

**דברי הסבר לתוכנית****עקרונות התכנית****1.1. המאפיינים העיקריים של הישוב הקיים**

גדרה היא ישוב סמי-כפרי בקצה הדרומי של מחוז המרכז, בן כ- 25 אלף תושבים, בצפיפות ממוצעת של כ- 4,000 נפש לקמ"ר. בסביבת גדרה ישובים כפריים הכלולים בשטחן של מועצות האזוריות גדרות, ברנר, נחל שורק ובאר טוביה.

גדרה נוסדה כמושבה בשנת 1884, והיא המושבה היחידה שהוקמה ע"י הביל"ויים. רחוב הביל"ויים היה גרעין הישוב ובשנות ה-20 של המאה העשרים הוקמה מדרום לו השכונה הגרמנית. לאחר מלחמת העצמאות צורפו לישוב אדמות הכפר הערבי "קטרה" בהן הוקמו שכונות עבור העולים. בשני העשורים האחרונים, לאחר קיפאון מסויים, חל גידול מואץ באוכלוסייה, בעקבות תכנון ובנייה של כלל השטח המזרחי של גדרה. בכך חל מיצוי כמעט מלא של אדמות הישוב שבין הכבישים הארציים 7 ו-40 והישוב קדרון הסמוך.

גדרה סומנה כמכלול עירוני לשימור בתמ"א 35, היות והיא נושאת ערכי מורשת של ההתישבות העברית בארץ ישראל ברמה הלאומית. בקרבתה קיימות מספר מושבות נוספות מימי העלייה הראשונה והשנייה, אך לעומתם בולטת גדרה בהשתמרות המבנים ברחוב במרכזה ההיסטורי, המהווים פוטנציאל למוקד תיירותי תרבותי ומסחרי, גם לישובי הסביבה.

גדרה בנוייה על רכס בעל מספר שלוחות בכיוון צפון-דרום, כאשר הרום המרבי הוא כ-90 מ' מעל פני הים והחלקים הנמוכים הינם ברום של כ-45 מ' מעל פני הים. הישוב מאופיין ברשת רחובות מקוטעת ובהעדר מרכז ישובי מוגדר. דרך מס' 40 מחלקת את השטח המוניציפלי ומהווה כיום חסם להתפתחות הישוב. בגדרה מיעוט יחסי של שטחי מסחר ותעסוקה (7 מ"ר לנפש) והדבר נובע, בין השאר, מהעובדה שליישוב אין אזור תעסוקה מאושר.

**1.2 יעד אוכלוסייה, חזון ומדיניות כלל ישובית**

חזון התכנית הוא יצירת ישוב בעל זהות מובחנת הנשענת על ערכיו המורשתיים וסביבתו הכפרית, חיזוק הישוב כמוקד לסביבתו, שיפור השירות לתושב וחיזוק הבסיס הכלכלי. התכנית מגדילה את אוכלוסיית גדרה בכ-50% מהפוטנציאל הקיים כיום, ומגדילה את היקף שטחי התעסוקה והמסחר פי שניים מהמתוכנן כיום.

**1.3 הפעולות הראשיות של תכנית המתאר:**

גיבוש מטרות התכנית לווה באמצעות הליך שיתוף ציבור שנערך בישוב. התכנית המוצעת גובשה כאמצעי להשגת מטרות התכנית, לרבות:

- א. מתן מענה בתחומי הדיור, צרכי הציבור והתעסוקה להיקף אוכלוסייה של כ- 36,000 תושבים, בצפיפות ממוצעת של כ-5,100 נפש לקמ"ר.
- ב. הגדלת היקף שטחי התעסוקה והמסחר לכ- 550 אלף מ"ר, פי 2 מהקיים כיום
- ג. חיזוק תפקוד מרכז הישוב הוותיק הנשען על רחוב הביל"ויים באמצעות עירוב שימושים, כולל הגדלת היקף המבנים והאתרים לשימור ועיגונם כמוקדי פעילות ייחודית, והרחבת השפעתו מערבה אל רחוב הרצל ושכונות המגורים החדשות.
- ד. הסטת דרך מס' 40 הקיימת מערבה, כולל שיקוע חלק ממנה, בכדי לשמור על הרצף הישובי ולאפשר גידול נוסף בעתיד, תוך ייעוד התוואי המקורי לשדרה עירונית משולבת ציר תחבורה ציבורית.
- ה. יצירת רשת המשכית וברורה של שדרות, רחובות וצירים ירוקים המתואמת לטופוגרפיה והמקשרת בין חלקי הישוב השונים ובינם לבין השטחים הפתוחים ואזור התעסוקה הדרומי.
- ו. שיפור תפקוד מערכת המסחר העירונית על ידי פריסתה לאורך צירי עירוב השימושים ובקרבת ציר תח"צ, וחיזוק האטרקטיביות של אזור התעסוקה הדרומי על ידי שילוב תחנת רכבת ישראל.

ז. חיזוק מעמדם של עמק נשר ואזור ביה"ח הרצפלד כאזורי הפנאי נופש וספורט הפנים ישוביים, באמצעות קישורם למערך השבילים העירוניים.

ח. שיפור המרחב הציבורי בשכונות המגורים הוותיקות, בין השאר על ידי הצרת מסעות, תוספת נטיעות, ועל ידי התניית תוספת יחידות דיור בטיפול במרווח הקדמי.

## 2. הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה

תכנית המתאר הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך, קובעת התכנית הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים - תקנון ותשריט ייעודי קרקע, ממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מציעה.

### 2.1 ייעודי הקרקע (פרק 4):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה הכל בכפוף להוראותיה.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אבל הוא רשאי לאשר את כולם או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

### 2.2 הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 5)

שטח התכנית מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכיל הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור המתחמים בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

### 2.3 הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 6).

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 4), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 6), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם. (פרק 5). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 6, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 4. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 4) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

יצויין כי תוך כדי הליכי אישור התכנית, מרחב התכנון המקומי השתנה. מרחב התכנון, שהיה מרחב תכנון מקומי זמורה, שונה והפך למרחב תכנון מקומי גדרה.

## דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.