



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

ז' אלול תשפ"ה
31 אוגוסט 2025
סימוכין: 2025-0321-212
תיק פיצויים: 2024/7

לכבוד
מזכירות ועדת המשנה

הנדון: הצעת החלטה לוועדת המשנה לתכנון ולבניה,
תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ("החוק"),
תכנית 352096- שלוחת המוזיאונים - קו זהוב - מוזיאון ישראל

א. פרטי התביעה:

תכנית: 352096 – רכבת קלה- שלוחת המוזיאונים- קו זהוב
מועד קובע: התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 12.8.2021.
תאריך הגשת התביעה: 22.8.2024
שם התובע: מוזיאון ישראל
שם ב"כ התובע: עו"ד יהונתן מונרוב והשמאי קובי ביר
סכום התביעה: 32,774,713 ₪

ב. כתב שיפוי:

מוצע לעמוד על קבלת שיפוי מלא מול צוות תכנית אב לתחבורה.

ג. פרטי מקרקעין התובע:

המקרקעין מושא התביעה, מהווים את חלקות 32, 33, 43, 52 וחלק מחלקות 48 ו-50 בגוש 30146, ומצויים בצמידות למתחם " מוזיאון ישראל, קריית האומה.
השטחים כוללים שטחים בחזית המוזיאון הצפונית (מגרש החניה) וכן בצידו המזרחי של המוזיאון, הגובל בעמק המצלבה.

חלקה	שטח החלקה במ"ר	שטח כלול בתכנית 352096	בעלות
32	4,654	בשלמות	מוזיאון ישראל (למעט כ-1.07% בבעלות עיריית ירושלים)
33	42,591	כ-450 מ"ר	מוזיאון ישראל
43	2,026	בשלמות	מוזיאון ישראל (למעט כ-0.49% בבעלות עיריית ירושלים)
48	8,387	כ-930 מ"ר	הפטריאכיה היוונית, חכירה ראשית לקק"ל וחכירת משנה למוזיאון ישראל
50	4,124	כ-1,840 מ"ר	
52	2,006	בשלמות	

ד. תמצית התביעה:

בהתאם לחו"ד שמאית מטעם התובע קיימת ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 352096 עקב שינוי ייעוד של החלקות ו/או חלקן מ"בנייני ציבור עם הגבלות- מוזיאון" לייעוד "דרך", "דרך משולבת", "רצועת מתע"ני".

ה. המלצת המחלקה:

לאור האמור בחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית של עוה"ד יוסי לבן הנתמכת בחוות דעת של השמאי אשר בן ישי מטעם הוועדה המקומית, מוצע לדחות את התביעה על הסף או לגופה מהנימוקים הבאים:

1. השינויים הנובעים מהתוכנית החדשה הם מינוריים ומידתיים, אינם פוגעים בזכויות הבנייה או בשימוש הקיים במקרקעין, ואף תורמים להשבחת ערכם.
2. בהתאם להלכה הפסוקה- יש לבחון את מכלול השפעות התוכנית- הן השליליות והן החיוביות. התובעת התעלמה מהשפעותיה המשביחות של התוכנית, ובהן שיפור משמעותי בנגישות התחבורתית למוזיאון באמצעות הרכבת הקלה, עידוד הגעת מבקרים ותושבים, וכן חיזוק הקישוריות לשטחי המסחר והמשרדים בסביבה- כל אלה צפויים לתרום לחיוניות האזור ולהשבחת ערך הנכסים בו.
3. לא הובהר כיצד, ובאיזה אופן ממשי, הביאה תוכנית 352096 לירידת ערך המקרקעין נשוא התביעה. טענות התובעים לעניין זה נטענו באופן כוללני, ללא ביסוס עובדתי או תכנוני מספק.
4. חלקה 32: השימושים שנקבעו בחלקה בשני מצבי התכנון זהים יחסית. אמנם, במצב הקודם נקבע כי פיתוח ואחזקת השטח באחריות מוזיאון ישראל, אך להוראה זו אין תועלת כלכלית.
5. חלקה 33: התביעה מתייחסת לרצועת קרקע זניחה, ברוחב משתנה שבין 2-4 מ', המצויה מחוץ למתחם המוזיאון, בצמידות לחומת המתחם. במצב הקודם, לא ניתן לעשות כל שימוש בשטח למעט כחלק מרחבת הכניסה ובמצב החדש השטח מיועד לשמש כרחבה עירונית ולכן התועלת הכלכלית בשני מצבי התכנון זהה.
6. חלקות 43 ו-52: במצב הקודם השימוש בחלקות מיועד למעבר חניה בתת הקרקע וזכות מעבר לציבור במפלס הקרקע, במצב החדש השימוש בחלקות מיועד לחניה בתת הקרקע וכיכר עירונית במפלס הקרקע. ככל הנראה התועלת הכלכלית אפסית בשני מצבי התכנון.
7. חלקות 48 ו-50: השטח ששונה ייעודו מצוי בעיקרו מחוץ למתחם המוזיאון, בשטח יער המצלבה. ע"פ זכויות הבנייה והוראות הבינוי שנקבעו בתכנית 4031ה', במצב הקודם לא ניתן לבצע כל בינוי בחלקות (למותר לציין כי זכויות הבנייה למתחם לא נפגעו כתוצאה משינוי הייעוד). מאחר ובמצב הקודם עסקין בחצר שולית (שטח מתחם המוזיאון למעלה מ-130 ד', תכנית הבינוי אינה עולה על 10 דונם), מרוחקת מבינוי, ללא שימוש ומחוץ למתחם. סביר כי התרומה הכלכלית של השטח ששונה ייעודו, נותרה ללא שינוי בין שני מצבי התכנון.

ב ב ר כ ה ,

קרן שמואל ג'רסי- שמאית מקרקעין
השמאית העירונית והממונה על היטל השבחה

1360 י"ט/כ



מחלקת השמאות העירונית והיטל השבחה

י"ז אלול תשפ"ה
10 ספטמבר 2025
סימוכין: 2025-0321-218
תיק פיצויים: 2024/8

לכבוד
מזכירות ועדת המשנה

הנדון: הצעת החלטה לוועדת המשנה לתכנון ולבניה,
תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 ("החוק"),
תכנית 352096- שלוחת המוזיאונים - קו זהוב – קרקעות ירושלים

א. פרטי התביעה:

תכנית: 352096 – רכבת קלה- שלוחת המוזיאונים- קו זהוב
מועד קובע: התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 12.8.2021.
תאריך הגשת התביעה: 19.9.2024
שם התובע: קרקעות ירושלים 2022
שם ב"כ התובע: עו"ד אבי שפרמן ועו"ד איתי טפר והשמאי יניב גוב ארי
סכום התביעה: 25,300,000 ₪

ב. כתב שיפוי:

מוצע לעמוד על שיפוי מלא מול צוות תכנית אב לתחבורה.

ג. פרטי מקרקעין התובע:

המקרקעין מושא התביעה, מהווים חלק מחלקות 48 ו- 50 ו-52 בשלמות בגוש 30146, ומצויים בצמידות למתחם " מוזיאון ישראל, קריית האומה.
השטחים כוללים שטחים בחזית המוזיאון הצפונית (מגרש החניה) וכן בצידו המזרחי של המוזיאון, הגובל בעמק המצלבה.

בתאריך 2.8.2016, נמכרו זכויות הפטריארכיה היוונית (זכות הבעלות) לניות קוממיות השקעות בכפוף לזכויות החכירה ובתאריך 16.1.2023 נמכרו הזכויות מניות קוממיות השקעות לקרקעות ירושלים בע"מ. לפיכך, **במועד הקובע לתובעת לא היו זכויות במקרקעין נשוא התביעה.**
יצוין כי לא הוצג בפנינו הסכם הרכישה של קרקעות ירושלים.

ד. תמצית התביעה:

בהתאם לחוו"ד שמאית מטעם התובעת קיימת ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית 352096 עקב שינוי ייעוד של החלקות ו/או חלקן מ"בנייני ציבור עם הגבלות- מוזיאון" לייעוד "דרך", "דרך משולבת", "רצועת מתע"ן" וכמפורט להלן:

מצב קודם	מצב חדש	הפגיעה	ירידת ערך
לפי תכנית 4031 הייעוד הינו שטח לבנייני ציבור – מוזיאון, ושימוש חניה פרטית עילית	929 מ"ר מהחלקה שונה לייעוד דרך מוצעת- רצועת מתע"ן עם הוראות הפקעה	כתוצאה מכך בוטל שטח חצר למוסד ושטח קרקע לחניה עילית. בנוסף צומצמו קווי הבניין וקטן השטח המותר לבניה, וכן נפגעה חצר עורפית ע"י ניתוקה ע"י רצועת מתע"ן מיתרת שטח החלקה.	1,579,040 ₪
לפי תכנית 4031 הייעוד הינו שטח לבנייני ציבור- מוזיאון להקמת מסעדה בשטח מרבי של 2,000 מ"ר, כאשר גג המבנה ישמש למסעדה עם אפשרות להקמת פרגולות, יתרת שטח החלקה לרחבה מסחרית עם אפשרות לסגירת חורף באמצעות פרגוד לפי תכנית 8593 וקירוי והצללה בעונת הקיץ בהתאם לתקנות, וקרקע לחניה עילית (פרטית).	שטח של 1,841 מ"ר מהחלקה שונה לייעוד דרך מוצעת – רצועת מתע"ן עם הוראות הפקעה.	כתוצאה מכך, בוטל שטח ופועל יוצא, בוטל שטח לחצר מסחרית, כמו כן רצועת המתע"ן הינה על חשבון שטח קרקע לחניה עילית.	22,015,140 ₪
לפי תכנית 4031 הייעוד הינו שטח לבנייני ציבור- מוזיאון, וזכות מעבר לרכב, כאשר השימושים המותרים כוללים חניון הפתוח לציבור בתשלום, כאשר ניהול החניון וכל יתר הזכויות שייכים לבעלי הזכויות בחלקה. נכון למועד הקובע בתחום החלקה קיים חניון עילי	ייעוד כלל החלקה הינו דרך משולבת (ציבורית) עם הוראות הפקעה לטובת עיריית ירושלים ששוויה לבעלים הינו אפס	ביטול 80 מקומות חניה (כ-80 = 25 מ"ר למקום חניה / 2,006 מ"ר)	1,656,000 ₪
סה"כ			25,300,000 ₪

ה. המלצת המחלקה:

לאור האמור בחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית של עוה"ד יוסי לבן הנתמכת בחוות דעת של השמאי אשר בן ישי מטעם הוועדה המקומית, מוצע לדחות את התביעה על הסף או לגופה מהנימוקים הבאים:

1. השינויים הנובעים מהתוכנית החדשה הם מינוריים ומידתיים, אינם פוגעים בזכויות הבנייה או בשימוש הקיים במקרקעין, ואף תורמים להשבחת ערכם.

2. בהתאם להלכה הפסוקה- יש לבחון את מכלול השפעות התוכנית- הן השליליות והן החיוביות. התובעת התעלמה מהשפעותיה המשביחות של התוכנית, ובהן שיפור משמעותי בנגישות התחבורתית למוזיאון באמצעות הרכבת הקלה, עידוד הגעת מבקרים ותושבים, וכן חיזוק הקישוריות לשטחי המסחר והמשרדים בסביבה- כל אלה צפויים לתרום לחיוניות האזור ולהשבחת ערך הנכסים בו.

3. חלקה 48: השטח ששונה ייעודו מצוי בעיקרו מחוץ למתחם המוזיאון, בשטח יער המצלבה. ע"פ זכויות הבנייה והוראות הבינוי שנקבע בתכנית 4031ה', במצב הקודם לא ניתן לבצע כל בינוי בחלקות (למותר לציין כי זכויות הבנייה למתחם לא נפגעו כתוצאה משינוי הייעוד). מאחר ובמצב הקודם עסיקן בחצר שולית, מרוחקת מבינוי, ללא שימוש ומחוץ למתחם. סביר כי התרומה הכלכלית של השטח ששונה ייעודו, נותרה ללא שינוי בין שני מצבי התכנון.

4. חלקה 50: שומת התובעים מבוססת על הנחה שגויה, לפיה במצב הקודם (טרם אישורה של תכנית 352096), ניתן היה להקים מסעדה לרבות שימושי מסחר נלווים. **הנחה זו מנוגדת לחלוטין להוראות תכנית 4031ה' שחלה על החלקה ב"מצב הקודם" ואינה מאפשרת כל בינוי בחלקה.**

5. חלקה 52: במצב הקודם, השימוש בחלקה מיועד למעבר לחניה בתת הקרקע וזכות מעבר לציבור במפלס הקרקע לצמיתות, במצב החדש השימוש בחלקה מיועד לחניה בתת הקרקע וכיכר עירונית במפלס הקרקע. בהתאם לכך, התועלת הכלכלית ללא שינוי בין שני מצבי התכנון. יוער, כי שומת התובעת מבוססת על השימוש בפועל (חניה עילית), יש לאמוד בהתאם לשימוש החוקי ולמצב התכנוני שחל עליה.

בברכה,

קרן שמואל ג'רסי- שמאית מקרקעין
השמאית העירונית והממונה על היטל השבחה

א/י 1360