניות שלכשעצמה הינה בעייתית ומתירנית ביחס לרקמה הקיימת. אין לאפשר הקמת בנייני מעבר ל-10 קומות ואין לאפשר יצירת תקדימים שיפצעו את העיר.
 21. חריגה ממדיניות התכנון בלב העיר ההיסטורית, במרחב ניצפות כה סמוך לעיר העתיקה אינה סבירה ואינה מוצדקת. 'פריצת מדיניות' חסרת תקדים זו תסכן את עתידו של המרחב ההיסטורי כולו.
 22. הפרוייקט המוצע חסר כל התייחסות תכנונית לרכיבי המורשת שבתחומו ובסביבתם. ערכו התרבותי, ההיסטורי והארכיטקטוני של האתר על בניינו ומרכיביו האותנטיים ועל מרחב העיר ההיסטורית כולה אינו מעוגן בתכנית. חשיבות ההגנה על ערכים אלו נובעת מתרומתם למרחב העירוני, מקיומם של ערכי מורשת ותרבות המהווים נדבך היסטורי חשוב בתולדותיה של ירושלים, והינם חלק בלתי נפרד ממרכיבי זהותה.
 23. שימור הרקמה ההיסטורית והשמירה על המרחב הייחודי בליבה של העיר ההיסטורית הינו אינטרס ציבורי מובהק אשר לא ניתן להתעלם מחשיבותו.
 24. קידום תכנית הפוגעת בערכי המורשת התרבותית הבנויה של ירושלים, והצבת מגדלים רבי קומות בתוככי הרקמה ההיסטורית, בניגוד למדיניות התכנונית התקפה-מחייב התייחסות להשלכות הכלל עירוניות בכל הקשור לפגיעה במרחב, פגיעה במרקם ובערכי המורשת שהינם נחלת הכלל. התכנית המוצעת אינה מכילה כל התייחסות שכזו.
 25. ערכי האתר וסביבתו שהינם נחלת הכלל, ראויים לטיפול ושמירה יתרה למען העיר, למען קהילת המקום ולמען הדורות הבאים.
 26. יש להטמיע בתכנית המוצעת הנחיות ברורות שימשו מעטפת הגנה תכנונית הנדרשת הן לאתר והן לסביבתו, הן למבנה ההיסטורי עצמו והן למכלול האלמנטים המאפיינים את מורשת המקום. על ועדת התכנון הנכבדה לוודא קיומם של הגבלות הגנה ראויות לאתר ולמרחב, לצמצם את גובה הבינוי ונפחו, ולמנוע פגיעה במורשת העיר ההיסטורית.
 27. מסמכי התכנון המוצע הינם חסרים בפרטים במידע מהותי ואינם מייצרים כלים תכנוניים להגנה על המרקם ההיסטורי על איכויותיו וערכיו. התכנית אינה מפרטת מהם הכלים התכנוניים באמצעותם יישמרו ערכי ההיסטוריים, האדריכליים והתרבותיים של המרקם, של מכללת ליפשיץ ושל מבנה אוריון. השלכותיו של הבינוי המוצע משפיעות באופן ישיר על האתר ההיסטורי ועל תבנית דמותה וזהותה של הרקמה בה הוא נתון. קבלת החלטה חסרה על בסיס תשתית עובדתית חלקית, חורגת מאמות המידה התכנוניות והשימוריות המקובלות.
- (א) מכללת ליפשיץ מסומנת לשימור אולם בה בשעה היא גם מיועדת להרחבה ולתוספות בנייה שאין לדעת מהן. טבלת שטחי הבניה (טבלה 5 'זכויות והוראות בניה-מצב מוצע) מדובר בתא שטח 4 ששטחו 1,171 מ"ר ושטחי הבניה המוצעים בו הם 1,530 מ"ר מעל הכניסה הקובעת + 1,474 מ"ר



- מתחת לכניסה הקובעת. סה"כ 3,004 מ"ר. האם זו תוספת למבנה הקיים? האם אלו שטחי המבנה הקיים והתוספת? האם זהו רעיון תיאורטי של חללים מרחפים במיקום כלשהו? האם עלינו לנחש? (ב) דומה כי התכנית מאפשרת שטחי בנייה במבנה מכללת ליפשיץ בלי לפרט מהו הבינוי הנוסף הזה, היכן ממקום, כיצד נראה, האם מתיישב עם ערכי השימור ומורשת האתר ומדוע כה הכרחי לפגוע במבנה לשימור כאשר במתחם הכולל מבוקשים כאמור מעל 66,000 מ"ר לבנייה חדשה.
- (ג) מכללת ליפשיץ כוללת כיום שלוש קומות, ובאילוסטרציה שמהווה מעין 'חזית' בנספח הבינוי הסכימטי נדמה שרואים את המבנה כפי שהוא, ואולם מדובר במבט כה אילוסטרטיבי, שאינו מבהיר מהן הכוונות התכנוניות בעניין זה. גם בטבלה 5 לפירוט מניין הקומות אין כל מידע ולא מצויין מספר הקומות של המבנה הקיים או התוספת המוצעת.
- (ד) מכללת ליפשיץ מסומנת בתשריט כמבנה לשימור. סביב קונטור המבנה ההיסטורי מסומנים קווי בניין בצמוד למבנה הקיים ובנוסף מסומן קו בניין תחתית/תת קרקעי גם בהיקף המגרש. ניתן להניח כי הכוונה הינה לאפשר בנייה במבנה ההיסטורי עצמו, אך הואיל ואין התאמה בין מסמכי התכנית לבין עצמם, אין בהירות בעניין זה. יש לתקן מסמכי התכנית ולהדגיש כי אין לאפשר תוספת בנייה כלשהי למבנה לשימור למעט חיזוק הנדסי ושיקום המבנה ההיסטורי.
- (ה) בתכניות קומת הקרקע ובקומות החניונים (לפחות בחניונים מינוס 1 ומינוס 2) של הפרוייקט המוצע, נראה כי **מוצעת בנייה מאסיבית בצמוד למבנה מכללת ליפשיץ, בקו אפס** עם המבנה ההיסטורי הקיים לשימור, ומתחתיו. יש לבטל את הבינוי המבוקש במבנה ההיסטורי 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, אין לאשר תוספת בנייה זו מבלי להקדים ולהוכיח כי הנוק שיסבו לאתר הינו הכרחי והפרוייקט לא יוכל להתקיים בלעדיו. יש לבטל קו הבניין המבוקש בתת הקרקע, המסומן בצמידות למבנה לשימור. יש לקבוע מרחק מינימלי של 4 מ' בהיקף המבנה ולהטמיע בהוראות התכנית הנחיותיו של מהנדס שימור מומחה לעניין זה.
- (ו) תוספת הבינוי המוצע במבנה מכללת ליפשיץ מצויין גם בפרק 4.1.2 (א) בהוראות התכנית כך- "מוצעת תוספת בינוי למבנה הקיים, כמופיע בנספח הבינוי וכוללת תוספת שטחים בקומות מרתף וכן תוספת קומת עליונה כגלרייה לאולם הקיים". כאמור יש לבטל סעיף זה, לאסור על תוספת בנייה חדשה במבנה לשימור ולהתיר אך ורק תוספת מיגון והסדרת בטיחות והנגשה.
- (ז) יש לבטל **תוספת הבינוי המוצע במכללת ליפשיץ** גם בסעי' 6.1.7 (א) 20 כדלקמן – "עבודות השימור/שיקום/שחזור ותוספות הבניה בצמידות לבניין לשימור יבוצעו על ידי קבלן בעל ניסיון מוכח בעבודות שימור" יש לבטל הסעיף ולאסור על תוספת בנייה כאמור. ובסעיף 6.1.7 (א) 24 המציע "תוספת הרחבה כמפורט במבנה לשימור יותרו רק השינויים הבאים: "תוספת הרחבה כמפורט בנספח הבינוי וכוללת תוספת שטחים בקומות מרתף וכן תוספת קומת עליונה כגלרייה לאולם הקיים"



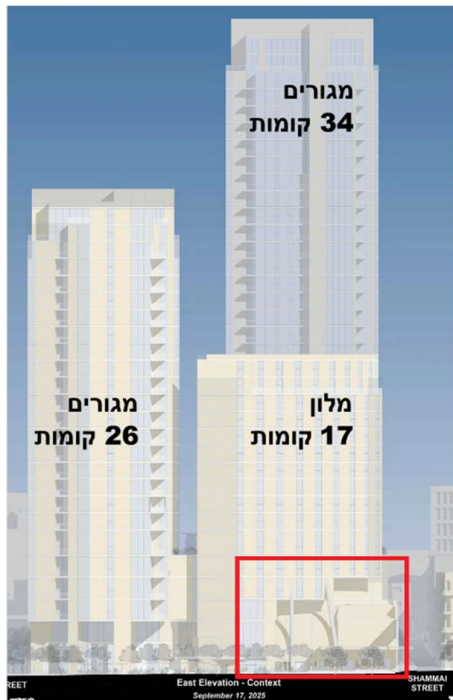
מתוך מסמכי התכנית המוצעת: מימין- תכנית מפלס הקרקע ומשמאל תכנית מפלס 1- החניון.
נראה כי במבנה מכללת ליפשיץ מוצעת בנייה מאסיבית בצמוד לבניין ההיסטורי 'לשימור' מלא, הן במפלס 1- והן במפלס 2-



- נדגיש שוב כי אין להתיר כל תוספת בנייה למבנה ההיסטורי לשימור 'מכללת ליפשיץ' ואין להתיר כל שחזור באתר.
28. כאמור, תוספת הבינוי המוצע במבנה מכללת ליפשיץ המצויין בפרק 4.1.2 (א) בהוראות התכנית - "מוצעת תוספת בינוי למבנה הקיים, כמופיע בנספח הבינוי וכוללת תוספת שטחים בקומות מרתף וכן תוספת קומה עליונה כגלרייה לאולם הקיים". הבינוי אינו מוצג, וממילא אינו ראוי ואינו מקובל. יש לבטל סעיף זה, לאסור על כל תוספת בנייה חדשה במבנה לשימור. ניתן להתיר אך ורק תוספת מיגון והסדרת בטיחות והנגשה.
29. יש לתקן סעי' 6.1.7 א' (13) בהוראות התכנית ולציין כי לא תותר חפירה מתחת ו/או בצמוד למבנה לשימור. הנוסח הנוכחי מציין רק חפירה 'מתחת למבנה' ויש להדגיש גם 'בצמוד' אליו.
30. בהתייחס להצעת התכנון לערוך 'שחזור' של אלמנטים ממבנה קולנוע אוריון ולהדביקם אל קומת המסד של המגדל החדש. כאמור בסעי' 4.3.2 (א) ג. בהוראות התכנית המוצעת - "בתחום השביל יובטח שחזור הגגון המיוחד של מבנה 'קולנוע אוריון' המסומן בתשריט התכנית ובנספח הבינוי כ- 'אלמנט לשחזור 03'. הגגון יהיה זיזי לחלוטין ולא תותר תמיכתו על ידי אלמנטים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע (לרבות העמודים הקיימים שיהרסו במסגרת התכנית). יותר שימוש באמצעים לתליית מחזית הבניין. שחזור אלמנט זה הינו מחייב. מובהר כי קווי הבניין אינו כוללים אלמנט וכי תותר שחזור מעבר לקווי הבניין. ככל וידרשו שטחים עבור. שימור האלמנט הם יינתנו בנוסף למצוין בטבלה 5". נציין כי לקבלת תכנון ראוי יש לבטל כליל את כל סעיפי ההריסה והשחזור.
31. נדגיש שוב (ר' סעי' 10-11 לעיל) כי שחזור ו/או פירוק והרכבה הינן פרקטיקה לא ראויה, לא אתית ואסורה בעולם השימור. יש להימנע מההתקפה האבסורדית של הערך השימורי של המקום. השחזור שדן מוזכר גם בסעי' 4.4.2 (ב) ודינו כאמור לביטול. **אמנות השימור** (ונציה ס'7, בורה ס'9) מדגישות כי העתקה אינה מקובלת מבחינה אתית, מסוכנת לשלמות המבנה ומשנה את ההקשר המקורי. אין לאפשר הזזת מבנה או חלקים ממנו. המיקום הפיזי של המבנה ורכיביו הם חלק בלתי נפרד מההיסטוריה, מסביבת ההתרחשות שלה, ומהמשמעות התרבותית של האתר. הם חייבים להישאר במקום ההיסטורי המקורי שלהם.
32. הוראות התכנית המוצעת לגבי מבנה קולנוע אוריון סעי' 6.4.1 מתייחסות אל המבנה כאל "בניין בו קיימים אלמנטים המיועדים לשחזור" כזכור, התכנית מסמנת את מבנה קולנוע אוריון (המקורי) העומד על תילו בתא שטח מס' 3 - להריסה. בהתחשב בעובדה שבכוונת התכנית להורסו לחלוטין, הרי שעתה 'דמו הותר' וניתן להשתמש בחלקיו ולהדביקם פה ושם ברחבי המגדל החדש אשר יקום על חורבותיו. מספר סעיפי הוראות הזויות מציעות כי "הבניין ישולב בבניה החדשה כפי שמפורט בנספח הבינוי" ... "תשוחזר חזית בית הקולנוע הפונה לרחוב שמאי" ... "החזית תשוחזר בטיח...בהתאם לאופי הפתחים ההיסטוריים" ... "ישוחזרו חלק מהקשתות בחלל האולם" ... "קונסטרוקציית הפלדה של האולם המרכזי תשוקם באופן שתהיה גלויה בחלל המוצע (הן על ידי פירוק והרכבה/שיקום באתר)" ... "חלל האולם יעוצב באופי המאזכר את אופיו ההיסטורי" ... "הגגון המיוחד של מבנה 'קולנוע אוריון' ישוחזר כמפורט בסעיף 4.3.2 א'" ... "יותר התאמות במבנה" .. "שחזור המבנה יעשה באופן שישמור על חלל האולם וערכיו" ... "קונסטרוקציית פלדה בדומה לזו ששמשה את האולם ההיסטורי". סוף ציטוט. וההדגשות אינן במקור.
33. לא יאומן כי יסופר, אלו הן פעולות אשר מרוקנות מתוכן וממשמעות ערכית-שימורית והופכות את האתר ללעג, חוקא ואטלולא.
34. נחזור ונציין כי יש לבטל כל סעיף המתיר 'פירוק והרכבה' או 'שחזור' של אלמנטים מקוריים היסטוריים באתר. אין זו פרקטיקה שעומדת במבחן המציאות ואינה מקובלת מבחינה מקצועית ואתית.
35. נדגיש ונבהיר כי 'שחזור', 'העתקה', או 'פירוק והרכבה' גורמים לאובדן הערכיות, **האותנטיות** ו**שלמות האתר**. הפרקטיקות הללו אינן מתיישבות עם אמנות השימור שהזכרנו לעיל, כמו גם **הנחיות האמנה למורשת תרבותית (אונסק"ו 1972)** לגבי Authenticity & Integrity כאמור יותר אך ורק בנסיבות חריגות "ביחס לאותנטיות, שחזור שרידים ארכיאולוגיים או מבנים היסטוריים או רבעים יהיה מוצדק רק בנסיבות חריגות" (סעי' 86 פרק ה' אותנטיות, שלמות ויושרה).



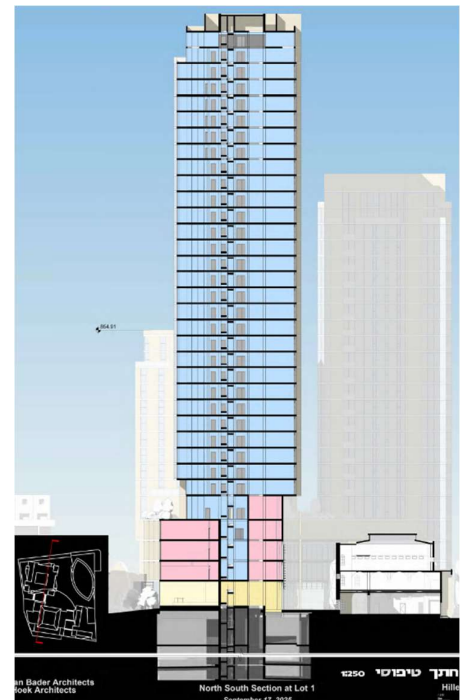
36. בנוסף, יש לבטל כליל את תוספת הבינוי המבוקש במבנים ההיסטוריים, אין לאשר שטחי בנייה נוספים כלשהם מעבר לקיים
37. יש לבטל קו הבינוי המבוקש בתת הקרקע, המסומן בצמידות לקו המגרש. יש לקבוע מרווח הגנה בהיקף המתחם ההיסטורי, על בסיס חו"ד מהנדס שימור מומחה, ולהטמיע בהוראות התכנית הנחיותיו של מהנדס השימור המומחה לעניין זה.
38. בסעיף 4.4.2 (א) י"ב בעניין תאי שטח 1+2 למגורים-מסחר-ומוסדות ציבור, מוצע כי – תותר הקמת מרתף חנייה בתכסית של עד 100% ובלבד שיוסדר פתרון למי הנגר. יותרו פתרונות באמצעים מכניים". אין הבהרה לגבי תא שטח 4 בו מצוי המבנה לשימור 'מכללת ליפשיץ' ומשכך נבקש לציין במפורש כי אין לאפשר כל חפירה תת קרקעית מתחת למבנה זה או בצמוד אליו. בהקשר זה נאמר כי בנייה בתכסית מלאה של המגרש אינה מאפשרת נטיעת עצים בוגרים והיתכנות סבירה לגדילתם באתר. עובדה זו מייצרת 'מדבר אורבני' מלאכותי נטול צמחייה ראוייה.
39. עדות נוספת לכוונה התכנונית לייצר סיטואציה עירונית נטולת צמחייה בעלת ערך מופיעה בסעיף 6.1.8 בו מוצע כי "תינתן גמישות המאפשרת שלא לשמר/להעתיק עץ שהוגדר כך, וזאת על פי אישור פקיד היערות או גוף המוסמך לכך. סטיה מהוראה זו לא תחשב כסטיה מהוראות תכנית זו". נטען כי מדובר בשגגה מוחלטת בהיבט הציבורי והעירוני ואין לאשר סעיף זה. יש לחייב שימור שני העצים הוותיקים המסומנים לשימור ולעגן שימורם בהוראות סטיה ניכרת.
40. התכנית מציינת כי היא מציעה "בינוי ופיתוח כיכר עירונית המוקפת בקומות מסד המאגדות בתוכה מסחר בקומת הקרקע, ושימושים מעורבים..קומות מסד משותפות לשלושת תאי השטח המתוכננות לחבוק כיכר עירונית "פיאצה" מול חזית מכללת ליפשיץ, הכוללת מסחר במפלס הרחוב הפונה לכיכר ולרחובות הלל ושמאי... תא שטח 3 מציע מסחר ושחזור של מבנה קולנוע אוריון במפלסים התחתונים ובינוי של מלון בן 140 חדרים מעל. חזית קולנוע אוריון ברחוב שמאי מוצעת לשחזור...תא שטח 4 מכללת ליפשיץ, המבנה מיועד לשימור ונותר ביעוד מבנה ומוסדות ציבור, מוצעת למבנה הקיים תוספת בינוי באמצעות הרחבה לכיוון רחוב ההסתדרות, בינוי בתת הקרקע ובקומה העליונה".



חזית מזרחית – מצב מוצע
עם מבט אל 'קולנוע אוריון' המשוחזר
באמצעות הדבקה על חזית המגדל החדש
במגרש מס' 3.
(מתוך מסמכי התכנית).



חזית צפונית – מצב מוצע
עם מבט אל 'קולנוע אוריון' המשוחזר
באמצעות הדבקה על חזית המגדל החדש
במגרש מס' 3.
(מתוך מסמכי התכנית)



מימין – חתך סכימטי של המגדל במגרש מס' 1, ומבט על המגדל המוצע במגרש מס' 2. החתך אמנם חוצה את מכללת ליפשיץ אך אינו מציג את הבינוי המאסיבי המתוכנן בקומות החדשות שמתחת לבניין ההיסטורי (בינוי המוצג בתכניות החניונים התת קרקעיים) (מתוך מסמכי התכנית)



41. בהתייחס להצעת הבינוי המדובר- יאמר כי piazza 'כיכר עירונית' באשר היא, הינה מעשה תכנוני עירוני ראוי לכשעצמו, אך בפרויקט זה מדובר בעצם במפגש של סימטא ורחובות פנימיים למרגלות מגדלי ענק, עם זכות מעבר לרכב. אין זה מרחב ציבורי רחב או מקום שהייה פתוח לרווחתם של עוברי האורח והמבקרים. זהו חלל מוצל, חשוך המהווה מסדרון רוח למרגלות המגדלים. הכינוי המפואר 'פיאצה' אינו מצליח לייצר אשליה של מקום. של מרחב עירוני איכותי ואפקטיבי שנעים להימצא בו.
42. הסתייגותנו מתכנית זו תטען כי לא ניתן לאשר תכנית סכימטית-עקרונית זו ויש לחייב השלמת תכנון כמתחייב וכנדרש. התכנית במתכונתה הנוכחית אינה מציגה תכנון ארכיטקטוני ואורבני שלם המתחייב אל האתר, אל מרכיביו ואל הקונטקסט של לב העיר ההיסטורית בו הוא נתון.
43. חסרים בתכנית זו מסמכי תכנון נהירים לגבי הבנייה החדשה המוצעת בהקשר הרחב, כמו גם לגבי הנחיות ההגנה הנדרשת על רכיבי המורשת ההיסטוריים (נספחי ניצפות, נספחי ניתוח גבהים ונפחי בנייה וכיוצ"ב), אשר בהעדרם לא יכולה הוועדה לקבל החלטות תכנוניות מושכלות בדבר פיתוח המרחב ההיסטורי שדן.
44. תיקי התייעוד אינם שלמים (בלשון המעטה) ואינם משקפים את מכלול ערכי המורשת של האתר והמרקם בו הוא נתון. יש לחייב הגשת השלמות משמעותיות בתיקי התייעוד. התיקים המצורפים למסמכי התכנית המופקדת חסרים באופן חמור, ואינם עומדים בקריטריונים הנדרשים. זו אינה מטלה שנועדה 'לצאת ידי חובה' אלא מסד נתונים קריטי בהליך התכנוני. יש להשלים בין היתר גם פירוט הערכת משמעותו התרבותית של המקום.
45. יש לחייב הצגת תיעוד ראוי לכל המבנים ההיסטוריים, ובוודאי לאלו המיועדים 'להריסה'/'שחזור' (או כל עוול בלתי ראוי מסוג זה) יש להגיש תכנית שימור מפורטת וראויה, כמו גם תכנית בינוי בשלב עריכת התב"ע והפקדתה. אין לדחות הכנת מסמכים מהותיים אלה לשלב היתר הבנייה, מדובר במסמכים קריטיים לצורך קבלת החלטות תכנוניות סטטוטוריות באתר שדן.
46. התכנית המוצעת 101-1305846 סובלת מחוסר פירוט בכל היבטי התכנון המוצע ובהתייחס לשימור מורשת המקום. תכנית לכאורה 'גמישה' אשר חוטאת למטרות התכנון והדיון בתכנית.
47. ברי כי לא ניתן לדחות לשלב ההיתר את כל התכנון אלא לכלול אותו בתכנית המתאר המופקדת להתנגדויות הציבור.
48. על החשיבות והחובה בפרטיה של תכנית מתאר מפורטת עמדו בתי המשפט, ולא בפעם אחת. למשל: עע"מ 2605/18 עיריית חיפה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (2019) פס' 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 עע"מ 7737/14 עיריית יוקנעם נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (2015).
49. 'ידישה 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 ומושכלת 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'.
50. 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).



51. נשאר לתהות ולשאול – למה בדיוק קוראים פה 'שימור' ? אם זו אמתלה ריקה מתוכן, תציגו בבקשה את פני הדברים כהווייתם. **יש לתקן את הוראות התכנית, יש לתקן התכנון המוצע** ולבטל הוראות ההריסה של קולנוע 'אוריון'. יש לבטל את מתן האפשרות לפירוק הרכיבים ההיסטוריים והדבקתם כטלאי על חזיתותיו של הבניין החדש.

52. **יש לצמצם נפחי הבינוי וגובהו, שלא יעלה על 10 קומות** ולא יפר את איכויותיה של הרקמה ההיסטורית. יש להציג תכנית שתשכיל להתייחס אל המרחב הקיים ותבחן מה נכון לבנות כאן ואיך ניתן לעשות זאת באופן שמכבד את ערכי המקום ואת טובת הציבור. יש להציג תכנית בנייה שתהא ראוייה לעיר הזו.

53. מחיקת ההיסטוריה היא פגיעה בעצמנו, בכולנו, ובעתידנו. באחריותנו ובאחריות הוועדה הנכבדה לוודא שהפרויקט שיוקם כאן יהיה **מידתי** במימדיו, **ערכי** ביחס לרכיבי המורשת הקיימים, **ואיכותי** בתוצר האורבני והתרבותי שהוא מציע לירושלים.

ולסיכום טענות המתנגדים

54. מעיון בתכנית ובמסמכיה מצאנו כי השלכותיה מסבות נזק ופגיעה ברקמה הבנוייה ובמרכיבי המורשת לשימור המייחדים את העיר ההיסטורית של ירושלים.

55. מדובר בתכנית **שתביא לנזק בלתי הפיך לאתר שהינו מתחם היסטורי לשימור ופוגעת באופייה** של העיר ההיסטורית כולה. ראוי להתבונן בהשלכותיה ולבחון מחדש את אמות המידה על בסיסן הופקדה בשגגה תכנונית.

56. התכנית המוצעת מהווה **פגיעה גסה בחשיבות העיר ההיסטורית ובערכיה**, קידום תכנית זו עומד בסתירה מוחלטת לכל עקרונות התכנון, למדיניות העירונית ולמטרתה. נראה כי נועדה ליצירת נכס מניב על חשבון מורשת העיר ירושלים ותושביה.

57. 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"**.

58. 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**

59. אנו סבורים כי יש **לתקן השגגה ולדחות תכנית** 101-1305846 המופקדת במתכונתה הנוכחית.

60. 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 ב ר כ ה ,

צפי שלף, אדריכלית

מנהלת מחוז ירושלים

המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

לוט:

תצהיר מאומת וחתום ע"י עו"ד להגשת ההתנגדות

העתקים:

ניב ויזל, 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@shimur.org.il | shimur02@netvision.net.il

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



מועצה לשימור אתרי מורשת בישראל
המורשת החברה להגנת הטבע

3/2026
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' 101-1305846 'מתחם אוריון' ברחוב הילל 17-19 מרכז העיר, גוש 30049, חלקות 19,186,222,263, בשטח הכולל 4.55 דונם, בירושלים.
2. אני מגישה התנגדות זו בשם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל, וזאת מתוקף תפקידי. עייב צו התכנון והבנייה (קביעת גוף ציבורי ומקצועי לעניין הגשת התנגדויות לתכנית) התשע"ז – 2017 לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבנייה, כגוף ציבורי ומקצועי "לעניין הגשת התנגדות לתכנית מיתאר מחוזית, מקומית או מפורטת שהופקדה ושיש לו עניין ציבורי בה" (מיום י"ח בטבת התשע"ז 16 בינואר 2017).
3. למיטב ידיעתי והבנתי, כל הפרטים בנימוקי ההתנגדות נכונים

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

אישור

אני הח"מ ע"ד טל בן-נון מאשרת בזאת כי ביום 16 ספטמבר 2026 חופיעה 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.

טל בן-נון, ע"ד
מ.ר. 89239

חתימה וחותמת ע"ד