

ירושלים - חלק מרובע התחנה הראשונה בין הרחובות דרך בית לחם, מרים החשמונאית ודרך חברון.

בהפקעה זו כוללת :

גוש 30188, ח"ח 10,13,14,15,16, 64 (לשעבר ח"ח 27), 65 (לשעבר ח"ח 27).

חלקות בשלמות 60 (לשעבר ח"ח 8,9), 62 (לשעבר ח"ח 12,27,28), 66 (לשעבר ח"ח 12), 67 (לשעבר ח"ח 11,12,27,28)

תאי שטח להפקעה בחלקם: 36,51,52

תאי שטח להפקעה בשלמות: 38,53

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו ירוק מקווקוו :

בעלי עניין

מבקש ההפקעה : מנהלת אגף נכסי העירייה.
מימון : פרויקט מימון עירוני (מצורף אישור פורום הנכסים מיום 16.2.26).

תאור ההפקעה

מדובר בהפקעה לפי תוכנית מס' **101-0682849**
שטח ההפקעה 6,798 "ר.
השטחים להפקעה זו מפורטים בטבלה המצ"ב.

מטרת ההפקעה

דרך גישה למתחמי הבינוי ברובע התחנה הראשונה.

השטחים המוצעים להפקעה מיועדים כיום ל :

לשטח ציבורי פתוח, הצבועה בצבע ירוק.
לדרך מוצעת, הצבועה בצבע אדום.

שטחים אלו מיועדים להפקעה בהתאם לסעיף: 6.2 בתקנון התכנית מס' 101-0682849

השטחים המיועדים להפקעה מפורטים בטבלת השטחים ובתשריט ההפקעה הרצ"ב שנערך ונחתם ע"י מודד מוסמך.

הצעת החלטה

בתוקף סמכותה של הועדה המקומית, לפי סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965
ולפי תוכנית מס' 101-0682849, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 10781,
מתאריך ח' באלול התשפ"ב, 4.9.2022 בעמ' 11186.
ממליצים להפקיע את השטחים המפורטים לעיל לפי טבלת השטחים ותשריט ההפקעה המצ"ב.

טבלת שטחים להפקעה לפי תכנית מס' 101-0682849

מס' גוש	מס' חלקה מקורית	מס' חלקה חדשה	שטח החלקה במ"ר	מדוד / רשום	שטח לדרך מוצעת		שטח לשטח ציבורי פתוח		סה"כ שטח להפקעה במ"ר	אחוזי הפקעה %	יתרה, במ"ר
					מס' תא שטח (חלק)	השטח במ"ר	מס' תא שטח (חלק)	השטח במ"ר			
30188	10		6,074	רשום	51	8	38	117	8	0.13%	6,066
	13		4,651	רשום	51	1,408	38	1	1,409	30.29%	3,243
	14		6,660	רשום	51	977			977	14.67%	5,683
	15		2,684	רשום	51	1,242			1,346	50.15%	1,338
	16		3,870	רשום	52	104			14	0.36%	3,856
	8(חלק) 9(חלק) 27(חלק)	60	686	רשום			36	686	686	100.00%	0
	12(חלק) 27(חלק) 28(חלק)	62	116	רשום			38	116	116	100.00%	0
	27 (חלק)	64	1,143	רשום	52	197			197	17.24%	946
	27 (חלק)	65	726	רשום	51	719			719	99.04%	7
	12 (חלק)	66	435	רשום	51	435			435	100.00%	0
	11(חלק) 12(חלק) 27(חלק) 28(חלק)	67	774	רשום	53 (בשלמות)	774			774	100.00%	0
סה"כ :											
						5,878		920	6,798		

הערות לטבלה

1. גבולות החלקות ושטחי הפקעה מבוססים על תצ"ר 1458/2022 כשר לרישום מתאריך 04/2023
 2. תצ"ר 920/2023 כשר לרישום מתאריך 09/2023, תצ"ר 3414/2022 ותצ"ר 3415/2022 כשר לרישום מתאריך 08/2024
 3. חלקה מקורית 8 בגוש 30188 עברה שינויים: בתצ"ר 3414/2022 חלק מחלקה 8 הפכה לחלק חלקה 60.
 4. חלקה מקורית 9 בגוש 30188 עברה שינויים: בתצ"ר 3414/2022 חלק מחלקה 9 הפכה לחלק חלקה 60.
 5. חלקה מקורית 11 בגוש 30188 עברה שינויים: בתצ"ר 3414/2022 חלק מחלקה 11 הפכה לחלק חלקה 67.
 6. חלקה מקורית 12 בגוש 30188 עברה שינויים: בתצ"ר 3414/2022 חלקה 12 הפכה לחלק חלקות 62,66,67.
 7. חלקה מקורית 27 בגוש 30188 עברה שינויים: בתצ"ר 3414/2022 חלק מחלקה 27 הפכה לחלק חלקות 60,62,64,65,67.
 8. חלקה מקורית 28 בגוש 30188 עברה שינויים: בתצ"ר 3414/2022 חלקה 28 הפכה לחלק חלקות 62,67.
- גבולות וגודל השטחים ייקבעו סופית לאחר אישור תכניות לצרכי רישום.
- אני, רונן אורי, מודד מוסמך החתום מטה, מאשר בזה כי חישובי השטחים שבטבלה נכונים.
- בדקתי החישוב פלנימטרית ובשיטה האנליטית.
- אישורי זה תקף גם לקובץ המפות הממוחשב הסופי המועבר מטעמי

פרטי המודד : רונן אורי

רישיון מס' : 1493


 חתימה

2. בקשה לפטור מכתב שיפוי לצורך ביצוע הפקעות - חברת "עדן" – מתחם התחנה

נכס	תב"ע	כתובת	יעוד	גוש/חלקה
11128	682849	מתחם התחנה הראשונה	דרך	30188 ח"ח 10,13,65 ועוד

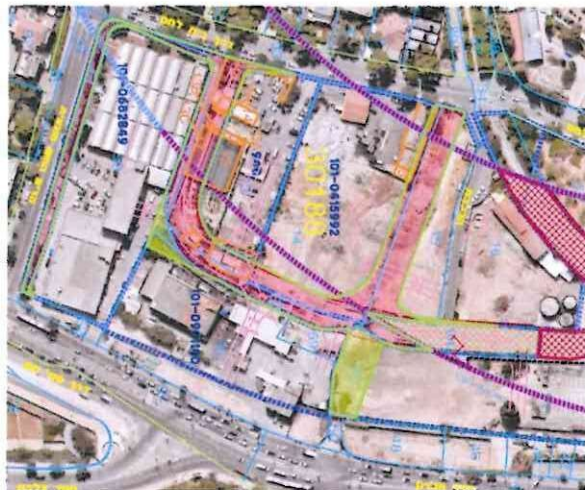
רקע:

לאור החלטת פורום הנכסים מיום 2.9.24 המבטלת מתן פטור גורף מכתבי שיפוי לחברות עירוניות ודורשת אישור פרטני לכל פרויקט, מובאת בזאת הבקשה כדלקמן:

המדובר בהפקעת חלקות דרך שונות בגוש 30188 במתחם התחנה הראשונה בשטח כולל של כ 6,798 מ"ר בייעוד עיקרי של דרך ושטח קטן לשצ"פ, לטובת מימוש התב"ע העירונית לפיתוח מתחם התחנה הראשונה.

מטעמים מסחריים, יוצגו בפני הוועדה נתוני האומדן הראשוני המחמיר שהוכן ע"י השמאי שמחוני משה מטעמנו להערכת גובה החשיפה לתשלום פיצויי ההפקעה בגין המקרקעין וכן בגין פינוי המחברים תוך ניתוח החלופות השונות וכן היתכנות תשלום פיצוי ירידת ערך ושוויים.

כאמור, חברת עדן מבקשת, לאור הייחודיות ומקורות המימון (העירוניים) שלה וכן לאור העבודה שמדובר בפרויקט רחב היקף ובעל חשיבות עירונית גדולה, לפטור אותה מחובת החתימה על כתב השיפוי לטובת העירייה כתנאי לביצוע ההפקעה. להלן תשריט ההפקעה:



מהות הבקשה:

בקשה להחרגה מחובת החתימה על כתב השיפוי המהווה תנאי לקידום הפקעה ושיבוצה בוועדה המקומית כמפורט לעיל.



החלטה:

פורום נכסים מאשר להחריג את חברת עדן מחתימה על כתב השיפוי בנושא שבנדון, הפורום מנחה כי ככל ויהיה חבות בפיצוי הפקעה, יש להגביל את סכום הפיצוי שישולם עד לגובה הסכום שיהיה נקוב בשומה.

ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

ה פ ק ע ה

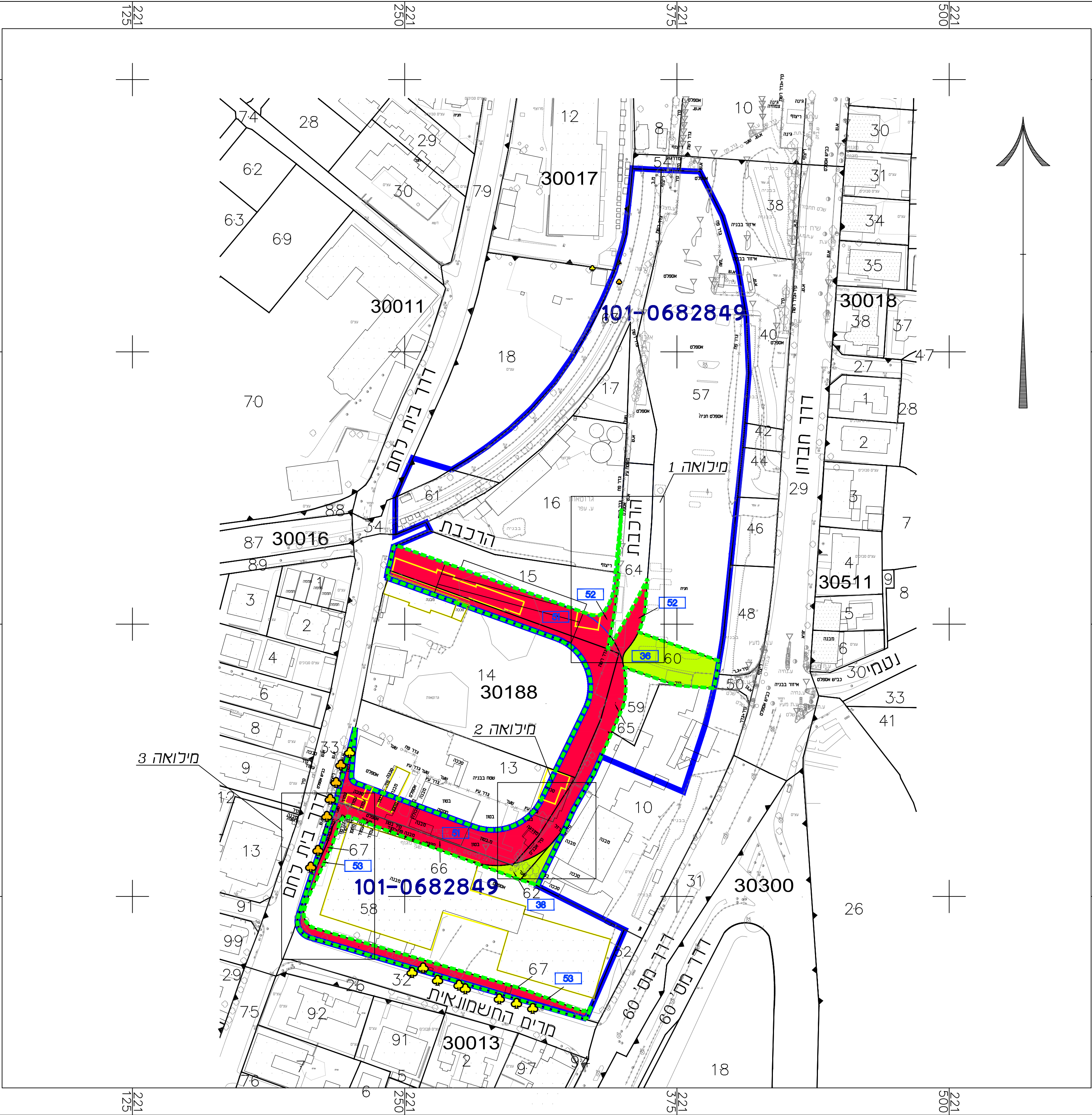
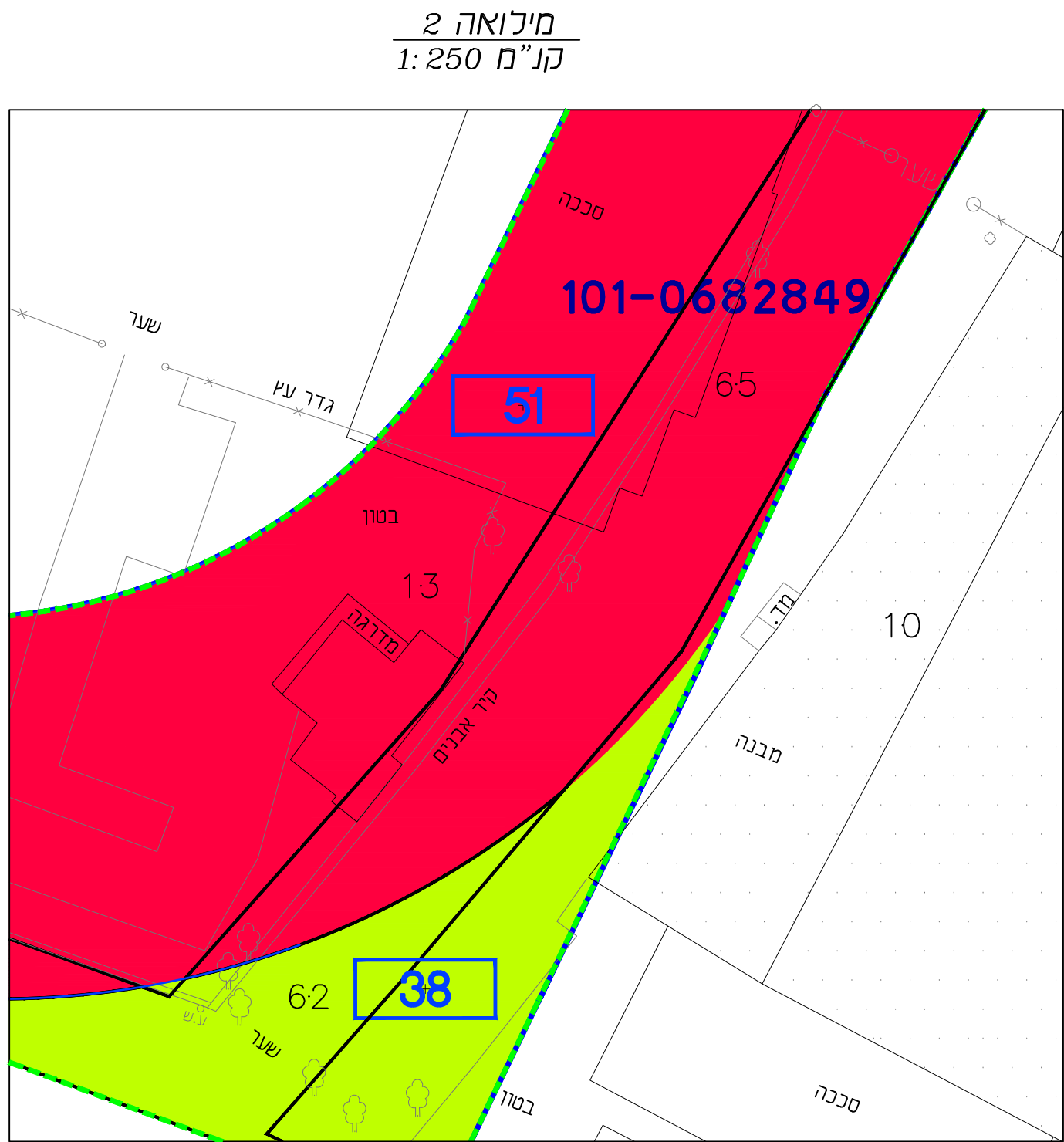
החליטה בישיבתה מיום _____
על אשור ההפקעה
לפי תכנית מס' _____

לפי תכנית בנין עיר מס' 101-0682849

קנה מידה: 1:1250

 רשות המדידה והמפתים מדידת אדמה	קבוצת המפתים-פלס רח הכשר הישוב 10, תל א.ה. ראשני ט"ל 03-9627082 mail@hf-mapping.co.il	 רשמי - מדידה
עורר:	תאריך:	שם הובג
אלה	14/06/2026	6029-5

אורי רונן
מודד מוסמך 1493

[illegible]

- גבולות וגודל השטחים ייקבעו סופית לאחר אישור תכניות לצרכי רישום. אני, רונן אורי, מודד מוסמך החתום מטה, מאשר בזה כי חישוב השטחים שבטבלה נכונים, בדקתי החישוב פלנימטרית ובשיטה האנליטית.