

תוכניות מפורטות למגורים ותעסוקה בגדרה | מתחם 8 סיכום מפגש עדכון ציבור | 26.10.22

משתתפים

מר יואל גמליאל, ראש המועצה המקומית גדרה
אדר' סלאבן פנוביץ', מהנדס המועצה המקומית גדרה
אדר' שי סקיטל, אדריכל המועצה המקומית גדרה
ליהי דאלי, ממונת תחום תכנון בחברת "דירה להשכיר"
עדן בר, בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים
ראם מאיר, בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים
ירין צפון, בר לוי דיין אדריכלים ומתכנני ערים
רוני מוסקונה, ניהול פרויקט, Aviv AMCG
דרורה בוגנים, ניהול פרויקט, Aviv AMCG
אסף לוי, שמאי התכנית, אסף לוי שמאות מקרקעין
ענת ברקאי נבו, יועצת שיתוף ציבור, ענת ברקאי נבו תכנון ערים חברתי
דור חסון, ענת ברקאי נבו תכנון ערים חברתי
בעלי נכסים בשטח מתחם 8

רקע

בימים אלו מקדמת החברה ממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, "דירה להשכיר", יחד עם המועצה המקומית גדרה, תוכניות מפורטות למגורים ותעסוקה בגדרה על בסיס תכנית המתאר של גדרה שאושרה בשנת 2019. כלל המתחמים הם על קרקע פרטית מרובת בעלים והתוכנית המקודמת הן תוכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמה. מתחם 8 ממוקם מערבית לכביש הרצל הקיים בשטח תכנון של כ-1,400 דונם, 2,700 יח"ד בתמהיל מגוון, מתוכם כ-1,100 מיועדים לפיתוח (מבני ציבור, מגורים, מסחר ותעסוקה) וכ-300 דונם מיועדים לשטחים פתוחים, פנאי ונופש. במסגרת התכנון מוצעת הסטה של כביש 40 מזרחה והפיכת הרצל לציר עירוני.

דברי פתיחה:

מר יואל גמליאל, ראש המועצה המקומית גדרה:

ערב טוב לכולם. אני שמח להיות במפגש הזה. אנחנו הכנו תכנית מתאר שדואגת לתוכניות העתידיות של גדרה יחד עם מהנדס המועצה, משרד הפנים וכל משרדי הממשלה. אנחנו מסתכלים לטווח הרחוק בגדרה, אנחנו מסתכלים עשור קדימה ואפילו יותר. רוצה להודות לסלאבן, למחלקת הנדסה, לצוות המתכננים שיושב ומתכנן תוכנית מפורטת. מאוד חשוב לנו לראות את גדרה קדימה. אנחנו נעשה הכל למען הישוב שלנו. אני שמח שכולנו שותפים לתהליך. מאחל לכולנו בשורות טובות, נמשיך להשקיע בכם, ניתן לאנשי מקצוע לעשות את העבודה. אני מברך על כל הפרויקט, נקדם אותו ונעשה הכל שהפרויקט יתקדם כמה שיותר. תודה רבה לכולם.

אדר' סלאבן פנוביץ', מהנדס המועצה:

כבוד גדול להיות ברגע הזה ולהגדיל את גדרה משמעותית. אנו מאחלים לכולם בהצלחה, כולנו פה בשבילכם.

אדר' שי סקיטל, אדריכל המועצה:

ערב טוב, אני מאוד שמח שאנחנו לוקחים צעד אחד קדימה מתכנית המתאר אל תוכנית מפורטת של מתחם 8. זאת תכנית שהיא בסמכות מחוזית – היא עוברת דרכנו אבל עדיין הוועדה המחוזית היא זאת שבסופו של דבר תאשר

אותה. אנחנו – כל הצוות אמונים על התכנון ורוצים להציג בפניכם את התוכנית. אנחנו כאן לשאלות וניתן גם לשלוח שאלות לאחר מכן למייל של ענת: anatbnevopp@gmail.com

ליהי דאלי, ממונת תחום תכנון "דירה להשכיר":
שלום לכולם, אנחנו יוזמים את התוכנית יחד עם המועצה המקומית. דירה להשכיר היא חברה ממשלתית שיושבת תחת משרד הבינוי והשיכון. העיסוק המרכזי שלה הוא השכרה ארוכת טווח והיא מקדמת ומשווקת תוכניות להשכרה ארוכת טווח. בתוך דירה להשכיר נמצא אגף תכנון, אני יושבת שם, שמתעסק גם בקידום תוכניות עבור השכרה ארוכת טווח אבל גם מקדם תוכניות לקרקע פרטית מרובת בעלים. אנחנו הגענו לתוכנית דרך הכובע הזה, בלי קשר לעולמות ההשכרה. מאחלת לנו הרבה הצלחה הערב, תודה רבה.

להלן הנקודות המרכזיות שעלו במפגש:

גבולות התכנית

שאלה: היכן נמצאת רשימת החלקות שנמצאות בשטח התכנית?

תשובה: הרשימה נמצאת במצגת של המפגש שתופץ בימים הקרובים במייל ותעלה לאתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

שאלה: האם הגושים והחלקות שמופיעות במצגות הן אלו שבשטח של מתחם 8?

תשובה: כן, אלו הגושים והחלקות שנמצאים בתוואי התכנית שנגיש לאישור. ובכל זאת, שינויים יכולים לחול בתכנית בהתאם להוראות של מוסדות תכנון בהיררכיה גבוהה יותר.

שאלה: מה קורה עם החלקות הגבולות ממערב לתכנית?

תשובה: חלקן בבעלות רמ"י וחלקן בבעלות פרטית. אנחנו הולכים לפי תכנית המתאר של הישוב שאושרה בשנת 2019 וקבעה את גבול הפיתוח של הישוב.

שאלה: למה המתחם לא נמשך עוד 50 מטר עד לקו הגבול של המועצה?

תשובה: בתוכנית המתאר שאושרה הושארה רזרבה מסוימת.

שאלה: מה לגבי שטחים הנמצאים באזור הנחל?

תשובה: למרות שבתוכנית המתאר מתחם 8 מגיע עד לתוואי נחל שורק, לפי ההנחיות של רשות הניקוז ומסמכים בהיררכיות תכנוניות גבוהות יותר שקבעו באזור "מסדרון אקולוגי", אנחנו נדרשים להתרחק 100 מטר מרצועת הנחל ולכן התחום הזה לא נכלל בקו הכחול של התכנית המפורטת.

שאלה: בחלקה שחלק ממנה נמצא בתוך הקו הכחול והשאר מחוץ לקו הכחול, כיצד מתבצע האיחוד וחלוקה?

תשובה: מה שבתוך הקו הכחול ובתחום לאיחוד וחלוקה נכנס ללוח האיזון והבעלים יקבלו זכויות על שטח הזה. מה שמחוץ לקו הכחול, הוא מחוץ לתכנית - הייעוד שלו לא משתנה ולא מקבלים בגינו זכויות במתחם.

שאלה: היכן ממוקמת החלקה שלי?

תשובה: המיקום של החלקות ידוע וניתן לראות אותו באתר GOVMAP או ב-GIS של מועצה מקומית גדרה. המגרשים שתקבלו ימוקמו קרוב ככל האפשר לחלקות שבבעלותכם, כרגע אי אפשר לדעת את המיקום המדויק מכיוון שתהליך תכנון וחישוב ההקצאה נמצא בשלבי עבודה.

שאלה: כיצד ניתן לגשת ל-GIS של מועצת מקומית גדרה?

תשובה: דרך אתר הועדה או בכתובת <https://v5.gis-net.co.il/v5/gedera?back=hybrid>

מאפייני התכנית

שאלה: מה היא הצפיפות במתחם לדונם נטו?

תשובה: 16 יחידות לדונם נטו והיא נגזרת מהוראות תכנוניות בהיררכיה גבוהה יותר.

שאלה: כמה מ"ר מוקצה למסחר ומשרדים?

תשובה: יש חלוקה במצגת של ייעודי הקרקע.

שאלה: האם השטח כולל רק תכנון לבנייה רוויה או גם צמודי קרקע?

תשובה: אין במתחם תכנון של צמודי קרקע. הבנייה היא בנייה רוויה אך עד 6 קומות בלבד.

סטטוריקה

שאלה: מתי התכנית תופקד?

תשובה: מקווים שתוך שנה וחצי התכנית תהיה מאושרת, תוך שההפקדה תהיה ברבעון השלישי של 2023.

שאלה: האם יש התחייבות של המועצה לפתח את השטח הזה?

כאשר התכנית תאושר, אנחנו נכין תכנית בינוי ופיתוח מפורטת ומשם נתחיל ביצוע של התשתיות. התכנית הזאת גדולה ויש בה הרבה סוגיות פיתוח תשתיות אבל כמובן שהמועצה מחויבת אליהם.

שאלה: מתי אושרה תכנית המתאר?

תכנית המתאר אושרה ב-2019 וניתן לראות אותה ואינפורמציה נוספת באתר הועדה המקומית לתכנון ובנייה גדרה.

שאלה: תוכנית המתאר מדברת על 1900 יח"ד בשטח מתחם 8, איך אתם מתכננים 3,200 יח"ד?

תשובה: התוכנית המפורטת נשענת על הנחיות של מוסדות תכנון בהיררכיה גבוהה יותר שקבעו תקני מינימום לצפיפות ביישובים.

שאלה: מה לוחות הזמנים לכביש 40 והאם הוא מהווה תנאי לביצוע התכנית?

תשובה: יש שלביות במימוש שלו וככל שתתקדם התכנית אנחנו נקבע כמה מן השטח ניתן לפתח כתלות בהתקדמות של ההסטה של הדרך. במתאר הנוכחי, ללא הסטה של כביש 40, ניתן לפתח בשטח התוכנית 1,000 יח"ד בלבד. כולנו עובדים קשה על מנת להסיט את הדרך וזה כמובן לא מותנה בתוכניות הפיתוח של המועצה אלא בתוכנית הפיתוח של משרד התחבורה.

שאלה: במהלך התקופה שונו מספרי החלקות. האם זה שונה גם בטאבו?

תשובה: מספרי חלקות חדשים מופיעים בטאבו ואותם אנחנו מביאים בחשבון.

שמאות

שאלה: חלק מהקרקע שלי הופקעה בעבר, האם החלק שהופקע נלקח בחשבון?

תשובה: לא. במצב הנכנס אנחנו לא מתייחסים לשטח שהופקע בעבר ולא ניתן לקבל עבורו שווי.

שאלה: האם שווי יחסי של חלקה עם מבני ציבור יהיה נמוך יותר?

תשובה: לא, הערכת השווי של הקרקע לא מבוססת על ייעוד הקרקע הספציפי בתוך התכנית. בכל אופן, החלוקה תהיה רק בשטחים הסחירים. כלומר מי שבשטחו מתוכנן פארק/כביש/מבנה ציבור (ובלבד שהוא בתוך הקו הכחול) יהיה זכאי לזכויות רק בשטחים הסחירים.

שאלה: אנחנו שלושה אחים בעלי חלקה בת תשעה דונם ביחסים שווים. האם זה נחשב "מושע"? האם צריך להפריד? מה עדיף?

תשובה: לא בהכרח צריך להפריד. במידה ומעדיפים להפריד יש לשלוח את הבקשה – למייל של ענת anatbnevopp@gmail.com ויהיה נסיון להתחשב.

שאלה: אם ישנה עסקה שעדיין לא מופיעה בטאבו, כיצד מתייחסים אליה?

תשובה: במקרה כזה המוכר ירשם בטבלאות האיזון אך בכל מקרה מי שיקבל את הזכויות במגרשים הוא מי שיופיע בנסח הטאבו. נסח הטאבו גובר על טבלאות האיזון, כך שגם אם הייתה עסקה והיא טרם נרשמה זה לא מקנה למוכר את הזכויות במגרשים.

שאלה: השטח שבבעלותי נמצא בשטח עוקף כביש 40, האם אני מקבל זכויות לשטח שכיר?

תשובה: כרגע מגישים את כל שטח התכנית וכל מה שבתוך הקו הכחול של המתחם, כולל עוקף 40, הפארק או שטח ציבורי אחר, יכנס לטבלאות האיזון ויקבל חלק בשטחים הסחירים. זאת למעט החריגים שהם ביעודי קרקע שונים שלגביהם או שיש תכנון מתארי או שיש להם לוח הקצאות נפרד. כמובן שהכל כפוף להחלטת נציגי הוועדה המחוזית.

שאלה: האם מגרש שמיועד לספורט ונופש שווה כמו מגרש שמיועד למגורים? האם השווי של הקרקע נקבע לפי הייעוד המקורי או לפי הייעוד העתידי?

תשובה: הייעוד ברמה המקומית הוא זה שקובע את השווי, זאת בהתעלם מהתוכנית הכוללנית.

שאלה: האם תשריטים של הסכמי שיתוף נלקחים בחשבון בטבלת האיזון?

תשובה: אכן, אך כיוון שאין לנו גישה אליהם יש להעביר אותם למייל של ענת -

שאלה: מתי פונים לבעלי קרקעות לגבי הליך החישוב והערכת השווי?

תשובה: אנחנו כבר עכשיו פונים אליכם בבקשה לקבל מסמכים בקשר להסכמי שיתוף על מנת לבצע הערכת שווי יותר נכונה וכך לשפר את ההקצאה שלכם. ברמה העקרונית, הערכת השווי מתבצעת בלי קשר לבעלים ועל פי המצב הסטטוטורי של כל אחת מהחלקות. התכנית הזאת היא תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ברגע שהתכנית תופקד יהיה ניתן להגיש התנגדויות בתוך פרק הזמן שקצב מוסד התכנון.

הפרשות

שאלה: כמה אחוזים מהשטח מופרשים לצורכי ציבור?

תשובה: יש מספר הפרשות, כמו לטובת כביש 40 ולפארק הגדול. מתוך 1200 דונם, 270 דונם נשאר נטו לשטחים סחירים.

שאלה: הפקיעו לי שטחים בעבר, עכשיו יפקיעו לי עוד שטח?

תשובה: לא מדובר בהפקעה אלא בהפרשה לצורכי ציבור שחייבים להפריש על מנת להוציא את התכנית לפועל. ה"פיצוי" במקרה הזה הוא בעליית השווי של השטח.

הקצאות

שאלה: האם יש חלקות שיקבלו רק שטחים מסחריים או רק שטחי מגורים או שיתבצע שילוב?

תשובה: ההקצאה של החלקות תהיה לפי שיקולי קירבה גאוגרפית ושיקולים נוספים, בהחלט יכול להיות שבעל קרקע אחד יקבל רק שטחי תעסוקה, אחר מגורים ואחרים קומבינציה של השניים.

שאלה: כמה דונם סחיר מקבלים מכל דונם מקורי?

תשובה: כרגע לא ניתן לדעת ואי אפשר באמת להתחייב. ברגע שהתוכניות יופקדו כל אחד יראה את החלק היחסי שלו.

שאלה: כמה יחידות דיור מקבלים לדונם שנמצא בתוך הקו הכחול?

תשובה: קרקע לבין 3 ל-3.5 יחידות דיור אקוויוולנטי (שווה ערך / שקיל), כלומר יכול להיות גם שטח לתעסוקה אבל שווה ערך ל-3-3.5 יח"ד (בקרקע כמובן).

שאלה: מתי יפורסם מה כל בעל קרקע מקבל?

תשובה: לוח האיזון בו יופיעו המגרשים או חלקי המגרשים שכל בעל קרקע מקבל יפורסם יחד עם מסמכי התכנית בהפקדה שלה ואז למעשה כולם יוכלו לראות.

שאלה: אם יש שטח בחלקה אחת ושטח נוסף בחלקה אחרת, האם ניתן להגיש בקשה לחיבור?

תשובה: בהחלט, זה אפילו רצוי.

שאלה: האם מי שיש לו שטחים מהמנהל זכאי לזכויות במתחם?

תשובה: מי שיש לו שטחים בחכירה מרשות מקרקעי ישראל מתבקש להעביר את חוזה החכירה שנראה איזה זכויות מגיעות לו במקרה של שינוי ייעוד.

בקשות הפרדות ואיחוד

שאלה: אם רוצים להפרד משותפים בחלקה, כיצד עושים זאת?

תשובה: ניתן להעביר בקשה, סביר להניח שיהיה ניתן לעשות זאת רק בחלקות גדולות במיוחד.

שאלה: למי עליי לפנות בנוגע לאיחוד חלקות?

תשובה: לפנות במייל לענת - anatbnevopp@gmail.com

שאלה: ראינו את המצגת. האם יש פעולה שעלינו לעשות בטווח זמן הקרוב?

תשובה: אם אתה בחלקה שיש בה הסכם שיתוף או הסכם אחר שלא ניתן לראות בנסח הטאבו, יש להעביר את החומר למייל של ענת. אם לא, בשלב הזה צריך רק לחכות בסבלנות.

שאלה: נאמר שיש להגיש בקשה לאיחוד תוך 14 ימים. במידה ויש לנו הסכמי שיתוף "מושע" בחלקה, האם אתם פונים אל עורך הדין שלנו או שהוא פונה אליכם והאם אתם מתערבים בתוך ה"מושע"?

תשובה: רצוי שעורך הדין יגיש בצורה מסודרת את המסמכים לענת (מייל) עם מסמכי השיתוף כדי שנהיה מודעים אליהם כי אין לנו גישה מתוך הטאבו אליהם. יש לקחת בחשבון שזה יכול לשפר את ההקצאה שלכם לכן כדאי מאוד לעשות זאת. לגבי החלוקה בתוך ה"מושע", אנחנו לא מתערבים - זה עניין של הבעלים בינם לבין עצמם.

מיסוי

שאלה: האם תדרש השקעה כספית לאורך התכנית?

תשובה: בעקרון מקבלים מגרש לבנייה או חלקים במגרש לבנייה. מימוש הבנייה כמובן מחייב השקעה כספית כולל היטל השבחה ומי שימכור יצטרך לשלם מס שבח. בנוסף ישנם אגרות והיטלים.

שאלה: האם נצטרך לשלם מס שבח?

תשובה: בעקבות ההשבחה שהתכנית מביאה איתה ורק לאחר אישורה הסופי, יש מס שצריך לשלם לוועדה המקומית עוד בשלב הבנייה (או במכירה, המוקדם מביניהם) שנקרא "היטל השבחה". בנוסף יש מס למדינה שנקרא "מס שבח" והוא משולם במכירה של הנכס על הפער בין הסכום בו רכשתם את נכס לסכום בו מכרתם אותו.

שלב הבנייה

שאלה: מתי מתחילה הבנייה?

תשובה: זו היא תכנית מפורטת שמכוחה אפשר להוציא היתר בנייה. ברגע שהתכנית תאושר, תקבל תוקף סטטוטורי ותאושר תוכנית לפיתוח תשתיות יהיה ניתן להגיש היתרים כחצי שנה לאחר מכן. כמו כן, קצב מימוש הבינוי של התכנית תלוי בהתארגנויות שלכם כבעלי קרקע - עליכם להתאחד ולהגיש יחד את היתר הבנייה.

שאלה: האם יש אפשרות לבנייה עצמית?

תשובה: כל בעל מגרש או התאגדות של בעלים תצטרך להתקשר עם יזם ולבצע בנייה עצמית.

שאלה: איך מתבצעת התארגנות של בעלי הקרקע? אתם מסייעים?

תשובה: זה לא מתפקידנו. עליכם להתארגן ביחד ולפנות ליזם.

שאלה: האם הפיתוח יהיה של כל המתחם ביחד או שיהיה מדורג והיו חלקות שיוכלו לבנות מוקדם יותר ואחרות מאוחר יותר?

תשובה: כרגע אין שלביות בבנייה ואנחנו נקבע את זה בהמשך.

השלכות התכנית

שאלה: מה קורה עם הבתים הקיימים ברחוב הרצל? כיצד הם משופעים מהתכנית?

תשובה: יש את השכונה של צמודי הקרקע ואלו נשארים כפי שהם, אנחנו לא יצרנו בהם שינוי. בקשר לתוואי של הרצל שהיום הוא למעשה דרך ארצית, והוא אמור להיות מקומי יותר בגלל ההסטה של הדרך הארצית מערבה.

שאלה: האם הקשר התחבורתי עם מועצת אזורית גדרות הולך להשתנות?

תשובה: זה ישתנה. אם היום כביש אחד בלבד מוביל לישובי גדרות, בעתיד יזוז את 40 מערבה, 10 יהפוך לכביש פנימי והיו 3 כניסות לגדרה ומתוכם יהיו דרכים שימשיכו מערבה יותר.

להלן קישורים:

ענת ברקאי-נבו:

anatbnevopp@gmail.com

אתר המועצה המקומית:

[/http://gedera.muni.il](http://gedera.muni.il)

אתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה:

[/https://gedera.bartech-net.co.il](https://gedera.bartech-net.co.il)

GIS – אתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה:

<https://v5.gis-net.co.il/v5/gedera?back=hybrid>