8 במאי, 2018

לכבוד
מר אסף רפלד
מנהל מחוז ירושלים
רשות מקרקעי ישראל

שלום רב,

הנדון: הקצאת קרקע משלימה – מתחם פינוי-בינוי 'קלנר' בירושלים

בהתאם לקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, הנני ממליצה להקצות קרקע משלימה לצורך יצירת כדאיות כלכלית במיזם לפינוי-בינוי מתחם 'קלנר' בירושלים, אשר מקודם כמתחם לפינוי ובינוי במסלול מיסוי, על ידי יזם פרטי.

התכנית ביחס למתחם זה הוגשה לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית, והיא כוללת 116 יח"ד קיימות ומרכז מסחרי בשטח של 170 מ"ר בנוי, אשר במקומן ייבנו 484 יח"ד ו-725 מ"ר מסחר. בשטח התכנית כלולות שתי חלקות פנויות בבעלות המדינה - גוש 30407 חלקה 14 וחלקה 105, המשמשות למגורים ולשפ"פ בהתאמה.

יצוין כי נכון לעת הזאת, עיריית ירושלים נוקטת במדיניות גורפת לפיה בפרויקטים של פינוי-בינוי לא ייגבה היטל השבחה למגורים.
ההקצאה תביא את הפרויקט לפי בדיקתנו לשיעור רווח של כ-19%.

המיזם עומד, להבנתי, בכל שאר כללי ההחלטה, בין היתר בכל הקשור למכפילי הציפוף – המכפיל במיזם הוא 4.2:1, ולצפיפות המינימלית הנדרשת (פי 2.2 מ-12 יח"ד לדונם נטו).

כיוון שמדובר בשתי חלקות צמודות דופן ובשטח כולל של כ-1.5 דונם, מומלץ להקצות את הקרקע בהתאם לסעיף 9 בהחלטת המועצה מס׳ 1519 – פטור ממכרז למגרש כלוא/צמוד דופן. דרכי ההקצאה והיקפיה בפועל ייעשו על פי הקבוע בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל.

לפיכך, אנו ממליצים להקצות בפרויקט זה את חלקות 14 ו-105 לשמש כקרקע משלימה

בכבוד רב,

עינת גנון
סמנכ״לית
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

העתק: מר חיים אביטן, מנהל הרשות להתחדשות עירונית
מר עדיאל שמרון, מנהל רשות מקרקעי ישראל
גב׳ עמליה אברמוביץ, מתכננת מחוז ירושלים, רמ״י
גב׳ מיכל אשר-כהן, מחוז ירושלים, רמ״י