

קידום זמינות ותכנון למקרקעין בשכונת מעלות דפנה בירושלים והקצאתו ע"י רשות מקרקעי ישראל
למערכת הביטחון לצורך הקמת מוזיאון צה"ל, לשכת גיוס ולשכה לשר הביטחון

הצעה להחלטה

- מ ח ל י ט י ס, בהתאם לחוק יסוד: ירושלים בירת ישראל, הקובע כי לירושלים יינתנו עדיפויות מיוחדות בפעילויות של רשויות המדינה לפיתוחה בנושאי משק וכלכלה ובנושאים אחרים; במטרה לשפר ולחזק את היכולת לספק לציבור הרחב שירותים בתחומים מגוונים; ובהמשך ליישום החוק להפסקת פעילות אונר"א, תשפ"ה-2024, והחוק להפסקת פעילות אונר"א בשטח מדינת ישראל, תשפ"ה-2024:
- א. להנחות את יו"ר מועצת מקרקעי ישראל להביא בפני המועצה הצעת החלטה להקצות למשרד הביטחון, בפטור ממכרז, חטיבת קרקע בשטח של כ-36 דונם הנמצאת בשכונת מעלות דפנה בירושלים, אשר שימשה בעבר את אונר"א, בין הרחובות מח"ל, נטר ושלמה זלמן שרגאי, שחלקה נרשם בפנקס השטרות בספר ירושלים (ח.מ.) 1015 דפים 3554 ו-3678 וברישומים נוספים (להלן: "המתחם"), למטרת הקמת מוזיאון צה"ל, לשכת גיוס ירושלים ולשכה לשר הביטחון (להלן: "מטרת ההקצאה").
- ב. ההקצאה תעשה בדרך של מתן הרשאה לתכנון ולשימוש במקרקעין ולאחר שישונה יעוד המקרקעין ליעוד התואם את מטרת ההקצאה, יוקצה המתחם לתקופה של 49 שנים, עם אופציה לחידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- ג. לאחר הקמת לשכת הגיוס במתחם, יושבו לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") המקרקעין המשמשים היום כלשכת גיוס ירושלים, הנמצאים ברחוב רש"י 103 בעיר וידועים כחלקות 30 ו-127 בגוש 30076. השבת המקרקעין תיעשה במצבם (As Is), מגודרים ומנותקים מהתשתיות, לאחר ששולמו כל התשלומים החלים על המקרקעין עד למועד הפינוי.
- ד. על הקצאת המתחם יחולו הכללים הבאים:
- ד.1. תנאי למתן ההרשאה לתכנון ולשימוש יהיה הסדרת השימוש במקרקעין בהתאם לדיני התכנון והבניה.
 - ד.2. תנאי להקצאת המקרקעין בחוזה חכירה יהיה קידום תכנית המתאימה למטרת ההקצאה ע"י רשות מקרקעי ישראל, או ע"י משרד הביטחון בתיאום עם רמ"י, ואישורה בוועדות התכנון המוסמכות.
 - ד.3. בגין שימושים נוספים החורגים ממטרת ההקצאה (למעט שימושים ביטחוניים ושירותים נלווים שאינם סחירים התומכים את מטרת ההקצאה), ככל ויאושרו ע"י רמ"י, או שימושים סחירים, לפי העניין, ישולמו דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י בשיעור אשר יהא נהוג באותו אזור, בהתאם לשימוש או הייעוד בקרקע ובהתאם לנהלי רמ"י.
 - ד.4. הממשלה רושמת את התחייבות משרד הביטחון לשמור על ייעוד המקרקעין שהוכרו לו למטרת ההקצאה ולה בלבד, למשך כל תקופת החכירה ולכל תקופה נוספת ככל שתוארך החכירה.
 - ד.5. משרד הביטחון יצהיר במסגרת התנאים המיוחדים שבחוזי ההרשאה והחכירה כי המתחם הוקצה למטרת ההקצאה ויתחייב כי לא יחכירו לצד ג' בחכירת משנה וכי הוא ישיב את המתחם לרשות מקרקעי ישראל אם יפסיק לשמש למטרת ההקצאה מכל סיבה שהיא. במקרה זה לא יהיה משרד הביטחון זכאי לכל פיצוי או החזר הוצאות או השקעות מהרשות.

ד.6. לרשום את הודעת שר הביטחון כי הנחה לקיים עבודת מטה לצורך העתקת לשכתו הממוקמת כיום בבית החייל בירושלים למתחם.

ה. תוקף החלטות מועצת מקרקעי ישראל או רמ"י שיתקבלו מכוח החלטה זו יהיו לחמש שנים מיום קבלת החלטת הממשלה. ככל שלא יושלמו ההליכים המפורטים שלעיל, יבוטלו ההחלטות האמורות, אלא אם כן תחליט הנהלת רמ"י כי משרד הביטחון פעל בשקידה ראויה לקידום ההקצאה ולא עמד במועדים האמורים מטעמים שאינם תלויים בו.

ו. החלטה זו תבוצע בהתאם להוראות כל דין לרבות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ותקנותיו, החלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י וכן כל הוראה או נוהל החלים על משרד הביטחון לפי העניין.

דברי הסבר

רקע כללי:

במטרה לייצר תנופה כלכלית וחוסן כלכלי לעיר ירושלים, קיבלה ממשלת ישראל שורה של החלטות שעניינן פיתוחה וחיזוקה של ירושלים, והתנעת תהליך צמיחה כלכלית בעיר. החלטות אלו התקבלו ברוח חוק יסוד: ירושלים בירת ישראל, וביניהן: החלטת הממשלה 3696 מיום 6.6.2005, החלטה מס' 3238 מיום 29.5.11 – תכנית מרום, החלטה מספר 1483 מיום 02.06.2016 – תכנית היובל לפיתוחה הכלכלי של ירושלים והחלטה 627 מיום 14.11.2021 – העברת יחידות ארציות של הממשלה לירושלים.

משרד הביטחון מחזיק בנכס במרכז העיר המשמש כלשכת גיוס לירושלים וסביבתה. מדובר במיקום שאינו מיטבי, בלב הסואן של עיר הבירה, ובמבנים ישנים שאינם תואמים את הצרכים של צה"ל. בהתאם לכך, במשך שנים ניסה משרד הביטחון לאתר נכס חלופי ללשכת הגיוס. במסגרת זו נערכו בדיקות ממושכות עם עיריית ירושלים, התייעצויות עם רמ"מ, מנהל הדיור הממשלתי ומנהל התכנון-מחוז ירושלים, פרסום קולות קוראים, סיורים ופניות ישירות לבעלי נכסים. למרות כל זאת, לא נמצא נכס ראוי ומתאים לדרישות הבסיסיות של צה"ל.

לצד זאת, פעל משרד הביטחון לאתר חטיבת קרקע לצורך הקמת מוזיאון צה"ל: אתר שיהווה מתחם חינוכי וערכי שיכלול שטחי תצוגה באופן שיאפשר לספר את סיפור הקמת צה"ל ועד היום ולקיים פעילויות חינוכיות וכנסים.

מדרום לגבעת התחמושת בירושלים, בשכונת מעלות דפנה, בין רחובות מח"ל, נטר, שלמה זלמן שרגאי קיימת חטיבת קרקע בשטח של כ-36 דונם. המתחם כלול בגוש שומה 30097 חלקו רשום בשיטה ישנה בפנקס השטרות בספר ירושלים (ח.מ.) 1015 דפים ו-3554 ו-3678 וברישומים נוספים וכן בחלק מחלקה 2 בגוש 31405 הרשומה בפנקס הזכויות. ייעוד המקרקעין – שטח מיוחד (לתכנון בעתיד) עפ"י תכנית 1439 א.

המתחם נרכש במקור על ידי ממשלת המנדט, הנציב העליון, מבעלים פרטיים. בשנת 1936 הוקם בו מבנה קבע להכשרת שוטרים והוא נסגר בשנת 1947 כחלק מסיום שלטון המנדט על ארץ ישראל. ביום 14.5.1948 הוא נכבש ע"י כוחות אצ"ל וכעבור 5 ימים נכבש ע"י כוחות הלגיון הערבי ושימש את הכוחות הירדניים לצליפה בשכונות היהודיות הסמוכות לו במהלך מלחמת השחרור. במקביל לשימוש של הלגיון הערבי הירדני במתחם, הקצו הירדנים חלקים ממנו לאונר"א. לאחר הכיבוש הירדני היוו המקרקעין חלק ממתחם צבאי וכ-24 דונם מתוכם הושכרו לאונר"א.

המתחם שוחרר במלחמת ששת הימים, ולמרות שעל פי החוק הבעלות במקרקעין שייכת למדינה מכח זכויות השלטון הירדני, הוא הופקע בשנת 2009 על-ידי שר האוצר (ההפקעה פורסמה ב.פ. 5936). עם זאת, רק חלק מהמתחם נרשם ע"ש המדינה בפנקס השטרות, כאמור.

במהלך כל השנים המשיכה אונר"א להחזיק במתחם, ללא כל הסדר חוזי עם המדינה. ביום 05.06.2024 החליטה הממשלה (החלטה מספר 1839) להעמיד פתרונות חלופיים לשירותים הניתנים ע"י ארגון הסעד והתעסוקה של האו"ם (אונר"א) בעיר ירושלים.

ביום 30.10.2024 פורסם ברשומות החוק להפסקת פעילות אונר"א בשטח מדינת ישראל, התשפ"ה-2024 ובו נקבע כי אונר"א לא תפעיל כל נציגות, לא תספק כל שירות ולא תקיים כל פעילות בשטחה הריבוני של מדינת ישראל. כן פורסם ברשומות באותו יום החוק להפסקת פעילות אונר"א, התשפ"ה-2024 (להלן: "חוק אונר"א"), אשר הורה על פקיעת הזמנת אונר"א ואיסור קיום מגע עימה. בעקבות זאת המתחם ננטש, אך הוא נותר סגור ונעול ובמקום הוצב שומר.

ביום 31.12.2025 פורסם ברשומות תיקון לחוק אונר"א, ובו הוטל על רמ"י לתפוס חזקה בשני מתחמי מקרקעין אשר הוחזקו על-ידי ארגון אונר"א ואשר סומנו בתוספת השנייה לחוק – מתחם מעלות דפנה (הוא המתחם נשוא הצעה זו) ומתחם כפר עקב בירושלים.

בהתאם להוראות החוק, ביום 20.1.2026 תפסה רמ"י את החזקה במתחם והרסה את מרבית המבנים שעליו, למעט מבנה בסגנון טיגארט המתאים לשימור – הוא בית הספר לשוטרים שהוזכר לעיל. לאחר שתפסה את החזקה במתחם, מבקשת רמ"י לקדם לגביו תכנון להקמת שכונת מגורים, מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור כלל עירוני. התכנון הינו חלק ממארג תכנוני רחב המקודם על-ידי המדינה, למתחם עירוני חדש סובב ציר בר-לב ותחנת הרכבת הקלה בגבעת התחמושות.

במסגרת התכנון המוצע ע"י רמ"י, המתחם העירוני החדש כולל מתחמים ציבוריים ובהם קריית הממשלה המתחדשת הכוללת את המטה הארצי של משטרת ישראל, מתחם גבעת התחמושות הכולל את אתר ההנצחה הממלכתי ואת בית מורשת הצנחנים, חניון "חנה וסע" וחניון תחבורה ציבורית. כן כולל המתחם חלקים המיועדים למגורים, תעסוקה, מלונאות ומסחר (להלן: שימושים מעורבים).

בהתאם למדיניות התכנון העירונית, השימושים המעורבים יהיה לאורך צירי הרכבת הקלה, והשימושים הציבוריים יהיו עורפיים, תוך שמירה על עקרונות תכנון הולמים.

בקשתו של משרד הביטחון להקצות את המתחם לצורך העתקת לשכת גיוס ירושלים והקמת מוזיאון צה"ל ולפעול לשינוי ייעודו בהתאם, משתלבת היטב במארג התכנוני האמור:

המתחם נמצא בסמוך לגבעת התחמושות, אשר הוקמה על ידי הבריטים כבונקר לאחסון התחמושות של בית הספר לשוטרים ומהווה כיום אתר ממלכתי להנצחת הקרב שהתקיים על הגבעה במלחמת ששת הימים וכן מצוי בה בית מורשת הצנחנים.

הקמת לשכת הגיוס במבנה ההיסטורי של בית הספר לשוטרים תשוב ותחבר את שני המתחמים שהיו קשורים ביניהם בתקופת המנדט הבריטי, כאמור, כאשר כל הליכי המיון של המועמדים לשירות ביטחון יתקיימו במתחם בית הספר לשוטרים ואילו הגיוס עצמו ימשיך להתקיים בגבעת התחמושות.

מבדיקת משרד הביטחון, המבנה ששימש בעבר לבית ספר לשוטרים מתאים לתכולת אפיון לשכת הגיוס באופן מיטבי – המדובר במבנה שצורתו מלבנית הסובבת חצר פנימית גדולה.

הקמת מוזיאון צה"ל, שישמש הן כמוזיאון למורשת צה"ל הכולל שטחי תצוגה משמעותיים והן כמקום שבו יתבצעו פעילויות חינוכיות וכנסים, משתלבת אף היא היטב במארג התכנוני האמור ובפעילות המתקיימת בגבעת התחמושות ובבית מורשת הצנחנים.

המתחם נמצא בסמוך לעורקי תחבורה ראשיים ולתחנות אוטובוס ורכבת קלה. כאמור, בהתאם לתכנון המקודם יוקם בקרבתו חניון "חנה וסע". בכך יינתן מענה לצרכי הנגישות שהגדיר משרד הביטחון.

כאמור, השטח מוגדר כ"שטח מיוחד (לתכנון בעתיד)" עפ"י תכנית 1439א. לצורך הקמת לשכת הגיוס, מוזיאון צה"ל ולשכת שר הביטחון יש צורך בקידום תכנית מפורטת. התכנית תקודם ע"י רמ"י או ע"י משרד הביטחון (עפ"י הסמכות שניתנה למשרדי ממשלה לקדם תכנון בסעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה) בתיאום עם רמ"י. עד לאישור התכנון יקדם רמ"י עבור משרד הביטחון עסקת הרשאה לשימוש. העסקה תותנה בהסדרת השימוש בהתאם לדיני התכנון והבניה.

כמו כן, נרשמה הודעת שר הביטחון על כוונתו לקיים עבודת מטה לצורך העתקת לשכתו ממוקומה הנוכחי בבית החייל למתחם.

אופן העברת המקרקעין בין רמ"י למשרד הביטחון יבוצע בהתאם לכללי רמ"י ובתיאום בין הצדדים. החלטה זו והצעדים המפורטים בה נועדו להמשיך לפתח ולקדם את העיר ירושלים. ככל שלא יושלמו ההליכים המפורטים בהחלטה במשך 5 שנים וכתוצאה מכך לא תמומש מטרת ההחלטה, תראה עצמה המדינה משוחררת

מהתחייבויותיה בהתאם להחלטה זו ולכל החלטה שתתקבל בעקבותיה, בין היתר החלטות מועצת מקרקעי ישראל והנהלת רמ"י. עם זאת, ככל שתיווכח הנהלת רמ"י כי משרד הביטחון פעל בשקידה ראויה לקידום ההקצאות ולא עמד במועדים האמורים מטעמים שאינם תלויים בו, היא תהיה רשאית להאריך את תוקף ההחלטות.

ההחלטה תבוצע בהתאם לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, לתקנותיו, החלטות מועצת מקרקעי ישראל, נהלי רמ"י וכל דין החל עליה.

נתונים כלכליים וההשפעה על משק המדינה

אין

תקציב

אין

השפעת ההצעה על מצבת כוח האדם

אין

עמדת שרים אחרים שההצעה נוגעת לתחום סמכותם

לא רלוונטי

החלטות קודמות של הממשלה בנושא

החלטה מספר 1839 מיום 05.06.2024

מגישים: שר הביטחון
שר הבינוי והשיכון
שר ירושלים ומסורת ישראל

כ"ז באייר התשפ"ו

14 במאי 2026



מדינת ישראל
משרד הביטחון
בלמ"ס



היועץ המשפטי למערכת הביטחון

תאריך: כ"ז באייר תשפ"ו
14 במאי 2026

**קידום זמינות ותכנון למקרקעין בשכונת מעלות דפנה בירושלים והקצאתו ע"י רשות
מקרקעי ישראל למערכת הביטחון לצורך הקמת מוזיאון צה"ל, לשכת גיוס ולשכת שר
הביטחון**

נושא ההחלטה:

קידום זמינות ותכנון למקרקעין בשכונת מעלות דפנה בירושלים והקצאתו ע"י רשות מקרקעי ישראל למערכת הביטחון לצורך הקמת מוזיאון צה"ל, לשכת גיוס ולשכת שר הביטחון.

תמצית ההצעה בהתייחס להיבטי המשפטיים:

מדרום לגבעת התחמושת בירושלים, בין רחובות מח"ל, נטר, שלמה זלמן שרגאי בשכונת מעלות דפנה, קיימת חטיבת קרקע בשטח של כ-36 דונם (להלן: "המתחם"). המתחם כלול בגוש שומה 30097 חלקו רשום בשיטה ישנה בפנקס השטרות בספר ירושלים (ח.מ.) 1015 דפים 3554 ו-3678 וברישומים נוספים וכן בחלק מחלקה 2 בגוש 31405 הרשומה בפנקס הזכויות. ייעוד המקרקעין – שטח מיוחד (לתכנון בעתיד) עפ"י תכנית 1439א.

המתחם נרכש במקור על ידי ממשלת המנדט, הנציב העליון, מבעלים פרטיים. בשנת 1936 הוקם בו מבנה קבע להכשרת שוטרים והוא נסגר בשנת 1947 כחלק מסיום שלטון המנדט על ארץ ישראל. ביום 14.5.1948 הוא נכבש ע"י כוחות אצ"ל וכעבור 5 ימים נכבש ע"י כוחות הלגיון הערבי ושימש את הכוחות הירדניים לצליפה בשכונות היהודיות הסמוכות לו במהלך מלחמת השחרור. במקביל לשימוש של הלגיון הערבי הירדני במתחם, הקצו הירדנים חלקים ממנו לאונר"א. לאחר הכיבוש הירדני היוו המקרקעין חלק ממתחם צבאי וכ-24 דונם מתוכם הושכרו לאונר"א.

המתחם שוחרר במלחמת ששת הימים ולמרות שעל פי החוק הבעלות במקרקעין שייכת למדינה מכח זכויות השלטון הירדני, הוא הופקע בשנת 2009 על-ידי שר האוצר (ההפקעה פורסמה ב.פ. 5936). עם זאת, רק חלק מהמתחם נרשם ע"ש המדינה בפנקס השטרות, כאמור. במהלך כל השנים המשיכה אונר"א להחזיק במתחם, ללא כל הסדר חוזי עם המדינה.

ביום 05.06.2024 החליטה הממשלה (החלטה מספר 1839) להעמיד פתרונות חלופיים לשירותים הניתנים ע"י ארגון הסעד והתעסוקה של האו"ם (אונר"א) בעיר ירושלים.

ביום 30.10.2024 פורסם ברשומות החוק להפסקת פעילות אונר"א בשטח מדינת ישראל, תשפ"ה-2024 ובו נקבע כי אונר"א לא תפעיל כל נציגות, לא תספק כל שירות ולא תקיים כל פעילות בשטחה הריבוני של מדינת ישראל. כן פורסם ברשומות באותו יום החוק להפסקת פעילות אונר"א, תשפ"ה-2024 (להלן: "חוק אונר"א"), אשר הורה על פקיעת הזמנת אונר"א ואיסור קיום מגע עימה. בעקבות זאת המתחם ננטש, אך הוא נותר סגור ונועול ובמקום הוצב שומר.

מרגע שאונר"א נטשה את המתחם, ולא ישבה בו עוד, המתחם לא נהנה יותר מחסינות בהתאם לדין הישראלי והבינלאומי.

ביום 31.12.2025 פורסם ברשומות תיקון לחוק אונר"א ובו הוטל על רשות מקרקעי ישראל לתפוס חזקה בשני מתחמי מקרקעין אשר הוחזקו על-ידי ארגון אונר"א ואשר סומנו בתוספת השנייה לחוק – מתחם מעלות דפנה (הוא המתחם נשוא חוות דעת זו) ומתחם כפר עקב בירושלים.

בהתאם להוראות החוק, ביום 20.1.2026 תפסה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") את החזקה במתחם והרסה את כל המבנים שעליו, למעט מבנה בסגנון טיגארט המתאים לשימור – הוא בית הספר לשוטרים שהוזכר לעיל.

לאחר שתפסה את החזקה במתחם, החלה רמ"י לקדם לגביו תכנון להקמת שכונת מגורים, מסחר, תעסוקה ומבנה ציבור כלל עירוני.

התכנון הינו חלק ממארג תכנוני רחב המקודם על-ידי המדינה, למתחם עירוני חדש סובב ציר בר-לב ותחנת הרכבת הקלה בגבעת התחמושת.

בקשתו של משרד הביטחון לקדם במתחם תכנון ולהקצותו לצורך העתקת לשכת גיוס ירושלים הקיימת, הקמת מוזיאון צה"ל והעתקת לשכת שר הביטחון משתלבת היטב במארג התכנוני האמור, ונעשית בהתאם לדין.

השטח מוגדר כ"שטח מיוחד (לתכנון בעתיד)" עפ"י תכנית 1439 א. לצורך הקמת לשכת הגיוס, מוזיאון צה"ל ולשכת שר הביטחון במתחם יש צורך בקידום תכנית מפורטת. התכנית תקודם ע"י רמ"י או ע"י משרד הביטחון (עפ"י הסמכות שניתנה למשרדי ממשלה לקדם תכנון בסעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה) בתיאום עם רמ"י. עד לאישור התכנון תקדם רמ"י עבור משרד הביטחון עסקת הרשאה לשימוש. העסקה תותנה בהסדרת השימוש בהתאם לדיני תכנון והבניה.

אופן העברת המקרקעין בין רמ"י למשרד הביטחון יבוצע בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל, כללי רמ"י ובתיאום בין הצדדים.

ההחלטה תבוצע בהתאם לחוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992, לתקנותיו, החלטות מועצת מקרקעי ישראל, נהלי רמ"י וכל דין החל עליה.

קשיים משפטיים, ככל שישנם, ודרך פתרונם:

אין מניעה משפטית מלקדם את ההצעה.

עמדת היועצים המשפטיים של משרדים אחרים שהצעת ההחלטה נוגעת להם:

ההצעה תואמה עם משרד הבינוי והשיכון, מינהל תכנון, ומשרד המשפטים.

עמדת היועץ המשפטי של המשרד שהשר העומד בראשו מגיש את ההצעה:

אין מניעה משפטית לאשר את ההצעה.

בועז גרינברג, עו"ד
2. 4
סגן בכיר ליועמ"ש למעלה"ט