

## תוכניות מפורטות למגורים ותעסוקה בגדרה | מתחם 7

סיכום מפגש עדכון ציבור | 19.10.22

### 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"  
ראם מאיר, בר לוי דיין אדריכלי ומתכנני עריים  
ירין צפון, בר לוי דיין אדריכלי ומתכנני עריים  
רוני מוסקונה, ניהול פרויקט, Aviv AMCG  
היבה בווארדי, ניהול פרויקט, Aviv AMCG  
דניאל גב, שמאי התכנית, אסף לוי שמאות מקרקעין  
ענת ברקאי נבו, יועצת שיתוף ציבור, ענת ברקאי נבו תכנון עריים חברתי  
דור חסון, ענת ברקאי נבו תכנון עריים חברתי  
בעלי קרקע בשטח מתחם 7

### 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 7 ממוקם בשטח הדרומי של גדרה, בהמשך לבסיס הצבאי הקיים, דרומית לכביש מס' 7 ומצפון לכביש 3933. שטח התכנון הוא כ-300 דונם ומיועד לתעשייה ומשרדים. במפגש, במעמד ראש המועצה, השתתפו כ-80 בעלי קרקעות במתחם והוצגו בו עיקרי התכנית טרם דיון בהפקדתה.

### דברי פתיחה:

מר יואל גמליאל, ראש המועצה המקומית גדרה:

ערב טוב לכולם, אני שמח שהגענו לזמן הזה. אנחנו בעצם מקדמים פרויקט מאוד רציני שיקדם את הישוב למימדים רציניים. האחד זה אזור תעשייה ותעסוקה והשני זה 4000 יחידות דיור שחלקן יופנה לזוגות צעירים שזה מאוד חשוב ליישוב שלנו, על פי תכנית המתאר שאושרה לפני כמה שנים. רוצה להודות לסלאבן מהנדס המועצה ולמחלקת ההנדסה במועצה שעשו עבודת קודש וכן להודות ל"דירה להשכיר", לאדריכלים ולכל הצוות המקצועי המצוין שקידם את הפרויקט בצורה טובה. אנחנו צריכים את אזור התעסוקה כמו אוויר לנשימה בשביל שתהיה הכנסה ליישוב ונוכל לתת שירות לתושבים. אנחנו דואגים לילדים שלו שיוכלו לגור ביישוב כמו שעשינו ב"מחיר למשתכן", גם כאן נתעקש שהרבה מהדירות יגיעו לבני המקום. אנחנו עושים הכל כדי לשמור על הצביון הכפרי, אני מקווה שהאזור התעשייה ייתן מענה של תעסוקה אבל גם של הכנסה ויהווה עוגן כלכלי ליישוב.

אדר' סלאבן פנוביץ', מהנדס המועצה:

כבוד גדול להיות חלק מהתהליך הזה, אלו תוכניות שמקודמות פעם בהרבה שנים.

אדר' שי סקיטל, אדריכל המועצה:

מדובר בתוכנית שלוקחת צעד קדימה את תכנית המתאר הכוללנית שאושרה בעבר. היא מייצרת עוגן של אזור תעסוקה ויש פה קרבה לתחנת רכבת. אני שמח שהגענו למקום שיתן תרומה תכנונית משמעותית ליישוב. התכנית עברה את הדיונים ברמה המקומית ונמצאת בסמכות של הוועדה המחוזית. תוכלו בקישור שנמצא בסוף המצגת להתעדכן בכל השלבים.

ליהי דאלי, ממונת תחום תכנון "דירה להשכיר":

מצטרפת לברכות, מאוד שמחה להיות כאן היום. דירה להשכיר היא חברה ממשלתית שהעיסוק המרכזי שלה הוא את שוק המוסדי עבור שכירות ארוכת טווח. בכובע אחר שלה היא הוסמכה מהממשלה לקדם תוכניות סטטוטוריות למגורים ותעסוקה בקרקעות פרטיות מרובות בעלים. במסגרת הזאת אנחנו מקדמים את התוכנית הזאת שאין לה קשר ישיר לזיכרון בהשכרה.

### להלן הנקודות המרכזיות שעלו במפגש:

#### **שמאות והקצאות**

שאלה: מה הצפי להוצאת טבלת איחוד וחלוקה?

תשובה: הטבלאות יפורסמו יחד עם מסמכי התכנית כאשר התוכנית תוגש להפקדה. לאחר שמוסד התכנון ידון בתוכנית, צוות התכנון יתקן את התוכנית בהתאם להחלטת מוסד התכנון. והתוכנית תופקד, בשלב זה, תינתן ההזדמנות להתנגד לתוכנית בכלל ובפרט לטבלאות האיחוד ממליץ לצורך כך להיעזר בשמאי מקרקעין פרטי..

שאלה: אם אני נמצא בתוך הקו הכחול של התכנית, זה משנה באיזו חלקה אני נמצא מבחינת זכויות?

תשובה: לכל חלקה וחלקה תיערך הערכת שווי בהתאם למצב הנכנס, כלומר – המצב כיום ולאחר כך יחושב החלק היחסי שלה (באחוזים) מכלל המתחם. אם לדוגמה בעל קרקע מחזיק אחוז אחד מהקרקע הכוללת של המתחם, הוא יקבל אחוז אחד מכלל השווי של המתחם במצב החדש (המצב היוצא) (תעשייה מסחר וכיו"ב), יש לזכור שהשווי מתייחס לאחר ההפרשה לצורכי הציבור הנדרשים עבור התוכנית. יש עוד מספר עקרונות שאנחנו שומרים עליהם כמו על הפרדת בעלויות עד כמה שניתן ואיחוד בעלים. כיום חלק מהחלקות מוחזקות ב"מושע" ויתקיים ניסיון להקטין את מרכיב המושע.

שאלה: במצגת הוצג שכדי שבני משפחה יבקשו הקצאה משותפת יש להגיש נסח טאבו+מסמכים נלווים. מה הם המסמכים הנלווים?

תשובה: המסמכים הנלווים הם הסכמים משפטיים או הסכמי שיתוף במידה וקיימים. יש להעביר כאמור את הבקשה הזאת בצורה מסודרת לכתובת המייל [anatbnevopp@gmail.com](mailto:anatbnevopp@gmail.com)

שאלה: הייתה הפקעה בעבר לצורך כביש 7, האם יש זכויות בהקשר הזה?

תשובה: על פי התקן השמאי לא ניתן לבצע שחזור זכויות למעט במקרים מיוחדים, כלומר לא ניתן להתייחס להפקעות שנעשו בעבר. השווי הנכנס מתייחס רק לשטח הכלול בתחום האיחוד וחלוקה ועל פי ייעודו הסטטוטורי (תכנוני).

שאלה: יש לי מגרש של 2 דונם האם אני בעצם יכול לבנות עליו בניה של 6 קומות לצרכי תעשייה?

תשובה: לא. עם פרסום התכנית ולוח האיזון, כל אחד מהבעלים יוכל למצוא את שמו ואת החלק היחסי שהוא נכנס איתו לתכנית והחלק היחסי שאיתו הוא יוצא מהתכנית. בהתאם כל בעל קרקע שהוא בתחום התוכנית יקבל הקצאה באחד ממגרשי התכנית. במגרש החדש שיתקבל לאחר החלוקה ניתן יהיה לבנות בהתאם לזכויות והשימושים אשר יפורטו במסמכי התכנית.

שאלה: אם אני נופל בתוך שטח המתחם, גם אם מדובר בכביש פנימי או על בניינים אני מקבל את אותן הזכויות?

תשובה: כן, גם אם על גבי החלקה שבבעלותך מתוכנן שטח ציבורי, שטח זה מופרש לצרכי ציבור ואתה משתתף באיזון ומקבל הקצאה במגרש סחיר במיקום אחר. כל עוד החלקה שבבעלותך כלולה בתחום האיחוד וחלוקה אזי תתקבל בגינה הקצאה.

שאלה: האם הקרקע מוערכת כקרקע חקלאית או על פי המצב המוצע בתכנית המפורטת?

תשובה: במצב הנכנס ללוח האיזון הקרקע מוערכת כקרקע חקלאית בהתאם לתכניות המפורטות מאושרות כיום, כלומר תוכנית המתאר הכוללנית לא שינתה את המצב הסטטוטורי. במצב היוצא ללוח האיזון מוערכים המגרשים החדשים בהתאם לתכנון החדש.

**מיסוי**

שאלה: שילמתי בעבר היטל סלילה למועצה בסכום משמעותי, האם יש התחשבות בהיטלים שכאלו?

תשובה: ההיטלים מבוססים על תב"ע ישנה. אפשר להסתכל על כמה היטלים נשלם אבל בסופו של דבר מדובר בהשבחה ואין מה להתמקד בהיטלים.

שאלה: האם יודעים באיזה שלב יוטלו מסים על בעלי הקרקעות?

תשובה: מיד אחרי אישור התכנית תתרחש גבייה ראשונית. שאר המסים ישולמו בשלב המימוש - או בהיתר בנייה או במכירה.

שאלה: האם טבלאות האיזון מביאות בחשבון את גובה ההיטלים שהוטלו בעבר?

תשובה: הן לוקחות בחשבון את השווי של הקרקעות כפי ששוות בשוק החופשי.

שאלה: מה גובה היטל ההשבחה הצפוי?

תשובה: 50% מההשבחה בשווי הקרקע.

**אופי התכנית**

שאלה: האם יש קשר ל"דירה להשכיר" בשלב המימוש?

תשובה: לא, החברה היא יזמית התכנית ומקדמת את התכנון עד לאישור שלב המימוש יתבצע מול יזמים פרטיים או באופן עצמאי.

שאלה: מה היא ההפרשה לצורכי ציבור בתכנית?

תשובה: כ-50 אחוזים. חשוב לחדד שאין פה הפקעה אלא השבחה מכיוון שבעלי הנכסים יוצאים עם זכויות בנייה באזורים סחירים.

**להלן קישורים:**

ענת ברקאי-נבו:

[anatbnevopp@gmail.com](mailto: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)