



מפגש עדכון הציבור בנושא תוכניות מפורטות למגורים בגדרה

שם התוכנית: מתחם 8

מס' תכנית: 460-1050020

יום רביעי, 26.10.22, 19:30-21:00

למה נפגשים? כביש 40

לשמוע הסבר על התוכנית, לשאול שאלות ולקבל תשובות

20:15

דיון ושאלות - תשובות

19:45

הצגת התוכנית
בר לוי אדריכלים

19:30

רקע לקידום התוכנית
ראש מועצת גדרה, מר יואל
גמליאל
ליהי דאלי, דירה להשכיר

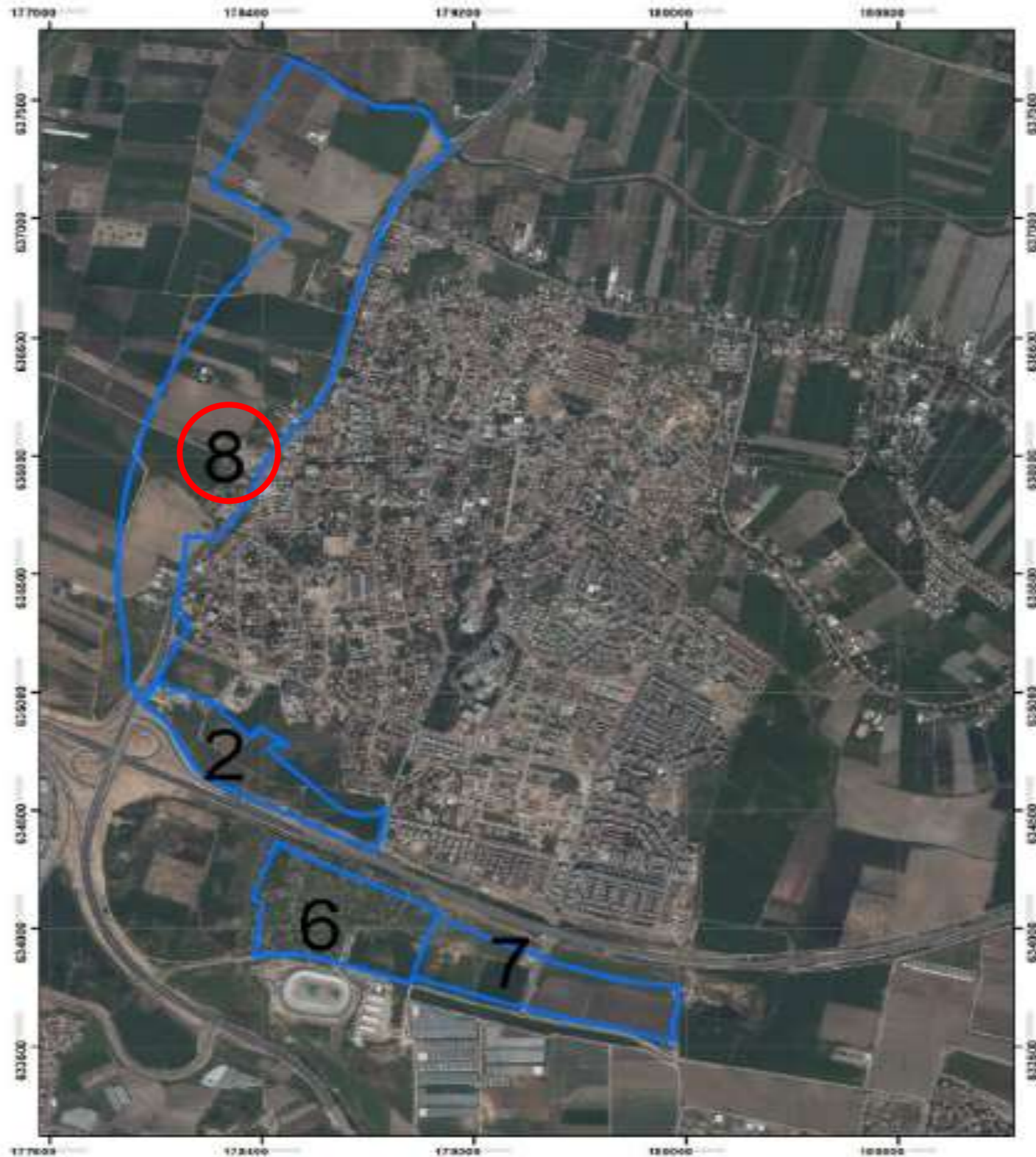
מתחמי הפיתוח

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



תוכנית עבודה, שלבים עיקריים ולוח זמנים : מתחם 8





אז בואו נכיר את התוכנית יחד

רקע והתמצאות

גדרה

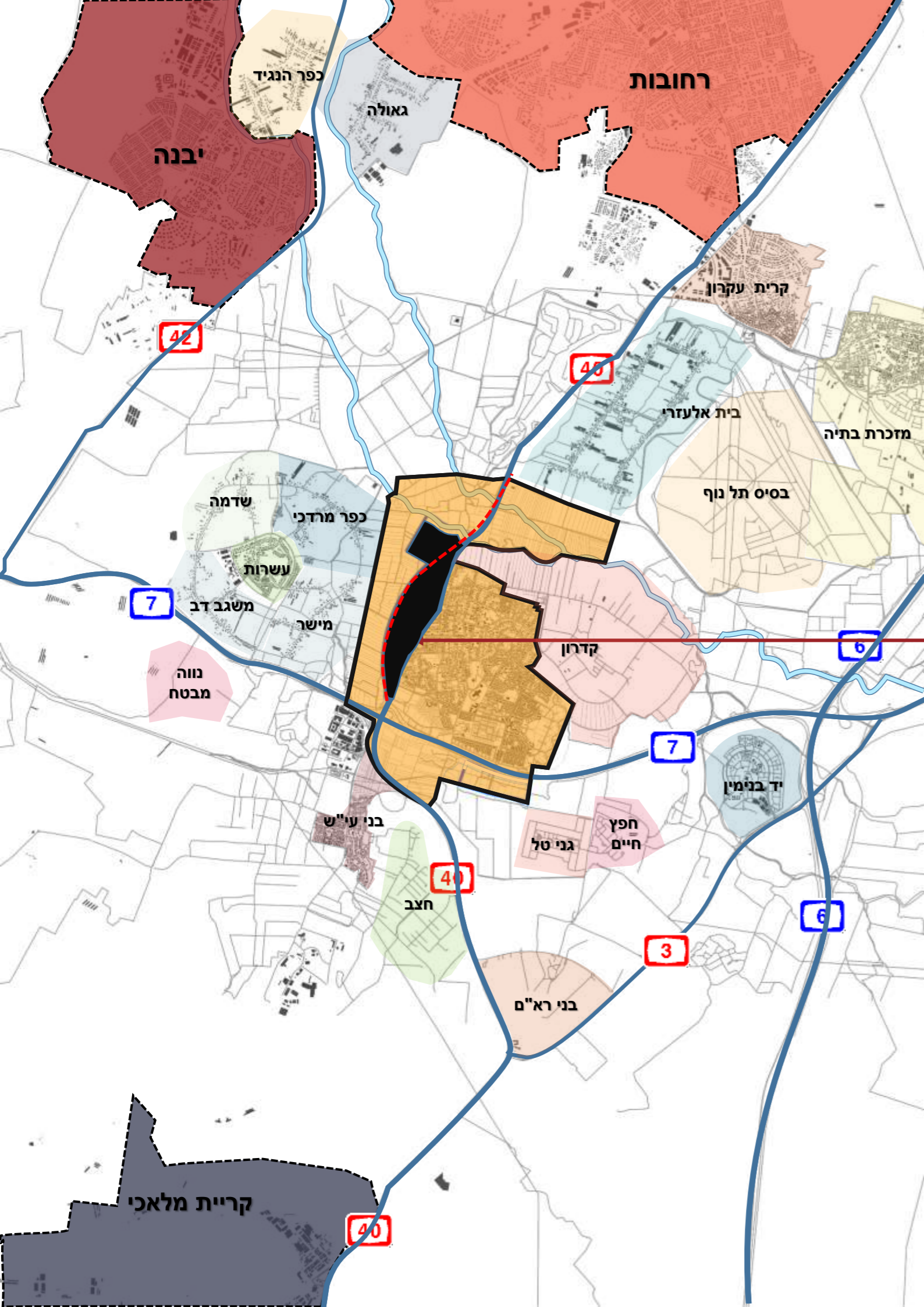
שטח : 14.5 קמ"ר

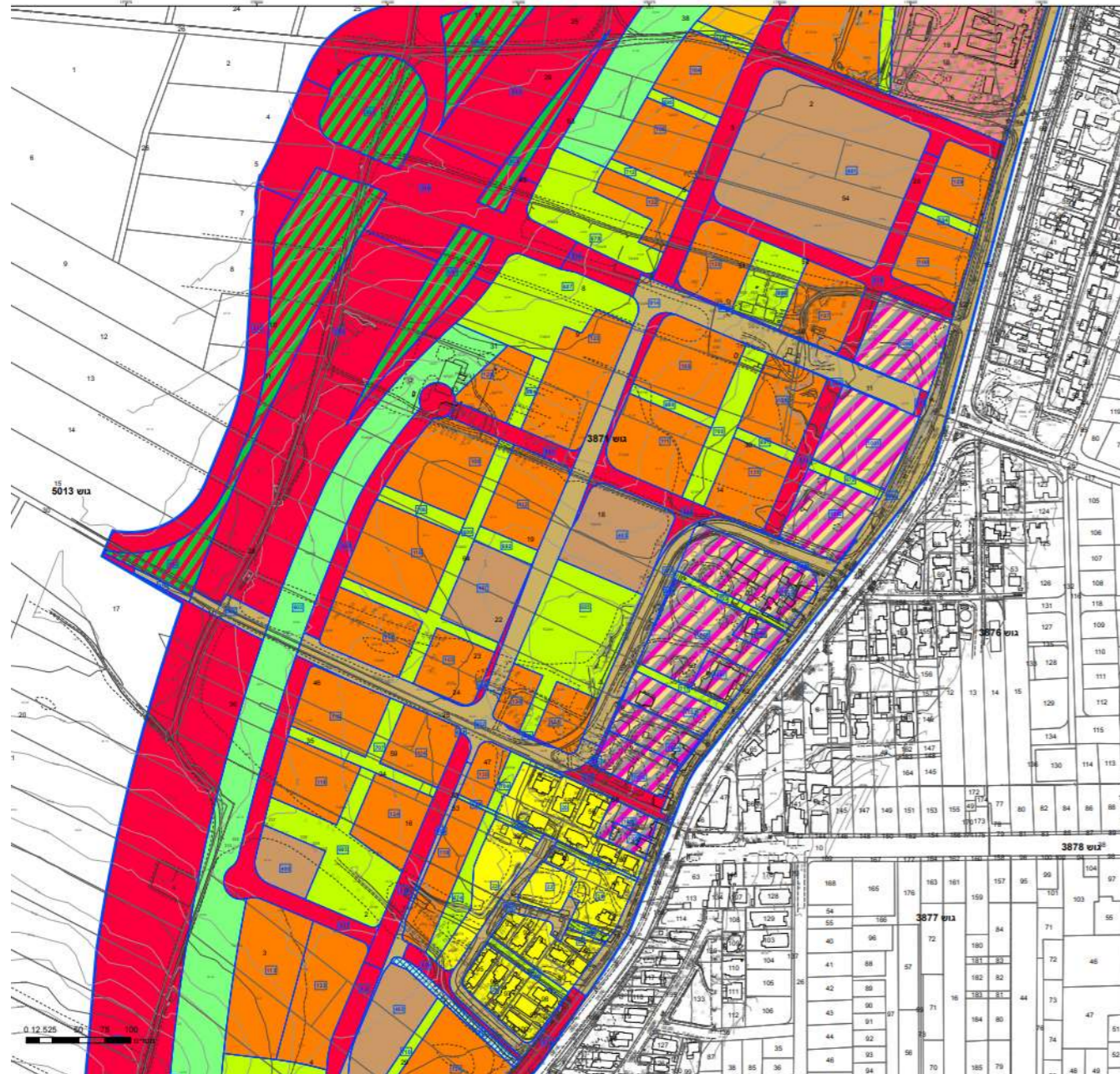
אוכלוסייה: 28,092 נכון לשנת 2019 (למ"ס)

מתחמי תכנון

מתחם 8

שטח: 1,274 ד'





חלקה	גוש
3-4	3868
1,3-10,12,14-24	3869
1-3,6-16,25-26,28,30,32,34,37-38,41-42,44	3870
1-3,5,7-11,13-20,22-25,28-31,33-36,38-42,46-47,49-59,61-64	3871
2-5,9,20,29,87-101,103-108,172-173,202,204,206,208,210,212,217,220-221,223	3872
233	3873
1	3876
28	3877
12,16-20,22-24	4571
6,35,37,39	4577
21	4701
32,30,26-27,23-25	5001
56,1-7	5002
29-30,19-26,10-17,7-8,2-5	5013

מתחם 8

- 2,000 יח"ד
- 45,000 מ"ר מסחר
- 120,000 מבני ציבור
- 256 ד' שטח ציבורי
- 25,000 מ"ר משרדים

התוכנית מציעה רובע מערבי חדש בין רחוב הרצל לתוואי החדש של דרך מס' 40. כולל תכנון מחודש לשטחי התעסוקה והמגורים הקיימים.

ממשק מדורג בין השטח העירוני לנחל בצורת שטחי ספורט ופארק עירוני, כולל פיתוח שבילי הליכה ורכיבה על אופניים בסביבת הנחל.

שטח חילופי ליער נטע אדם המסומן בתמ"א 22 ואשר אינו קיים בשטח.

במתחם כלול מתחם לשימור, ומפוזרים בו אתרי מורשת.

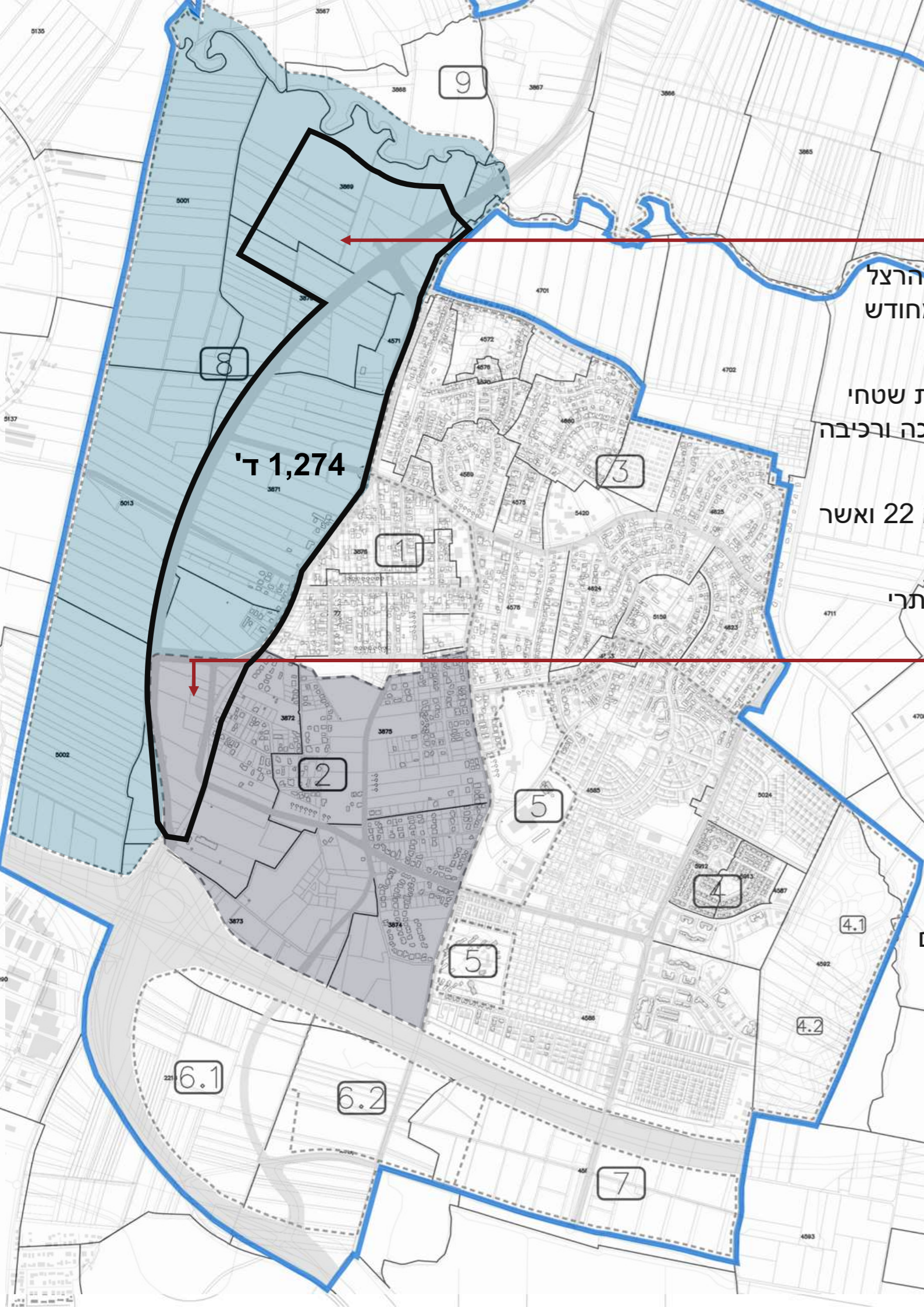
- 2,200 יח"ד
- 4,000 מ"ר מסחר
- 190,000 מבני ציבור
- 62 ד' שטח ציבורי

השכונה החלה להבנות בשנות העשרים על קרקע פרטית. הבתים הוקמו בנחלות חקלאיות ללא תכנון כולל סדור.

במהלך השנים הוסבו החלקות החקלאיות למגורים. כיום ברוב השטח קיימות תכניות מפורטות למגורים צמודי קרקע, אולם הן טרם מומשו במלואן.

ברוב תחום השכונה הגרמנית התכנית מציעה לשמר את הבינוי הקיים. למעט: 1. בשטחים הפנויים בחלקו הדרום מערבי של המתחם - מוצעת בניה רוויה; 2. דופן רחוב הרצל.

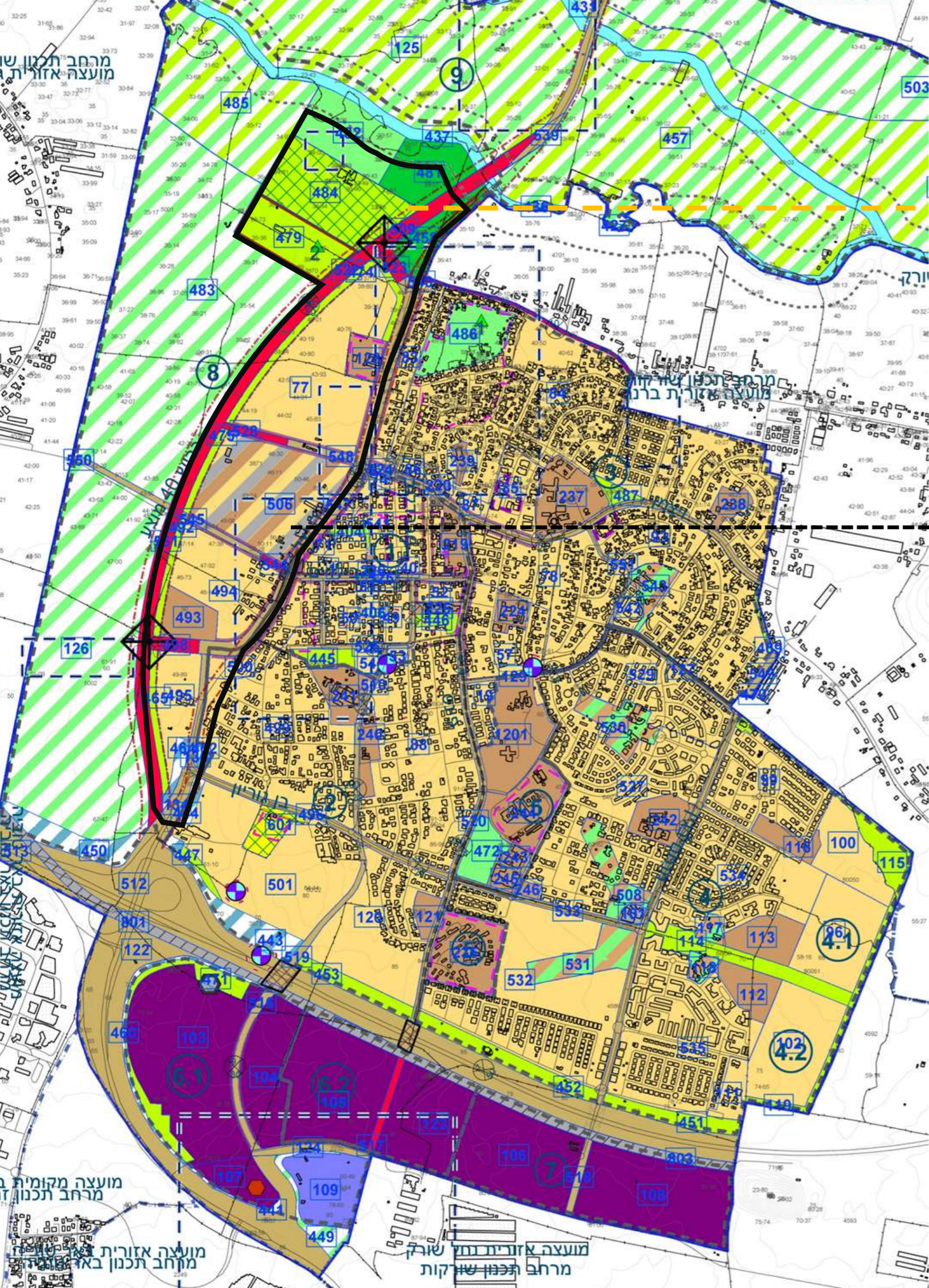
במתחם מצוי מתחם לשימור (בית עלמין) ואתרי מורשת.



תוכנית מתאר | תשריט | 2018

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



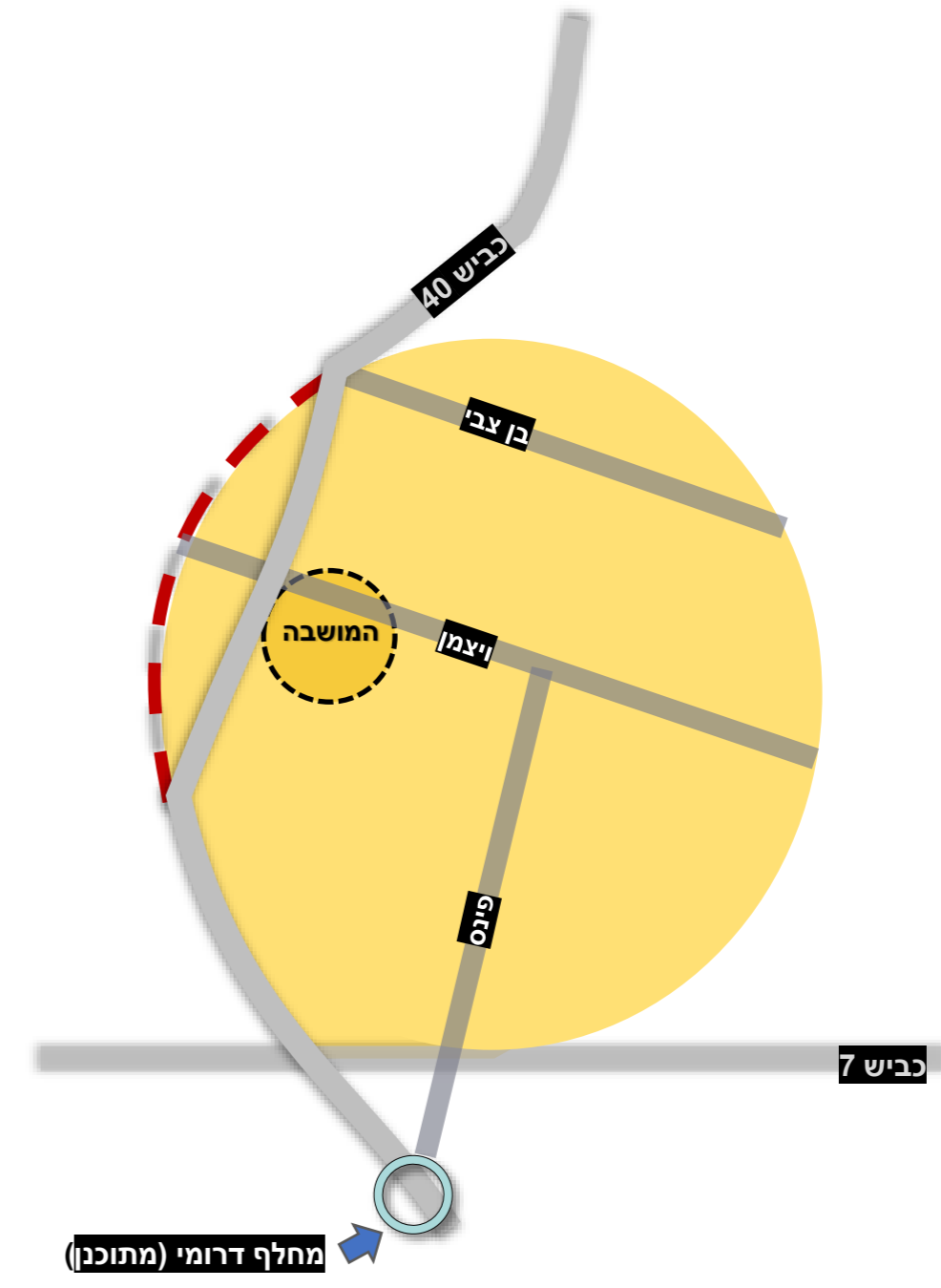
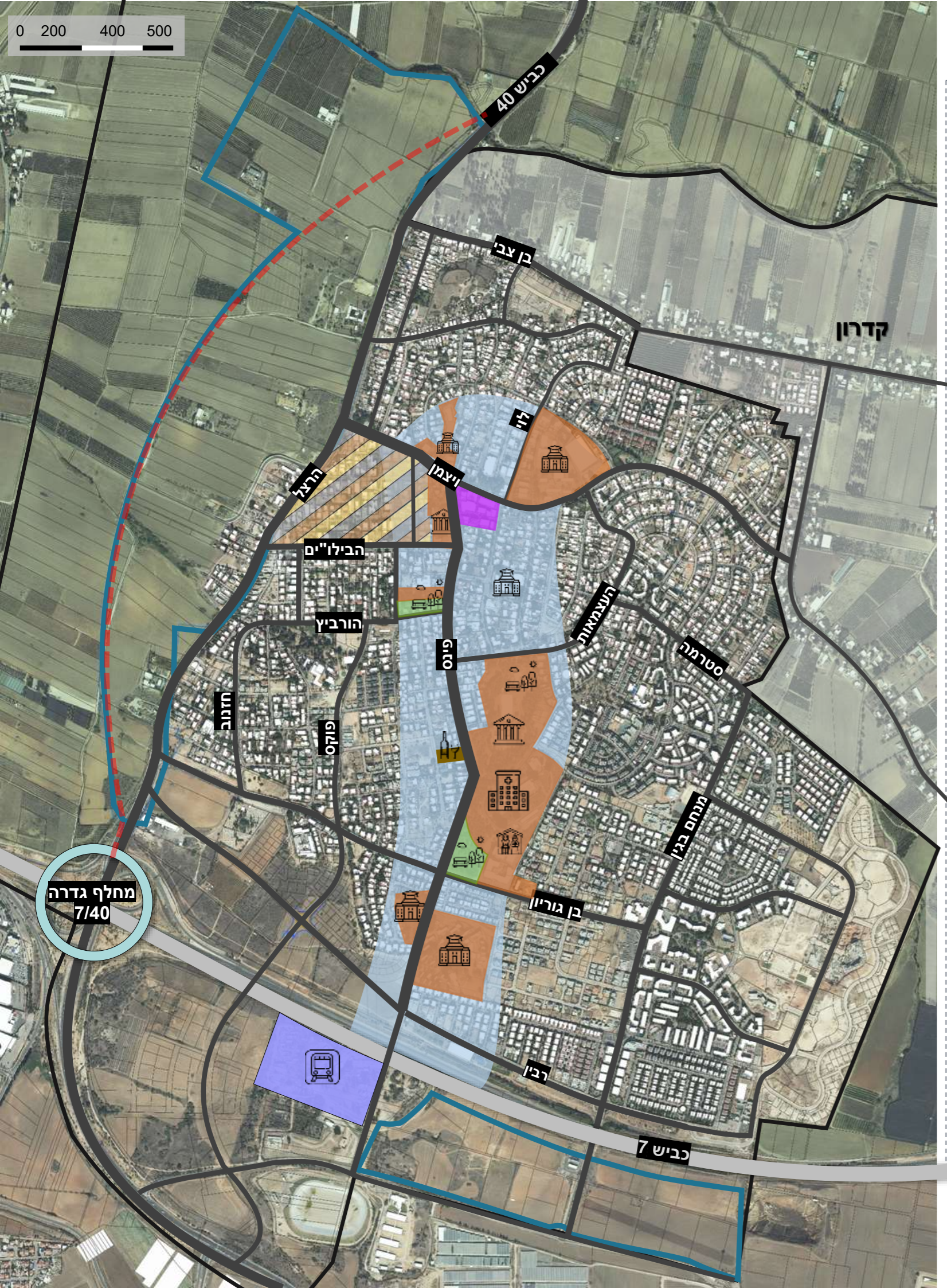
מרחב תכנון ש
מועצה אזורית

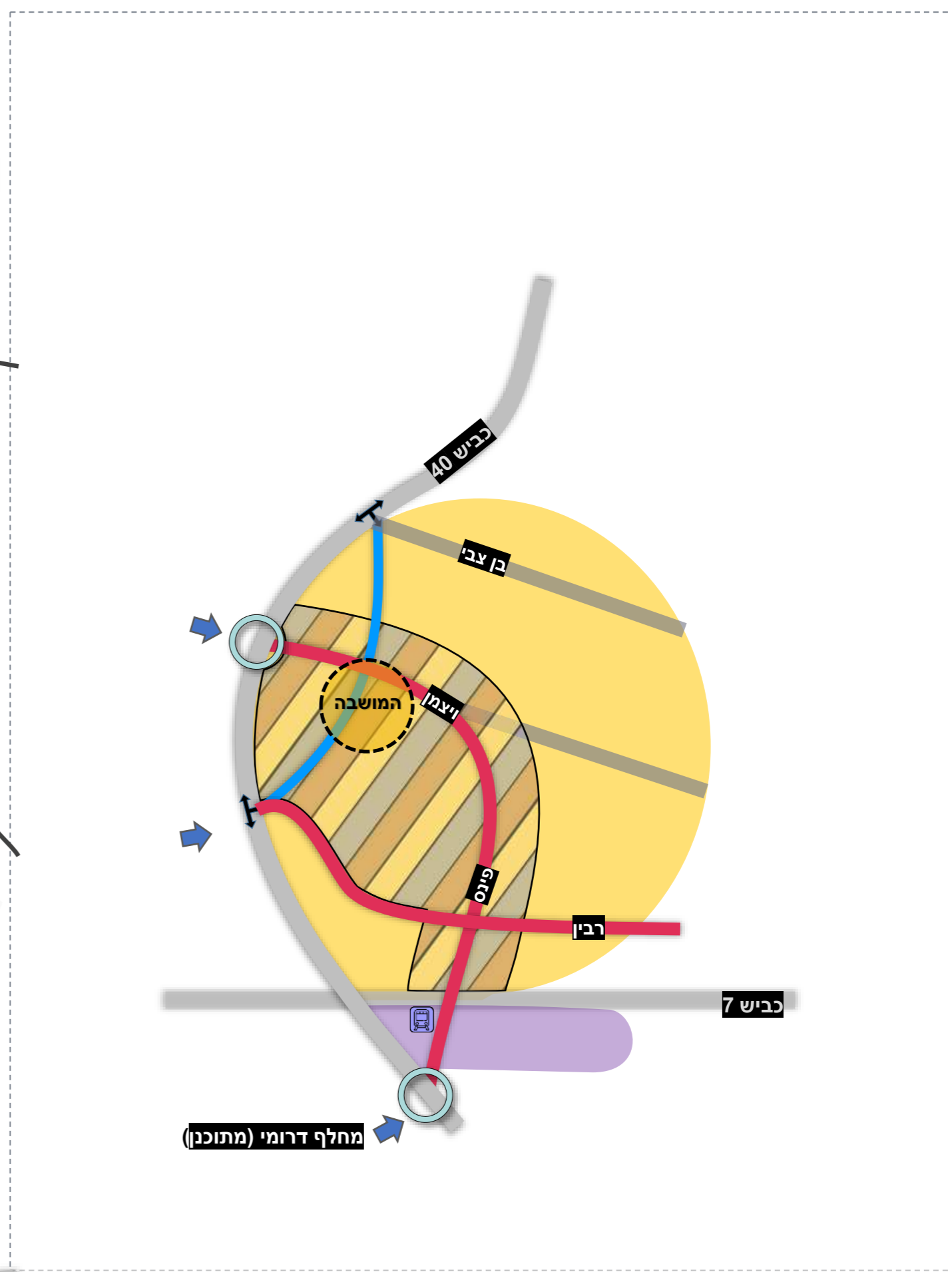
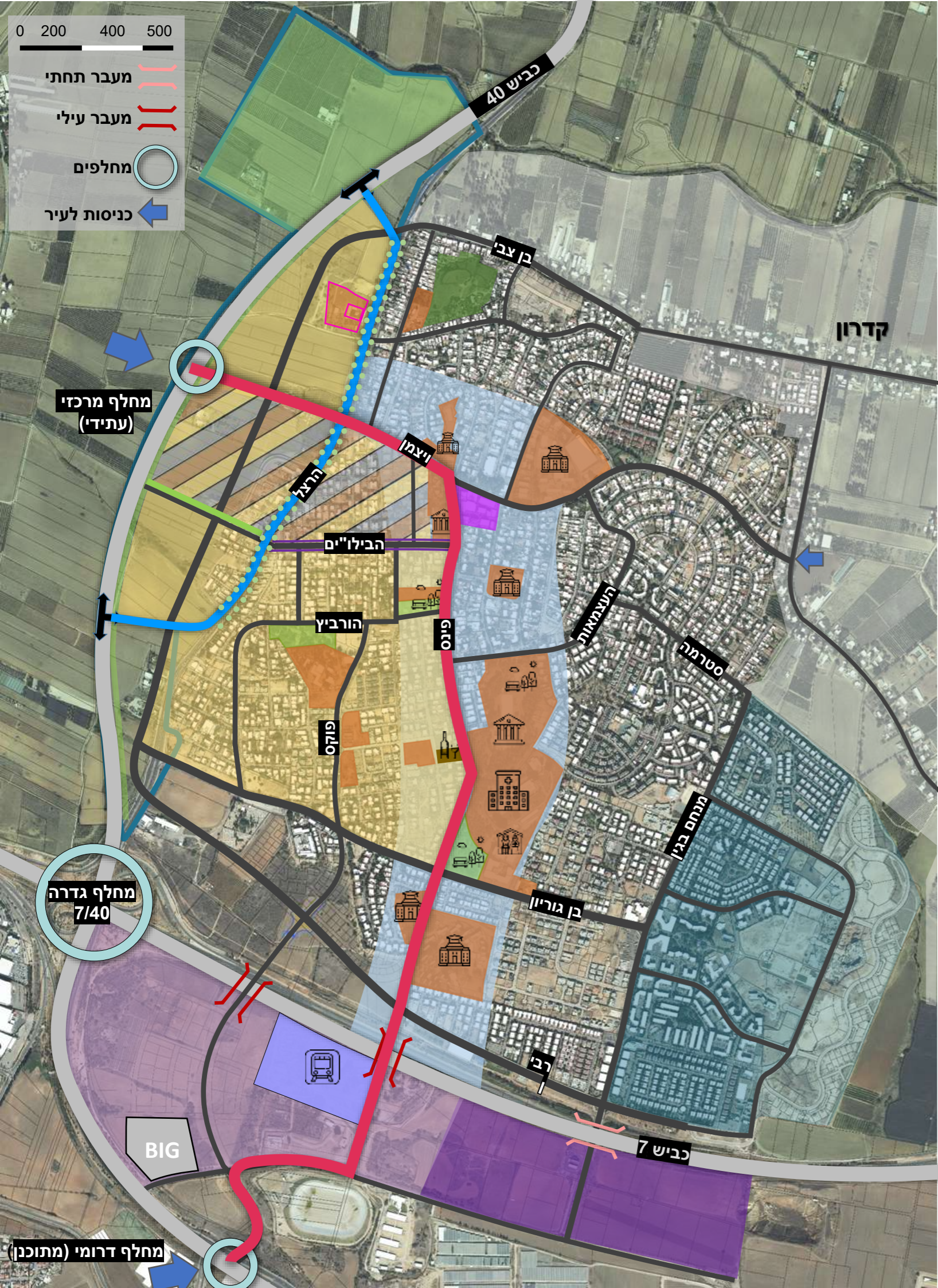
מרחב תכנון ש
מועצה אזורית

מועצה מקומית
מרחב תכנון

מועצה אזורית
מרחב תכנון באר

מועצה אזורית
מרחב תכנון שוקות



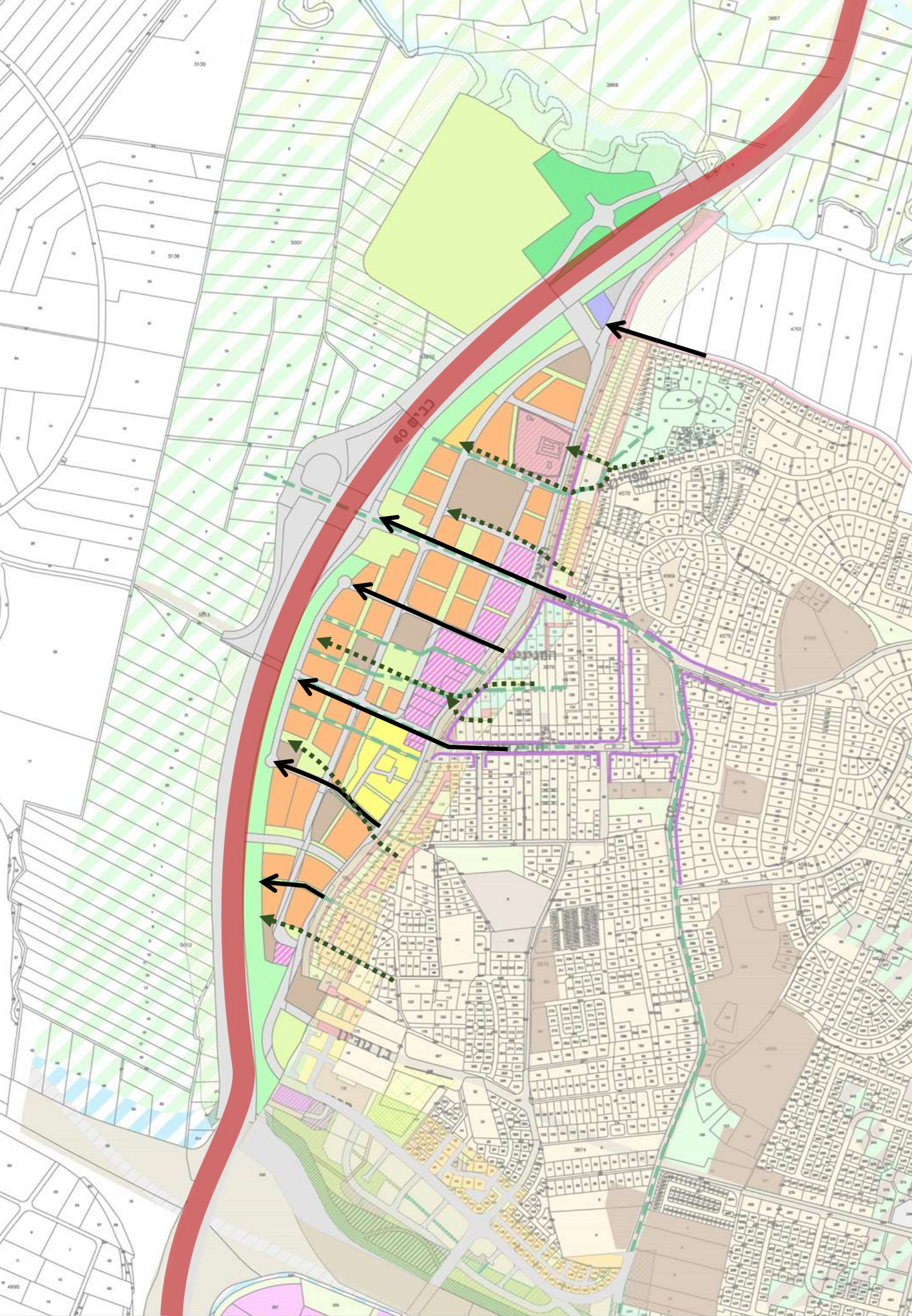


חיבורים למרקם הקיים

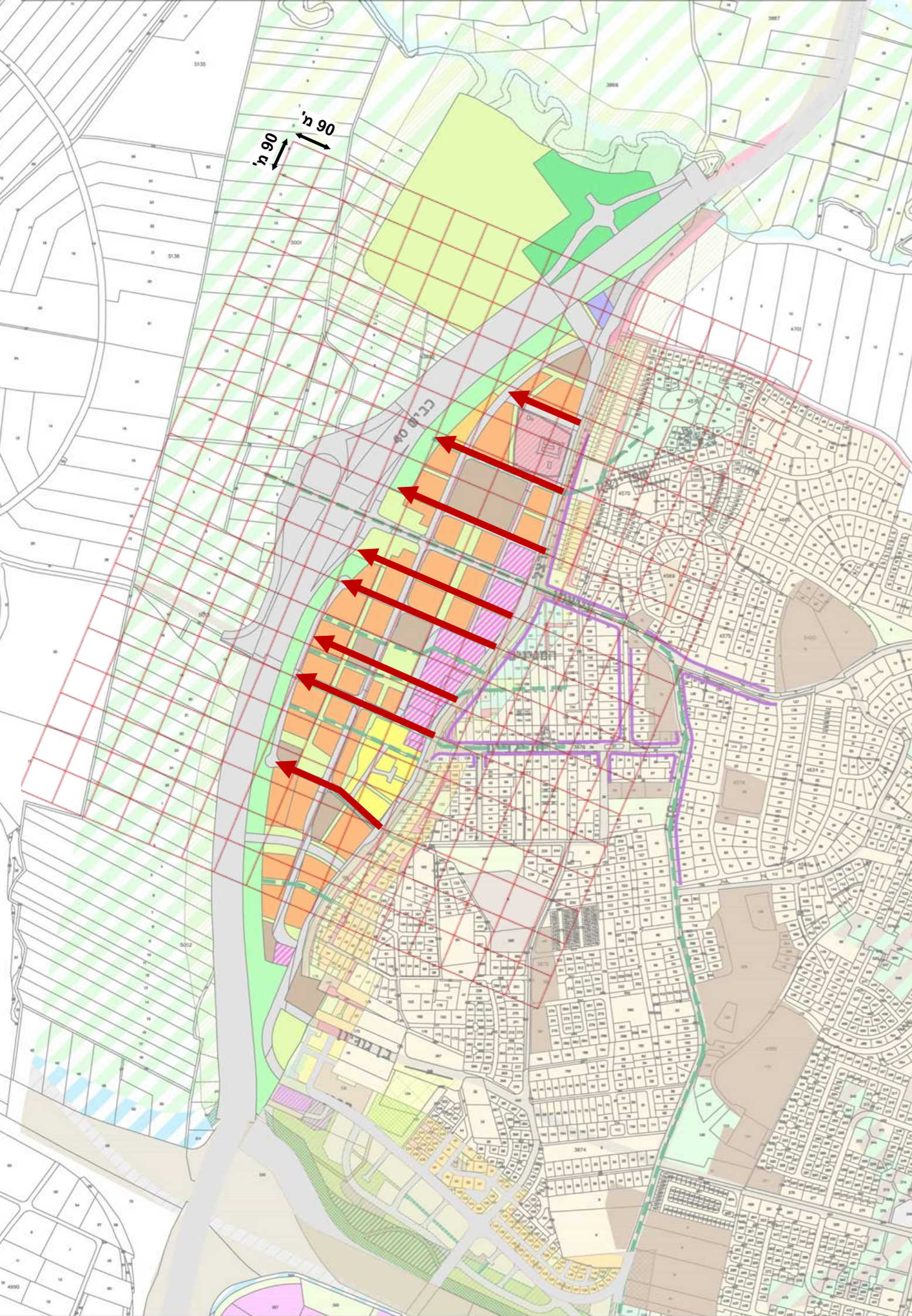
המשך וחיבור לגריד הקיים ממזרח והסטת הכביש והכניסות אליו

סוגי חיבורים:

- הולכי רגל
- רכב



- יצירת קישוריות עירונית (צמתים רחבות כל 90-100 מטר)



שימושים

מקרא:

שב"צ

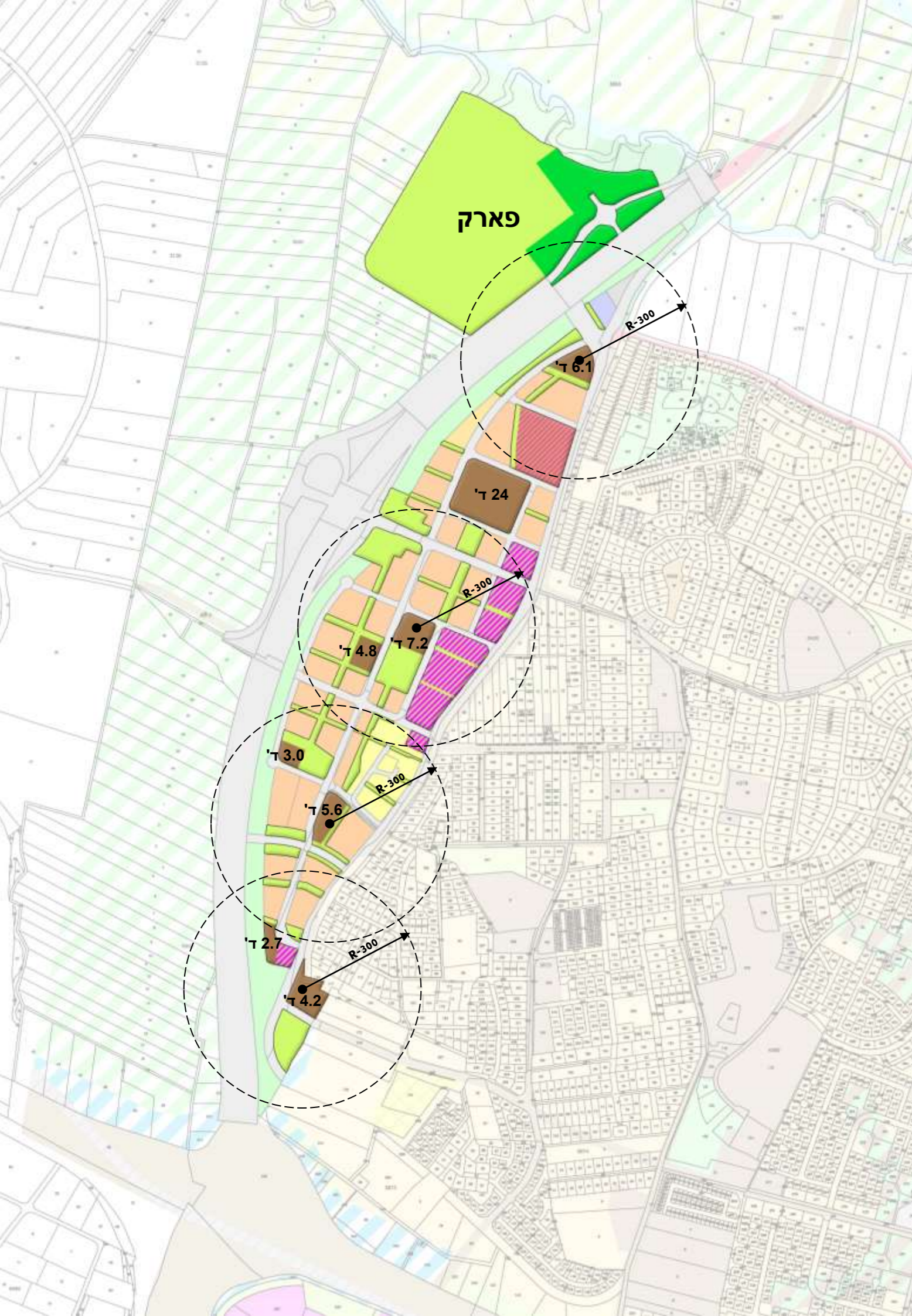
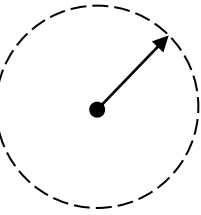
שצ"פ

תעסוקה ומסחר

טיגארט+שימור

יער

רדיוס 300 מטר



בינוי

מספר יח"ד מוצע : 2970 + 200 דיור 'מכיל'
גובה בינוי: עד ק+6 קומות
עירוב שימושים ברחוב הרצל (מגורים מסחר ותעסוקה)
בלוקים עירוניים



ברקו אלחייני
אדריכלות גוף

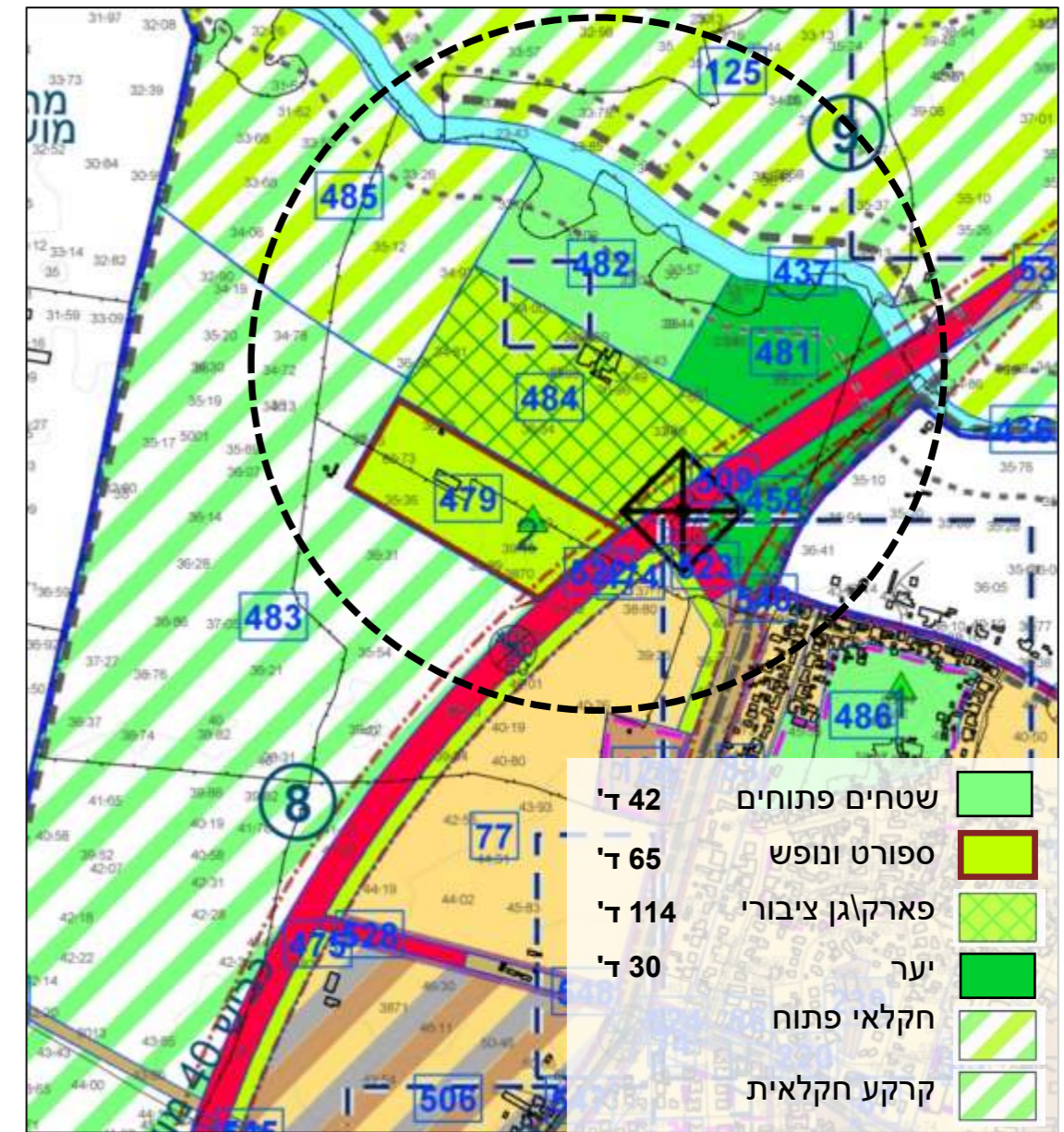
AVIV AMCG
MANAGEMENT & CONSULTING



ברלוי אדריכלים
ומתכנני ערים

252 דונם שטח ציבורי פתוח (בנוסף לשטח הנ"ל יוקצו שטחים לפארק עירוני בהיקף של כ-200 דונם מתוכם 100 דונם מפותח אינטנסיבית) 8,500 מ"ר קאונטרי קלאב (מתוכם עד 1,500 מ"ר למסחר) והקמת איצטדיון

יעודי הפארק לפי המתאר:



דוגמאות לפארק עירוני בגודל דומה

פארק רעננה - מגוון שימושים לפנאי ונופש ב 200 דונם

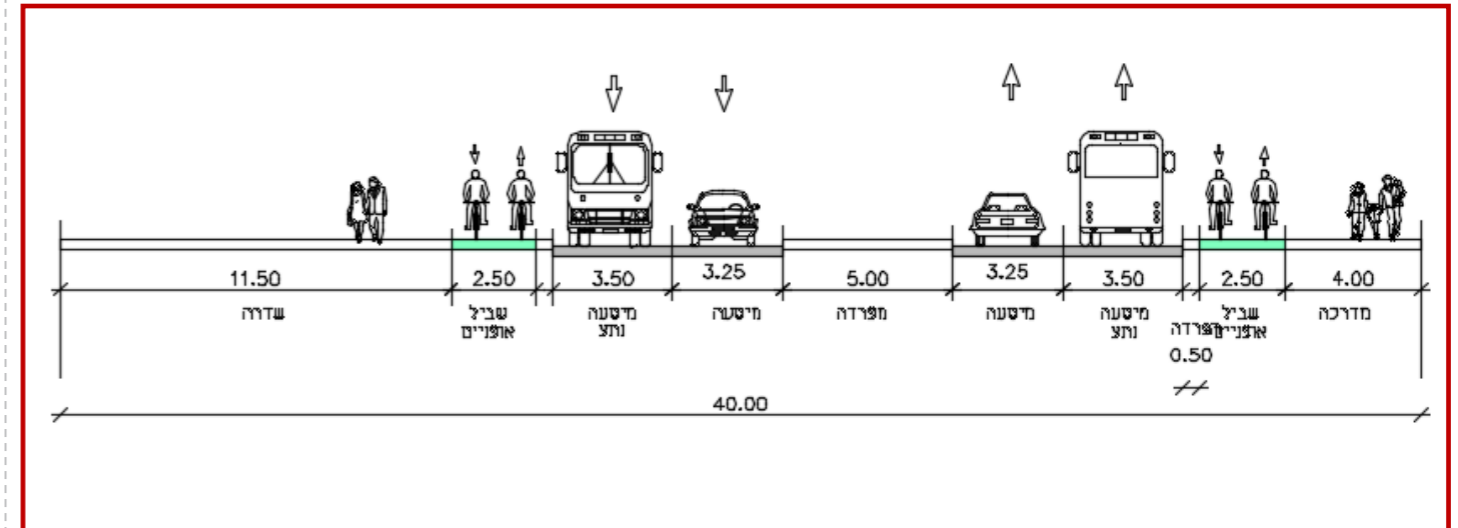


פארק כפר סבא - מגוון שימושים לפנאי ונופש ב 250 דונם



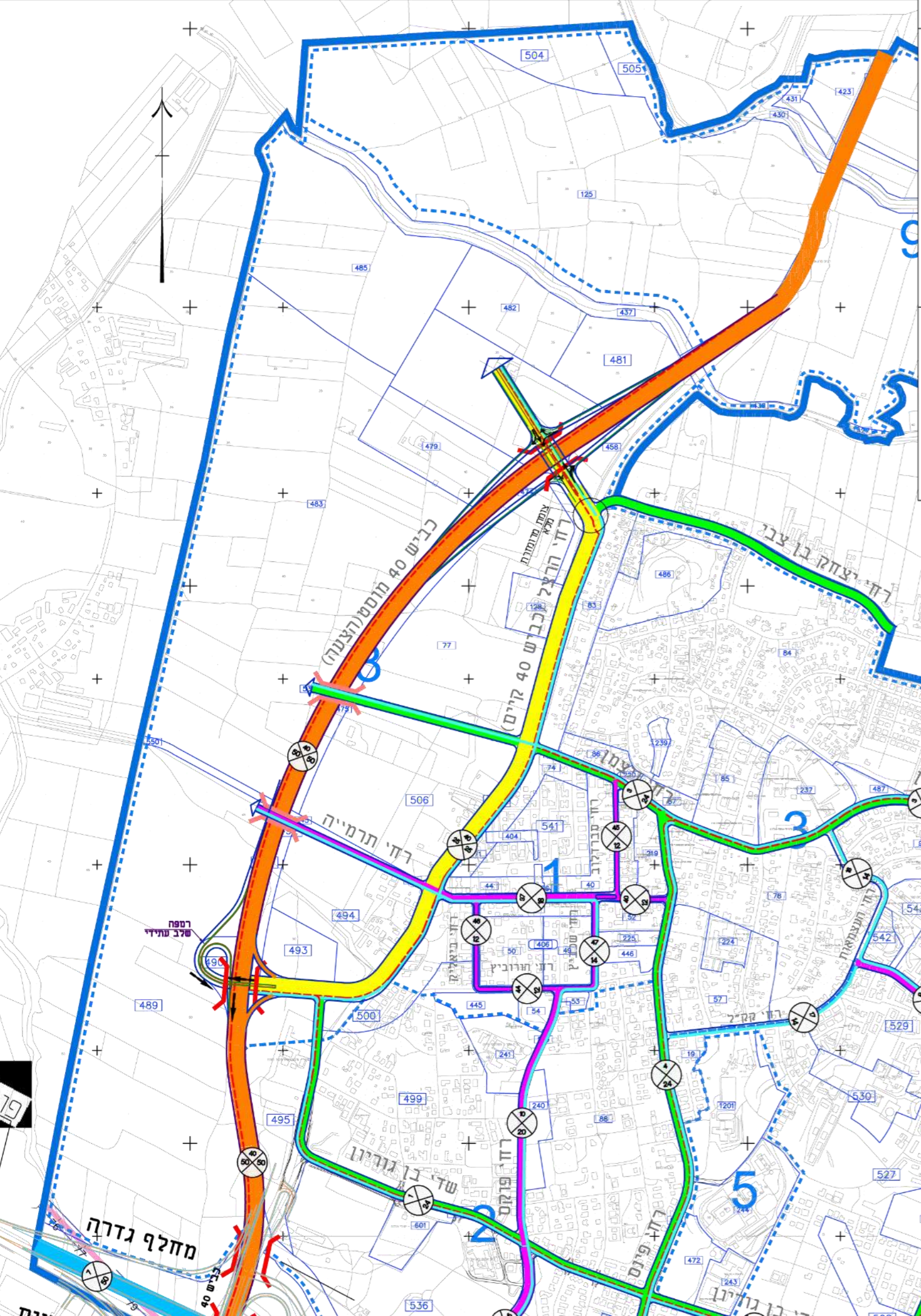
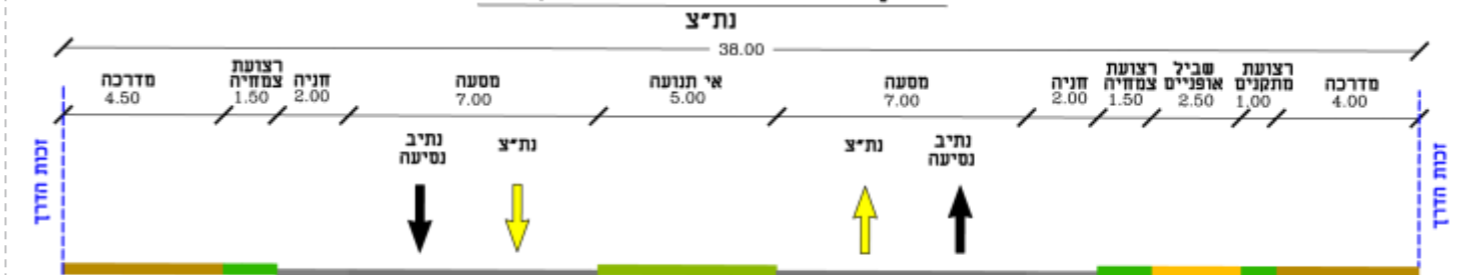
חתך מוצע רחוב הרצל

חתך מוצע

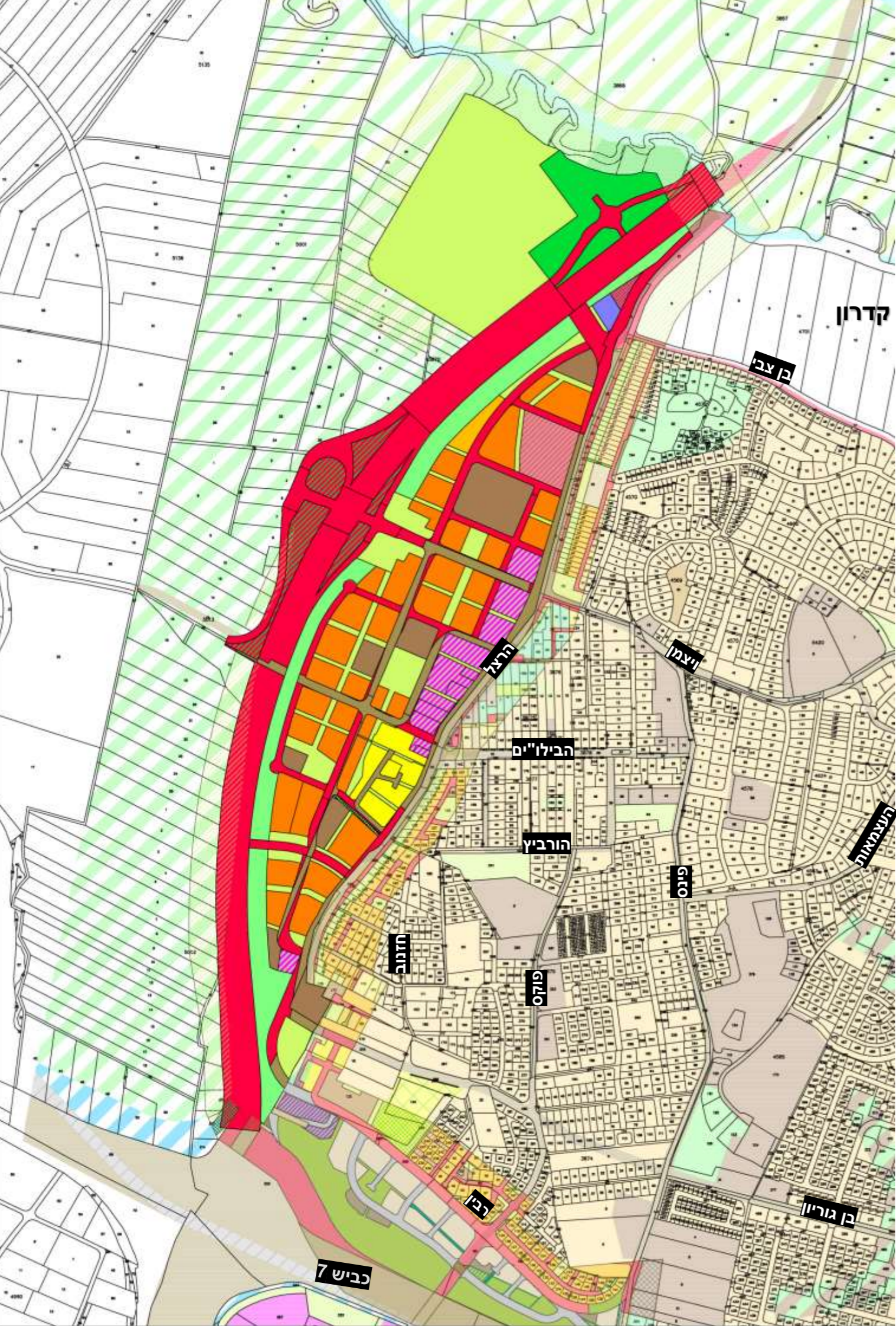


חתך מהמתאר

חתך טיפוסי לכביש 40 קיים



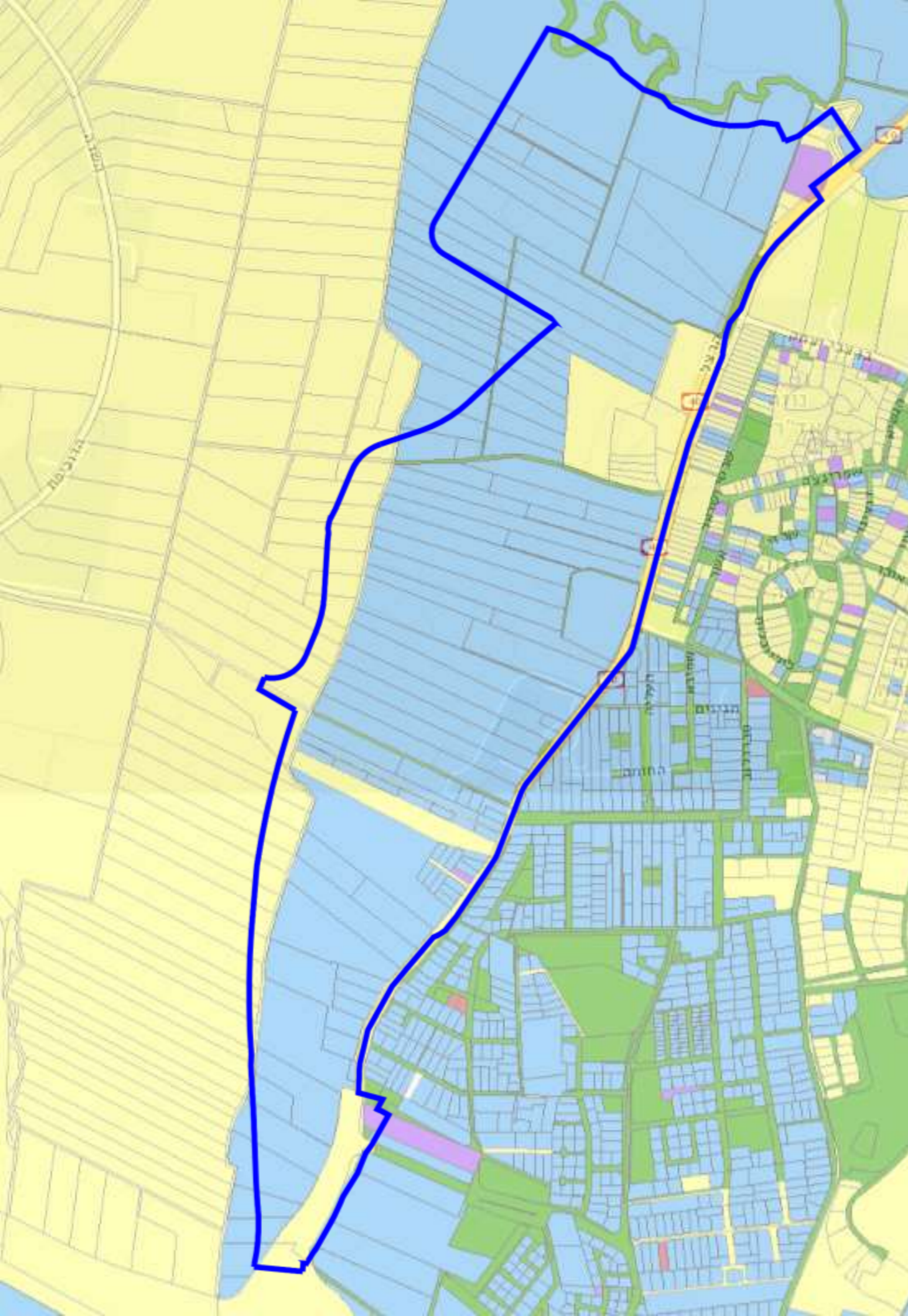




אחוזים	שטח (דונם)	יעוד
1.9%	24.5	מגורים קיים
14.8%	189	מגורים
0.2%	3	תעשייה
4.8%	61.1	מבנים ומסדות ציבור
0.5%	3	מתקנים הנדסיים
8.0%	102	שטחים פתוחים
22.3%	284.2	שטח ציבורי פתוח
3.7%	47.5	יער
35.6%	452.8	דרך
0.1%	2.3	חניון
0.1%	1.2	רצועת תשתיות
3.0%	38.0	דרך או טיפול נופי
3.5%	44.5	מגורים, מסחר ותעסוקה
1.5%	21	מבנים ומסדות ציבור ותיירות
100%	1274.1	סה"כ



בעלויות



מספר חלקה	מספר גוש
26,6	3867
3-4	3868
12,14-24,3-10,1	3869
1-3,8-16,25-26,28,30,32,34,37,38,41-42	3870
,1-3,5,7-11,13-20,22-25,28-31 33-36,38-42,46-47,49-59,61-64	3871
2-5,9,20,29,87-101,103-108,172-173,178 202,204,206,208,210,212,217,220-221,223	3872
212,233	3873
1	3876
28	3877
12,16-20,22-24	4571
2,4-6,27,29,31,33,35,37,39	4577
21	4701
25,30	5001
1-8,56	5002
3-5,7-8,10-15,17,19-26,29,30	5013



התוכנית והעקרונות המוצגים בתוכנית מותנים באישור מוסד תכנון סטטוטורי

מתחם 8 תחום איחוד וחלוקה – עקרונות

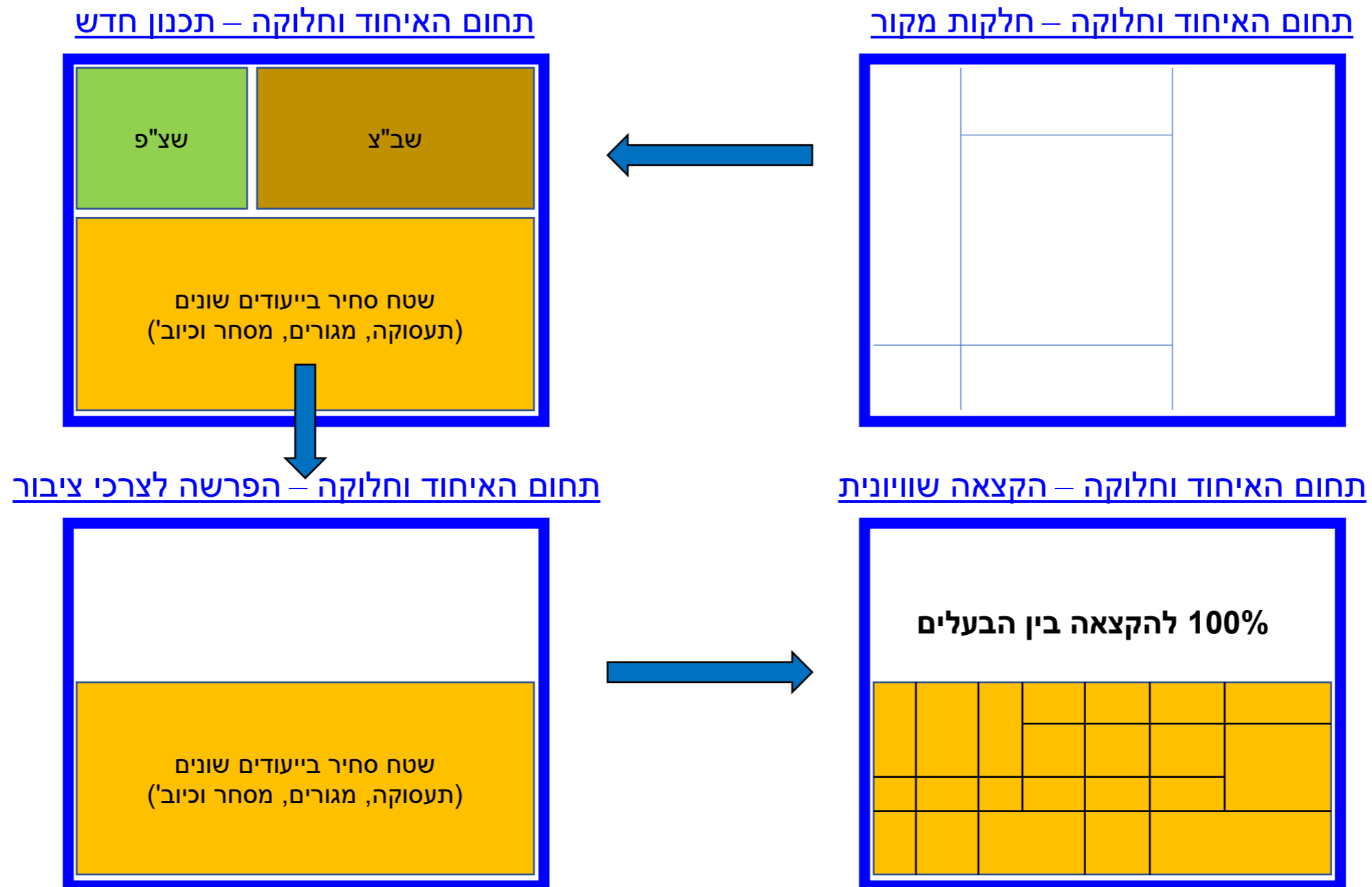
העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סע' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבניה:

- (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 ככל הניתן.

עיקרון הפרשה לצרכי ציבור באיחוד וחלוקה



מתחם 8 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 8 תחום איחוד וחלוקה – עקרונות

דוגמא בלבד

דוגמא בלבד – כל הנתונים המוצגים הינם להמחשה

מצב יוצא				גוש	מצב נכנס			
שוי יחסי	שוי	ייעוד	מגרש		שוי יחסי	שוי	חלקה	שוי יחסי
2.8%	₪ 134,054,000	מגורים מסחר ותעסוקה	1	X	₪ 19,000,000	א	1.5%	
0.9%	₪ 33,523,000	מגורים ד' + ח. מסחרית	2	X	₪ 31,000,000	ב	2.8%	
0.5%	₪ 47,727,000	מגורים ד'	3	X	₪ 6,700,000	ג	0.5%	
0.7%	₪ 36,136,000	מגורים ד' + ח. מסחרית	4	X	₪ 30,000,000	ד	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 8 תחום איחוד וחלוקה – עקרונות

דוגמא בלבד

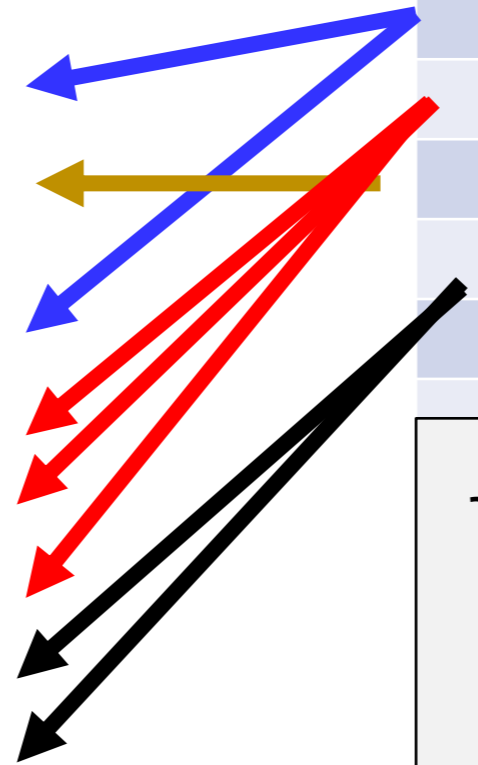
דוגמא בלבד – כל הנתונים המוצגים הינם להמחשה

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 8 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.



אנחנו כאן

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

3. קישור למידע על התכנית : gedera.muni.il - מועצה מקומית גדרה - חדשות

תודה
