

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: www.zmora.org.il

מועצות מקומיות: בני ע"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

סעיף 8	תוכנית: 453-0340554
סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית זמורה מספר 2016006 תאריך: 19/06/2016	

שם התכנית:	תכנית מתאר לגדרה
נושא	דיון הפקדה בסמכות מחוזית
סוג תוכנית	
סמכות תוכנית	ועדה מחוזית
שטח התוכנית	11,451,065.00 מ"ר (11451.065 דונם)
בעלי ענין	
מתכנן	
נעמה מליס	
מגיש	
מועצה מקומית גדרה	
כתובות	גדרה

מהות התכנית

א. מטרת על

יצירת ישוב בעל ייחוד, איכות וזהות מובחנת הנשענת על ערכי המורשתיים, ערכי הנופיים והקשר למרחב הפתוח הסובב. ישוב המהווה מוקד לסביבתו והמאפשר תמיכה בחיי קהילה פעילים, המשכיות בין דורית ומאזן כלכלי.

ב. מטרות התכנית

1. פרוגרמה כללית

1.1. הגדלת הישוב ומתן מענה תכנוני לצרכי האוכלוסייה של כ- 40,000 תושבים, לרבות צרכי דיור, שטחי ציבור ותעסוקה, וכולל התייחסות להמשך פיתוח עתידי.

2. המבנה העירוני

2.1. יצירת שלד עירוני הרכי ונהיר של שדרות, רחובות עירוניים וצירים ירוקים.

2.2. הסטת הכביש הארצי (דרך מס' 40) מרחוב הרצל לכביש עוקף משוקע המאפשר המשך פיתוח עתידי וקשר לשטחים הפתוחים ולמושבים ממערב.

2.3. תוספת רובע חדש בין רחוב הרצל ודרך מס' 40 בתוואי החדש.

2.4. פיתוח מרכז ישובי הנשען על ערכי ההיסטורי וקישורו לרובע החדש.

2.5. שילוב תוואי הרכבת פלשת-שורק בתכנון העירוני.

3. אופי ותבנית הבנייה

3.1. קביעת הנחיות לתבנית הבנייה בעיר, קביעת הנחיות לפיתוח ושימור המרכז ההיסטורי ולהתערבות באזורי המגורים הוותיקים.

4. שטחים פתוחים ואיכות הסביבה

4.1. פיתוח מערכת המשכית ומקושרת של שטחים ציבוריים פתוחים משולבת במוסדות ציבור.

4.2. קביעת הנחיות לפיתוח נחל שורק ולממשק בינו לבין הישוב כולל פארק עירוני חדש בקרבתו.

מהות הדיון

הצגת תכנית המתאר של גדרה ודיון בהפקדת התכנית.

הערות בדיקה

חוות דעת מהנדסת הועדה

חוות דעת מהנדסת הוועדה מצורפת בנספחים

חוות דעת יועץ משפטי

המלצות

1. מלימוד התכנית עולה כי הניתוח הכולל והחלופה המוצעת לפיתוחו העתידי של הישוב לכיוון מערב והעתקת כביש 40 לגבול המערבי של גדרה היא נכונה. אך אין במסמכי התכנית, התמודדות וקביעת עמדה ביחס לפיתוח הנדרש בחלק נרחב של המרקמים הבנויים שלה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"

אתר הועדה: www.zmora.org.il

מועצות מקומיות: בני ע"ש, גדרה, גן - יבנה, מזכרת-בתיא, קרית עקרון.

המשך תוכנית: 453-0340554

מגמת התכנון מהליבה המרכזית החוצה, על חשבון שטחים חקלאיים, לא מפותחים היא ברורה לעומת ההסתכלות פנימה אל הבינוי הקיים אשר זקוק לריענון, ציפוף והתחדשות.

2. מגמות הפיתוח הללו, ככל שתמשכנה תייצרנה עוד "שכונות שוליים" חדשות למגורים בצפיפות בינונית בעלות אופי פרברי. תעודד את ההזנחה וההידרדרות ההולכת וגוברת של המרכז העירוני הקיים וחלקן של השכונות הוותיקות.

3. הכלכלה העירונית, אשר סובלת כבר היום ממגמה זו, לא תתחזק ואולי אף תתחלש עוד יותר מה שישפיע על רמת השירותים העירוניים אותם יקבלו התושבים. רמת החיים הפרברית תיצור פערים סוציו-אקונומיים להם השפעה על איכות החינוך, התרבות וחיי הקהילה.

4. על התכנית להוסיף למסמכיה והוראותיה הוראות ברורות וחד משמעיות לאופן ודרכי הפיתוח העתידי הנדרשים, ליצור ארגון כלים שיאפשר תכנון האורבני של התחדשות עירונית לצד פיתוח חדש תוך מגמה להפוך את גדרה לשוב עירוני משגשג המושתת על מורשת היסטורית מפוארת, איכות חיים גבוהה ושירותים עירוניים טובים.

5. יש ליעל את השימוש בקרקע ולצופף את הבינוי הקיים בתחום חלק מהשכונות הוותיקות שלה. על התכנית לקבוע שלביות פיתוח ולתעדף תכניות להתחדשות עירונית על פני תכניות המציעות בינוי חדש בשוליה.

6. התכנית התייחסה לציפוף כלל עירוני יש לקבוע צפיפות משתנה באזורים השונים וכן את היחס בין עוצמות הפיתוח של הרובע החדש אל מול ההתחדשות העירונית ועיבוי הבינוי הקיים.

7. יש להצביע על מגמות פיתוח עתידיות ויש לקבוע היכן לא יפרצו הגבולות החדשים שנקבעו בתכנית. על ההשפעות שלה על סביבתה, על מערכת הקשרים במרחב על תרומתה לאותו מרחב.

8. יש להוסיף רחובות וחיבורים במרקמים הבנויים כדי להגיע למערכת דרכים אחת מפותחת ורחבה שתכלול גם שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים. דגש הקישוריות הנדרשת היא אל ומרחב הרצל. קשרים אלו יאפשרו נגישות נוחה של התושבים לתחבורה ציבורית.

9. ברובע החדש, יש להוסיף דרך נוספת, אורכית - מצפון לדרום בין הרחובות הרצל והתוואי החדש של כביש 40.

10. על התכנית לקבוע תמהיל של סוג ואופי הדירות, תמהיל מחירי דירות ומגוון מבנים.

11. יש לנסות ולשפר תכניות מאושרות, שלא נבנו עדיין ולשלב בהן שימושים מעורבים בעיקר בתכנית של אזור התעסוקה החדש ואף לאפשר בהם עסקים קטנים ובינוניים.

12. על התכנית לסמן את כל מתחם מרכז העיר הישן כתכנית להתחדשות עירונית, לקבוע הנחיות ועקרונות לפיתוחו. למתחמים ומבנים בהם נדרש פינוי בינוי יש לתת ייעודי קרקע המבוססים על שימושים מעורבים של מסחר, שטחי ציבור ומשרדים קומת הקרקע, ומגורים בקומות העליונות.

13. יש להוסיף בין מטרות התכנית והוראותיה התייחסות לשימור האופי החקלאי והעיבוד החקלאי הפעיל של השטחים האלו.

נספחים

1. תדפיס תשריט מצב מוצע
2. נספח 8 ניקוז
3. נספח שימור
4. נספח 6 נספח התנועה
5. נספח 5 מגבלות סביבתיות
6. נספח 4 שימור גליון
7. חוות דעת מהנסת הועדה

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

תכנית כוללנית

מס' 453-0340554

תכנית מתאר לגדרה

תשריט מצב מוצע	גיליון 1 מתוך 1	
מחוז	מרכז	
מרחב תכנון מקומי	זמורה	
רשות מקומית	גדרה	
ישוב	גדרה	
תכנית בסמכות	מחוזית	
איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
מונה תדפיס התשריט	6	
מועד הפקה	12/01/2016	10:06
שלב	הגשה	מהדורה 1
שטח התכנית	11451.065 דונם	קנה מידה 1:7500
אישורים		

שמות וחימויות*		
מגיש התכנית	תאגיד: מועצה מקומית גדרה	נעמה מילרס
עורך ראשי	תאגיד: נעמה מילרס אדריכלות ובינוי ערים	

בעלי ענין בקרקע*

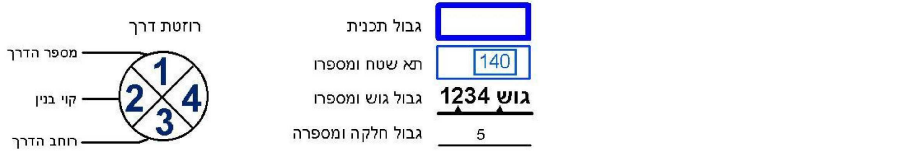
טבלת גושים וחלקות (הוקלדו ידנית)*		
מספר גוש	חלק/כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן
		מספרי חלקות בחלקיותן

* הרשימה המלאה מפורטת בהוראות התכנית / בהודעה שפורסמה בעיתונות וברשומות

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום 2008 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטרי: מדידה גרפית

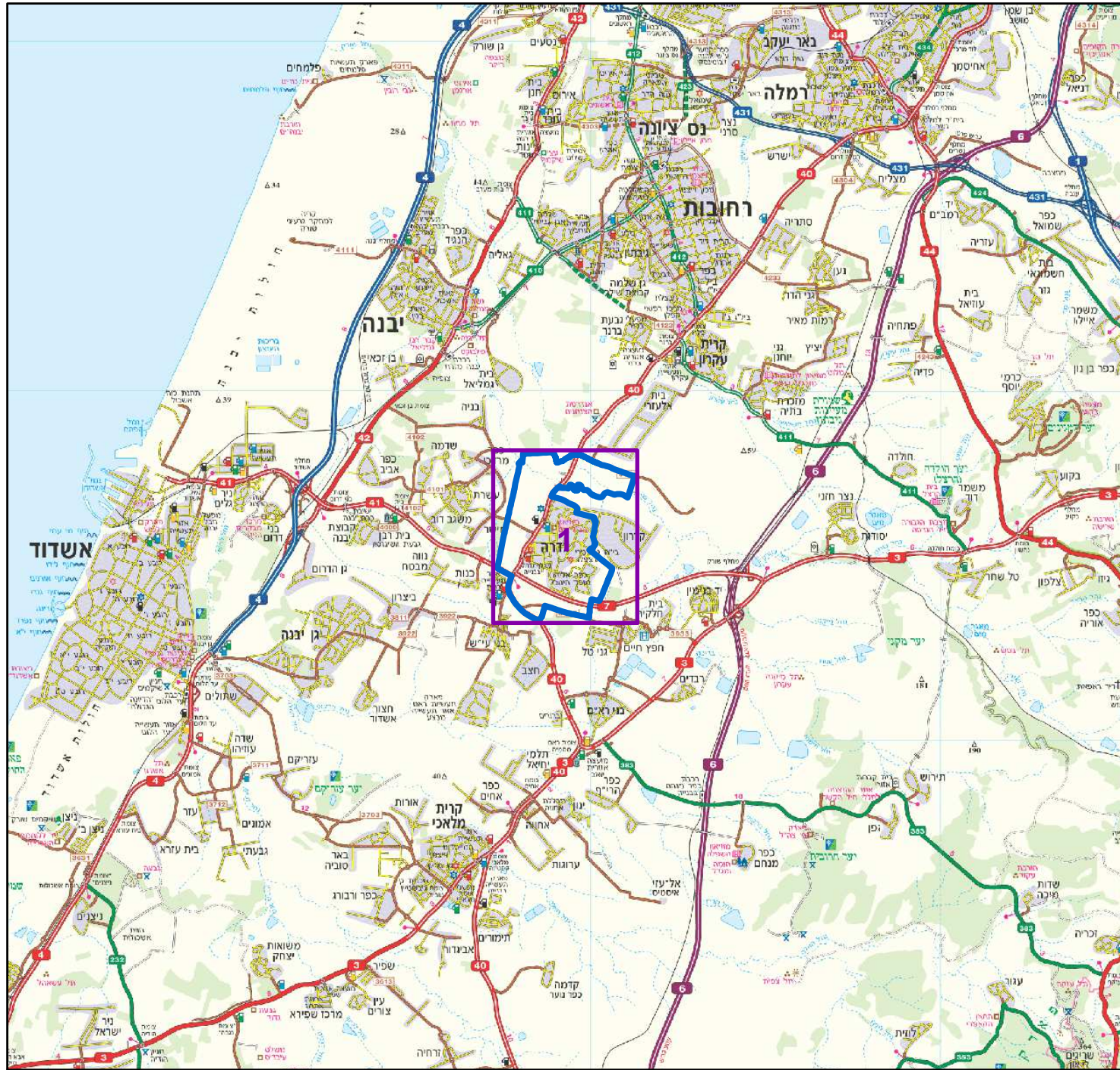
שם המודד	משה פלוס	442	מספר רשיון	חתימה	תאריך
----------	----------	-----	------------	-------	-------

מקרא



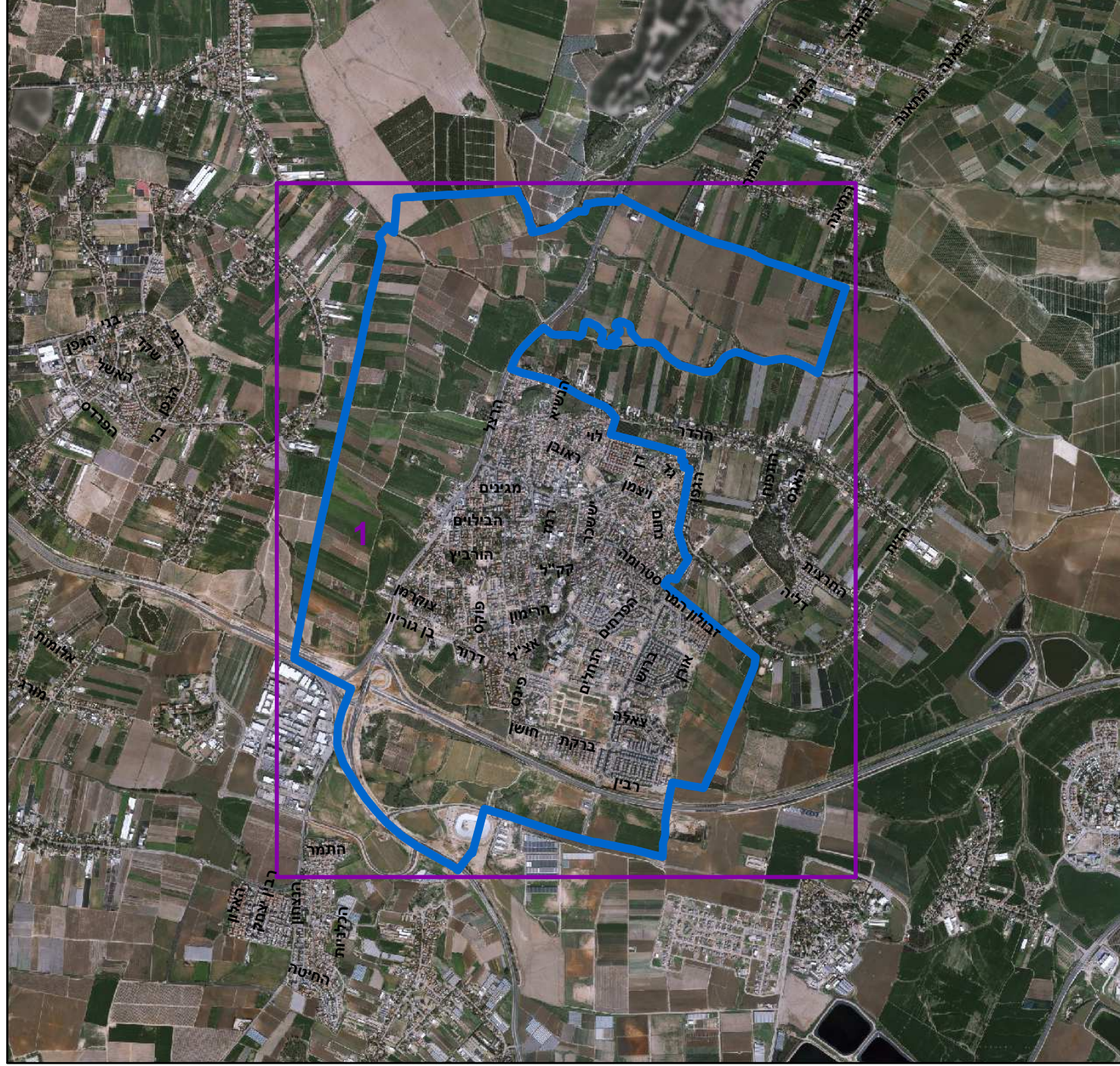
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור
- מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- בית קברות
- דרך מוצעת
- דרך מאושרת
- נחל/תעלה/מאגר מים
- גן לאומי
- יער
- פארק/גן ציבורי
- ספורט ונופש
- שטח ציבורי פתוח
- חקלאי פתוח
- קרקע חקלאית
- שטחים פתוחים
- מבנים ומוסדות ציבור
- מתקנים הנדסיים
- מסחר
- תעסוקה
- מגורים
- תחום השפעה
- מנהרה/מעבר תחתי
- גשר/מעבר עילי
- דרך/מסילה לביטול
- אתר/מתחם לשימור
- גבול מתחם
- חזית מסחרית
- ציר מערכת הסעת המונים
- ציר תחבורה ציבורית
- מסוף מתע"נ
- מבנה לצרכי תרבות ופנאי

תרשים התמצאות - קנ"מ 1:164000

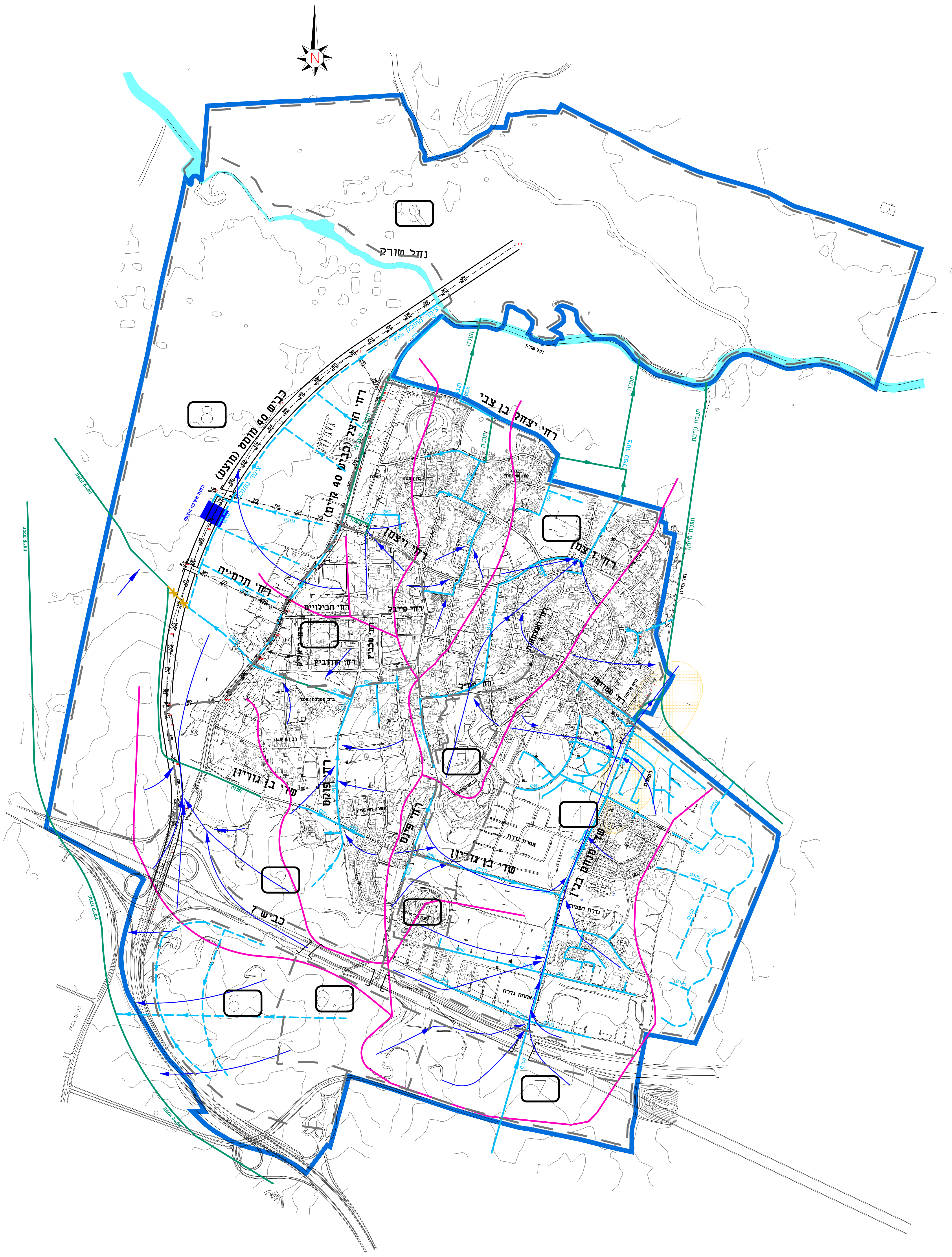


נתן כרמל אורח 2012/2014

תרשים סביבה - קנ"מ 1:41000



0 75 150 300 450 600 מטרים



 קו יניקו קיים
 תעלת קיימת
 קו יניקו מתוכנן
 קו יניקו לביטול
 גבול תוכנית
 קו אגן
 כווני זרימה
 תחנת שאיבה מוצעת
 פישם הצפה
 רפי תמ"א 3/34

	<p>במהלך שנה שימוש בתוכנים של המרכז לסיפוי יושארה.</p> <p>התוכנים תחיל הינם תחת זכויות היוצרים של הגוף הנילו.</p> <p>השימוש בתוכנים לצורך הכנת מהפה נעשה בהרשאת הגוף הנילו.</p>		
	שמות וחתימות:		
חתימה:	סם:		מגישים
	נעמה מליים		
חתימה:	סם:		האכלות
	אורן גבעון		
חתימה:	תאגיד:		עורך
	232 מתודיים יועצים בעי"מ		
חתימה:	סם:		הנספח
	מינוהל התכנון		
חתימה:	תאגיד:		יוס
	משד החוצר		
חתימה:	סם:		התוכנית
	תאגיד:		
			מודד
בעלי עניין בקרקע:			
חתימה:	תאגיד:		בעלים



רשימת שימור מומלצת במסגרת נספח השימור לתכנית המתאר של גדרה

1. הרשימה הוכנה על בסיס רשימת סקר השימור של גדרה מ-2009.
2. לרשימה נוספו עדכונים והיא כוללת המלצות להכללת מקבצי אתרים במתחמים עם הנחיות כוללניות שיגובשו במסגרת תוכניות ספציפיות לכל מתחם.
3. הרשימה כוללת גם המלצות להסרת מבנים ואתרים מתוכה.
5. לכל מבנה ואתר לשימור נדרשת הכנת תיק תיעוד.
6. בכל מקום שהומלץ להתקין שילוט, הכוונה היא להתקנת שילוט בתיאום עם המועצה לשימור אתרים.
7. מספרי הגושים והחלקות נבדקו מול נתוני מפי".
8. המספור לפי הסקר מ-2009 נשמר, כדי להקל על המעקב. לאחר שועדת שימור עירונית תבחר ותאשר רשימה סופית, מומלץ לעדכן את המספור.
9. מימין תרשים מפת מפתח של גדרה, מותאם לתשריט נספח השימור, לפי התרשים ניתן לאתר בתשריט את מיקום האתרים השונים.

	1	2	3
A			
B			
C			
D			
E			



מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
1	מכלול פרדסנות נחל שורק	מצפון לנחל שורק										נמצא מצפון לגדרה באזורים חקלאיים
1א	באר פרנקל - מבנה בית הפרדס	מערבית לכביש 40	2A	3867	16	לפני קום המדינה	חקלאות		נטוש	פרטי	לשימור	<p>שרידי מבני חקלאות ששימשו גם למגורי שומרים. נקודות ציון בנוף הפתוח בשטח החקלאי. מומלץ ליזום לעבודות שיקום/הצלה דחופות ותוכנית להשמשה של המבנים במסגרת תכנון נופי/תיירותי.</p> <p>הסכר על נחל שורק - מבנה בטון מודרני לעצירת מים בזמן שטפונות, מהווה נקודת ציון בשטח בעיקול ומפגש הנחלים. אין חשיבות לשימור מעבירי המים, כמות שהם. במסגרת תכנון נופי/תיירותי באזור, ניתן להמירם בתכנון שונה ובמיקומי חצייה מתאימים לתכנון ולערוצי הנחלים.</p>
1ב	באר פרנקל - בריכת השקייה	מערבית לכביש 40 נ.צ. 129171/137832	2A	3867	15	לפני קום המדינה	אספקת מים		נטוש	פרטי	לשימור	
1ג	מבנה בית פרדס	מערבית לכביש 40 ולבאר פרנקל	איו מידע			לפני קום המדינה	חקלאות		נטוש	איו מידע	לשימור	
1ד	שורת ברושים	מזרחית לכביש 40 בצמוד לו	2A	3866	32,33		אתר נוף, חקלאות		אתר נוף	פרטי	לשימור נופי	
1ה	קבוצות אקליפטוסים לאורך הערוץ	מזרחית לכביש 40 נ.צ. 130180/137381	3B	3865	14-20		אתר נוף		אתר נוף	איו מידע	לשימור נופי	
1ו	סכר על הערוץ	מזרחית לכביש 40	3B	3864	30		אתר נוף		אתר נוף	פרטי/קק"ל	לשימור	
1ז	מעביר מים	מזרחית לכביש 40	3B				אתר נוף		אתר נוף	פרטי/קק"ל	לא לשימור	
1ח	מעביר מים	מזרחית לכביש 40	2B				אתר נוף		אתר נוף	פרטי/קק"ל	לא לשימור	
1ט	מעביר מים	מזרחית לכביש 40	2B				אתר נוף		אתר נוף	פרטי/קק"ל	לא לשימור	



1א



1ב



1א



1א



1ב



1א



1א - מומלץ להוציא מרשימת השימור



1ב - מומלץ להוציא מרשימת השימור



1א - מומלץ להוציא מרשימת השימור

מס' האתר	מס' מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
2		משטרת קטרה, מכלול מבנים	רח' הרצל					משטרה, בטחון					מבנה טאגארט בצפון, שריד מתקופת המנדט הבריטי
	א2	המצודה	רח' הרצל	1B	4571	18, 19, 20, 22	1939-40 בתכנון צירלס טאגארט	תחנת משטרה		נטוש	מדינה	לשימור	שימוש מקורי תחנת משטרה. אח"כ מתקן בטחוני ואולפן קליטה ליהדות אתיופיה. מבנה המשטרה כולל חצר פנימית ועצים בוגרים. יש לו ערכים אדריכליים. מומלץ להשמיש את המבנים לצרכי ציבור או תיירות או איכסון מלונאי. מבנה השוער בעל ערכים אדריכליים. יש לעשות תחשיב כדאיות כלכלית לפני החלטה על שמירת הווילה
	ב2	מבנה שומר השער	רח' הרצל	1B	4571	16		בטחון		נטוש	רמ"י מעורב	לשימור	
	ג2	מבנה עזר	רח' הרצל	1B	4571	20		מבנה שרות		נטוש	מדינה	לא לשימור	
	ד2	ה"ווילה"	רח' הרצל	1B	4571	17		מגורים		נטוש	רמ"י מעורב	לא לשימור	
3		תל קטרה, מכלול נופי ואתר ארכיאולוגי											אתר משולב של עתיקות ונוף.
	א3	ראש התל	רח' שפרינצק	2B	4572	20, 32		אתר נוף/ארכיאולוגי		אתר נוף	רשות הפיתוח	עתיקות/ לשימור נופי	מומלץ לפתוח את שבילי הגישה הקיימים שסומנו בתשריט ולאפשר שבילי גישה נוספים מצפון מזרח, מצפון מערב ומהגן הציבורי שמדרום למחשופי הכורכר. יש לבחון טיפול ראוי לשרידי בית הקברות המוסלמי. הטיפול בעתיקות בתיאום עם רשות העתיקות. מומלץ לתאם טיפול נופי באתר עם רשות העתיקות, שכנראה כבר יזמה תוכנית למקום.
	ב3	חדר תת קרקעי	רח' שפרינצק	2B	4572	?		אתר ארכיאולוגי		אתר נוף, נטוש	רשות הפיתוח	עתיקות	
	ג3	בית קברות מוסלמי	רח' שפרינצק		4572	20, 32		בית עלמין		נטוש	רשות הפיתוח	לשימור	
	ד3	מחשופי כורכר	רח' שבטי ישראל	1B	4572	20, 32		אתר נוף		אתר נוף	רשות הפיתוח	לשימור נופי	
4		באר קטרה	רח' שבטי ישראל 32-34 פינת שפרינצק 1	1B	4570	93		אספקת מים		נטוש	רשות הפיתוח+שלטון	לשימור	הבאר שימשה את המתיישבים הראשונים בין 1884 עד 1890. נדרש תעוד מפורט. להתקין שילוט הסטורי.



ג2 - מומלץ להוציא מרשימת השימור

ג2

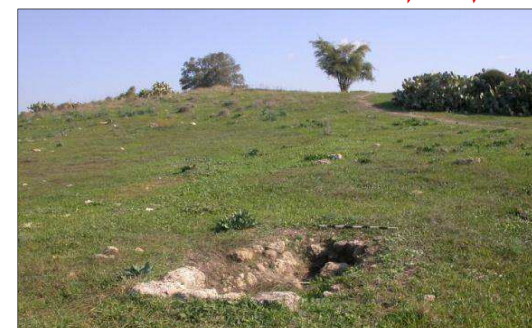
ג2



ג3

ג3

ג4 - מומלץ לבחון כלכלית וכנראה להוציא מרשימת השימור



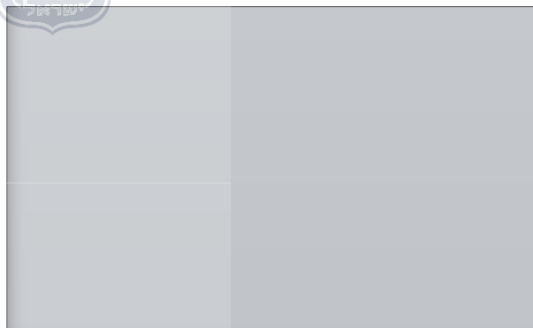
4

ג3

ג3



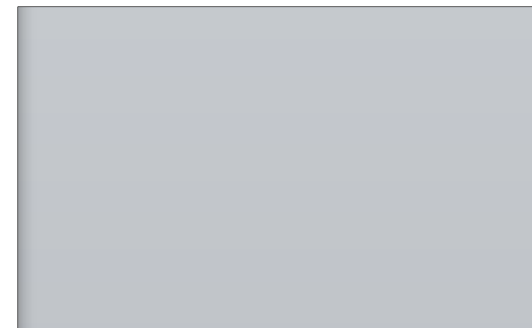
מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור וההנחיות/הסברים כלליים
5		שרידי הכפר קטרה, מרקם בתי מגורים	רחובות שפרינצק, לילינבלום, הג"א					מרקם בנוי					מתחם לשימור מרקמי
	א5	שרידי מסגד	רח' שפרינצק - 27-29	2B	4576	202		מגורים במקור מבנה דת		בית מגורים	רשות הפיתוח	לבחינה בתיעוד	אזור כפר קטרה מומלץ לשימור מתחמי.
	ב5	בית מגורים	רח' הג"א 7, קידמי	2B	4570	89		מגורים		בית מגורים	רשות הפיתוח	לא לשימור	יש להכין סקר היסטורי ותיעוד ובהמשך תוכנית לכוללת למתחם.
	ג5	בית מגורים	רח' הג"א 7, פנימי	2B	4570	89		מגורים		בית כנסת	רשות הפיתוח	נדרש תיעוד	תיחום התוכנית יהיה לפי גבולות הכפר ההיסטורי. התוכנית למתחם תגן על האופי הכפרי של הבינוי, על טרסות האבן הנמוכות, על צמחיה מיוחדת כולל עצים ותיקים, משוכות צברים ועצי פרי וכן מאפיינים נוספים שיבדקו בתיעוד מתחמי מפורט.
	ד5	בית מגורים	רח' הג"א 7, פנימי, מצפון	2B	4570	88		מגורים		בית מגורים	רשות הפיתוח	לא לשימור	המבנים כשלעצמם אינם מומלצים לשימור, למעט אלה שהושארו ברשימה, אלא אם כן יתגלו ממצאים אחרים בסקר.
	ה5	בית מגורים	סמטת צברי	2B	4570	119, 157		מגורים		נטוש	רשות הפיתוח	לא לשימור	
	ו5	בית מגורים	רח' דנציגר 22	2B	4570	131		מגורים		בית מגורים	רשות הפיתוח	לא לשימור	
	ז5	בית מגורים	רח' שבזי 12	1C	4570	75-76		מגורים		מכולת	רשות הפיתוח	לא לשימור	
	ח5	בית מגורים	רח' הג"א 8	2C	4569	47		מגורים		בית מגורים	רשות הפיתוח	לא לשימור	בסקר השימור מ-2009 יש המלצה להתייחסות אתנוגרפית למלאכות בית ואחרות שמתקיימות בקרב ותיקי הדיירים. ועדת השימור העירונית תשקול איך לפעול בנושא זה.
	ט5	בית מגורים	רח' לילינבלום 10	2C	4569	69		מגורים		בית מגורים	רשות הפיתוח	לא לשימור	
	י5	בית מגורים	רח' לילינבלום 12	2C	4569	60		מגורים		בית מגורים	רשות הפיתוח	לא לשימור	מומלץ לטפל בפלישות של בנייה משורת הבתים במגרשים שלאורך רח' שפרינצק צפונה לתוך התל. וכן בפלישות בצד הדרומי של התל.
	כ5	בית מגורים	רח' לילינבלום 12	2C	4569	60		מגורים		בית מגורים	רשות הפיתוח	לא לשימור	יש לגבש מדיניות לגבי שרידי המסגד על בסיס תיעוד.
	ל5	בית מגורים	רח' לילינבלום 27	2C	4569	63		מגורים		בית מגורים	רשות הפיתוח	לא לשימור	



5א



5א - שימור מתחמי



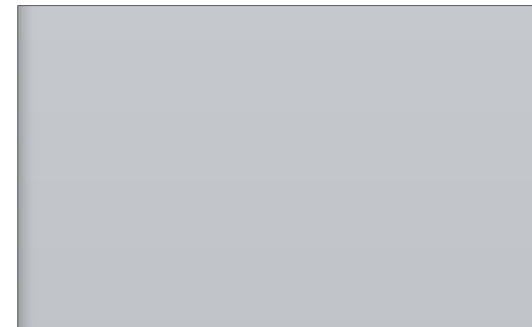
5ב



5ב - שימור מתחמי



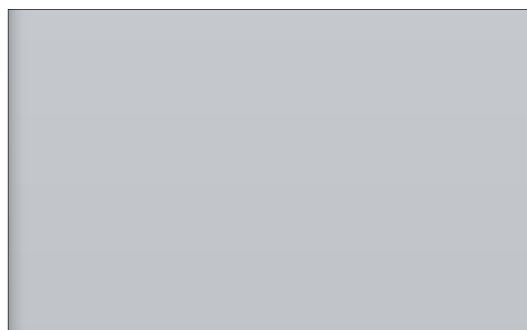
5ג - שימור מתחמי



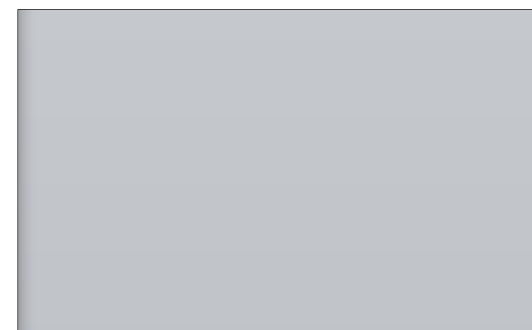
5ד - שימור מתחמי



5ה - שימור מתחמי



5ו - שימור מתחמי



5ז - שימור מתחמי

מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
6		הצריפים ה"רומנים"	רח' הג"א פינת רח' לילינבלום	2C	4569	52	1950'	מסחר, תעשיה		נטוש	רשות הפיתוח	גן ושילוט הסטורי	הצריפים הרומנים היו מרכז בעלי מלאכה ומרכז מסחרי. אין במבנים ערכים עאדריכליים. מומלץ להתקין שלט זיכרון, לפתח במקום גן שיוצמד למבנה המוכתר, ולשמור על העצים הותיקים.
7		בית המוכתר של קטרה	רח' לילינבלום	1C	4569	54	1920-1930	מגורים		מבנה ציבור, מועדנית לילדים	רשות הפיתוח	לשימור	בית המוכתאר הוא מבנה "מודרני", "מערבי" הכולל רצפות מצוירות. נדרש תיק תיעוד מלא של המבנה. מומלץ לשמור כמבנה ציבורי.
8		בית רחל ותצפית נוף	רח' לילינבלום	2C	4569	81	1951-1958	מבנה ציבור, היה בית קולנוע ואולם מרכזי		נטוש חלקית	שלטון מקומי	לשימור	מבנה עם ערכים אדריכליים. מומלץ לשימור והשמשה כאולם ציבורי ולשימוש קהילתי. לשמור על תצפית נוף פתוחה מראש הגבעה. נדרש תיק תיעוד להערכה. מומלץ לפתח את רצועת החניות בשילוב נטיעות עצים.
9		מקווה טהרה	רח' מרבד הקסמים	2C	4575	?	יתכן 1950 מבנה כפר	מקווה טהרה		משרדי המועצה	רשות הפיתוח	לא לשימור	לא נמצאו ערכים אדריכליים. להתקין שילוט כתחליף לשימור.
10		גבעת נווה ציון	בין רח' עמוס לרח' גד	3C	4625	98,94		אתר נוף, נקודת תצפית		אתר נוף	שלטון מקומי	לשימור	לשמור על תצפית נוף פתוחה. מבנה בית הכנסת לא רלבנטי לשימור. מומלץ לפתח כגן ולשמור על עצים בוגרים (שקמים) ומחשופי כורכר.
11		מערת קבורה ביזנטית	רח' הרצל	1C	3871			אתר ארכיאולוגי		אתר ארכיאולוגי	פרטי	עתיקות	שימש את המתישבים הראשונים בגדרה. מומלץ להתקין שלט. אחרי שנשרפה חורשת העצים שהיתה במקום - מומלץ טיפול נופי. הטיפול בעתיקות בשיתוף רשות העתיקות.
12		באר אגודת בא"ר	רח' הרצל	1C	3871	20	1928	אספקת מים		מסחר, משרדים	פרטי	לשימור	מבנה לשימור. שוקם חלקית, כולל המנועים, על בסיס תיעוד. נקודת עניין תיירותית.
13		מפעל קרח, משפחת קפלן	רח' תרמ"ה 1, מבנה אחורי	1C	3871	42	תקופת המנדט	תעשיה		נטוש	פרטי	לשימור	מבנה קירור עם קירות עבים מאבן כורכר עם ערכים אדריכליים. מומלץ לשלב במסגרת פיתוח נופי חדש.
14		השכונה המערבית,	רחובות הרצל, תרמ"ה/קוסובסקי					מרקם בנוי					מרקם בתי מגורים - לא לשימור לשקול במסגרת הפיתוח ניווד זכויות מרחוב הבילויים.
	14	בית מגורים	רח' תרמ"ה 2	1C	3871	24	1940'	מגורים		מסחר	פרטי	לא לשימור	המבנים ממערב לכביש 40 לא מומלצים לשימור.



8



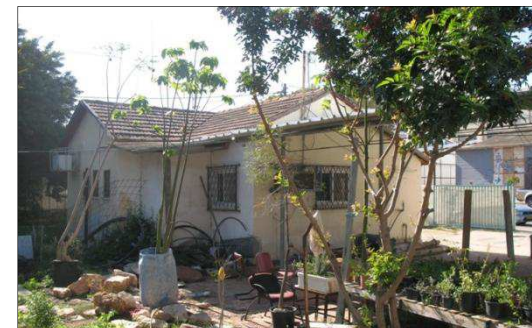
7



6- שילוט היסטורי



10



9- מומלץ להוציא מרשימת השימור



11



13



12

14- מומלץ להוציא מרשימת השימור

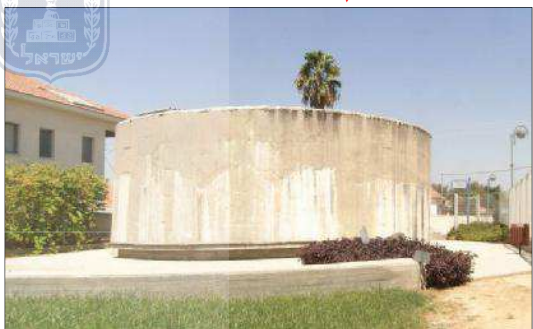
מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
	14ב	בית מגורים	רח' קוסובסקי 25	1C	3871	39	1940'	מגורים		נטוש	פרטי	לא לשימור	המבנים ממערב לכביש 40 אינם מומלצים לשימור.
	14ג	בית מגורים	רח' הרצל 23	1C	3871	41	1940'	מגורים		בית מגורים	פרטי	לא לשימור	
	14ד	בית מגורים	רח' הרצל 21	1C	3871	61	1940'	מגורים		בית מגורים	פרטי	לא לשימור	
	14ה	בית מגורים	רח' שלום עליכם 5	1C	3872	96	1940'	מגורים		בית מגורים	פרטי	לא לשימור	
15		בור הבילויים											
	15א	בור הבילויים	רח' העלייה	1C	3876	13	1884	אתר היסטורי		אתר היסטורי	שלטון מקומי	לשימור	אבן דרך בסיפור הקמת מושבת הבילויים. האתר טופל והוא מוקף בגדר. בריכת המים להשמשה, מוצע כמבנה מועדונית/פעולות קהילתיות.
	15ב	בריכת מים (צמודה לבור הבילויים)	רח' העלייה	1C	3876	13		אספקת מים		אתר היסטורי	שלטון מקומי	לשימור	
16		חומות גדרה	רח' החומה (גוזנסקי)	1C	3876, 3877		1884-1900	אתר בינוי ונוף		חומות	פרטי	לשימור	גדרות אבן כורכר מקוריות לשימור. תחמו את גרעין המושבה בגבול הצפוני, בגבול הדרומי ובין החאכורות.
17		מכלול בית הספר הראשון ומגדל המים	רח' הבילויים										
	17א	בית הספר הראשון	רח' הבילויים 18(28)	1C	3877	172	1890	חינוך		משרדים	שלטון מקומי	לשימור	ביה"ס הראשון בגדרה לשימור בהתאם למקור עפ"י תיעוד. סביבו גן עם עצים ותיקים, משיק לו שביל מדרגות המוביל אל בור הבילויים. סביבו גדרות אבן לשימור. היום משכן לאגודות בית הבאר והאיכרים. מגדל המים לשימור, מבנה בטון עם 3 חדרים. המגדל הוקם ע"י קואופרטיב באר להקלת מצוקת המים שמנעה פיתוח של המושבה. המים נשאבו מבאר בנימין. שימש במאורעות כמגדל שמירה.
	17ב	מגדל המים (סמוך לביה"ס הראשון)	רח' הבילויים	1C	3877	49	1935-1937	אספקת מים, בטחון		נטוש	איו מידע	לשימור	



14א- מומלץ להוציא מרשימת השימור

14ג- מומלץ להוציא מרשימת השימור

14ב- מומלץ להוציא מרשימת השימור



15ב

15א

14ה- מומלץ להוציא מרשימת השימור



17ב

17א

16



מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
18		בית הכנסת ישורון	רח' הבילויים 18 (28)	1C	3877	173	1912	מבנה דת		מבנה דת	שלטון מקומי	לשימור	לשימור. נבנה בתרומת חיים גנקין. בעבר היה שם פעמון המושבה. חזיתות עם תבליטי פילסתרס וקשתות בחלונות בקומה השניה. בפנימו עיטורי כתובות. בראשו כיפת עץ ופח בצבע תכלת. לאחר הכנת תיק תיעוד מלא מומלץ לנקות את המבנה מתוספות בנייה ושינויים.



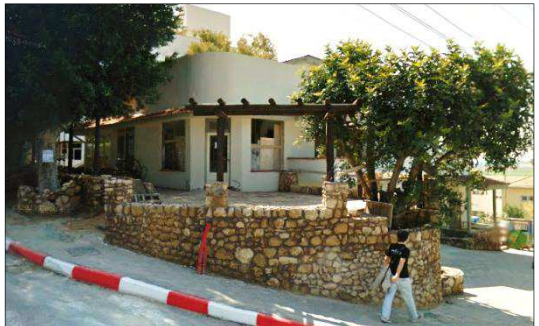


מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
19		רחוב הבילויים, מרקם מגורים ומסחר	רחוב הבילויים					מרקם בנוי					
	19א	בית מגורים, משפחת פרידמן דב	רח' הבילויים 3 (1)	1C	3877	140	1945	מגורים		מסחר ומגורים	איו מידע	לשימור	מרקם בנוי של גרעין המושבה - לשימור מלא בשל החשיבות ההיסטורית האדריכלית והתרבותית והתיירותית, בתיאום עם תוכנית "ציוני דרך" במשרד רוח"מ ועם החמ"ת.
	19ב	בית מגורים, מסחר	רח' הבילויים 5 (2)	1C	3877	61 (gov 178)	1930'	מגורים		מסחר ומגורים	פרטי	לשימור	
	19ב-1	בית מגורים	רח' הבילויים 7א		3877	23 (gov 168)	1930'	מגורים		מסחר ומגורים	פרטי	לשימור	
	19ג	בית מגורים, מסחר	רח' הבילויים 7 (3)	1C	3877	23 (gov 168)	1930'	מגורים		מסחר ומגורים	פרטי	לשימור	המתחם כולל מבני מגורים מתקופות שונות, מבני משק מוקדמים מאבן (אורות), רפתות, לולים ושובכי יונים, חומות אבן, גדרות לרחוב, מטמורות תבואה, עצים ותיקים, הכול לשימור. בנייה החל מ-1888, תחילה בצריפים ואח"כ במבני קבע, מאבן. חלק מהמבנים הומרו במבנים מודרניים מוקדמים ולאחרונה אף במבנים חדשים.
	19ד	בית מגורים	רח' הבילויים 9 (4)	1C	3877	21 (gov 165)		מגורים		מסחר	פרטי	לשימור	
	19ה	בית משפחת הנקין	רח' הבילויים 11 (5)	1C	3877	60 (gov 176)	1888	מגורים		מגורים וחקלאות	פרטי	לשימור	
	19ו	בית משפ' אדמוני קרסני	רח' הבילויים 13 (6)	1C	3877	17 (gov 163)		מגורים		מסחר	פרטי	לשימור	
	19ז	בית משפחת חזנוב	רח' הבילויים 15 (7)	1C	3877	15 (gov 161)		מגורים		מסחר	פרטי	לשימור	
	19ח	בית משפ' ליס	רח' הבילויים 17 (8)	1C	3877	13 (gov 159)	1888	מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	מומלץ למצוא פתרון להקטנת נפחי הבנייה ע"י העברת זכויות בנייה מעורף המגרשים למקומות אחרים בישוב, ממערב לכביש 40 או מקום אחר שיבחר, או המרת הזכויות בפעילות מסחרית ומלונאית.





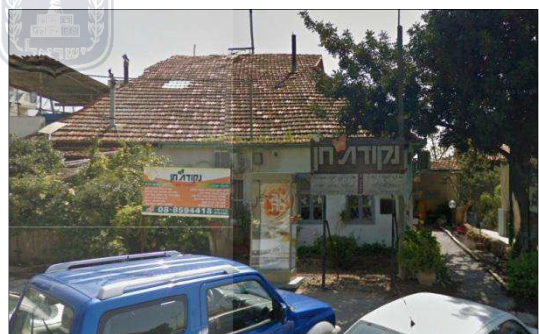
1-ב19



ב19



א19



ה19



ד19



ג19



ח19



ז19



ו'19



מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פי תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
	19ט	בית משפ' ליבוביץ'	רח' הבילויים 19 (9)	1C	3877	11 (gov 157)		מגורים		מסחר	פרטי	לשימור	צריף הבילויים, בית מינץ, היום מוזיאון גדרה, בית פוקס והקיוסק לשימושים ציבוריים.
	19י	צריף הבילויים	רח' הבילויים	1C	3878	43 (gov 95)	1888	מגורים		מוזיאון, מגורים	פרטי	לשימור	
	19י-1	בית מגורים	רח' הבילויים 21	1C	3878	43 (gov 95)		מגורים		מסחר	פרטי	לשימור	מומלץ למצוא פתרון להקטנת נפחי הבנייה ע"י העברת זכויות בנייה מעורף המגרשים למקומות אחרים בשוב, ממערב לכביש 40 או מקום אחר שיבחר, או המרת הזכויות בפעילות מסחרית ומלונאית.
	19יא	בית משפ' חורוביץ	רח' הבילויים	1C	3878	69 (gov 99)		מגורים		מסחר	פרטי	לשימור	
	19יב	בית משפ' שכביץ	רח' הבילויים 27, 25	1C	3878	41, 54 (gov 93,97)	1900'	מגורים		מסחר ומגורים	פרטי	לשימור	
	19יג	מוזיאון גדרה, בית מינץ	רח' הבילויים 29 (14)	1C	3878	35	1924	מגורים, תרבות		מוזיאון לתולדות גדרה	רשות מקומית	לשימור	מומלץ במסגרת שילוט לכלול תרשים עם שמות המשפחות המקוריות.
	19יד	בית משפ' ארקין	רח' הבילויים 31 (15)	1C	3878	34		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	מומלץ למקם את אנדרטת פון -ויזל בצד הרחוב הראשי במגרש בית ההבראה המקורי.
	19יז	בית מגורים	רח' הבילויים 33 (16)	1C	לא זוהה	לא זוהה		מגורים		מגורים	פרטי	לא לשימור	
	19טז	בית מגורים, משפ' פבזנר/רצ'קובסקי	רח' הבילויים 38 (22)	1C	3878	6 (gov 88)		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	
	19יז	בית משפ' לובצקי	רח' הבילויים 36 (23)	1C	3878	5 (gov 86)		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	



	 	
<p>19יא</p>	<p>19י</p>	<p>19ט</p>
		
<p>19יג</p>	<p>19יב</p>	<p>19יא</p>
		
<p>19יז</p>	<p>19טז</p>	<p>19יד</p>



מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
	19יח	בית משפ' פוקס	רח' הבילויים 34 (24)	1C	3878	4 (gov 84)	1888	מגורים		נטוש	פרטי	לשימור	צריף הבילויים, בית מינץ, היום מוזיאון גדרה, בית פוקס והקיוסק לשימושים ציבוריים.
	19יט	בית מגורים	רח' הבילויים 32 (25)	1C	3878	3 (gov 82)		מגורים		מסחר	פרטי	לשימור	
	19כ	בנק לאומי במקור בית משפ' צוקרמן	רח' הבילויים 30 (26)	1C	3878	2 (gov 80)	1978 (1882)	מסחר/בנק		מסחר	פרטי	לבדיקה מאחורי המבנה / שימור מתחמי	מבנה בנק לאומי אינו לשימור, אך יש להבטיח נפחי בנייה במגרש שישתלבו בפרופיל הרחוב המקורי.
	19כא	בית משפ' אהרונוב	רח' הבילויים 24 (29)	1C	3877	8 (gov 155)		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	במתחם רחוב הבילויים, מומלץ למצוא פתרון להקטנת נפחי הבנייה ע"י העברת זכויות בנייה מעורף המגרשים למקומות אחרים בישוב, ממערב לכביש 40 או מקום אחר שיבחר, או המרת הזכויות בפעילות מסחרית ומלונאית.
	19כב	בית מגורים	רח' הבילויים 22 (30)	1C	3877	7 (gov 153)		מגורים		מסחר ומגורים	פרטי	לשימור	
	19כג	בית מגורים	רח' הבילויים 20 (31)	1C	3877	6 (gov 151)	1930'	מגורים		מסחר	פרטי	לשימור	
	19כד	בית מגורים	רח' הבילויים 18 (32)	1C	3877	5 (gov 149)		מגורים		מסחר ומגורים	פרטי	לשימור	
	19כה	בנק דיסקונט	רח' הבילויים 16 (33)	1C	3877	4 (gov 147)		מסחר		מסחר	פרטי	לבדיקה	מבנה בנק דיסקונט אינו לשימור, אך יש להבטיח נפחי בנייה במגרש שישתלבו בפרופיל הרחוב המקורי.
	19כו	בית מגורים	רח' הבילויים 14 (34)	1C	3877	3 (gov 145)		מגורים		מסחר	פרטי	לשימור	



19-שימור מתחמי



19ט



19יח



19כג



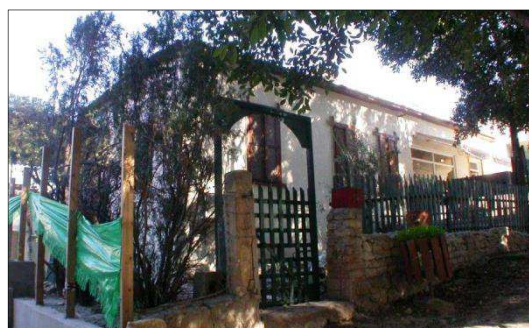
19כב



19כא



19כו'



19כז



19כז

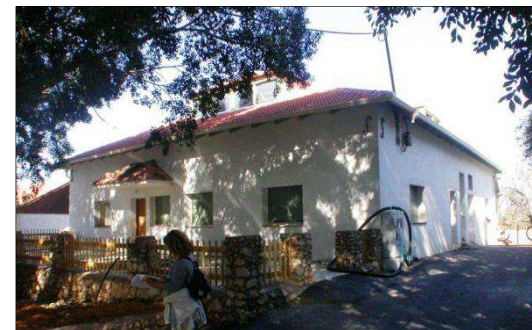
מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
	19כז	בית משפ' פרנקל	רח' הבילויים 12 (35)	1C	3877	2 (gov 143)		מגורים		מגורים, מוזיאון עתידי	פרטי	לשימור	מומלץ למצוא פתרון להקטנת נפחי הבנייה ע"י העברת זכויות בנייה מעורף המגרשים למקומות אחרים בשוב, ממערב לכביש 40 או מקום אחר שיבחר, או המרת הזכויות בפעילות מסחרית ומלונאית.
	19כח	בית מגורים	רח' הבילויים 10 (36)	1C	3877	1 (gov 141)		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	
	19כט	בית מגורים, משפחת חבקין	רח' הבילויים 8 (37)	1C	3876	4		מגורים		נטוש	פרטי	לשימור	
	19ל	קיוסק (כנראה משפ' פוקס)	רח' הבילויים 37 מול רח' שכביץ (21)	1C	3878	7 (gov 90)		קיוסק		נטוש	פרטי	לשימור	
20		גינת רחל	רח' הבילויים (17)	1C	3878	37		אתר נוף, גן ציבורי		גן ציבורי	שלטון מקומי	לשימור	גן רחל ה"בולוואר" - גינת זיכרון ע"ש רחל מול בית מינץ, לשימור ושחזור. מומלץ להתקין שילוט. מומלץ להעביר את האנדרטה של פון וייזל, השולטת היום בנוף הגינה, אל גבול חלקת פון-ווייזל ברחוב הבילויים.
21		רחוב סברדלוב, מרקס בתי מגורים	רחוב סברדלוב				1920-1950	מרקס בנוי					
	21א	בית משפ' פוקס	רחוב סברדלוב 2 (21)	1C	3878	7 (gov 90)		מגורים		מסחר	פרטי	לשימור	מכלול רחוב סברדלוב לשימור וטיפול מיוחד ברחוב. רחוב סברדלוב הוא השני שנבנה בגדרה ונקרא "רחוב המתיישבים". הרחוב עם ייחוד אדריכלי וניחוח היסטורי - הוא כולל בנייה מסורתית באבן ומבנים בסגנונות אקלקטי ומודרני מוקדם, חצרות עם מבני משק, לעיתים בנויים מאבן, עצים ותיקים וגדרות אבן, כמו גם גדרות ושערים לרחוב. ראה המשך...
	21ב	בית משפ' קראוס	רחוב סברדלוב 4	1C	3878	8		מגורים		מסחר	פרטי	לשימור	
	21ג	בית משפ' קפרובסקי	רחוב סברדלוב 6	1C	3878	9		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	
	21ד	בית משפ' לרנר	רחוב סברדלוב 10	1C	3878	11		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	



19כט



19כח



19כז



21א



20



19ל





721

21ג

21ב

מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
	ה21	בית מגורים	רחוב סברדלוב 12	1C	3878	12		מגורים		מגורים	פרטי	לשימורהמשך.....
	ו21	בית מגורים	רחוב סברדלוב 14	1C	3878	13		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	יש לצמצם נוכחות מהרחוב של הבנייה בחצרות האחוריות.
	ז21	בית מגורים	רחוב סברדלוב 16	1C	3876	33		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	לאחר הכנת תיקי תיעוד, לפעול לשמר מבנים בעלי ערך אדריכלי.
	ח21	בית מגורים	רחוב סברדלוב 19	1C	3876	36		מגורים		קופת חולים	פרטי	לא לשימור	
	ט21	בית מגורים	רחוב סברדלוב 17	1C	3878	15		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	
	י21	בית משפ' ניר	רחוב סברדלוב 15	1C	3878	16		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	יש לחשוף מבני אבן, לשחזר חלונות דלתות ותריסים לפי המקור, וכן לשמר מבני משק כולל רפתות, אורות, שובכי יונים, לולים, עצים, חומות וגדרות וכד'.
	יב21	בית מגורים	רחוב סברדלוב 9 (18)	1C	3878	19		מגורים		מגורים, חינוך (גן ילדים)	פרטי	לשימור	
	יג21	בית מגורים	רחוב סברדלוב 5 (20)	1C	3878	21		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	





28.10.14



ז21



ז1



ה21



ז1א



ז1



ט21



ז1ד



ז1ג



ז1ב

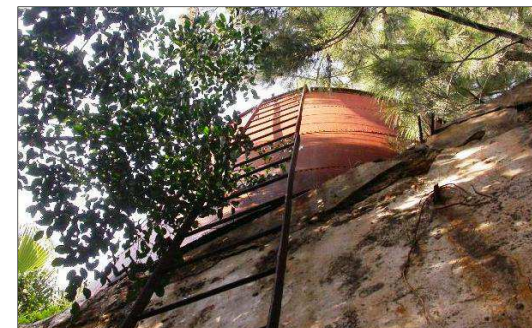
מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
22		מגדל מים (ברזל)	רח' לוינסון 12, בצפון החלקה	1C	3878	32	1912-1914	אספקת מים		נטוש	רשות מקומית	לשימור	בריכת המים מברזל מותקנת מעל מבנה כורכר ובטון. המים הגיעו מבאר בנימין והוזרמו מברכה זו לברכה לצד בית הכנסת ישורון. מומלץ לפתח בבסיס המגדל חדר תצוגה לנושא המים בגדרה.
23		בית מגורים, משפחת לוינסון	רח' לוינסון	1C	3876	39	1920'	מבנה מגורים, מבנה ציבור		מעון חוסים	קק"ל	לשימור	מבנה אקלקטי, מעין טירה, מוקף חומה ושערים. יש אינדיקציה לעושר של ציוריי הקיר סביב הבית גן נרחב. נתרם כבית לסופרים ומורים "אגודת הסופר והמורה".
24		גן לוינסון	רח' שכביץ	1C	3876	64		אתר נוף, גן ציבורי		גן ציבורי	קק"ל	לשימור	גן נוי נרחב שניטע ע"י לוינסון. מכיל חורשות אקליפטוס ועצי אורן, תשתית סלע כורכרי. לגן חשיבות הסטורית וחשיבות נופית. יש לתעד את הגן, למפות את סוגי הצמחייה ולהציב שילוט הן לגן והן למיני העצים.
25		רחובות שכביץ, פייבל, לוינסון, מרקם בתי מגורים	שכביץ, פייבל, לוינסון ופיינברג					מרקם בנוי					
	א25	בית משפ' פון-וייזל	רח' שכביץ 8	1C	3876	51	1930-1940	מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	להכין תוכנית לשימור מתחמי שתגן על אופי הבינוי והגינות. יש להכין תיקי תעוד למבנים.
	ב25	בית משפ' קרסיקוב	רח' שכביץ 9	1C	3878	57	1936	מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	
	ג25	בית הסל יומה שגב	רח' פייבל 4	1C	3878			מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	
	ד25	בית משפ' עינת	רח' לוינסון, בית עינת	1C	3878	33		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	
	ה25	בית משפ' קפלינסקי	בית לוינסון, בית קפלינסקי	2C	3878	62		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	
	ו25	מכולת	רח' פייבל 5	1C	3878	26	1940?	מסחר		נטוש	פרטי	לשימור	



24



23



22



ג25



ב25



א25



ו'25



ה25



ד25

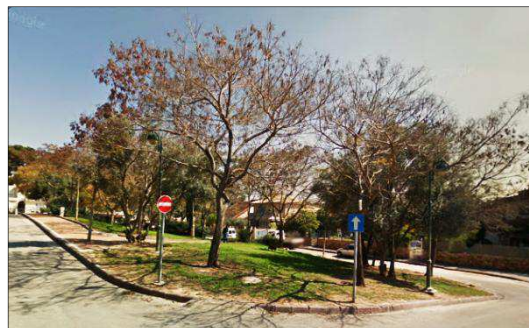


מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
26		בית מרפא ויזל	רח' שכביץ	1C	3878	46	1940-1950	הבראה		הבראה	פרטי	לשימור	נדרש תיעוד המבנה כולל שחזור הגן.
27		גן הגורן	רח' הגורן	1C	3877	82		חקלאות, גן ציבורי		גן ציבורי	איו מידע	לשילוט	שילוט עם הסבר הסטורי
28		רחוב ביאליק	רחוב ביאליק				1918-1945	מרקם בנוי					
	א28	בית מגורים	רח' ביאליק 6	1C	3877	55		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	נדרש תיעוד. הטיפול במבנים לפי מסקנות תיקי תיעוד. המבנים בסגנון מודרני מוקדם. בחצרות שרידי חומות אבן מקוריות של המושבה-לשימור.
	ב28	בית מגורים	רח' ביאליק 8	1C	3877	40	1936	מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	
	ג28	בית מגורים	רח' ביאליק 10	1C	3877	41		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	
	ד28	בית מגורים	רח' ביאליק 20	1C	3877	45		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	
29		בתי מגורים, רח' הורוביץ ופיינברג	רחוב הורוביץ, רחוב פיינברג					מרקם בנוי		מגורים			
	א29	בית מגורים	רח' הורוביץ 11	1C	3877	56	1930-1940	מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	מבנים בסגנון מודרני מוקדם, בעורפם מבני משק. נדרש תיעוד ושימור לפי מסקנות תיקי התיעוד.
	ב29	בית מגורים	רח' פיינברג	1C	3876	63	1930-1941	מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	
30		גן ביל"ו	רח' הורוביץ 11	1C	3875	2		אתר נוף, גן ציבורי		גן ציבורי	איו מידע	לשימור	הגן הוקם על חלק ממתחם הגורן המקורי. הגן עתיר עצים ותיקים ואלמנטי פיתוח נוף. יש לו חשיבות נופית כשטח פתוח סמוך ללב המושבה. נדרש תיעוד ושימור לפי מסקנות תיק התיעוד. מומלץ לקשור את גן בילו, דרך בית מכבי, עד וכולל חזית מבנה היקב, בשדרה ירוקה.





א28



27



26



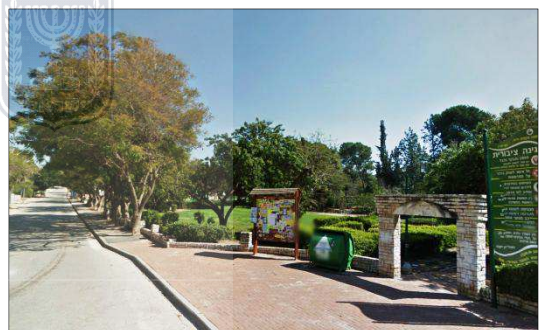
א28



א28



ב28



30



ב29



א29



מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
31		בית מכבי הצעיר	רח' הורוביץ	1C	3875	240		מבנה ציבור		מבנה ציבור	איו מידע	לשימור מבנה הראשי	שימור המבנה המוקדם, בן שתי הקומות, עפ"י תיק תיעוד
32		מקווה טוהרה ראשון	רח' הורביץ 7 פינת רח' פוקס 1	1C	3875	82		מבנה ציבור/היגיינה		נטוש	שלטון מקומי	שימור מותנה	נדרש בירור בתיק תיעוד למהויות השימור.
33		באר בנימין וטחנת הקמח	רח' הורוביץ 3-5	1C	3875	83	1889, 1902	אספקת מים, תעשיה		נטוש	שלטון מקומי	לשימור	הוקמו במימון ברוך רוטשילד. טחנת הקמח נשענה עסקית על באר המים. נדרש תיעוד. מומלץ לפיתוח כחלק מתחם הסטורי תיירותי.
34		היקב	רח' הורוביץ	1C	3875	33	1890'	תעשיה		נטוש	פרטי	לשימור	הוקם ב- 1883 והיה ככל הנראה אתר פעיל עד 1935. כלל בריכות יין פתוחות (בדרום) ואת מבנה היקב ששימש גם ליצור קוניאק. חשיבות הסטורית כמבנה ייצור וכמקור הכנסה חשוב במושבה. המבנה בעל ערך אדריכלי ותרבותי וקשור גם לברון רוטשילד. נדרש תיעוד. המבנה וסביבתו מיועד לפיתוח כחלק מתחם הסטורי תיירותי. נדרשות פעולות הצלה דחופות.
35		חורשה	רח' פיינברג פינת רח' פינס	1C	3876	64		אתר נוף, גן ציבורי		גן ציבורי	קק"ל	לשימור נופי	שטח ירוק אקסטנסיבי הכולל בתוכו מחשופי כורכר.
36		שכונת הפועלים	רחובות רמז וכצלסון				1945-1951	מרקם בנוי					מתחם לשימור מרקמי
	436	בית מגורים	רח' רמז 1	2C	4578	16		מגורים		מגורים	קק"ל	שימור מרקמי	מרקם שכונה אחיד של בתים חד קומתיים עם גגות רעפים בעלת אופי כפרי. בחצרות האחוריות שרידים למשקי עזר. מומלץ לשימור מרקמי יש להכין תיק תיעוד מתחמי ותוכנית לשימור מרקמי/מתחמי.
	336	בית מגורים	רח' רמז 3	2C	4578	17		מגורים		מגורים	קק"ל	שימור מרקמי	
	336	בית מגורים	רח' רמז 5	2C	4578	18		מגורים		מגורים	קק"ל	שימור מרקמי	
	736	בית מגורים	רח' רמז 7	2C	4578	19		מגורים		מגורים	קק"ל	שימור מרקמי	

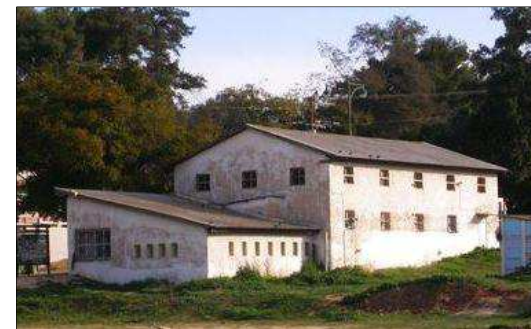




33



32



31



35



34



א36- שימור מרקמי



ג36- שימור מרקמי



ב36- שימור מרקמי

מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
	336	בית מגורים	רח' רמז 13	2C	4578	22		מגורים		מגורים	קק"ל	שימור מרקמי	מרקם שכונה אחיד של בתים חד קומתיים עם גגות רעפים בעלת אופי כפרי. בחצרות האחוריות שרידים למשקי עזר.
	336	בית מגורים	רח' רמז 19	2C	4578	60		מגורים		מגורים	קק"ל	שימור מרקמי	יש להכין תיק תעוד מתחמי ותוכנית לשימור מרקמי/מתחמי.
	336	בית מגורים	רח' צנלסון 1	2C	4578	31		מגורים		מגורים	שלטון מקומי/קק"ל	שימור מרקמי	
	336	בית מגורים	רח' צנלסון 3	2C	4578	32		מגורים		מגורים	שלטון מקומי/קק"ל	שימור מרקמי	
	336	בית מגורים	רח' צנלסון 5	2C	4578	33		מגורים		מגורים	שלטון מקומי/קק"ל	שימור מרקמי	
37		כפר אוריאל - שכונת העיוורים					1950	מרקם בנוי					לפעול להצלת צריפים והצבת שילוט היסטורי
	37	בית הכנסת "חיי שלום"	רח' זבולון 58	2C	4524	72		מבנה ציבור/מבנה דת		מבנה דת	רשות הפיתוח	לשימור	שכונת אוריאל נוסדה כמפעל התישבותי/תעסקותי לעיוורים ע"י ארגון הגיונט. יש אינדיקציה בצילומים שלאורך הדרך מהצריפים למפעל התעסוקה לעיוורים הוצב מעקה להנחייה. במקום הוקמו מרפאה, צרכנייה, מקווה, שני צריפים לבתי כנסת, גן לילדי הכפר ובית הספר.
	337	מכולת	רח' יששכר 1 פינת רח' העצמאות 2	2C	4524	77		מסחר		מכולת "צבריי"	רשות הפיתוח	לא לשימור	1956 עמידר בנו 52 יחידות דיור ברח' בנימין כתחליף לחלק מהצריפים. המפעל נסגר ב-1967. היום הצריפים שנותרו כלולים בתוך בתי מגורים מורחבים. מומלץ לשימור מרקמי לאחר הכנת תיק תעוד מתחמי. מומלץ לשלט ולהקים דגם של הכפר בגינה ציבורית בשכונה או בגן בילוי או בבית פוקס.
	337	בית מגורים	רח' זבולון 1	2C	4524	48		מגורים		מגורים	קק"ל	הצלת צריפים	
	337	בית מגורים	רח' זבולון 3	2C	4524	48		מגורים		מגורים	קק"ל	הצלת צריפים	



36-+ שימור מרקמי



436- שימור מרקמי



36-ה שימור מרקמי



37א



36ב- שימור מרקמי



36-ה שימור מרקמי



37ד- הצלת צריפים



37ג- הצלת צריפים



37ב- מומלץ להוציא מרשימת השימור



מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
	37	בית מגורים	רח' זבולון 7	2C	4524	47		מגורים		מגורים	קק"ל	הצלת צריפים	המשך כפר אוריאל.
	37	בית מגורים	רח' זבולון 11	2C	4524	46		מגורים		מגורים	קק"ל	הצלת צריפים	
	37	בית מגורים	רח' זבולון 24	2C	4524	38		מגורים		מגורים	קק"ל	הצלת צריפים	
	37	בית מגורים	רח' זבולון 46	2C	4524	70		מגורים		מגורים	רשות הפיתוח	הצלת צריפים	
	37	בית מגורים	רח' יששכר 14	2C	4524	2001		מגורים		מגורים	רשות הפיתוח	הצלת צריפים	
	37	בית מגורים	רח' יששכר 17	2C	4524	50		מגורים		מגורים	קק"ל	הצלת צריפים	
	37	בית מגורים	רח' יששכר 28	2C	4524	19		מגורים		מגורים	קק"ל	הצלת צריפים	
	37	בית מגורים	רח' יששכר 30	2C	4524	20		מגורים		מגורים	קק"ל	הצלת צריפים	
	37	בית מגורים	רח' יששכר 34	2C	4524	21		מגורים		מגורים	קק"ל	הצלת צריפים	



28.10.14



ז37- הצלת צריפים

ז37- הצלת צריפים

ה37 - הצלת צריפים

ז37- הצלת צריפים

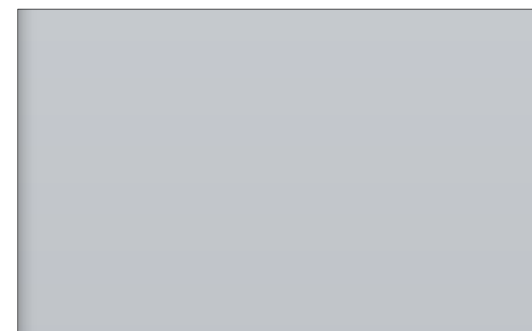
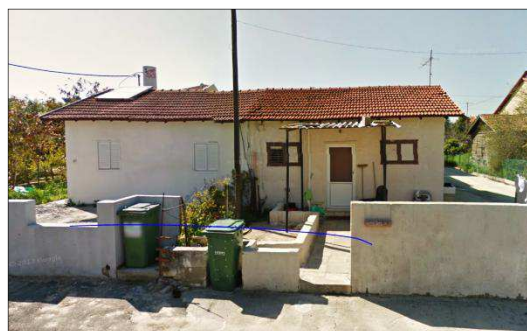
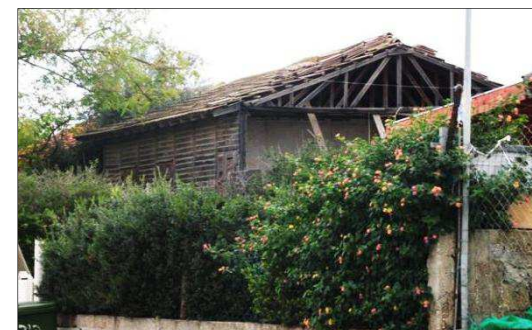
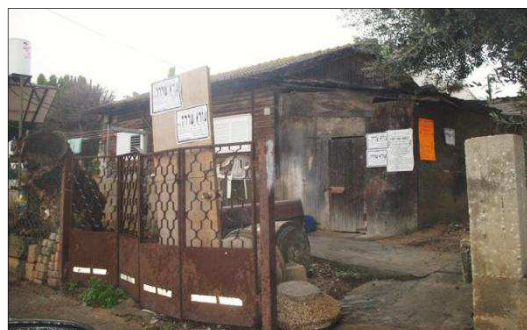
ט37- הצלת צריפים

ח37- הצלת צריפים

ז37- הצלת צריפים

ז37- הצלת צריפים

ז37- הצלת צריפים





מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציאונל השימור
38		שיכון הסעד, נוה שלמה	רח' מוצקין				1950'	מרקם בנוי					הטלת מגבלות שימור תעיק כלכלית על בעלי המבנים
	438	בית מגורים	רח' מוצקין 6	2C	4623	75		מגורים		מגורים	רשות הפיתוח	לא לשימור	שכונה משנות ה-50, שנקראה "שיכון הסעד" ובה בתי סוכנות משנות ה-50 ומבני עזר. מבנים צנועים.
	338	בית מגורים	רח' מוצקין 17	3C	4623	64		מגורים		מגורים	רשות הפיתוח	לא לשימור	
39		ראש גבעה	רח' קק"ל	2C	4585	110		אתר נוף, נקודת תצפית		אתר נוף, ראש גבעה	איו מידע	לשימור נופי	חלק ממערכת הגבעות של גדרה, תצפית נוף ומערכת בריכות המים. מומלץ חיבור לשצ"פים.
40		בריכות מים	רח' קיבוץ גלויות	2C	4585	99, 103		אספקת מים, נקודת תצפית		אספקת מים	שלטון מקומי/קק"ל	לשימור	
41		נקודת תצפית	רח' דרך ארץ	2C	4585	81, 82		אתר נוף, נקודת תצפית		נקודת תצפית	שלטון מקומי	לשימור נופי	
42		בית חרושת לקרח, מספחת קרסיקוב	רח' הרצל	1C	3872	79		מבנה תעשיה		מסעדת צנובר, נטוש	פרטי	לשימור	מבנה יחודי מבחינה אדריכלית, הכולל מגדל קירור. מומלץ לשימור ולשחזור. נדרש תיק תיעוד
43		המושבה הגרמנית					1930'	מרקם בנוי					
	43	בית משפ' הנקין	רח' חזנוב 15	1D	3872	59	1936	מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	השכונה נבנתה ע"י עולים מגרמניה על גבעה מדרום למושבה הקיימת. בין הבתים בולטים מבנים בסגנון מודרני מוקדם (בינלאומי). נדרש להכין תיק תיעוד מתחמי שיבחן הן את מאפייני השכונה ובמיוחד את בתי המגורים משנות ה-30 כולל מבני ה"באוהאוס", כדוגמת הבית ברח' חזנוב 15, הבית בח' צוקרמן 28 פינת רח' חזית הדרום, הבית ברח' לבוביץ' 3
	43	בית משפ' ארבוז	רח' חזנוב 11	1D	3872	57		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	
	43	בית ד"ר שטיאסני	רח' צוקרמן 28	1D	3875	111		מגורים		מגורים	פרטי	לשימור	





28.10.14



39



338 - מומלץ להוציא מרשימת השימור



34 - מומלץ להוציא מרשימת השימור



42



41



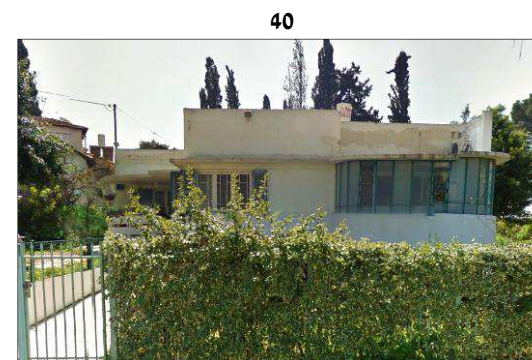
40



43



43-לבחינה בתיבוד



43



מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
	43ד	בית מגורים	רח' צוקרמן 7	1D	3872	64		מגורים		נטוש	פרטי	לבחינה בתיעוד	המשך המושבה הגרמנית, ראה לעיל
	43ה	בית מגורים	רח' צוקרמן 1	1D	3872	86		מגורים		מגורים	פרטי	לבחינה בתיעוד	
	43ו	בית מגורים	רח' לובצקי, משפחת שדה	1D	3875	175		מגורים		מגורים	פרטי	לבחינה בתיעוד	
	43ז	בית מגורים	רח' לובצקי פינת פיליפין	1D	3875	143		מגורים		מגורים	פרטי	לבחינה בתיעוד	
	43ח	בית מגורים	רח' ליבוביץ 3	1C	3872	116		מגורים		מגורים	פרטי	לבחינה בתיעוד	
	43ט	בית מגורים	רח' ליבוביץ 7	1C	3872	119		מגורים		מגורים	פרטי	לבחינה בתיעוד	
	43י	בית מגורים	רח' ליבוביץ 13	1D	3872	69		מגורים		מגורים	פרטי	לבחינה בתיעוד	
	43יא	בית מגורים	רח' הורוביץ	מידע איו מידע איו מידע איו	מידע איו מידע איו מידע איו	מידע איו מידע איו מידע איו		מגורים		מגורים	איו מידע	לא לשימור	
44		גבעת העיריות	רח' האצל	1D	3874	79, 80, 81		אתר נוף, נקודת תצפית, אספקת מים		אתר נוף	מדינה+שלטון מקומי	שימור נופי	חלק ממערכת הגבעות של גדרה, תצפית נוף ומערכת בריכות המים.

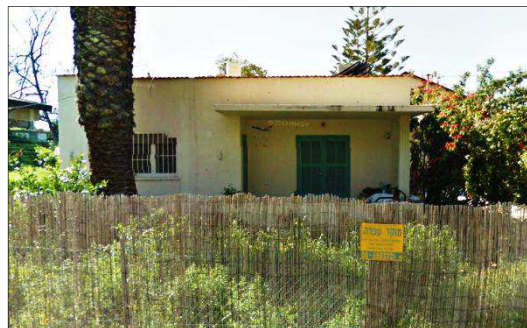




443- מומלץ להוציא מרשימת השימור



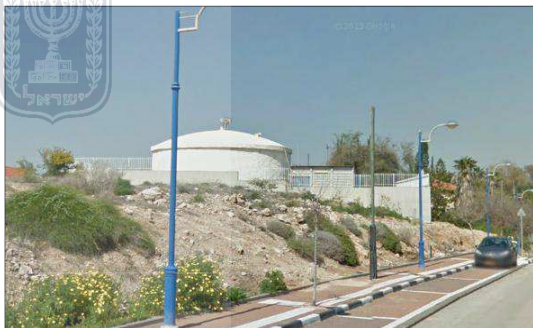
443- לבחינה בתיעוד



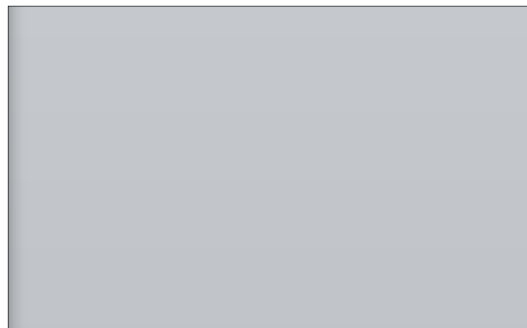
443- לבחינה בתיעוד



443- לבחינה בתיעוד



443- לבחינה בתיעוד



443- לבחינה בתיעוד



443- מומלץ להוציא מרשימת השימור

443- לבחינה בתיעוד



מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
45		בית חולים הרצפלד	רח' הרצפלד	2D	4585	173							
	א45	מבנה בית החולים	רח' הרצפלד	2D	4585	173	1966	הבראה		הבראה	רמ"י/ מעורב	לשימור	קומפלקס מבנים בסגנון מודרני ברוטליסטי בתכנון משרד יסקי/סיון/אלכסנדרוני. ערכים אדריכליים בתכנון האנסמבל, בפריסת המבנים, בביטוי הפלסטי של אלמנטי הבטון החשוף. יוזם בית החולים הוא אברהם הרצפלד, בן גדרה, זוכה פרס ישראל על תרומה מיוחדת לחברה ולמדינה.
	ב45	מגדל מים	רח' הרצפלד	2D	4585	173		אספקת מים		אספקת מים	רמ"י/ מעורב	לשימור	מבנה תמיר בעל איכויות אדריכליות המהווה נקודת ציון בנוף גדרה ונצפה מרחוק.
46		מבנה מצפון לתחנת דלק	רח' בן גוריון	2D	3872	132		חקלאות		נטוש	פרטי	לא לשימור	יתכן שהיה בית פרדס. לא נמצאה איכות אדריכלית מיוחדת או אחרת.
47		בית עלמין גדרה	רח' בן גוריון	1D	3872	134		בית עלמין		בית עלמין	שלטון מקומי	לשימור	הגרעין ההסטורי מכיל מצבות יחודיות של מיסדי גדרה ומספר דרכן את תולדות המושבה. בגרעין בית הקברות עצים ותיקים וגדרות מקוריות. יש לתעד או למפות את גרעין בית העלמין כולל כל הכתובות ולהגדיר את האתר כאתר מורשת הסטורי ויעד תיירותי.
48		בית מגורים, צמוד לנווה אורנים	רח' משה ויהודית רוזנר	1D	3873	32		הבראה		מגורים, משרד	פרטי	לבחינה בתייעוד	נדרש תיעוד.
49		נווה אורנים	רח' משה ויהודית רוזנר	1D	3873	33		הבראה, בטחון		הבראה	פרטי	לא לשימור לשילוט הסטורי	במפות הסטוריות מסומן מערך מבנים ייחודי ששימש כבית הבראה. נראה שהמבנים לא קיימים יותר. נדרשת בדיקה בתייעוד מתחמי.
50		בית פרדס ובאר	מצפון לכביש 7 נ.צ. 128381/134640	1D	3873	38		חקלאות, אספקת מים		נטוש	פרטי	לא לשימור	אין איכות אדריכלית מיוחדת או אחרת.
51		שורת ברושים	מצפון לכביש 7 נ.צ. 128586/134605	1D	3874	118, 11		אתר נוף, חקלאות		אתר נוף	פרטי	שימור נופי	



46- מומלץ להוציא מרשימת השימור



45ב



45א



49



48



47



51



50- מומלץ להוציא מרשימת השימור

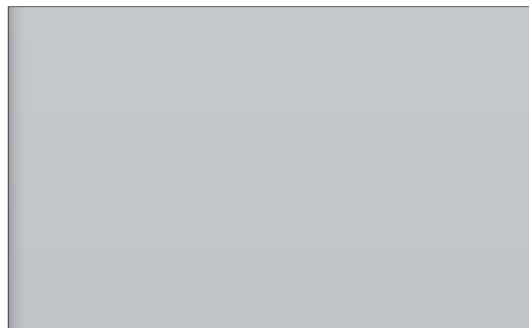


מס' האתר	מס' בסקר 2009	שם האתר	תאור מיקום	משבצת בתשריט	גוש	חלקה	שנת הקמה ורקע הסטורי	סיווג האתר (ע"פ תפקוד מקורי)	קוד צבע	שימוש נוכחי	בעלות	המלצת שימור	רציונל השימור והנחיות/הסברים כלליים
52		כפר אליהו	רח' פינס				1936	מרקם מוסדי בנוי, נטוע בנוף מוגן					מתחם "קיבוץ" בו מרחבי הגינון מומלצים לשימור
	א52	בית האבן	רח' פינס	2E	4586	41		מגורים, בטחון		מגורים	קק"ל	לשימור	במקור נקרא שער הנגב. הוקם כמתחם הכנה להתישבות והתנסות בענפים חקלאיים. מכאן יצאו מקימי כפר סאלד בגליל או בארי בנגב וקבוצת חפץ חיים. משנת 1950 המקום משמש כמוסד חינוכי דתי, היום אולפנה לבנות. המקום מאופיין בגינון בדומה לקיבוצים וכולל כמה מבנים לשימור ומגדל מים. יש להכין תיק תיעוד למתחם ולמבנים. מומלץ לאפשר ביקור המקום.
	ב52	מבני מגורים	רח' פינס	2D	4586	4, 5, 6		מגורים		חינוך	קק"ל	לשימור	
	ג52	מגדל מים	רח' פינס	1D	4586	41				נטוש	קק"ל	לשימור	
53		ראש גבעה, "הבדוים"		3D	4586	303		אתר נוף, נקודת תצפית		אתר נוף, ראש גבעה	שלטון מקומי	לשימור	נקודת תצפית
54		בריכת מים, משק פטר	רח' שבו	3E	4586	229		אספקת מים		אתר נוף		לא לשימור	שריד באר מקורית של משק פטר, נמצא בצמוד לבריכה.
55		באר "הפילבוקס", משק פטר	כביש 7	2E	4581	31	מתקופת המנדט	אספקת מים, בטחון		אספקת מים	פרטי	לא לשימור	עמדת הגנה, בנויה על בית באר. סיפר הסטורי בהקשר מלחמת השחרור. ניתן להשתמש בה לתצפית.
56		מבנה תחנת האגד	כביש 40	1C	3876	46,47	1960	תחנת אוטובוסים		מסחר	פרטי	לשימור	מבנה בעל איכויות אדריכליות אופייניות לתקופת הבנייה עם קולונדת בטון. לשחזר את קיר המוזאיקה המתארת את גדרה שהיה בחזיתו. יש להכין תיק תיעוד. מומלץ להמשיך להשתמש בקולונדה שבחזית כתחנה לתח"ץ.
57		אנדרטה לזכר ד"ר פון וייזל	רח' הבילויים (17)	1C	3878	37		אנדרטה		ממוקם בגינת רחל	שלטון מקומי	לשימור להעתקה	אנדרטה מרשימה מבחינה אמנותית, יצוקה בבטון בעבודת תבליט. מומלץ להעתיקה לחזית המגרש המקורי של פון וייזל בגבול רחוב הבילויים.





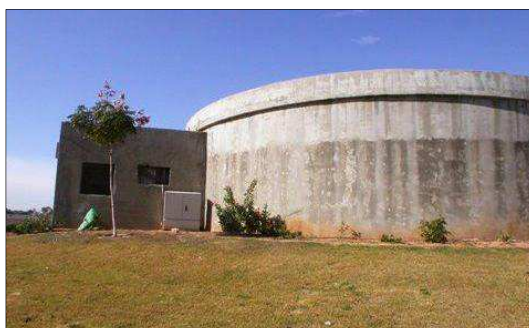
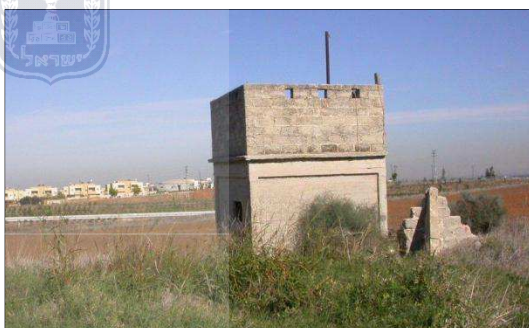
52ג



52ב



52א



55- מומלץ להוציא מרשימת השימור



57

54- מומלץ להוציא מרשימת השימור

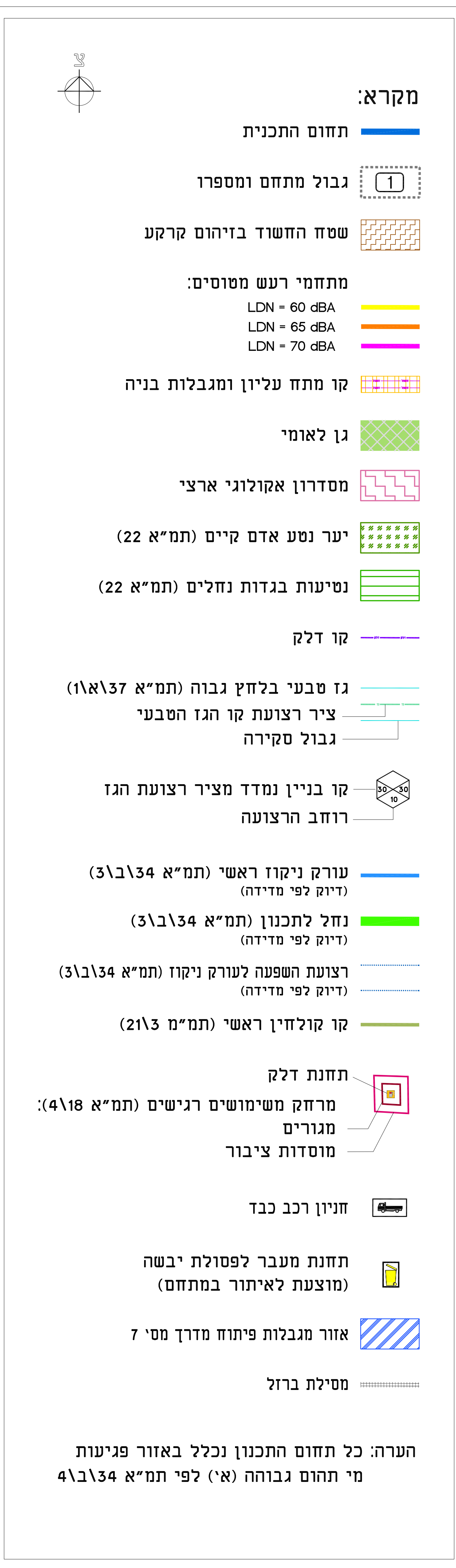
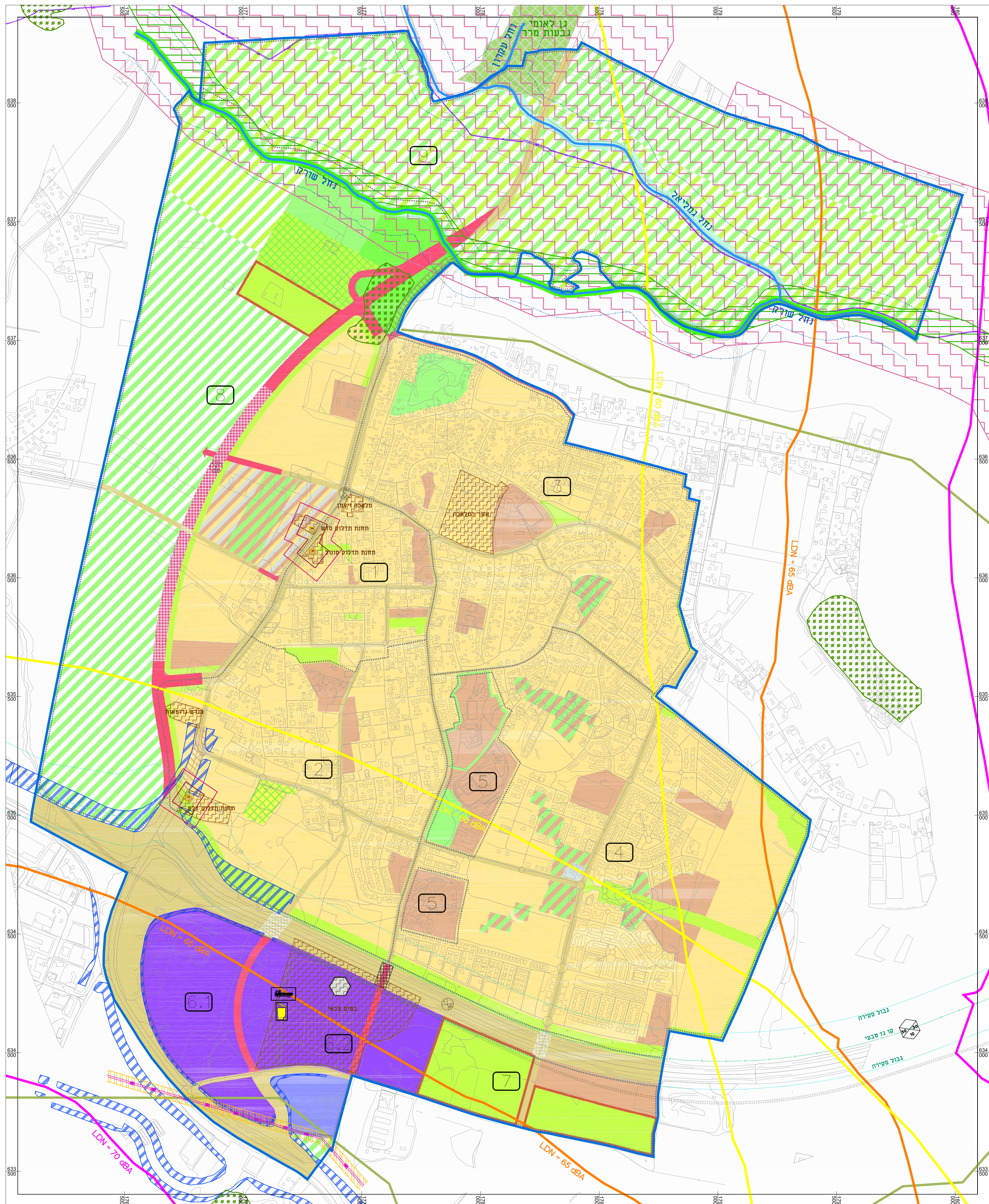


56

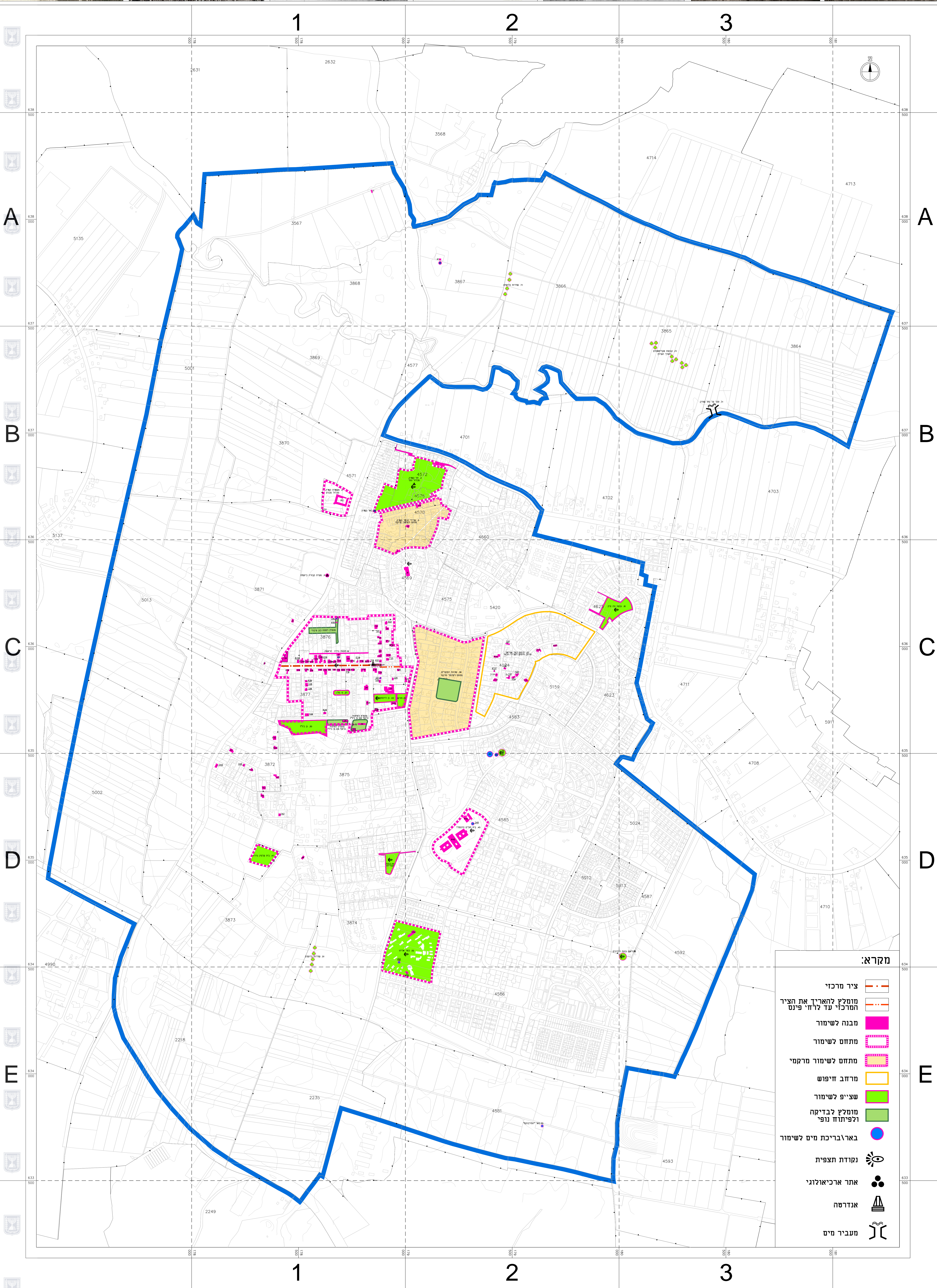
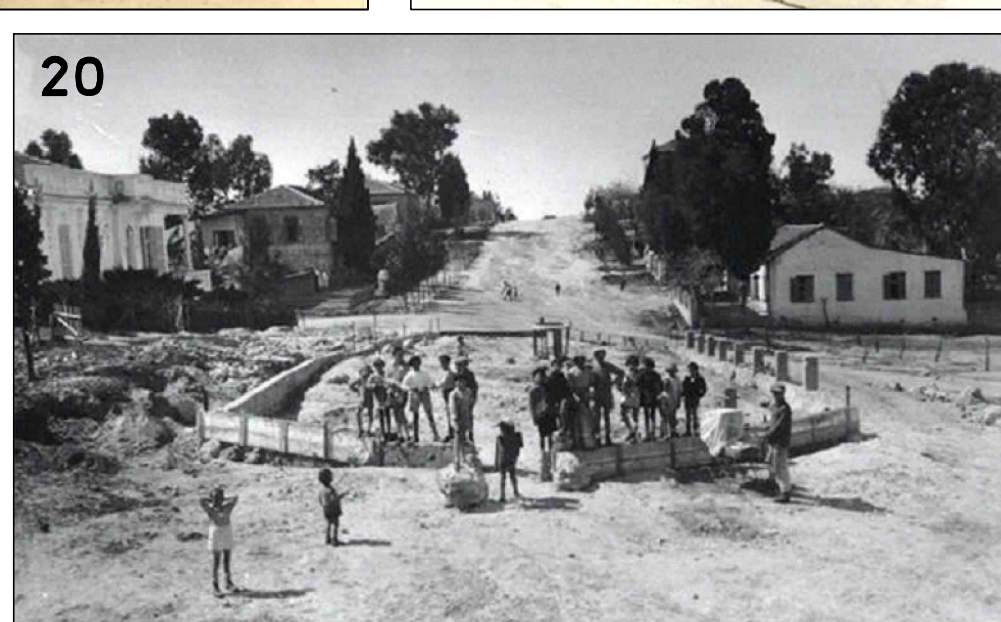
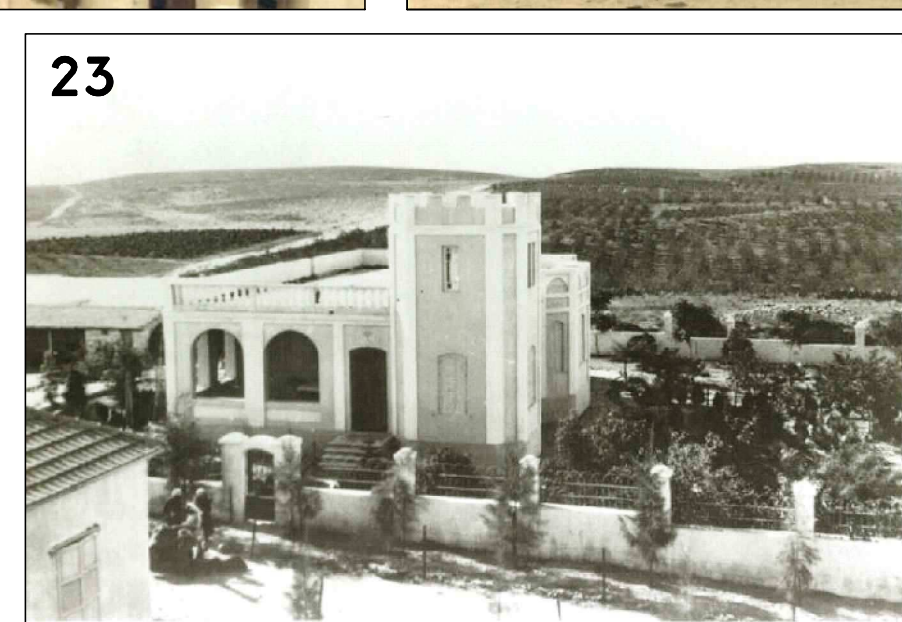
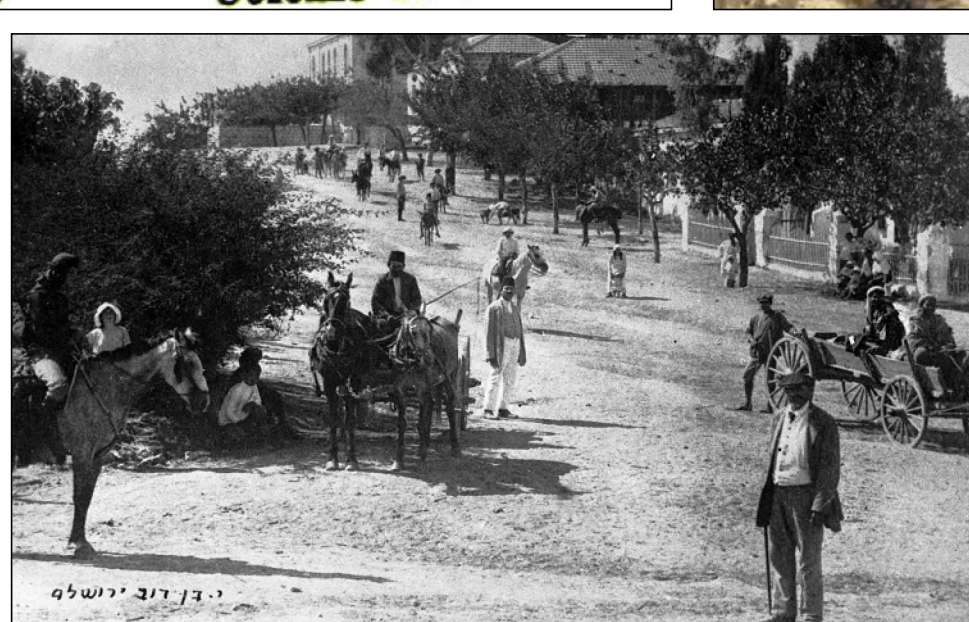
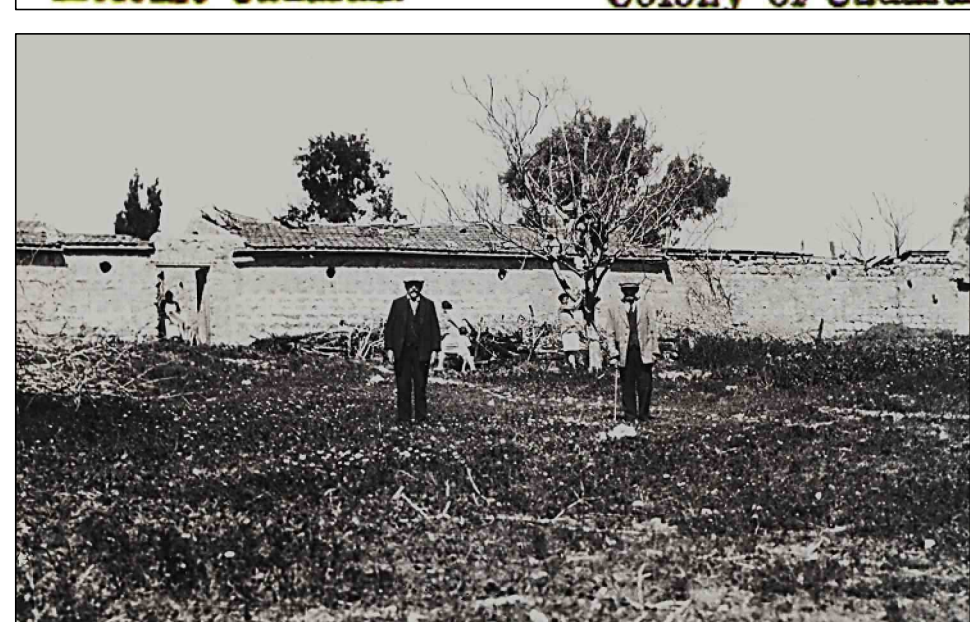
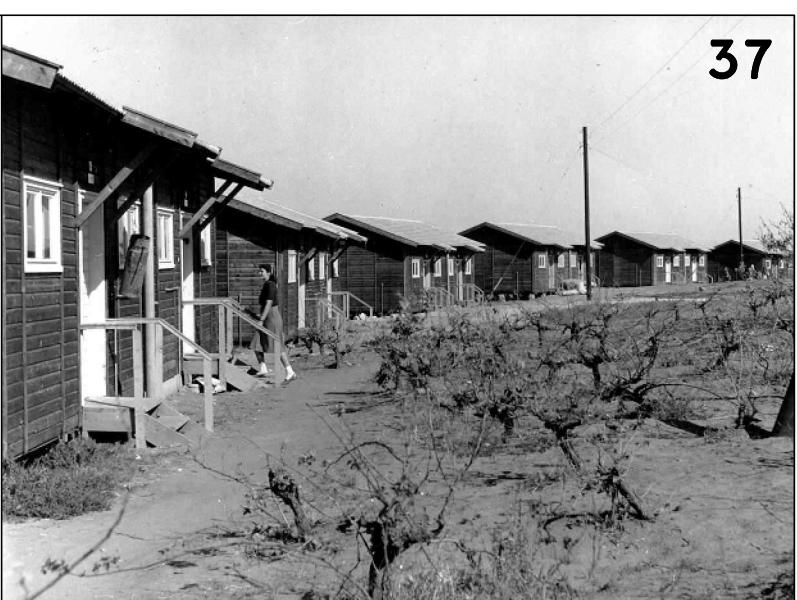
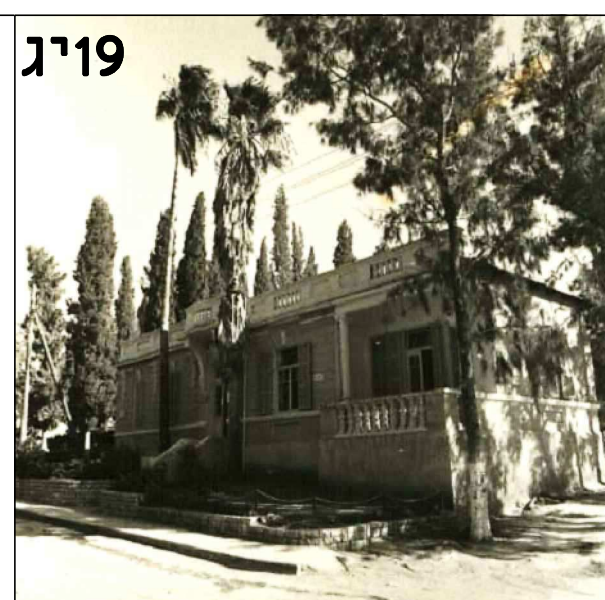
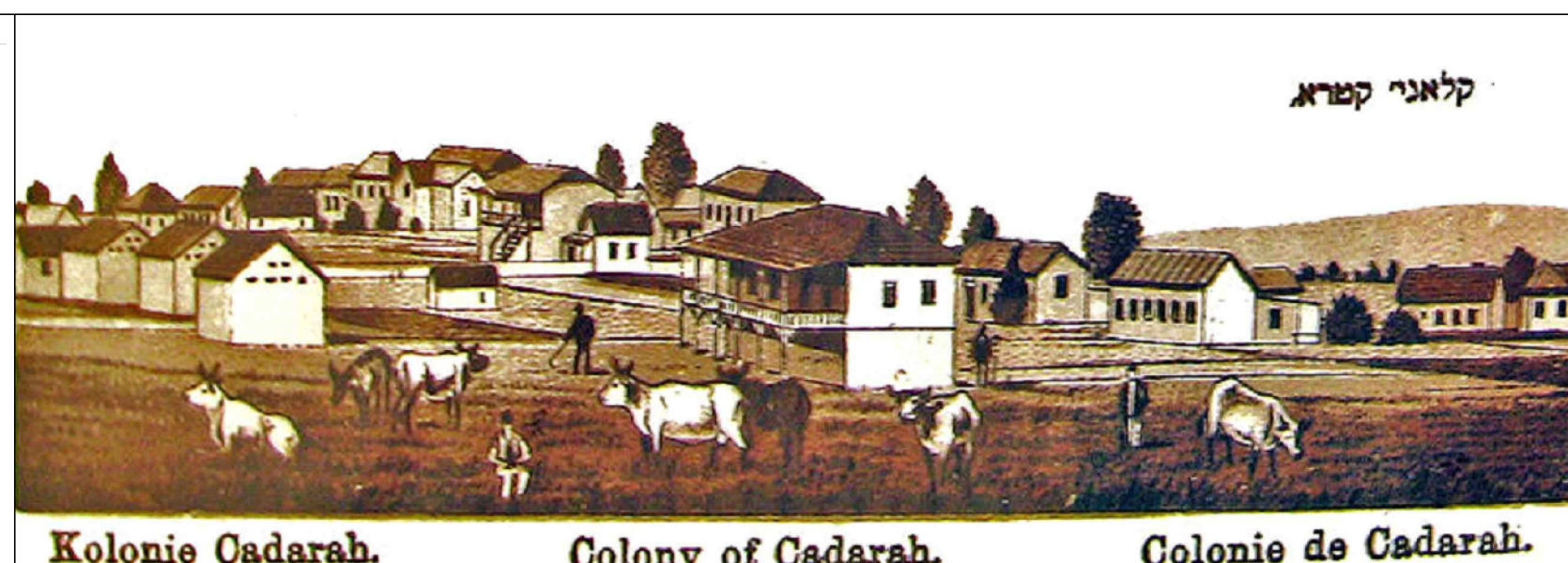
53



56



חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965	
תכנית מתאר כוללת	
מס'	
תכנית מתאר גדרה	
453-0340554	
נספח מגבלות סביבתיות	
מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	זמורה
רשות מקומית	מ.מ. גדרה
ישוב	גדרה
תאריך	01.11.2015
מהדורה	2
שם הנספח	קנ"מ
איכות הסביבה	1: 2,500
חתיכים	-
מבטים	-
תרשים נוסף	-
תמונה נוספת	-
חוק סמלים	
רקע:	
מגורים	דרך מאושרת
תעסוקה	דרך מוצעת
מסחר	בית קברות
מתקנים הנדסיים	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
מבנים ומוסדות ציבור	רשות דרך מפרד ומבנים ומוסדות ציבור
שטחים פתוחים	מסוף מתעיני
קרקע חקלאית	מנהרומעבר תחתית
חקלאי פתוח	גשרמעבר עילי
שטח ציבורי פתוח	דרומיסילת לביטול
ספורט ונופש	
פארקוגן ציבורי	
יער	
גן לאומי	
נחל מאגר מים	
במסגרת זו נעשה שימוש בתוויות של המרכז למיפוי ישראל. התוויות תייל הינם תחת זכויות היוצרים של הגוף הניל. השימוש בתוויות לצורך הכנת המפה נעשה בהרשאת הגוף הניל.	
שמות והתימות:	
מניש התוכנית	שם: מינהל התכנון תאגיד:
עורך הנספח	שם: דיר רון לשם תאגיד: לשם שפר איכות סביבה בע"מ
יזם התוכנית	שם: מינהל התכנון תאגיד:
מודד	שם: תאגיד:
בעלי עניין בקרקע:	
בעלים	תאגיד:

[illegible]

חוות דעת תכנונית לתכנית מתאר כוללנית – גדרה

אדר' נעה אוירבך אבן, מהנדסת הוועדה

א. רקע:

1. תכנית המתאר הינה הכלי התכנוני אשר אמור לאפשר את פיתוחה והתחדשותה של גדרה לעיר בה מתקיימים חיים עירוניים איכותיים אשר מאפשרים לכלל תושביה נגישות מרבית לשירותים ומסחר, להזדמנויות, לתעסוקה לחינוך ולתרבות.
2. ניכר כי בוצעה עבודה יסודית ומקיפה בהכנת התכנית על ידי כל המעורבים בדבר.
3. מאחר ולא השתתפתי בליווי התכנית מתחילתה כולל וועדות ההיגוי, שיתוף הציבור ועוד, היא נבדקה על ידי כ"מוצר מוגמר" ומצאתי לנכון להעיר ולחדד מספר נושאים ביחס לתכנית זו. בדיקתי הסתמכה על מאפיינים של עירוניות טובה, מאפיינים המבוססים על מחקר, ניסיון וניתוח הסיבות להצלחתן של ערים מסוימות לעומת כישלון של אחרות. ככל שמאפייני הליבה – העקרונות רבים יותר, ברמה גבוהה ואינטנסיבית יותר, הישוב – התוצר של תכנית הכוללנית יהיה טוב יותר ויובטח פיתוחו של המקום כטוב למגורים שבצמוד איליו מתקיימת פעילות חברתית, עסקית ותרבותית.
4. מטרתה של תכנית המתאר הארצית המשולבת לבניה, לפיתוח ולשימור, תמ"א 35, שאושרה על ידי הממשלה בסוף שנת 2005, היה לתת מענה לצורכי הבנייה והפיתוח של המדינה תוך שמירה על השטחים הפתוחים ועל עתודות הקרקע לדורות הבאים. בעקרונות התכנית ניתן דגש על פיתוח הערים ובלימת הפירבור, קידומה של תחבורה ציבורית, חידושם ופיתוחם של הישובים הקיימים תוך השקעה בצמצום הפערים בחברה, שמירה על איכות הסביבה ועוד.
5. **תכנית מתאר כוללנית לישוב מהווה בראש ובראשונה מסמך משלים לאותה מדיניות ארצית בקנה מידה רחב ומפורט יותר.**
6. **מאפייני הליבה של עירוניות טובה:**
 - 6.1 שימוש יעיל בקרקע, ציפוף המרקם הבנוי.
 - 6.2 רשת רחובות רציפה, צפופה המזמינה הליכה ברגל.
 - 6.3 אוכלוסייה מגוונת.
 - 6.4 מגוון אמצעי תחבורה וצמצום השימוש ברכב פרטי.
 - 6.5 עירוב שימושים.
 - 6.6 מגוון הזדמנויות כלכליות.
 - 6.7 מרכז עיר מוגדר.
 - 6.8 מגוון שטחים פתוחים.

ב. עקרונות התכנית:

7. פיתוחה של גדרה בשני העשורים האחרונים זנח את מרכז העיר לעומת פיתוח שטחים פתוחים / חקלאיים במזרח הישוב מה שחיזק את מעמדה והתנהלותה כישוב פרברי ולא כעיר קטנה / עיירה, חיה ותוססת המשלבת איכות חיים עירונית בצפיפות נמוכה יחסית. הניתוח ההיסטורי / אורבני של היישוב חסר עד סתמי, כלל לא לקח זאת בחשבון דבר שהשליך על חזון התכנית ומטרות העל שלה.

8. תכנית ארוכת טווח ראוי שתשתמש בהגדרות ברורות, בהתניות מוסברות ובניסוח המאפשר לתכנית להפוך לאסטרטגיה וארגז כלים. אין בתכנית את ההוראות הללו, ויש נושאים בהם היא מעורפלת ועמומה ואינה עונה למהות התכנונית שלשמה נעשתה. התכנית מקבעת את עקרונות הפיתוח של הישוב כפרבר – "מה שהיה הוא שיהיה". עמדה זאת עוברת כחוט השני בכל מסמכי התכנית.

ג. בחינת מטרות התכנית ביחס למאפיינים עירוניים:

9. שימוש יעיל במרקם הבנוי:

9.1 יש ליעל את השימוש בקרקע ולצופף את הבינוי הקיים בתחום חלק מהשכונות הוותיקות שלה. כבר היום יש תכניות מאושרות המאפשרות בנייה בציפוף בינוי של יח"ד לכיוון דרום מזרח ומסת הפיתוח העתידי המוצעת בתכנית הינו לכיוון מערב, וחיצוק רחוב הרצל בהיבט תחבורה ציבורית מרחבית מטרופוליטנית. על התכנית לקבוע שלביות פיתוח ולתעדף תכניות להתחדשות עירונית על פני תכניות המציעות בינוי חדש בשוליה. לשכונות הוותיקות העוטפות את מרכז העיר ההיסטורי ניתנה תוספת יח"ד מצומצמת מאד, ללא נתונים מספריים וללא הגדרה ברורה כיצד ואיך ניתן לממשן.

9.2 התכנית התייחסה לציפוף כלל עירוני בעוד שעל מנת להגיע לציפוף בעל יכולת מימוש כלכלית, חברתית ואדריכלית במרקמים בנויים ואזורים להתחדשות עירונית, שיפותחו בהלימה עם מתחמים חדשים, יש לקבוע צפיפות משתנה. כמו כן יש לקבוע את היחס בין עוצמות הפיתוח של הרובע החדש אל מול ההתחדשות העירונית ועיבוי הבינוי הקיים. יחס של יח"ד חדשות מול יח"ד של פינוי בינוי ושיפוץ.

9.3 לא ברור האם גבולות היישוב במסגרת התכנית הם הגבולות הסופיים המתוכננים. יש להצביע על מגמות פיתוח עתידיות ויש לקבוע היכן לא יפרצו הגבולות החדשים שנקבעו בתכנית. האם העתקת כביש 4 מערבה מאפשרת בעתיד המשך בינוי מערבה או שהתכנית קבעה קביעה ברורה, ערכית וחד משמעית לדורות הבאים? הנושא קשור גם למיקומו הפיזי של הישוב, הישובים הגובלים והזיקה שלהם לישוב.

9.4 על התכנית לא רק להסתכל פנימה, לאחר קביעת הקו הכחול לפיתוח אלא גם החוצה. על ההשפעות שלה על סביבתה, על מערכת הקשרים במרחב על תרומתה לאותו מרחב. ללא בחינה זאת איך יאוזנו מגמות הפיתוח של היישוב לאורך שנים כדי לשמור עבור דורות ההמשך, המענה לגידול הטבעי.

9.5 ציפוף בשכונות הוותיקות:

מתחם מס. 2 השכונה הגרמנית: המתחם מאופיין ביחידות דיור צמודות קרקע, בו מתגוררות משפחות ותיקות של הישוב, סוציאקונומי מאד גבוה. יש מקום לעיבוי ומגרשים רבים לא נבנו עדיין במסגרת תכנון פרטני יש לבחון הוספת שבילים ומעברים להשלמת מערכת הרחובות. במתחם זה יש לתכנן במרקמים קטנים אשר יאפשרו שימור מבנים ושימור ערכי טבע ונוף שלא יפגעו מהציפוף.

מתחם מס. 3 – השכונות הוותיקות:

מדובר בשכונות מגורים מתחילתה של המדינה, פינוי מעברות. מגרשים שאפשרו בניית 2 יחידות דיור בקיר משותף, חצר קדמית וחצר אחורית גדולה למשק עזר. במהלך השנים הורחבו המבנים, נוספו יחידות דיור בחלק האחורי של המגרשים. התכנית מציעה להוסיף מעבר לזכויות הקיימות של 4 יח"ד לחלקה (שני מגרשים) עוד שתי יחידות דיור, למגרש אחת צמודה ליחידה קיימת ללא פיצול. מאחר והתכנון מבוסס על מערכת הרחובות והחלקות הקיימות לא ניתן יהיה לממש את הזכויות בהלימה עם מענה של חניות, תשתיות, עצים וגינון ללא הריסת המבנים הקיימים או חלק גדול מהם כדי להגיע לפיתוח המרחב הציבורי המוצע בתכנית המתאר. לכן האפשרות לקבלת מרחב ציבורי מפותח, שייתן את איכות החיים ה"סמי כפרית" המבוקשת יכול להתקיים רק כשיעלו בצורה משמעותית את הציפוף, לתוספת של מבנים חדשים בבנייה רוויה של עד שש קומות (חמש + גג חלקית – במקום 3 קומות היום) תאפשר בנייה של כ- 20 יח"ד למגרש דו משפחתי של כ- 900 מ"ר, תאפשר פתרון חנייה תת קרקעי ועיצוב עירוני של רחוב רחב, מגוון ופתוח. עיבוי השכונות הוותיקות יחזק את מתחם מרכז העיר הנמצא בצמוד.

9.6 פיתוח כלי עזר ליישום התכנית הכוללנית: על מנת שניתן יהיה לממש בפועל קידום תכניות להתחדשות עירונית וציפוף מרקמים קיימים על פני בנייה חדשה בשולי העיר יש להגדיל את גביית היטלי הפיתוח בשכונות חדשות לעלותן האמיתית ולהקל בהיטלי הפיתוח הנגבים בבנייה במרקם המבונה. בנוסף יש לקדם כדאיות כלכלית מול מנהל מקרקעי ישראל.

10. רשת רחובות רציפה, צפופה המזמינה הליכה ברגל:

10.1 על תכנית המתאר לקבוע מערכת דרכים צפופה שתאפשר חיבור בין שכונות, פיזור תנועת כלי הרכב, הליכה בטוחה של הולכי הרגל, מפגש עם מוקדי עניין, נטיעת עצים רבים ליצירת צל, הפניית חזיתות המבנים והכניסות אליהם לרחוב ועידוד שימושים מעורבים.

10.2 מערכת הדרכים של התכנית לא הוסיפה רחובות וחיבורים במרקמים הבנויים ולא חיברה את מערכת הדרכים הקיימת והמוצעת לשבילים להולכי רגל ושבילי אופניים. רצוי להכין תכנית נוספת אשר תושיב על רשת הרחובות את מערכת הדרכים בה ישולבו גם השבילים להולכי רגל ושבילי האופניים.

10.3 בחלק המערבי, מעבר לכביש 40 יש להוסיף דרך נוספת מצפון לדרום ולהגדיר את תוואי הדרכים האופייני שרוצים לקבל במקום. על עקרונות התכנון של הרובע החדש (בנוסף למספר הקומות ומספר יחידות הדיור), להיקבע על ידי פרוגרמה תכנונית שתקבע את אופי המרקמים החדשים ביחס למרקמים הקיימים, צורת הרחובות, פריסת השימושים השונים ואופיים. במצב הנבחן התכנית שותקת.

11. אוכלוסייה מגוונת:

11.1 אין ספק כי בגדרה יש אוכלוסייה בעלת מאפיינים הטרוגניים היוצרת עניין מבחינה חברתית, כלכלית ותרבותית. תושבי הישוב מייצגים נאמנה את ההיסטוריה של המדינה, קליטת העליות השונות והתמזגותן בחיי היום יום המתקיימים בארץ. חברה רבת תרבותית יכולה להוות אתגר ומשאב לפיתוחו של מקום ובתנאי שלא תתעמק השונות התרבותית והקוטביות הסוציו-אקונומית.

- 11.2 נספח פרוגרמה חברה וכלכלה לא טיפל בסוגית מגוון האוכלוסייה. למעט הגדרתם של מספר מתחמים להתחדשות עירונית, לא ניתנה התייחסות לצרכים הקיימים, למאפיינים האקטואליים מול מאפייני קליטה בעבר ועוד.
- 11.3 על התכנית לקבוע תמהיל של סוג ואופי הדירות: אחוז מס. יח"ד צמודות קרקע / אחוז מס. יח"ד בבנייה של 4 - 6 קומות / מספר גדלים של דירות בכל תכנית, וברמת הבנייה ביחס לקיים במקום.
- 11.4 תמהיל מחירי הדירות באמצעות הקצעת דירות לשכירות ארוכת טווח, לדיר למשתכן / דיר בהישג יד ושיפוץ ושימור של דירות ובניינים במתחמים להתחדשות עירונית.
- 11.5 תמהיל הבנייה יהיה כזה שיאפשר מגוון של סוגי מבנים: גבהים שונים, מבנים ישנים וחדשים, שימושים מגוונים: דיר מוגן, מוסדות, אכסניות ועוד.
- 11.6 לנספח הפרוגרמה לשטחי ציבור יש להוסיף הנחיות לציפוף ורה ארגון של שטחי הציבור הבנויים / המוקצים.
12. **מגוון אמצעי תחבורה וצמצום השימוש ברכב פרטי:**
- 12.1 אופייה הפרברי של גדרה והפריסה הרחבה עליה היא משתרעת מהווה חסם לצמצום השימוש ברכב הפרטי אל מול פיתוח תחבורה ציבורית יעילה בתוך המרחב הבנוי הקיים. לעומת זאת מציעה התכנית קישוריות חזקה וטובה אל המרחב הסובב, כולל מטרופולין תל אביב על ידי הפיכת רחוב הרצל לרחוב מרכזי של הישוב לתחבורה ציבורית והעתקת התנועה העוברת מחוץ לו.
- 12.2 יש לחזק את הקשרים בין רחוב הרצל והשכונות הבנויות כך שהתחבורה הציבורית תייצר מארג זמין ומהיר ותייתר את השימוש ברכב הפרטי. יצירת מערכת של שבילי הליכה ברגל ושבילי אופניים מוסדרים ונוחים המתחברים אל רחוב הרצל. מרבית העקרונות פורט כבר בסעיף 11 לעיל.
13. **עירוב שימושים:**
- 13.1 שימושים מעורבים משותפים לאותו מרחב ציבורי בכלל ולרחוב בפרט מבטיחים נוכחות של אנשים שונים, למטרות שונות ובזמנים שונים ברחובות. שימושים מעורבים מונעים הפיכתם של מוקדי מסחר ובילוי לנטושים ומסוכנים בשעות מסוימות, מגבירים את בטיחות הולכי הרגל ומקטינים את התלות ברכב פרטי.
- 13.2 נכון עשתה התכנית שקבעה כי ברחוב הרצל יהיו שימושים מעורבים והוא יהפוך לרחוב עירוני מרכזי בישוב. לעומת זאת קיימות שכונות רבות בישוב המרוחקות ממנו מאד ולא בטוח שהוא יהווה עבורן מוקד משיכה. הם ימשיכו להשתמש ברכב הפרטי כדי להגיע למקום ויעדיפו מקומות אחרים אליהם הנגישות ברכב נוחה יותר. על מנת להגיע לתכנית מאוזנת בכל הקשור לשימושים מעורבים על התכנית לבחון את המוקדים הקיימים בשכונות המרוחקות ואת הדרכים לחזק אליהן ומהן את הנגישות למרכז.

13.3 מאחר וכבר קיימות תכניות מאושרות, שלא כולן מומשו עדיין, אשר בהן מאפיינים אחידים כמו אזור התעסוקה החדש, שכונות מגורים, מתחם בית החולים הרצפלד יש לבחון במסגרת התכנית האם ניתן ליישם בהן את עקרון השימושים המעורבים ולאפשר באמצעות קביעת הנחיות בתכנית הכוללנית לשנות אותן במסגרת תכניות בסמכות ועדה מקומית.

14. מגוון הזדמנויות כלכליות:

14.1 לכלכלה העירונית המורכבת מעסקים קטנים ומגוונים לצד עסקים של חברות ברמה הארצית והגלובלית חשיבות רבה ביצירת מגוון הזדמנויות לתושבים לפרנסה במסגרת העירונית לרבות לקבוצות מוחלשות אשר יצאו מחוזקות יותר ככל שהם לא יצטרכו לצאת ממקום מגורם על מנת להתפרנס. חיבור זה יוצר אינטראקציה סביבתית, חברתית וכלכלית ומחזק את העיר. לאלו מתווספות אטרקציות תיירותיות הן מבחינת המורשת ההיסטורית והן מבחינת עסקים קטנים, מקומיים ויזמות של בעלי מקצועות חופשיים. העסקים הקטנים הם מוקד בעל חשיבות עליונה בחיים העירוניים ומהווים את שרשרת המזון היוצרת כלכלה עירונית חזקה ומאוזנת.

14.2 על תכנית המתאר לחזק את אותו מרקם מיוחד של עסקים קטנים ובינוניים באמצעות הנחיות הקובעות פתיחתם של מרכזי מסחר אל הרחוב. שילוב של מסחר קמעונאי, משרדים ושירותים התומכים בקהילה (קופת חולים, דואר, מרפאות ועוד) בקומות קרקע של בנינים ותיקים לאורך הרחובות הראשיים. קביעת אזורים לטיפול והתחדשות עירונית ברחובות קיימים בדרך של הוספת מגורים, תעסוקה ועקרונות לפיתוח המרחב הציבורי הגובל איתם.

15. מרכז עיר מוגדר:

15.1 את מרכז העיר ניתן לאפיין על פי התפקידים עליו למלא:

- מוקד סימבולי, היסטורי, של רוח המקום והקהילה – המקום בו החלה התפתחות הישוב.
- מוקד משיכה לפעילויות כלכליות, חברתיות, תרבותיות וציבוריות. – ליבת החיים העירונית המייצרת אינטראקציה בין התושבים בעוצמה הגבוהה ביותר.

תכנית המתאר סימנה את מרכז העיר על שטח רחב היקף המחולק על ידי רחוב הרצל, (היום כביש 40) כרחוב עירוני ראשי של העיר. בפועל סימנה התכנית את מרכז העיר הישן ואת מרכז העיר החדש. המרכז הישן נמצא בין רחוב פינס במזרח, הרצל במערב, וייצמן מצפון והבילויים מדרום.

15.2 מבדיקה דקדקנית של כלל מסמכי התכנית עולה כי אין בתכנית כל שלביות אשר תבטיח את פיתוחו של המרכז הישן בהלימה ובתיאום עם פיתוחו של המרכז החדש.

15.3 התכנית מאפשרת את פיתוח החלק המערבי של גדרה, מעבר לכביש 40 ללא שנקבעו כלל עקרונות בינוי, עיצוב עירוני ואופן פריסת השטחים והשימושים לפיתוחו של הרובע החדש. במצב היום החיבורים אל וממרכז הישוב הקיים אינם חזקים וללא הנחיות מתאימות וקביעה ברורה בתכנית המתאר יתכן כי הוא יפותח בדיוק כמו השכונות המזרחיות של העיר וייצר הפרדה גמורה בין הקיים לחדש.

- 15.4 המרכז הישן, חי ופועל אך סובל מחוסר התאמה לתשתיות עירוניות, לפיתוח המרחב הציבורי ולצפיפות אשר תאפשר את פיתוחו ושדרוגו. לעומת זאת, העברת כל כובד המשקל אל הצד המערבי של רחוב הרצל ומקצתו לצד המזרחי יפגע בו נאשאות וקיים סיכוי יותר מסביר כי הוא יהפוך, יחד עם השכונות הגובלות אתו לאזור קצה, מוזנח ועלוב.
- 15.5 לכן על התכנית לסמן את כל מתחם מרכז העיר הישן כתכנית להתחדשות עירונית, לקבוע הנחיות ועקרונות לפיתוחו. על התכנית להכין ניתוח מקיף של המצב הקיים הכולל ניתוח של אופי וכלכליות המסחר הקיים, שילובם של מבני הציבור הקיימים במכלול הכולל ודרכים להרחבת השימושים בהם. לקבוע היררכיה בין סוגי השימושים המסחריים השונים – מסחר שכונתי, מסחר עירוני, עסקים קטנים ומגוונים במבנים ומתחמים לשימור והוספת זכויות בנייה ושימושים לתעסוקה.
- 15.6 למתחמים ומבנים בהם נדרש פינוי בינוי יש לתת ייעודי קרקע המבוססים על שימושים מעורבים של מסחר, שטחי ציבור ומשרדים קומת הקרקע, ומגורים בקומות העליונות. יש להעצים את המסחר לאורך הרחובות, לייצר ארקדות והצללה ורשת רחובות ושבילים להליכה ברגל. בתוך המתחם של מרכז העיר יש להגדיר את הרחובות הצפופים יותר המייצרים עירוניות מול המתחמים ההיסטוריים לשימור המורשת בהם נשארים מבנים צמודי קרקע המהווים עוגן לתעסוקה וכלכלה מקומיים, ייחודיים ובעלי אווירה התומכים ומאזנים את הצרכים היומיומיים באופן שהשילוב הקפדני, אדריכלי ביניהם יאפשר מגוון ייחודי, תוסס ומעניין למרכז העיר. תוספת של יחידות דיור יחזקו את כוח הקנייה והרחבת השימושים והשירותים המתקיימים בו היום.
- 15.7 כמו כן יש לקבוע מועד להכנת התכנית ושלביות ביצוע ההתחדשות העירונית של המרכז הישן מול הליכי תכנון ויישום של המרכז החדש. את מערכת הדרכים הקיימת של המרכז הקיים יש לחזק לרשת עירונית צפופה שמתחברת עם רחוב הרצל והשכונות הגובלות.
- 15.8 על מנת לחזק ולמצב מבחינה כלכלית את ההתחדשות העירונית של המרכז הישן, יש בנוסף לכלים ניהוליים ורגולטוריים של הנהלת הישוב לעבות ולצופף את השכונות הגובלות בו אשר תושביהן ייהנו ממרחקי הליכה קטנים ברגל אל שירותים עירוניים מפותחים. התכנית הציעה ציפוף בחלק משכונות הסובבות את המרכז הישן אך לעניות דעתי הציפוף הנ"ל לא ייתן את המסה הנדרשת מבחינת מספר המשתמשים מחד ולא ייתן מענה ראוי למרחב הציבורי של השכונות עצמן, כפי שפורט בסעיף 9.5 לעיל.
- 16. מגוון שטחים פתוחים:**
- 16.1 לגדרה מגוון וסוגים שונים של שטחים פתוחים, בחלק מגבולותיה היא נושקת לשטחים חקלאיים. התכנית מאפשרת נגישות אל נחל קידרון ופיתוחו כפארק ייחודי יישובי. יש להוסיף בין מטרות התכנית והוראותיה התייחסות לשימור האופי החקלאי והעיבוד החקלאי הפעיל של השטחים האלו. חשוב מאוד להוסיף הוראות מדויקות בנושא זכויות הבנייה בשטחים החקלאיים, כולל שטח בנייה, וגובה. במגמה להגביל את הקמת המבנים החקלאיים למינימום, ולא לאפשר שימושים חורגים וכדומה בשטחים החקלאיים. בניסוח הקיים בהוראות התכנית צריך לשנות ולהוסיף " מבנים חקלאיים הדרושים במישרין לייצור החקלאי המקומי".

16.2 להוראות התכנית יש להוסיף הנחיות כי רצוי להצמיד לשטח ציבורי פתוח מגוון שימושים מעורבים. ליצור מערך שטחים אליהם ניתן להגיע בקלות בהליכה ברגל ובשבילי אופניים ולתכנןם כך שיהיו נצפים לרחובות.

ד. לסיכום:

17. מלימוד התכנית עולה כי הניתוח הכולל והחלופה המוצעת לפיתוחו העתידי של הישוב לכיוון מערב והעתקת כביש 40 לגבול המערבי של גדרה היא נכונה. אך אין במסמכי התכנית, התמודדות וקביעת עמדה ביחס לפיתוח הנדרש בחלק נרחב של המרקמים הבנויים שלה. מגמת התכנון מהליבה המרכזית החוצה, על חשבון שטחים חקלאיים, לא מפותחים היא ברורה לעומת ההסתכלות פנימה אל הבינוי הקיים אשר זקוק לריענון, ציפוף והתחדשות.
18. מגמות הפיתוח הללו, ככל שתמשכנה תייצרנה עוד "שכונות שוליים" חדשות למגורים בצפיפות בינונית בעלות אופי פרברי. תעודד את ההזנחה וההידרדרות ההולכת וגוברת של המרכז העירוני הקיים וחלקן של השכונות הוותיקות.
19. הכלכלה העירונית, אשר סובלת כבר היום ממגמה זו, לא תתחזק ואולי אף תתחלש עוד יותר מה שיספיע על רמת השירותים העירוניים אותם יקבלו התושבים. רמת החיים הפרברית תיצור פערים סוציו-אקונומיים להם השפעה על איכות החינוך, התרבות וחיי הקהילה.
20. על התכנית להוסיף למסמכיה והוראותיה הוראות ברורות **וחד משמעיות** לאופן ודרכי הפיתוח העתידי הנדרשים, ליצור ארגז כלים שיאפשר תכנון האורבני של התחדשות עירונית לצד פיתוח חדש תוך מגמה להפוך את גדרה לישוב עירוני משגשג המושתת על מורשת היסטורית מפוארת, איכות חיים גבוהה ושירותים עירוניים טובים.
21. יש ליעל את השימוש בקרקע ולצופף את הבינוי הקיים בתחום חלק מהשכונות הוותיקות שלה. על התכנית לקבוע שלביות פיתוח ולתעדף תכניות להתחדשות עירונית על פני תכניות המציעות בינוי חדש בשוליה.
22. התכנית התייחסה לציפוף כלל עירוני יש לקבוע צפיפות משתנה באזורים השונים וכן את היחס בין עוצמות הפיתוח של הרובע החדש אל מול ההתחדשות העירונית ועיבוי הבינוי הקיים.
23. יש להצביע על מגמות פיתוח עתידיות ויש לקבוע היכן לא יפרצו הגבולות החדשים שנקבעו בתכנית. על ההשפעות שלה על סביבתה, על מערכת הקשרים במרחב על תרומתה לאותו מרחב.
24. יש להוסיף רחובות וחיבורים במרקמים הבנויים כדי להגיע למערכת דרכים אחת מפותחת ורחבה שתכלול גם שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים. דגש הקישוריות הנדרשת היא אל ומרחב הרצל. קשרים אלו יאפשרו נגישות נוחה של התושבים לתחבורה ציבורית.
25. ברובע החדש, יש להוסיף דרך נוספת, אורכית –מצפון לדרום בין הרחובות הרצל והתוואי החדש של כביש 40.
26. על התכנית לקבוע תמהיל של סוג ואופי הדירות, תמהיל מחירי דירות ומגוון מבנים.

27. יש לנסות ולשפר תכניות מאושרות, שלא נבנו עדיין ולשלב בהן שימושים מעורבים בעיקר בתכנית של אזור התעסוקה החדש ואף לאפשר בהם עסקים קטנים ובינוניים.

28. על התכנית לסמן את כל מתחם מרכז העיר הישן כתכנית להתחדשות עירונית, לקבוע הנחיות ועקרונות לפיתוחו. למתחמים ומבנים בהם נדרש פינוי בינוי יש לתת ייעודי קרקע המבוססים על שימושים מעורבים של מסחר, שטחי ציבור ומשרדים קומת הקרקע, ומגורים בקומות העליונות.

29. יש להוסיף בין מטרות התכנית והוראותיה התייחסות לשימור האופי החקלאי והעיבוד החקלאי הפעיל של השטחים האלו.