

16 אפריל 2018

לכבוד

ועדת השרים לענייני תכנון, בנייה, מקרקעין ודיור ("קבינט הדיור")

שר האוצר - מר משה כחלון
שר הבינוי והשיכון - מר יואב גלנט
שר החקלאות - מר אורי אריאל

שלום רב,

הנדון: הכרזה על מתחמים מועדפים לדיור – מתחם דרומי על קרקע פרטית ברחובות

ההצעה להכרזה על מתחם בקרקע פרטית מרובת בעלים "רחובות דרום" כמתחם מועדף לדיור, יידון בקבינט הדיור הקרוב ב- 7.5.18.
שטח המתחם כ- 1,800 דונם, צמוד ליישובי המועצה האזורית ברנר ולהכרזה על המתחם כולו כמתחם מועדף לדיור משמעות מרחיקת לכת על צביונו של האזור כולו, המועצה האזורית ובמיוחד על הישובים להם ממשקים עם המתחם: **גבעת ברנר, גבתון, שילר (גן שלמה).**

המועצה האזורית ברנר, לאחר שבחנה את גבולות השטח המוצע כמתחם מועדף לדיור, מבקשת להביע את עמדתה למתחם המוצע:

1. שני מתחמים נפרדים - המתחם הדרומי מורכב בעצם משני מתחמים נפרדים ללא כל רצף גיאוגרפי, השלכות קידום התכנון שלהם ומורכבות קידומם שונה האחד מהשני באופן משמעותי: החלק שממזרח לכביש 411 וקבי שילר: "מתחם 1" והחלק שבין קבוצת שילר לכפר גיבתון: "מתחם 2" המהווה פגיעה לא מידתית בישובים כפר גבתון וקבוצת שילר.



מ.א. ברנר - למען התושב, למען הסביבה!

ישובי המועצה:

בית אלעזרי, בניה, כפר גבתון, קדרון, קיבוץ גבעת ברנר, קבוצת שילר, שיכון תל נוף



2. פגיעה ברצף שטחים חקלאיים ופתוחים - המתחם בשני חלקיו מצוי בשטחים שייעודם "נוף כפרי פתוח/חקלאיים" המהווים רצף אקולוגי המחבר את כפר גיבתון וקבוצת שילר וההכרזה שלעיל ונוגדת להוראות תמ"א 35 אשר חייבה יצירת חייץ בין הבינוי העירוני ליישוב הכפרי. מה גם שהכרזה כזו, תגרום לניתוק בידוד מוחלט של גבתון מהמרחב הכפרי ומיישובי המועצה, לצד פגיעה בשטחים הפתוחים הקיימים.
3. מבוקש להקפיד על התכנון והעקרונות של הבינוי באופן שימזער ככל שניתן את הפגיעה ביישובים הכפריים (כאמור לעיל: גבעת ברנר, כפר גיבתון וקבוצת שילר) הנמצאים בתווך המתחמים שמסות הבניה, צפיפות יח"ד לרבות הבניה לגובה ומירב יחידות הדיור המוצעות יהיו לכיוון השכונות הקיימות ברחובות (באזור הפיתוח העירוני), ואילו לכיוון הפריפריה והשטחים שייעודם חקלאי/נוף כפרי פתוח ואזור פיתוח כפרי תהיה צפיפות נמוכה יותר ובינוי נמוך ומרקמי ככל שניתן.
4. חלק מ"מתחם 2" שבין שילר לגיבתון, יש להותירו ללא בינוי (או לכל הפחות יחידות צמודות קרקע), כשטח פתוח לשמירת הרצף האקולוגי והמרחב הכפרי ולחיבור של גיבתון לשאר יישובי המועצה וכן גם כמענה לשטחים פתוחים שיידרשו גם לתוספות הבינוי המסיביות המסיביות המתוכננות הן במתחם הדרומי והן בשאר המתחמים (כ- 25,000 יח"ד) ופינוי בינוי של קריית משה, ניתן ליעד מתחם זה כמענה של פארק רובעי לשכונות בדרומה של רחובות.
5. שטחי תעסוקה ומסחר - מבוקש לבחון בדקדקנות את הכמות והצורך ולרכוס בפניה הדרום-מזרחית של המתחם בסמוך לכביש 40 ולא מעבר לכך. במידה ויתוכננו שטחי תעסוקה, מבוקש שתהיה תלוקת הכנסות מאחר וכאמור מדובר בשטחי המועצה שעברו לרחובות בהסכמות והבנות לצורך תכנון שכונת מגורים.
6. תוספת בינוי בהיקף של עשרות אלפי יח"ד תוביל להגדלה ניכרת של עומסי תנועה קשים בכל האזור וזאת ללא שניתנים פתרונות תחבורתיים אזוריים נדרשים ומספקים, בעיקר בכבישים: כביש 40, כביש 411, כביש 4123!



לסיכום:

- א. המועצה מבקשת מעורבות ותיאום מלא בכל שלבי התכנון, לרבות בתכנון המפורט על מנת למזער הפגיעה של התכנית במועצה בכלל ובתושבי יישובי המועצה בפרט.
- ב. מבוקש להוציא מתחום ההכרזה את הקטע בין כפר גיבתון לקבוצת שילר ב"מתחם 2" - ולהותירו כשטח פתוח / חייץ אקולוגי / חקלאי / פיתוח כפרי רציף!
- ג. תוספת תעסוקה – לבחון הצורך ובאם כן אזי לקיים הליך של חלוקת הכנסות.
- ד. פתרונות תתברתיים מתאימים, לרבות כביש 411, ביש 4123 וביצוע הכביש הצפוני לשילר.

לאור האמור לעיל, טרם קבלת החלטה המועצה האזורית ברנר מבקשת להציג בפני הוועדה את עמדתה ולהיות מעורבת בכל שלבי התכנון.

בברכה,

דורון שידלוב
ראש המועצה

העתק:

עמיר ריטוב – יו"ר מרכז המוא"ז
אדרי מירי ישראל – מהנדסת המועצה
מזכירות קיבוץ גבעת ברנר
מזכירות קבוצת שילר
מזכירות כפר גיבתון