



תכנית מפורטת גדרה- מתחמים דרומיים מס' תכנית 460-1049501 סיכום מפגש עדכון ציבור מתחם 2 | 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, מנהלת תחום תכנון בחברת "דירה להשכיר"
אדר' מיכאל ווינד, ארי כהן – מיכאל וינד אדריכלות ותכנון ערים
עמית סגל, ארי כהן – מיכאל וינד אדריכלות ותכנון ערים
דניאל גב, 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 2

רקע

בימים אלו מקדמת החברה ממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, "דירה להשכיר", יחד עם המועצה המקומית גדרה, תוכניות מפורטות למגורים ולתעסוקה בגדרה על בסיס תכנית המתאר של גדרה שאושרה בשנת 2019. התכנית המוצעת כוללת שני מתחמים, מתחם 2 נמצא צפונית לכביש מס' 7 בקצה של המועצה ממזרח לכביש 40. שטח התכנון הכולל הוא כ-200 דונם לשכונת מגורים בהיקף של כ-790 יח"ד הכוללת מענה של שטחי ציבור ופארק. רוב הקרקעות במתחם בבעלות פרטית מרובת בעלים ולכן התכנית מקודמת במתווה של איחוד וחלוקה. לצד מתחם 2 התכנית כוללת גם את מתחם 6.2 המיועד לאזור תעסוקה על שטחי הבסיס חיל האוויר שעתידי להתפנות. במפגש, במעמד ראש המועצה, השתתפו כ-60 בעלי קרקעות במתחם והוצגו בו עיקרי התכנית טרם דיון בהפקדתה.

דברי פתיחה:

מר יואל גמליאל, ראש המועצה המקומית גדרה

שלום לכולם, אני קודם כל מאושר שאנחנו ממשיכים לפתח את הישוב שלנו בצורה טובה ומיטבית. אנחנו מכינים עכשיו פרויקט של אזור מסחר, תעשייה ותעסוקה לתושבי גדרה שזה גם יהיה העוגן הכלכלי של הישוב. אנחנו באמת פועלים בכל המרץ בכדי לקדם את התכנית, כמה שיותר מהר – ככה יותר טוב כדי שנוכל גם לתת מקומות עבודה וגם תהיה הכנסה משמעותית לישוב כדי שנוכל לתת שירותים מצוינים לתושבים שלנו. אני גם שמח שאנחנו מקדמים פרויקט של 4000 יח"ד עתידיות שאמורות להבנות. חלק מהם ניתן דיור לזוגות הצעירים שלנו כדי שנוכל להשאיר אותם בישוב ואני כראש מועצה מתכוון לעשות הכל כדי לקדם עם זה כמה שיותר מהר. תוך שנתיים-שלוש להשלים את הפיתוח ולהגיע לבנייה. אני שמח שהשותפים לתהליך יתנו לכם הסבר מצוי, זו היא החברה "דירה להשכיר" שעשו עבודה טובה ומקצועית, לקחה על עצמה והפגיעה אותי לטובה.

אדר' סלאבן פנוביץ', מהנדס המועצה

כבוד גדול לי ולכולנו להרחיב את גדרה בהתאם לתוכנית המתאר שאושרה בשנת 2019. אנחנו מתרגשים לקראת קידום התכנון ורואים את הפרויקטים בסדר עדיפות ראשון.

אדר' שי סקיטל, אדריכל המועצה

שמח שיש נוכחות של כ-60 אנשים שבאו להקשיב ולשאול שאלות. המצגת תפורסם באתר הוועדה כך שתוכלו גם בהמשך לצפות בה. אנחנו מאוד רוצים להנגיש אליכם את המידע ובסיום המצגת יש קישור לאתר תכנון זמין ששם יהיה ניתן לעקוב אחר כל השלבים. התכנית עצמה היא בסמכות מחוזית - התכנית עברה את הוועדה המקומית של גדרה ואנחנו כרגע עומדים יחד מול הוועדה המחוזית. זה תהליך שלוקח זמן מסוים ואנחנו כאן לשאלות ומשתדלים להיות שקופים. אני שמח שלקחנו צעד קדימה מתוכנית המתאר הכוללנית אל התכנית המפורטת.



להלן הנקודות המרכזיות שעלו במפגש:

השפעות התוכנית על הישוב

שאלה: האם מתחם התעסוקה המתוכנן במסגרת השכונה החדשה אמור לספק מקומות תעסוקה לתושבי השכונה?

תשובה: מרכז התעסוקה א יעניק הזדמנויות תעסוקה לגדרה בפרט ולמרחב בכלל. היכולת לעבוד קרוב למרכז תעסוקה מעלה לאיכות חיים גבוהה יותר מאשר אדם שלא גר בסמיכות לאזור תעסוקה. בנוסף הקירבה לאזור תעסוקה פותחת אפשרויות שהאדווה שלהן רחבה יותר.

שאלה: כיצד השכונה החדשה מסייעת לחיזוק האוכלוסייה המקומית הוותיקה של גדרה?

תשובה: המועצה מקדמת במשך שנים פתרונות דיור. יש בה דיור חדש וזה משהו שהרבה מועצות ועיריות לא דווקא מקדמות בשמחה כי יש בזה המון אתגרים. עצם העובדה שיישוב יכול להתרחב והמסה הקריטית שלו גדלה יכול לאפשר לו לייצר תעסוקה ופתרונות דיור מגוונים כלומר התוכנית תכלול גדלי דירות שונות לרבות דירות קטנות כך שיוכלו לתת מענה לאוכלוסיות שונות כמועצה, כמו שמוצעים בתכנית, למשפחות בתחילת דרכן/ יחידים שאינן צריכות דירות גדולות בשלב הנוכחי של החיים.

שאלה: האם הפגיעה בשכונה הקיימת שכרגע נבנית נלקחה בחשבון?

תשובה: מתחם 2 נקבע לתכנון בהיררכיה גבוהה בתוכנית הכוללנית, התוכנית אושרה בשנת 2019 ולוותה ע"י המועצה ומשרדי הממשלה השונים. יש מסלול שבו אפשר להוכיח פגיעה ולזכות בפיצוי אך מכיוון שאנו נסמכים על תוכנית שהיא כבר קיימת סביר שלא יינתן פיצוי.

תוכנית המתחם

שאלה: מה הצפיפות של הבנייה?

תשובה: צפיפות ממוצעת של 17 יח"ד לדונם נטו, על בסיס התוכנית הכוללנית.

שאלה: על איזה שטח תבנה תחנת הרכבת העתידית?

תשובה: על החלק הצפוני של הבסיס הצבאי.

שאלה: למה בונים רק 6 קומות ולא גבוה יותר?

תשובה: זו החלטה שהתקבלה בהיררכיה גבוהה יותר, התוכנית מייצרת איזון שלתוספת יח"ד ובינוי איכותי שמתאים לאופי המיקום בגדרה.

הסדרי תנועה

שאלה: האם תשמר הירידה לכביש 7?

תשובה: התכנית לא משנה את סדרי התנועה הגדולים ונשענת על אותם הסדרים.

שאלה: יש כביש מבית העלמין לכיוון הרצל שנגמר קצת לפניו בכיכר, האם הוא יתחבר לרחוב הרצל?

תשובה: לשכת התכנון תבקש כנראה שלביות בחיבור להרצל. כל עוד זה נמצא בידיים של מע"צ / נתיבי ישראל (נת"י) כנראה שזה לא יקרה.



תהליך התכנון

שאלה: האם קיים צפי לגבי שלב הבנייה עצמה?

תשובה: אנחנו מקווים מאוד שעד סוף השנה התוכנית תידון בוועדה מחוזית להפקדה ותאושר עד סוף שנת 2023 ובתחזית אופטימית ניתן יהיה תוך כשנתיים להוציא היתרי בנייה.

שאלה: האם חברת "דירה להשכיר" היא צד בסיפור?

תשובה: חברת דירה להשכיר מקדמת את התוכנית בלבד עד לאישור כזרוע ממשלתית לקידום תוכניות סטטוטוריות בקרקע פרטית שהוסמכה ע"י הממשלה. אין קשר בין בעלי הנכסים אל דירה להשכיר - בעלי הנכסים ימשיכו להחזיק בנכסים בצורה פרטית.

שמאות והקצאות

שאלה: מה המשמעות של האיחוד והחלוקה?

תשובה: מדובר בתכנית מרובת בעלים. מעל 80 אחוז מהקרקעות בבעלות פרטית עם מעל 200 בעלים פרטיים. כפי שמקובל בתוכניות אלו תערך טבלת איזון. בשלב הראשון כל אחד מבעלי הקרקעות מקבל שווי על פי המצב המאושר כיום, בהתעלם מהתכנית החדשה ואז גם נקבע שוויו היחסי (באחוזים) במתחם. אם לדוגמה בעל קרקע מחזיק אחוז אחד מהקרקע הכוללת של המתחם, הוא יקבל אחוז אחד מכלל השווי של המתחם במצב החדש (מגורים, תעסוקה, מסחר וכיו"ב). יש עוד מספר עקרונות שאנחנו שומרים עליהם כמו על הפרדת בעלויות עד כמה שניתן. כיום חלק מהחלקות מוחזקות ב"מושע" ויעשה ניסיון להקטין אותן. המטרה שלנו היא גם לאחד את כלל הבעלויות של אדם מסוים לכדי הקצאה אחת במתחם מסוים.

שאלה: האם כל המגרשים שווים בשווי שלהם או שהייעוד העתידי ישפיע על שווי המגרש?

תשובה: לכל מגרש במצב החדש נקבע שווי ושווי יחסי על פי זכויות הבניה, המיקום ועקרונות שמאיים מקובלים. לאחר מכן, כל אחד מבעלי הזכויות בתחום האיחוד וחלוקה, יקבל הקצאה באחת המגרשים בהתאם לשוויו היחסי ויתר העקרונות.

שאלה: בחלק מהמגרשים בוצעו הפקעות בעבר. האם יבוצעו הפקעות נוספות?

תשובה: התכנית המוצעת שכרגע דנים בו היא תכנית איחוד וחלוקה. בתוך תכנית שכזאת אין הפקעות אלא הפרשות. שטחי הציבור אינם משתתפים באיזון וההקצאה תהיה מתוך השטחים הסחירים בלבד.

שאלה: מתי יוצגו טבלאות האיזון?

תשובה: הטבלאות יוצגו לעיני כל בעת ההפקדה בוועדה המחוזית.

שאלה: אנחנו כבעלי קרקע נותרים בעלי המגרש או שאנו נאלצים לקבל פיצוי מכם בלבד?

תשובה: אתם שומרים על הבעלות אך מקבלים את זכויות הבעלות במגרש אחר על בסיס טבלאות האיזון.

שאלה: אם יש מספר חברים בתכנית הרוצים להיות באיחוד וחלוקה ביחד, האם ניתן לקבל הקצאה ביחד כקבוצה הומוגנית.

תשובה: ניתן להעביר בקשות מסודרות שכאלו למייל של ענת (anatbnevopp@gmail.com) ואנחנו נשתדל להיענות לבקשות.



שאלה: בעבר הפקיעו לנו קרקע לצורך בניית כביש, האם גם יפקיעו באותו המודל?

תשובה: לא מדובר בהליך הפקעה כמו הפקעה בתכנית דרך. מדובר בהליך איחוד וחלוקה אשר מבצע הפרשה של מגרשי הציבור ולאחר מכן מתחלקים בעלי הזכויות במתחם בשטחים הסחירים בייעודים השונים בהתאם לשווים היחסי ועקרונות נוספים כפי שפורטו.

שאלה: האם תהיה התייחסות להפקעה הקודמת שקרתה עקב ההקמה של כביש 7?

תשובה: על פי התקן לא לבצע שחזור זכויות למעט במקרים מיוחדים. השווי הנכנס מתייחס רק לשטח הכלול בתחום האיחוד וחלוקה ועל פי ייעודו הסטטוטורי (תכנוני).

שאלה: האם ברירת המחדל היא שקבוצת הבעלים תקבל חלקה יחד, או שחלקו של כל אחד מהבעלים יחושב בנפרד?

תשובה: השאיפה הינה להפריד שותפויות ככל הניתן, תוך שמירה על קבוצות המקור. בנוסף, ההקצאה תהיה ברמת הפרט וכל אחד ואחת מהבעלים יוכל למצוא עצמו בלוחות האיזון ולראות את ההקצאה שלו.

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)