



כ"ד אלול תשס"ט  
13 ספטמבר 2009  
סימוכין: 2009-0236-4236

אל: מר פפה אללו, סגן ראש העיר  
גב' נעמי צור, סגנית ראש העיר ויו"ר ועדת השימור  
מר קובי כחלון, סגן ראש העיר ויו"ר ועדת המשנה המקומית לתכנון ובנייה  
מר שלמה אשכול, מהנדס העיר

מאת: עו"ד יוסי חביליו, היועץ המשפטי לעירייה

שלום רב,

### הנדון: קולנוע סמדר – האפשרות לקבוע שימוש לקולנוע בתכנית שימור

ועדת השימור העירונית וועדת המשנה המקומית לתכנון ובניה קיבלו בימים אלה החלטה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית שימור למבנה בית הקולנוע סמדר תוך הבהרה כי התכנית תכלול הוראות שימור מחמירות למתחם, הן מההיבט הפיזי-אדריכלי והן מההיבט של השימושים המותרים במתחם. כלומר, הכוונה היא כי תכנית השימור תכלול הוראות המחייבות את המשך הפעלתו של המקום כבית קולנוע.

לאור החלטות אלה התבקשתי על ידי סגן ראש העיר מר פפה אללו לחוות דעתי המשפטית בנוגע לשאלה האם ניתן לקבוע בתכנית שימור הוראה המשמרת את השימוש שנעשה במבנה, קרי את השימוש במבנה כבית קולנוע, וזאת מעבר להוראות הנוגעות לשימורו הפיזי של המבנה. להלן תינתן חוות דעתי:

1. כפי שעולה מהמסמכים שהונחו לפני ועדת השימור, מבנה בית הקולנוע סמדר הוקם בשנת 1928, זמן קצר לאחר תחילתו של הקולנוע המדבר. מדובר בבית הקולנוע האחרון שנוצר בירושלים אשר משמר את המבנה והפרופורציות של אולמות הקולנוע הראשונים. למבנה חשיבות גם מבחינה היסטורית חברתית ולא רק מבחינה פיזית, כבית הקולנוע הפעיל האחרון בירושלים מתוך שלל בתי הקולנוע ההיסטוריים שפעלו בעיר.
2. התכנית החלה על המקום היא תכנית 2154 לפיה מדובר באזור מגורים 4 מיוחד. התכנית לא קובעת כל הוראות שימור לגבי מבנה בית הקולנוע. השימוש הנעשה במבנה הינו שימוש לבית קולנוע, וזאת מזה כשמונים שנה. לא נמצא היתר לשימוש זה הגם שהמבנה נבנה מלכתחילה כבית קולנוע ועל כן סביר להניח כי עם בנייתו, או שנים מספר לאחר מכן, היה לו היתר לשימוש כבית קולנוע.

3. השאלה הנשאלת היא האם אומנם ניתן בתכנית שימור לקבוע כי השימוש במתחם יהיה לבית קולנוע בלבד. שאלה זו נגזרת ממהותו של "אתר לשימור" ומהוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "התוספת הרביעית" ו-"החוק" בהתאמה) העוסקות בתכנית שימור.
4. התוספת הרביעית קובעת כי אתר לשימור הינו "בנין או קבוצת בנינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, שלדעת מוסד תכנון הם בעלי חשיבות הסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית". כלומר, לא רק ההיבט הפיזי של הבניין יכול לקבוע את הצורך בשימורו אלא גם חשיבותו ההיסטורית או הלאומית. כך למשל ניתן לראות בבניין הכנסת הישנה ("בית פרומין") בניין לשימור גם אם ההיבט הפיזי שלו אינו ראוי לשימור. דוגמא נוספת היא "בית שטרן" ברחוב ממילא אשר נקבע לשימור בגלל שחווה המדינה, בנימין זאב הרצל, לן בבית זה בעת ביקורו בירושלים, וזאת מבלי שיש בהכרח למבנה הפיזי של הבניין ערך שימורי מיוחד.
5. הביטוי "חשיבות היסטורית או לאומית" מפורש דרך קבע בהרחבה. כך בתכנית המתאר החדשה לירושלים (ירושלים 2000) אשר אושרה להפקדה נקבע כי מתחם לשימור הוא "מתחם, בניין או קבוצת בנינים או חלק מהם לרבות סביבתם, הראויים לשימור בשל ייחוד, צביון או חשיבות היסטורית, לאומית, תרבותית, חברתית, אדריכלית או ארכיאולוגית".
- גם המועצה לשימור אתרים מרחיבה את הגדרת השימור וקובעת מספר קריטריונים להחלטה על שימור ובהם היותו של האתר "אתר המאפיין תרבות חיים והווי של תקופה" (ראו "אמנה לשימור מבנים ואתרי התיישבות" המופיעה באתר המועצה לשימור אתרים - <http://www.shimur.org>).
6. ההוראות בנוגע לתכנית שימור מצויות בתוספת הרביעית. סעיף 2 לתוספת קובע כי "דין תכנית לשימור אתרים כדין תכנית מתאר מקומית". סעיף 4 לתוספת קובע כי הועדה המקומית היא שמוסמכת לפרסם הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק בנוגע לתכנית שימור. סעיף 6 לתוספת קובע כי "בתכנית לשימור מותר לקבוע הוראות בדבר השימושים המותרים באתר, לרבות תוספות בניה שניתן להוסיף לו, וכן לקבוע כללים בדבר היחס בין הוראות אלה לבין הוראות התכניות החלות על האתר" (ההדגשה לא במקור).
7. מהוראות סעיף 6 לתוספת אנו למדים כי תכנית שימור יכולה לקבוע הוראות בדבר השימושים המותרים באתר. מכאן שאין כל מניעה שתכנית שימור למתחם קולנוע סמדר תקבע כי השימוש המותר היחיד באתר הוא שימוש לבית קולנוע. על פי סעיף זה, תכנית שימור אף יכולה לקבוע כללים בדבר היחס שבין הוראות תכנית השימור להוראות של התכניות החלות על האתר. כלומר, על פניו נראה כי תכנית השימור יכולה לקבוע כי יחולו ההוראות המגבילות יותר בכל הנוגע לשימושים באתר.

בכבוד רב,  
 יוסי היליין, עו"ד  
 היועץ המשפטי לעירייה

העתקים:  
 מר ניר ברקת, ראש העיר  
 חברי מועצת העיר  
 גב' מיכל שלם, ראש הסגל  
 עו"ד שלומית רובין, מבקרת העירייה  
 גב' תמר קוך, מנהלת יחידת השימור  
 גב' אסנת פוסט, מנהלת אגף תכנון העיר

גבי יעל קרמה, ממונה על הרישוי  
גבי אירנה רובין, מנהלת מח' תכנון העיר  
עו"ד שירין ברגותי-מלחם, עוזרת ליועץ המשפטי  
עו"ד הדס יצחקי, עוזרת ליועץ המשפטי  
עו"ד הדס מנצורי, עוזרת ליועץ המשפטי  
גבי שירה תלמי, נציגת הועדה המחוזית  
דר' גבאי רקפת, בוטנאית העירייה  
גבי ציפי רון, נציגת ציבור  
גבי הלין רומני, נציגת ציבור  
מר ישראל קמחי, מכון ירושלים  
דר' איתי פישהנדלר, נציג ציבור  
מר ג'ון זליגמן, נציג רשות העתיקות  
מר יצחק שוויקי, מנהל מחוז ירושלים, המועצה לשימור אתרים  
מר ארי אברהמי, נציג עמותת האדריכלים  
מר שחר פוני, נציג רשות העתיקות  
מר אריאל פיפרנו, עוזר ליו"ר הועדה  
מר בני אביגדורי, יחידת השימור  
מר אלה בלקלב, יחידת השימור  
מר אורי פדן, יחידת השימור



עיריית ירושלים  
מהנדס העיר  
מינהל התכנון  
بلدية اورشليم القدس  
قسم تخطيط المدينة



מ' אלול תשס"ט  
30 אוגוסט 2009  
סימוכין : 2009-0181-1242

אל:

הגב' נעמי צור, סגנית ראש העיר ומ"מ יו"ר ועדת שימור יוסף פפה אללו, סגן ראש עיר וחבר בועדת השימור אלי שמחיוף, חבר מועצה וחבר בועדת השימור שלמה אטיאס, חבר מועצה וממלא מקום בועדת שימור שלמה מליק, חבר מועצה וחבר בועדת שימור יוסי דייטש, חבר מועצה ומ"מ בועדת שימור אדרי שלמה אשכול, מהנדס העיר אדרי אסנת פוסט, מנהלת אגף תכנון העיר עו"ד יוסי חביליון, היועץ המשפטי לעירייה עו"ד שירין ברגותי, יועצת משפטית עו"ד הדס יצחקי, יועצת משפטית עו"ד הדר מנצורי, יועצת משפטית גב' שירה תלמי, נציגת הוועדה המחוזית דר' גבאי רקפת, בוטנאית העירייה גב' ציפי רוך, נציגת ציבור גב' הלין רומני, נציגת ציבור מר ישראל קמחי, מכון ירושלים דר' איתי פישנהדלר, נציג ציבור מר גיון זליגמן, נציג רשות העתיקות מר יצחק שוויקי, מנהל מחוז ירושלים, המועצה לשימור אתרים אדרי ארי אברהמי – נציג עמותת האדריכלים

**הנדון:** סדר יום לועדת שימור מס' 79 - נוסח מלא + תוספת הערה הערה חשובה: **ביום זה מתוכננת להתקיים שביתה בעיריית ירושלים. יש להתעדכן במוקד העירוני ואצל מזכירות מהנדס העיר ויח' השימור אם תתקיים הוועדה והיכן.**

שתתקיים ביום ג', ה-01.09.09, בשעה 16.00 ותתכנס באולם הנהלה 1, קומה 6.

מס'	מס' התכנית / היתר	שם התכנית	גו"ח	כתובת	הערות
1.		קולנוע סמדר	33\30011	רח' לויז גורג, 4 המושבה הגרמנית	
2.	תכנית 10270		30008\49	יואב 2, המושבה היוונית	ירד מסדר היום
3.	תכנית 13587		30007\150	יורדי הסירה 12	ירד מסדר היום
4.	תב"ע 12631		30059\4	הנביאים 22	ירד מסדר היום

כיכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007  
טלפון : 02-6297205 פקס : 02-6297191  
J\_shimur@jerusalem.muni.il



עיריית ירושלים  
מהנדס העיר  
מינהל התכנון  
بلدية اورشليم القدس  
قسم تخطيط المدينة



ב ב ר כ ה

אדר' תמר קוד

העתקים :

אדר' שחר פוני, נציג רשות העתיקות  
אדר' יעל קרמה – ממונה על הרישוי  
אדר' אירנה רובין – מנהלת מח' תכנון עיר  
מר אריאל פיפרנו – עוזר ליו"ר הועדה  
אדר' בני אביגדורי – יחידת השימור  
אדר' אלה בלקלב – יחידת השימור  
אדר' אורי פדן – יחידת השימור

כילכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007  
טלפון : 02-6297205 פקס : 02-6297191  
J\_shimur@jerusalem.muni.il



עיריית ירושלים  
מהנדס העיר  
מינהל התכנון  
بلدية، رشلیم القدس  
قسم تخطيط المدينة



בית הקולנוע "סמדר"  
רח' לויד גורג 4, המושבה הגרמנית  
33\30011

פרטי הבנין  
תכנית  
כתובת  
גוש וחלקה

מס' אתר בכרטיסת השימור  
שם הארכיטקט  
שנת בניה מצב סטוטורי  
מוגדר בתב"ע:  
מס' מגרש חלקה  
מגורים מיוחד  
היתר בניה תקף מס'  
מצב האתר

#### רקע

מבנה קולנוע "סמדר" או בשמו הקודם, "אוריינט", ברחוב לויד גורג 4, במושבה הגרמנית שהוקם באמצע שנות ה-20 של המאה הקודמת נפתח ב-1928. המבנה הטמפלרי הדו-קומתי נבנה מאבני סיליקט, בסגנון הארט-דקו והיה חריג לנוף הבניה במושבה באותם הימים.

בשנים 1940-1947 הופעל בית הקולנוע על ידי ערבי-נוצרי ששינה את שמו לקולנוע "ריגינס" בתום מלחמת העצמאות קיבלו לידיהם ארבעה חיילים משוחררים, ביניהם אריה צ'צ'יק, את ניהול בית הקולנוע. את שמו – "סמדר" – קיבל בתחרות בין קוראי עיתון בשנת 1949. בשנת 1950 קנה צ'צ'יק את חלקם של שותפיו ועד לימים אלה מנהלת משפחתו את בית הקולנוע.

מעבר לחשיבותו הארכיטקטונית, לבית הקולנוע סמדר חשיבות תרבותית וחברתית מן המעלה הראשונה. מדובר בבית הקולנוע הפעיל האחרון מתוך בתי הקולנוע ההיסטוריים שפעלו בירושלים החל מקולנוע רקס ועדן דרך קולנוע אדיסון וציון ועד לקולנוע גיל ואורגיל, אשר כולם נסגרו.

מדובר בבית קולנוע שמשמר את המבנה והפרפורציות של בתי הקולנוע הראשונים, אשר מעטים כמוהו נשארו בארץ.



עיריית ירושלים  
מהנדס העיר  
מינהל התכנון  
بلدية اورشليم القدس  
قسم تخطيط المدينة



## מהות הבקשה

לאור החלטת בית המשפט מיום ה-16, יולי 2009 למכור את הנכס במרכז פומבי, ולאור מצבו הסטטוטורי של המתחם (במקום חלה תכנית 2154 אשר מייעדת את המתחם כאזור מגורים 4 מיוחד - התכנית אינה מסמנת את המבנה לשימור).

ועדת שימור ממליצה לוועדה המקומית לשימור על מתחם קולנוע סמדר ע"י קביעתו כבנין לשימור, על שימושו המיוחד בתכנית שימור, ולקבוע תנאים למתן היתר ע"י סעיף 78 לחוק.

## המלצות יח' השימור

1. הכנת תכנית שימור על מתחם קולנוע סמדר. התכנית תכלול בין השאר הוראות שימור מחמירות למתחם הן מההיבט הפיזי, אדריכלי והן מהיבט של השימושים המותרים במתחם.

תכנית אב למושבות נמצאת כיום בהכנה ביזמת עיריית ירושלים וצפויה להסתיים באוקטובר 2010. בתכנית זו יסומנו מתחמי שימור מבוקשים ויכללו גם הוראות שימור. מומלץ כי מתחם קולנוע סמדר יטופל במסגרת זו.

2. עד לאישורה של תכנית זו אנו ממליצים לוועדת שימור ולועדה מקומית לפרסם מיידית את תכנית השימור בהתאם לסעיף 77 לחוק התכנון והבנייה ולקבוע תנאים למתן היתרי בנייה בהתאם לסעיף 78 לחוק ולפיהם לא יינתן היתר בניה במתחם, המנוגד לעקרונות תכנית השימור כמתואר לעיל, אלא לאחר אישורה של תכנית השימור ובהתאם להוראותיה.