

①

1027550-56

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי

ירושלים

תכנית מס' 5964

נספח מס' 5

טבלאות איזון

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5964
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 0304 ביום 03.04
 סמנכ"ל תכנון
 ע"ר הועדה



רוכל שלמה (סח), כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A
צבי בית יוסף, שמאי מקרקעין M.B.A
דמה מאור, שמאית מקרקעין

ירושלים, 27 ביוני 2001
מספרנו: 5002 (תיק: 311)

לכבוד
חברת סמווד קונסטרוקשיין בע"מ
ירושלים

א.נ.,

הנדון: טבלת איזון - בעקבות אישור תב"ע 5964
הגבעה הצרפתית ירושלים גוש 30545 חלקה 76 וחלקה 58

לבקשתכם ערכתי טבלת איזון עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה סעיף 122 חלוקה שלא בהסכמה.

בטבלת האיזון יוצג שוויים היחסי של חלקה 76 בבעלות פרטית וחלקה 58 בבעלות העיריה, במצבם כיום לעומת שוויים היחסי לאחר הליך של איחוד וחלוקה מחדש.

פרטי המקרקעין:

חלקות בגוש (לא מוסדר) 30545 כדלקמן:

1.	חלקה 76 (בדרום המתחם)	27,199 מ"ר
2.	חלקה 58 (בצפון המתחם)	24,734 מ"ר
	סה"כ	51,933 מ"ר

שטח בין קוארדינטות אורך 222,850 - 222,500
קוארדינטות רוחב 635,000 - 634,550

(מגרשים 101 בתב"ע 1541 א' ומגרשים 1+3 בתב"ע 3056).

שכונת הגבעה הצרפתית ירושלים שטח מדרום מערב לרחוב בר כוכבא ומצפון לרחוב ההגנה.

תאור הנכס:

חטיבת קרקע ריקה הממוקמת בפאתי שכונת הגבעה הצרפתית בחלק הצפון מערבי שלה בין הרחובות ההגנה מדרום, בר כוכבא וצמרת הבירה ממזרח.

1. חלק מחלקה 76 (מגרש 100 לפי תבי"ע 1541 א'), הינו מגרש מלבני רגולרי ממוקם מצפון לרחוב ההגנה וממערב לרחוב המאבק.
2. חלק מחלקה 58 ממוקמת בשטח מדרום לחלקה 76 (מגרשים 1 ו-3 לפי תבי"ע 3065).

מצב תכנוני:

מצב תכנוני תקף

על המתחם חלים תוכניות בנין עיר כדלקמן:

1. מגרש 100 (חלקה 76) בשטח של 27,195 מ"ר הוגדר בתבי"ע 1541 א' שאושרה ב-7 לספטמבר 1983 י.פ. 3958 כשטח פרטי פתוח עליו חלים הוראות תוכנית מתאר ירושלים 62 לשטחים פרטיים פתוחים.
2. מגרש 3 (חלקה 58) בשטח של 6,800 מ"ר הוגדר כשטח ציבורי פתוח לפי תבי"ע 3065 שאושרה ב-10 לאפריל 1985 י.פ. 3153.
3. מגרש 1 (חלק מחלקה 58), בשטח של 17,938 מ"ר הוגדר כשטח לבנין ציבורי לבינוי מרכז קהילתי לפי תבי"ע 3065.

מצב תכנוני מוצע:

תבי"ע 5964 שינוי לתוכניות 1541 א' 3065 ו-3065 ב' קובעת את ההוראות הבאות:

1. שינוי במערך יעודי הקרקע, עקב חילופי קרקע בין העיריה לפרטיים.
 - א. שינוי יעוד שטח לבנין ציבורי ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים 2 מיוחד.
 - ב. שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לשטח לבנין ציבורי שטח ציבורי פתוח ולדרך ו/או טיפול נופי.
- במגרשים מסי 1+2 ששטחם הכולל 19,738 מ"ר ביעוד אזור מגורים 2 נקבעו הוראות לבינוי 5 בנינים בקומות, ובנינים מדורגים.

סה"כ מסי יחידות דיור מירבי 300 יחידות שטח הבינוי למגורים הכולל

44,000 מ"ר	
<u>30,000 מ"ר</u>	סה"כ
74,000 מ"ר	

בשטח מגרש 3 ששטחו 16,202 מ"ר נקבעו הוראות לבינוי מבנה ציבור מרכז קהילתי
 בשטח בינוי כולל של 12,475 מ"ר.

מגרש 5 ששטחו 7,866 מ"ר יפותח כחיץ של שטח פתוח ציבורי בין מבני המגורים במגרש 1
 בצפון המתחם לבין המרכז הקהילתי במגרש 2.

במגרש זה תותר הקמת מגרשי ספורט כחלק משטחי המרכז הקהילתי.

מגרש 4 בשטח של 4,276 מ"ר הינו דרך ממערב למגרש 1 ו-2 ומהווה גישה למתנ"ס.

מגרש 6 ששטחו 3,851 מ"ר יפותח כחיץ ירוק בין בית אבות הקיים מדרום לו לבין מרכז
 קהילתי שיבנה מצפון לו.

סיכום מצב תכנוני וטבלת הקצאה:

מצב חדש מגרשי תמורה לפי תב"ע 5964				מצב תכנוני קודם			חלק מחלקה
מיקום	יעוד	שטח (במ"ר)	מגרש	מיקום	יעוד	שטח (במ"ר)	
צפון המתחם	מגורים 2 מיוחד	11,473	1	דרום המתחם	פרטי פתוח תב"ע 1541 א'	27,199	76
	מגורים 2 מיוחד	8,265 19,738	2 סה"כ		תוכנית מתאר 62		
דרום המתחם	מבנה ציבור מתנ"ס	16,202	3	צפון המתחם	שטח לבנין ציבורי	24,734	58
	מצפון למבנה המתנ"ס	7,866	5		שצ"פ		
	מדרום למבנה המתנ"ס	3,851	6				
דרך גישה למתנ"ס בצמוד למגרשים 1+2	דרך ממערב למגרש 1+2	4,276	4				
		32,195	סה"כ				
		51,933				51,933	סה"כ

סיכום מצב תכנוני:

<u>מצב יוצא</u>			<u>מצב נכנס</u>		
מיקום	שטח	בעלים	מיקום	שטח	בעלים
צפון המתחם	19,738 מ"ר	מתחם סחיר בבעלות פרטית סמווד קונסטרוקשן בע"מ	דרום המתחם	27,199 מ"ר	סמווד קונסטרוקשן בע"מ בשטר חכירה האחרון
דרום המתחם	27,919 מ"ר	שצ"פ ומגרשים ציבוריים	צפון המתחם	24,734 מ"ר	עיריית ירושלים לפי סעיפים 5-7 י.פ. 3325 מיום 22.4.86
מערב המתחם	4,276 מ"ר	דרכים			(מתנ"ס + שצ"פ צמוד)
	32,195 מ"ר	סה"כ רשות מקומית			
	51,933 מ"ר			51,933 מ"ר	סה"כ

1. במצב הקיים לפרטיים שטח סחיר חלקה 76 בדרום המתחם בשטח של 27,199 מ"ר תמורת שטח זה מוקצה להם מגרש סחיר בשטח 19,729 מ"ר בצפון המתחם.
2. לרשות המקומית (עיריית ירושלים) במצב קיים חלקה 58 בשטח של 24,734 מ"ר בצפון המתחם החלקה מהווה שטח למבנה ציבור ושצ"פ, תמורת שטח זה מקבלת העירייה מגרשים חדשים בדרום המתחם הכוללים 27,919 מ"ר שטח למבנה ציבור + שצ"פ) וכן רצועת דרך המובילה למתנ"ס בשטח של 4,276 מ"ר.
3. בעקבות דרישת העירייה הוחלפו מיקומי המגרשים כך שהפרטיים שחלקתם היתה בדרום המתחם קיבלו מתחם דומה בצפון המתחם, והעירייה שחלקתה היתה בצפון המתחם קיבלה מתחם דומה בדרום המתחם.

מצב משפטי :

על פי ספרי המקרקעין כפי שנמצאו בלשכת רישום המקרקעין הזכויות במתחם כולו רשומות בספר שטרות ספר 1014 דף 3 מיום 16 למאי 1999.

המתחם רשום בשטח של 85,516.76 מ"ר.

הזכויות רשומות בבעלות אבות לבנים של סנט אנה של ירושלים.

חכירות ל- 1,000 שנה רשומות כדלקמן :

א. 78/100 על שם סמוח קונסטורקשיין

ב. 11/50 על שם הקסטודיה די טרה סנטה

בהערה בנסח ממועד 23 לפברואר 1996 נאמר כי המודד המחוזי אישר כי הנכס נמצא בתחום שיפוט ירושלים ונמצא בהליכי הסדר בגוש שומא 30545 יחד עם חלקות 57, 58, 59, 74, 76, חלק מחלקה 75 וחלק מדרכים.

הערה :

בנסח שבידינו עדיין לא רשומים החלקות המיועדות למתנ"ס ע"ש עיריית ירושלים

עקרונות ושיקולים בשומה :

במקרה הנדון מדובר בחלוקה שלא בהסכמה הכוללת מגרש סחיר בבעלות פרטית ויתרת השטח מגרשים בבעלות העירייה, לשם הקמת מבנה ציבור ושטחים פתוחים.

בנסיבות מיוחדות אלו נדרשת בדיקת איזון בין המתחמים על מנת לבדוק כי חילופי הקרקע שנעשו בין עיריית ירושלים לפרטיים לא פגעו באפשרויות הניצול כפי שהיו קיימים גם ללא חילופי קרקע.

טבלת שווי יחסי מצב קיים

חלקה	בעלות	שטח	מיקום	צורה	שווי יחסי
76 (חלק)	פרטית	27,199 מ"ר	דרום	רגולרית	סחיר
58 (חלק)	עיריה	24,734 מ"ר	צפון	רגולרית	לא סחיר
	סה"כ	51,933 מ"ר			

טבלת שווי יחסי מצב מוצע

מגרשים	בעלות	שטח	מיקום	צורה	שווי יחסי
1+2	פרטית	19,738 מ"ר	צפון	רגולרית	סחיר
3-6	עיריה (מתנ"ס + שטח פתוח) + דרך	32,195 מ"ר	דרום	רגולרית	לא סחיר
	סה"כ	51,933 מ"ר			

סיכום:

על פי הטבלאות המוצגות לעיל עולה כי אף צד לא נפגע כתוצאה מהאיחוד והחלוקה.
 העיריה נכנסה לאיחוד עם מגרש ביעוד ציבורי בגודל 24,734 מ"ר ויצאה מהאיחוד עם
 מגרשים ביעוד ציבורי בגודל 32,195 מ"ר (גידול של 7,461 מ"ר בשטחים).

הפרטיים נכנסו לאיחוד עם מגרש בגודל 27,199 מ"ר ביעוד שפ"פ ויצאו מהאיחוד עם מגרש ביעוד למגורים בשטח 19,738 מ"ר שמיצה את הפוטנציאל שהיה להם בקרקע במצב תכנוני קודם.

לאור האמור לעיל, חילופי הקרקע בהליך של איחוד וחלוקה אינם משנים את האיזון בין הצדדים ביחס למצב הקודם.

הצהרה:

הריני מצהיר בזאת כי אין לי שום נגיעה אישית בנכס וכי שומה זו נערכה עפ"י מיטב ידיעתי ושיקולי המקצועי.



בכבוד רב,

רובל שלמה (סס)
שמאי מקרקעין כלכלן