

מפגש עדכון הציבור בנושא תוכניות מפורטות לתעסוקה בגדרה

מתחם 7

מס' תכנית : 460-0927541
שם תכנית : מתחם 7 - אזור תעסוקה גדרה דרום

יום רביעי, 19.10.22, 18:30-20:00

למה נפגשים?

לשמוע הסבר על התוכנית, לשאול שאלות ולקבל תשובות



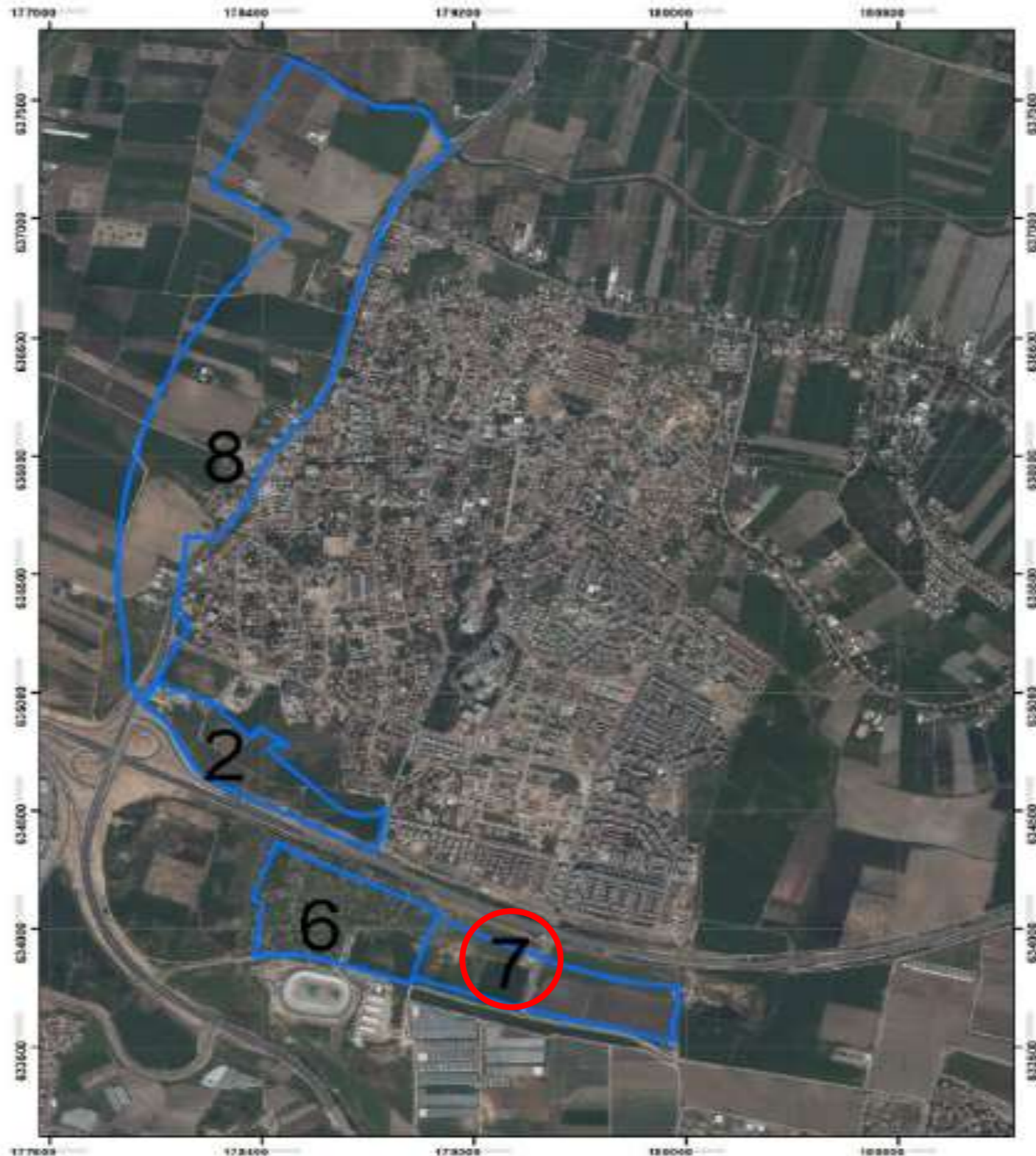
מתחמי הפיתוח

שלוש תוכניות מפורטות למגורים ולתעסוקה בגדרה על בסיס תוכנית המתאר של גדרה שאושרה בשנת 2017. 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 3993. שטח התכנון הוא כ-300 דונם מיועד לתעשייה ומשרדים.

מתחם 8: מערבית לכביש הרצל הקיים, שטח תכנון 1,400 דונם, 2,700 יח"ד, 300 דונם מיועדים לשטחים פתוחים פנאי ונופש.

מתחם 2: נמצא צפונית לכביש מס' 7 בקצה של העיר ממזרח לכביש 40. שטח התכנון הכולל הוא כ-200 דונם לשכונת מגורים בהיקף של כ-790 יח"ד. התוכנית כוללת מענה של שטחי ציבור ופארק.



מי יזם את התוכנית?

החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ "דירה להשכיר",
בשיתוף מועצה מקומית גדרה.

חברת "דירה להשכיר" הוסמכה להוות זרוע הביצוע של ממשלת ישראל
כגורם מתכלל, מתכנן ומבצע בתחום פרויקטים לדיור.



קידום תוכניות
סטטוטוריות
למגורים – להגדלת
היצע יח"ד

פיתוח שוק מוסדי
להשכרה ארוכת
טווח

דירה להשכיר

החברה הממשלתית לדיור
ולהשכרה בע"מ



זרוע ביצוע של
הממשלה בתחום
הדיור ונדל"ן

צוות התכנון



צוות יועצים



סטטוס התוכנית המפורטת?

שלב

מצב קיים

חלופות תכנון

עיבוד חלופה
נבחרת

גיבוש מסמכי
תכנון

דיון בועדה
מקומית

קליטת התוכנית
במוסד התכנון

הפקדה, התנגדויות,
אישור תוכנית

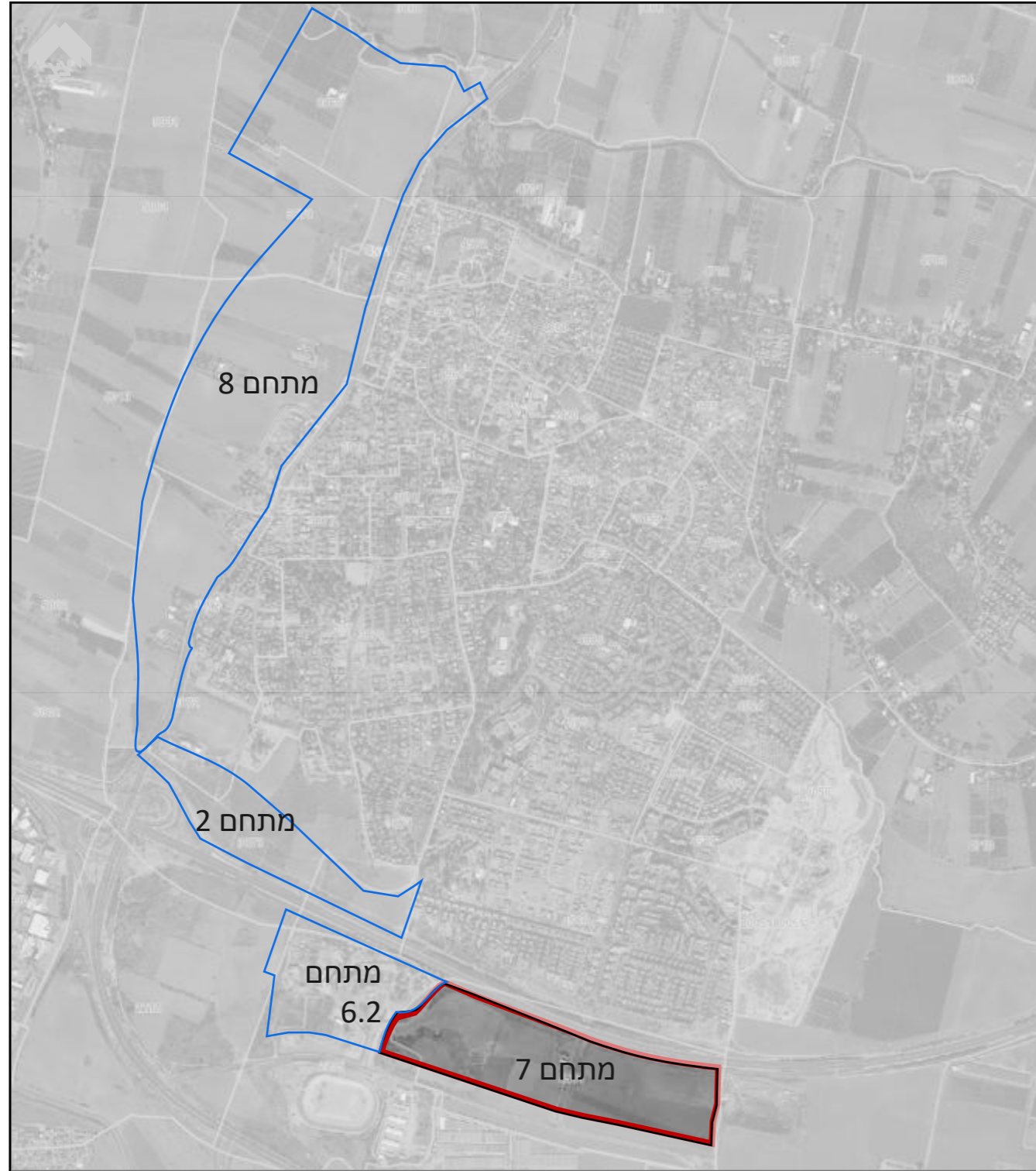


אנחנו כאן

אז בואו נכיר את התוכנית יחד



מתחם 7 - גבולות התוכנית



מתחם 7 : ממוקם בשטח הדרומי של גדרה, בקרבה לבסיס הצבאי הקיים, דרומית לכביש מס' 7 ומצפון לכביש 3993. שטח התכנון הוא כ-300 דונם מיועד לתעשייה ומשרדים.

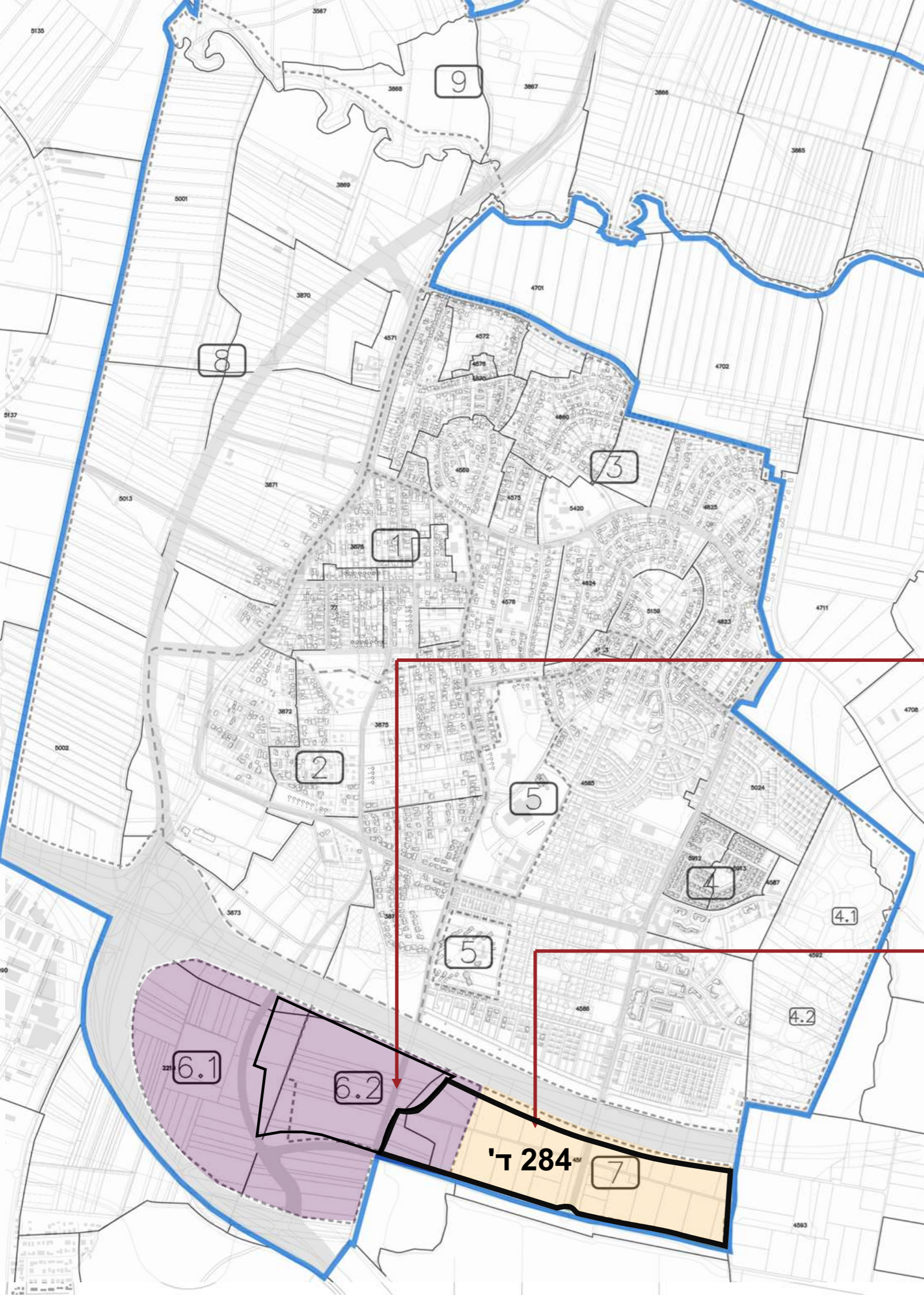
מתחמי תכנון:

מתחם 6.1-6.2

- 400,000 מ"ר תעסוקה
 - 35,000 מ"ר מבני ציבור
 - 45,000 שטח ציבורי
- אזור התעסוקה מדרום לדרך מס' 7 יהווה את המרכיב המרכזי בכלכלת הישוב. מתחם 6.2 מוצע כעתודת הפיתוח שלו. התוכנית מציעה לפתח במקום אזור תעסוקה אשר יהווה מוקד לסביבתו בשילוב תחנת הרכבת המתוכננת.












מתחם 7

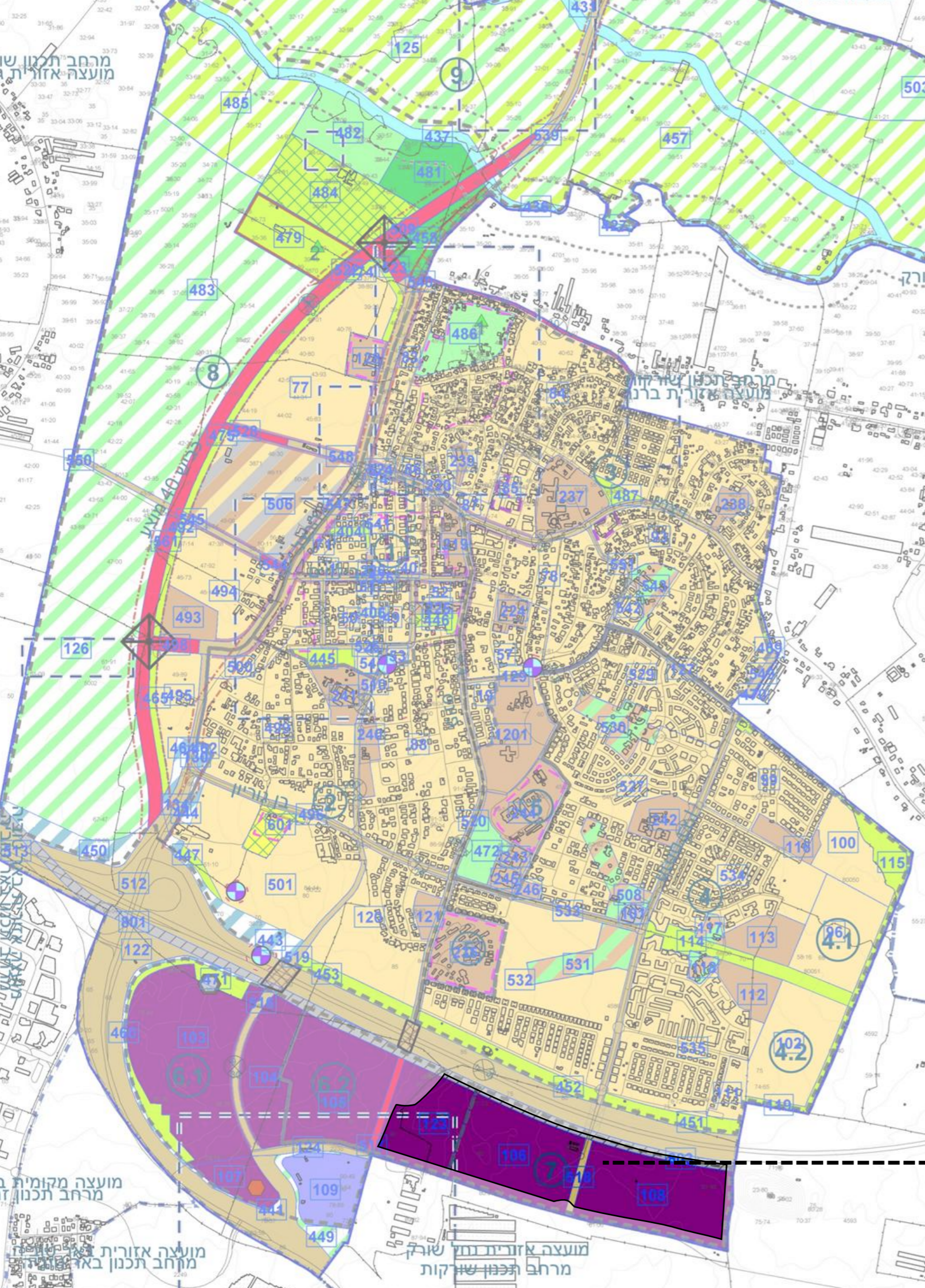
- 3,000 מסחר
 - 8,000 מבני ציבור
 - 150,000 תעשייה
- המתחם נמצא בדרום לכביש 7 וכיום יעודו חקלאי. התוכנית מציעה לפתח במקום שטח לתעשייה מלאכה זעירה, תעשייה נקייה, אחסנה ומרכזים לוגיסטיים וכן עתודה לשירותים עירוניים כולל בית עלמין ואצטדיון עירוני.



תוכנית מתאר | תשריט

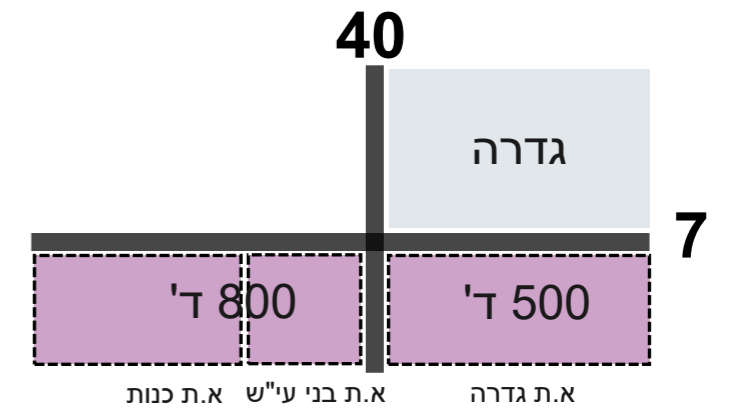
מקרא:

-  נחל/תעלה/מאגר מים
-  שטח ציבורי פתוח
-  פארק/ גן ציבורי
-  ספורט ונופש
-  יער
-  שטחים פתוחים
-  מגורים
-  מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
-  מבנים ומוסדות ציבור
-  מגבלות בניה ופיתוח
-  דרך/מסילה לביטול
-  דרך מוצעת
-  תעסוקה

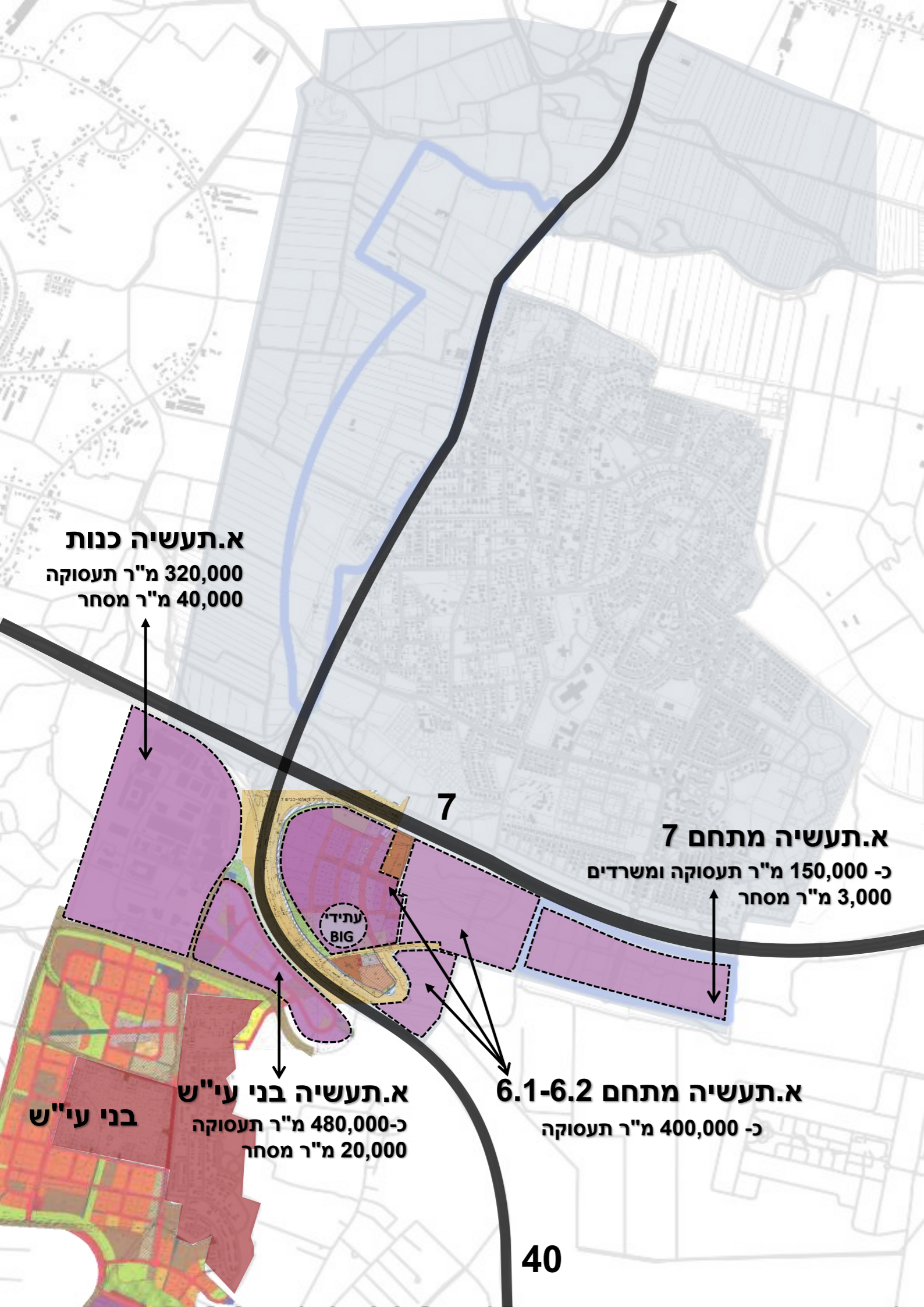


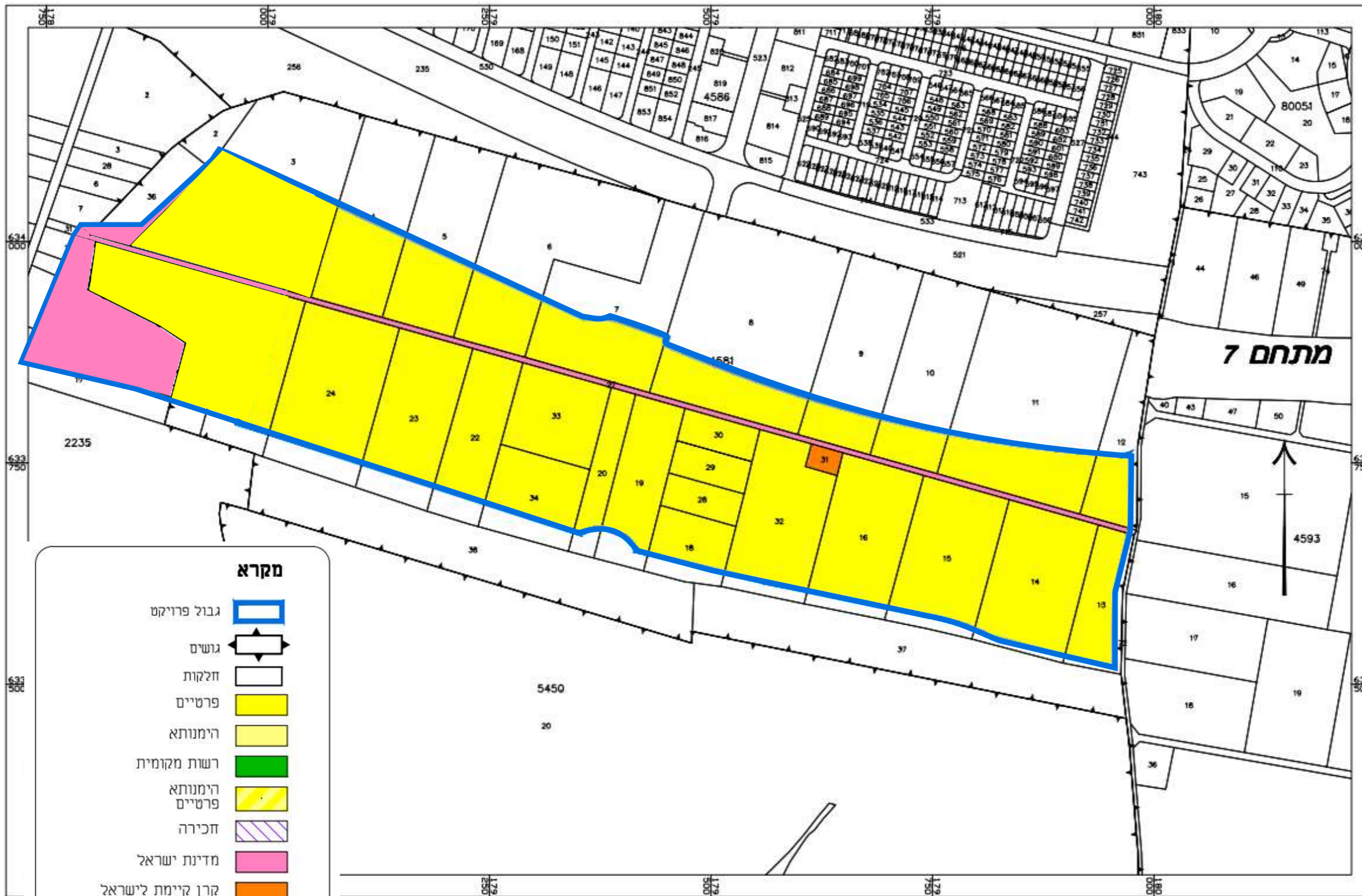
תעסוקה לאורך כביש 7 ו-40

רצף התעסוקה לאורך כביש 7 ו-40.



אזור תעשייה כנות





מספר חלקה	מס' גוש
7 11-13 16-17 31	2235
2-16 18-20 22-27 32 34 36-37 28-31 33 35	4581
72	4593



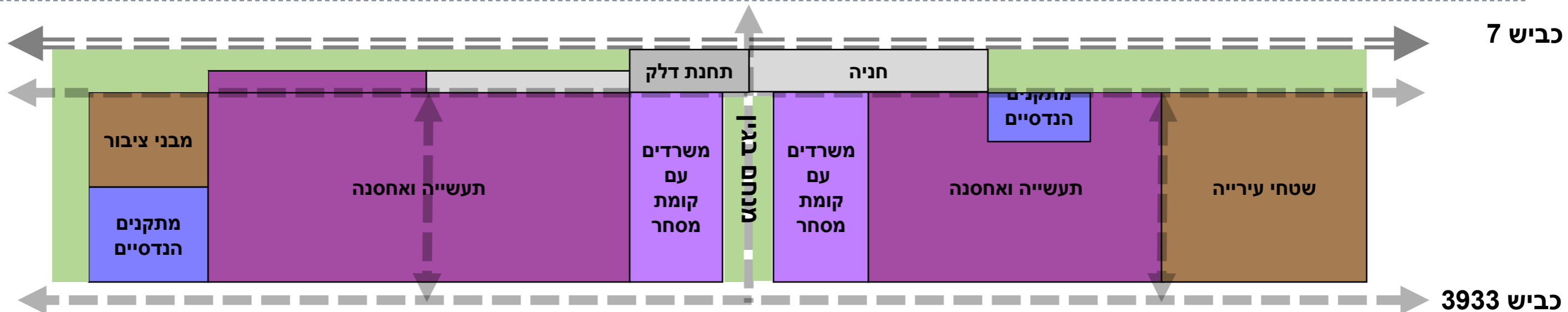
תעסוקה לאורך כביש 7 ו-40

רצף התעסוקה לאורך כביש 7 ו-40.



סכמה תכנונית

כביש 7



כביש 3933

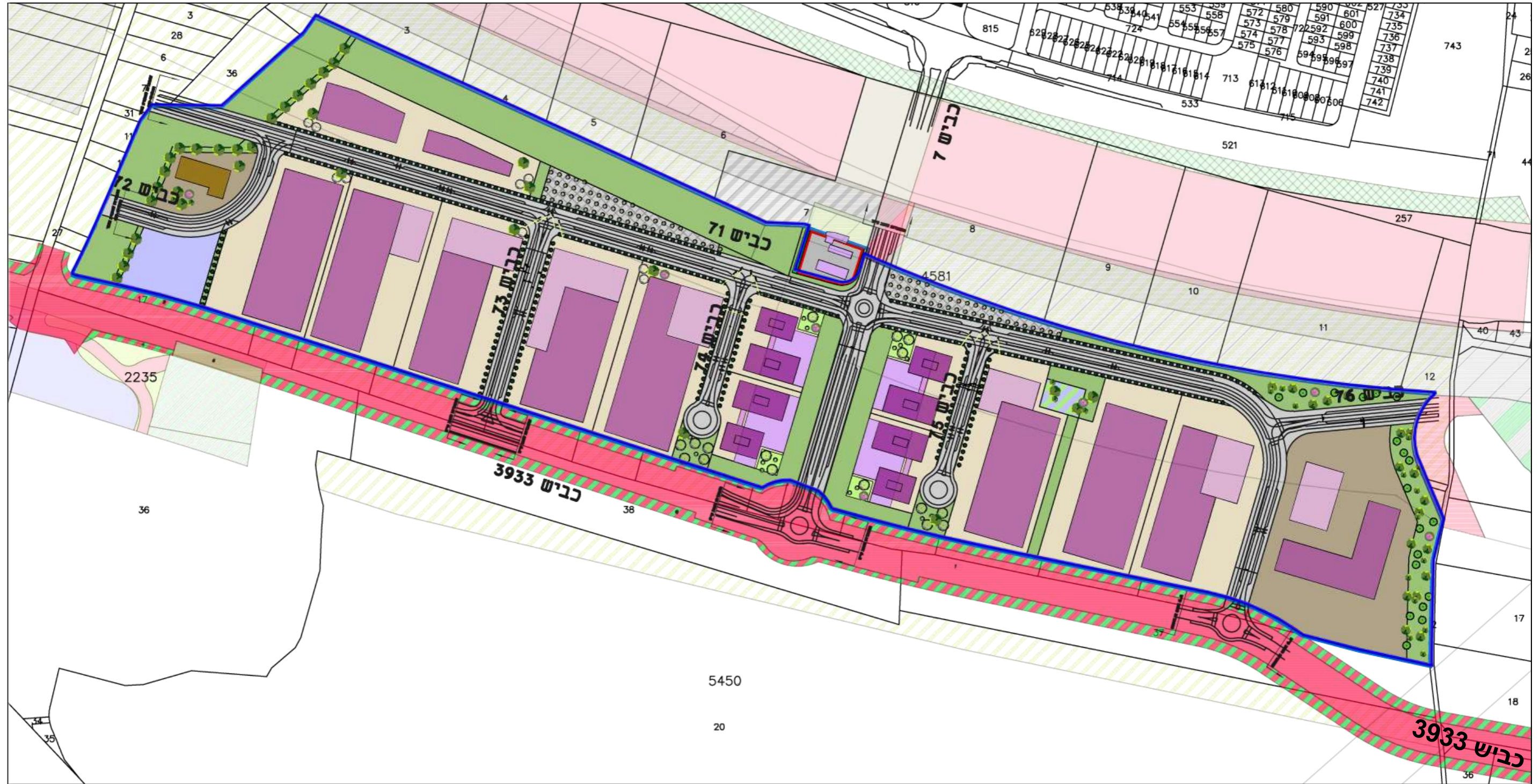


אחוזים	שטח (דונם)	יעוד
52%	122	תעשייה ואחסנה
	21	מסחר ומשרדים
8.5%	24	מבנה ציבור (עירייה)
1.5%	4	מבנה ציבור (גן ילדים)
2%	5	חניה
36%	49	שצפ
	5	מתקנים הנדסיים
	51	דרך
100%	281	סה"כ

מגרשים באזור דרום, 8 מגרשים גדולים של 14 ד' בממוצע
 אחוזי בנייה תעשייה ואחסנה 150% עיקרי = 183,000 מ"ר , 70% שירות = 128,000 מ"ר (מתוכם תתאפשר עד 20% המרה לטובת שטחי משרדים)
 סה"כ 311,000 מ"ר בנוי על קרקעי
 אחוזי בנייה מבנה ציבור 220% - סה"כ 61,600 מ"ר



גובה הבינוי עד 6 קומות (36 מטר) כפי שנקבע בתוכנית המתאר
תותר הקמת קומה אחת תת קרקעית









חלופת השלד – פיצול מגרשים

אופציה לחלוקה למגרשים קטנים
מתוך 9 מגרשים גדולים תעשייה ואחסנה 6 מגרשים מתפצלים ויוצרים יחד 17 מגרשים קטנים (4.5 ד' בממוצע) + 3 מגרשים גדולים (13.6 ד' בממוצע)

פיצול המגרשים מתאפשר על ידי תוכנית חלוקה



מתחם 7 תחום איחוד וחלוקה – עקרונות

התוכנית והעקרונות המוצגים בתוכנית מותנים באישור מוסד תכנון סטטוטורי

העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סע' 122 (1) ו-122 (2) לחוק התכנון והבניה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל אפשר, כשוויו

של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

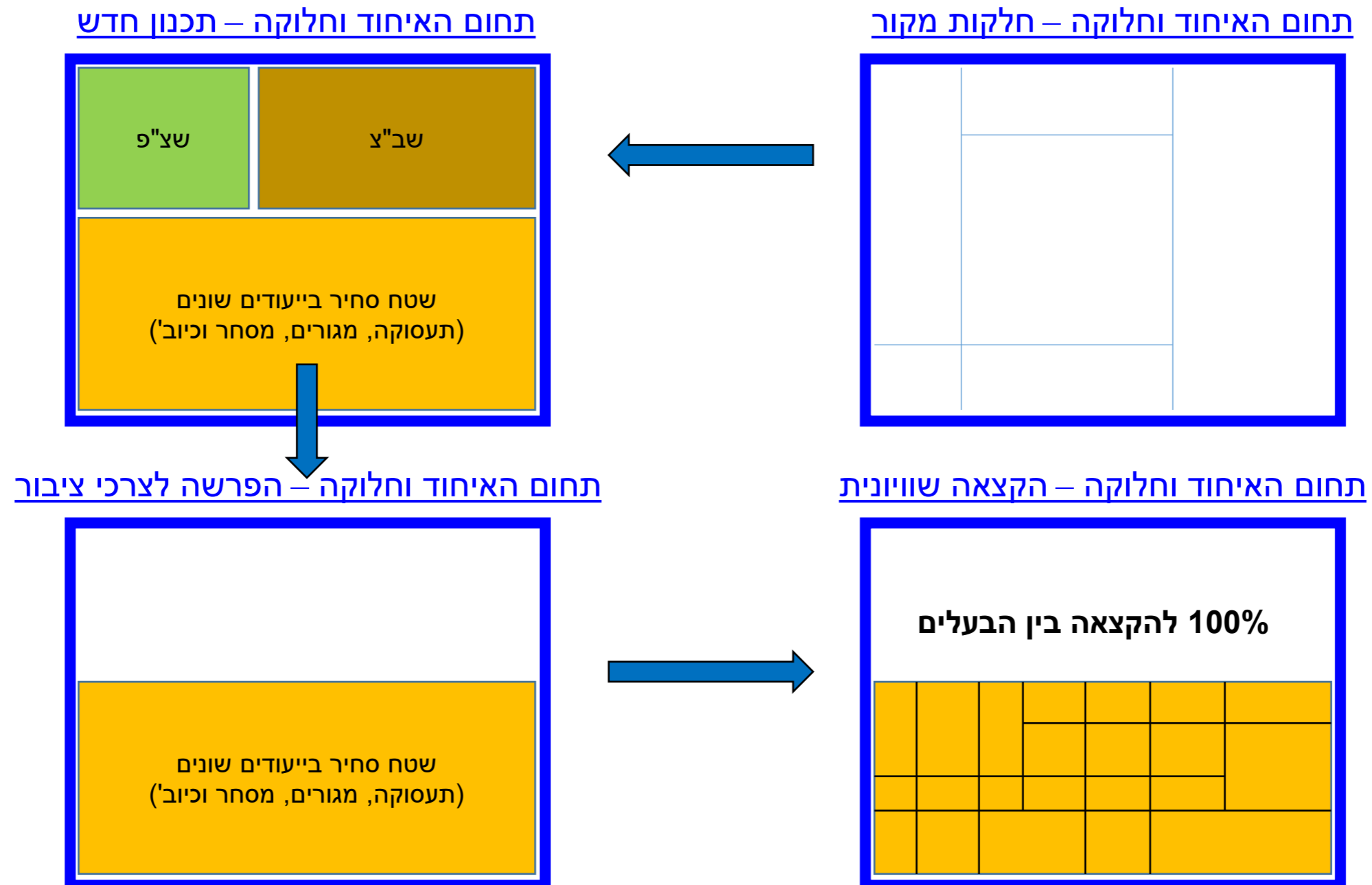
- בהתאם להוראות החוק, תבוצע הקצאה של מגרשי התמורה על בסיס קרוב ככל האפשר לחלקת המקור.
- במקרים בהם יאותרו באופן מובהק בעלויות זהות, יבוצע איחוד של ההקצאה לאותם בעלים.

מבוקש כי:

קבוצות/משפחות המעוניינות לקבל הקצאה ביחד, יש להעביר תוך 14 ימים בקשה מסדורת הכוללת את רשימת הבעלים בצירוף נסח טאבו וכל המסמכים הרלוונטיים לבקשה.

אין התחייבות להיענות לבקשה ויעשה מאמץ להתחשב בכל הניתן.

עיקרון הפרשה לצרכי ציבור באיחוד וחלוקה



מתחם 7 תחום איחוד וחלוקה – עקרונות

לפי חוק התו"ב :

יש לשמור על מיקום המגרש המוקצה קרוב "ככל האפשר"
לחלקת המקור וכמובן לשמור על שווי יחסי זהה.

שטחי הקרקע הסחירים לבניה, אותם יקבלו הבעלים בתכנית - קטן מהשטח הכולל לאיחוד וחלוקה שכן נדרשת הקצאה לצרכי ציבור (דרכים, גינות מבני ציבור וכו'). משכך לא ניתן בהכרח לקיים הקצאה "על חלקת המקור" ולכן נוצרת תנועה של הקצאת המגרשים. כמוצג להלן:

חלקות מקור עליהן נקבעו ייעודים שאינם סחירים, מייצרות תנועה של הקצאות במסגרת "קרוב ככל האפשר". יודגש כי יש להתחשב בכל הבעלים בתכנית לעניין זה.



שיקולים נוספים בהקצאה בהתאם לתקן שמאי מס' 15 ותקנות התכנון והבניה לעניין לוחות איזון

מצב נכנס

זיהוי וקיבוץ בעלים זהים מחלקות שונות

זיהוי ואפיון מפרוז (בעלים יחיד בחלקה)

*קיימות לא מעט חלקות (יתכן גם חלקות בבעלות יחיד) אשר שווין היחסי נמוך ואינו מאפשר הקצאה בנפרד

חלקות גדולות מרובות בעלים אשר קיבלו מספר מגרשי הקצאה

מצב יוצא

בעלים אלה יקבלו הקצאה מאוחדת כשיקול עיקרי

בעלות היחיד תשמר ככל האפשר*

לפיכך, לא יהיה מנוס מלהקצות לבעלים בחלקות קטנות אלה זכויות במושע (במשותף) עם בעלים/חלקות אחרות

יבוצע פירוק של הבעלות המשותפת ע"י פיזור הבעלים לכל מגרש בנפרד תוך התחשבות ככל הניתן במועדי הרישום בנסח כדי להימנע מפירוק "קבוצות בעלים טבעיות"

מתחם 7 תחום איחוד וחלוקה – עקרונות

דוגמא בלבד – כל הנתונים המוצגים הינם להמחשה

דוגמא בלבד

מצב יוצא

מצב נכנס

שוי יחסי	שוי	ייעוד	מגרש	גוש	חלקה	שוי	שוי יחסי
2.8%	₪ 134,054,000	מגורים מסחר ותעסוקה	1	X	א	₪ 19,000,000	1.5%
0.9%	₪ 33,523,000	מגורים ד' + ח. מסחרית	2	X	ב	₪ 31,000,000	2.8%
0.5%	₪ 47,727,000	מגורים ד'	3	X	ג	₪ 6,700,000	0.5%
0.7%	₪ 36,136,000	מגורים ד' + ח. מסחרית	4	X	ד	₪ 30,000,000	1.3%
0.6%	₪ 28,454,000	מגורים ד' + ח. מסחרית	5	...	...	...	...
0.9%	₪ 45,852,000	מגורים ד' + ח. מסחרית	6	...	...	...	...
0.9%	₪ 44,776,000	מגורים ד' + ח. מסחרית	7	...	...	...	...
1.0%	₪ 50,183,000	מגורים ד'	8	...	...	...	...
1.2%	₪ 58,661,000	מסחר ותעסוקה	9	...	...	...	...
0.1%	₪ 9,255,000	מסחר ותעסוקה	10	...	...	...	...
0.5%	₪ 28,057,000	מסחר ותעסוקה	11	...	...	...	...
100.000%	₪ 4,000,000,000		סה"כ			₪ 1,000,000,000	100.000%

חישוב השווי והשווי היחסי, לכל אחת מהחלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה, באופן בלתי תלוי על פי המצב המאושר.

חישוב השווי והשווי היחסי, לכל אחד מהמגרשים הסחירים במצב היוצא, באופן בלתי תלוי.

מתחם 7 תחום איחוד וחלוקה – עקרונות

דוגמא בלבד

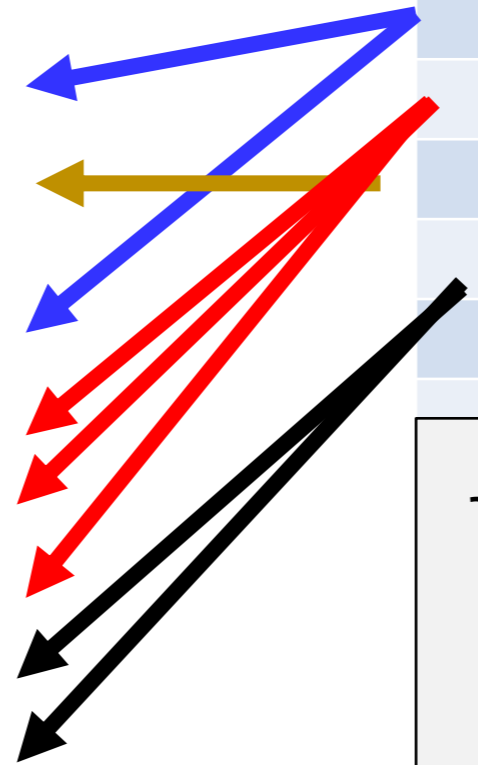
דוגמא בלבד – כל הנתונים המוצגים הינם להמחשה

מצב יוצא

מגרש	ייעוד	שווי	שווי יחסי
1	מגורים מסחר ותעסוקה	₪ 134,054,000	2.8%
2	מגורים ד' + ח. מסחרית	₪ 33,523,000	0.9%
3	מגורים ד'	₪ 47,727,000	0.5%
4	מגורים ד' + ח. מסחרית	₪ 36,136,000	0.7%
5	מגורים ד' + ח. מסחרית	₪ 28,454,000	0.6%
6	מגורים ד' + ח. מסחרית	₪ 45,852,000	0.9%
7	מגורים ד' + ח. מסחרית	₪ 44,776,000	0.9%
8	מגורים ד'	₪ 50,183,000	1.0%
9	מסחר ותעסוקה	₪ 58,661,000	1.2%
10	מסחר ותעסוקה	₪ 9,255,000	0.1%
11	מסחר ותעסוקה	₪ 28,057,000	0.5%
סה"כ		₪ 4,000,000,000	100.000%

מצב נכנס

גוש	חלקה	שווי	שווי יחסי
3871	א	₪ 19,000,000	1.5%
3871	ב	₪ 31,000,000	2.8%
3871	ג	₪ 6,700,000	0.5%
3871	ד	₪ 30,000,000	1.3%
...
סה"כ		₪ 1,000,000,000	100.000%



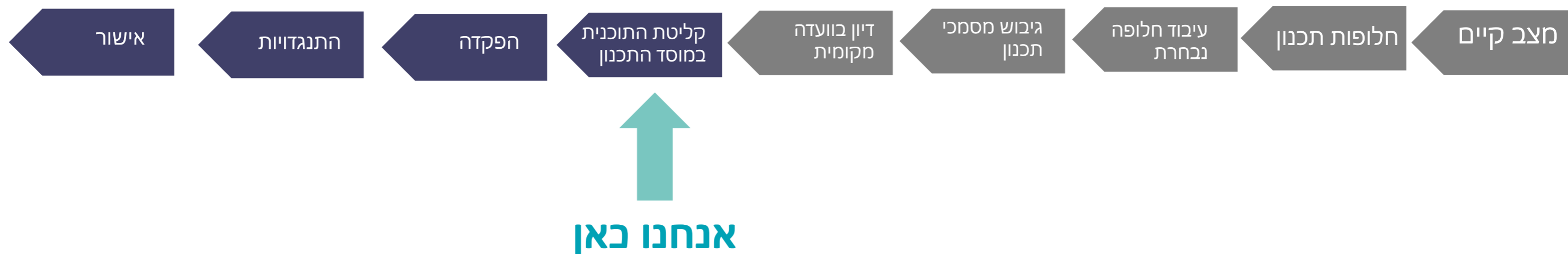
בשלב הבא – שוייכו החלקות במצב הנכנס למגרשי תמורה על בסיס הוראות החוק, כלומר קרוב ככל האפשר ותוך שמירה על שווי יחסי במצב החדש זהה לשווי יחסי במצב הנכנס.

לדוגמא- חלקה א' קיבלה את מגרשים 5 + 2 ושמרה על שווי יחסי של 1.5%.

מתחם 7 תחום איחוד וחלוקה – עקרונות

שאלות ותשובות נפוצות בעניין איחוד וחלוקה

שאלות	תשובות
במידה וקיימים כיום מבנים בחלקה, האם אקבל שווי גבוה יותר?	ככל והמבנים תורמים לשווי, יתקבל "פיצוי" בגין תרומת המחברים בהתאם לתקן שמאי מספר 15.
באיזה ייעוד יהיה המגרש שאקבל?	טרם נקבע, ההקצאה מבוצעת על בסיס שווי יחסי ואפשרית בכל ייעוד סחיר הקיים בתכנית
מה הדין אם בבעלותי חלקה אשר עליה מתוכנן בתכנית החדשה מגרש ציבורי כדוגמת דרך או פארק?	שטחי הציבור המתוכננים בתחום האיחוד וחלוקה יופרשו לוועדה המקומית ובעלי הקרקע יקבלו את הקצאתם במיקום אחר קרוב ככל האפשר.
האם מתחשבים בהפקעות עבר?	ככל ושולמו פיצויים על ההפקעה או היו אמורים להשתלם פיצויים על ההפקעה – לא תובא ההפקעה בחשבון. על פי התקן אסור לבצע שחזור חלקות ולהתחשב בהפקעות עבר.
איך נקבע השווי היחסי?	חישוב השווי והשווי היחסי, מתבצע לכל אחת מהחלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה וכל אחד מהמגרשים המוצעים בתכנית, באופן בלתי תלוי על ידי השמאי העורך את לוח האיזון.



2. כתובת להמשך פנייה והעברת חומרים : anatbnevopp@gmail.com

3. קישור למידע על התכנית : [לקישור למידע תכנוני לחץ כאן](#)