



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

דין וחשבון

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

**מוגש למנכ"ל משרד הפנים
מר עמרם קלעג'י**

**ירושלים
תמוז התשע"א
יולי 2011**



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

1. כתב מינוי ופירוט הרכב הועדה

ב-1.11.2010 מינה מ"מ מנכ"ל משרד הפנים, מר אמנון בן-עמי, ועדת חקירה, אשר התבקשה לבדוק ולהמליץ בדבר שינוי תחום שיפוט של עיריית רחובות בגבולה עם המועצה האזורית ברנר, באזור מושב גבתון. ב-15.12.2010, בטרם החלה הועדה בעבודתה, נחתם כתב מינוי נוסף אשר החליף את חבר הועדה אדר' יהודה פתאל במר בנימין כהן בשל ניגוד עניינים.

להלן הרכב הוועדה על פי כתב המינוי המתוקן:

פרופ' ערן רזין - יו"ר
גבי מיכל בר גיורא - חברה
מר בנימין כהן – חבר
גבי רמה קדמי-חיים – חברה

כתבי המינוי מצורפים כנספח א'1 ו א'2.

את הוועדה ריכזה גבי דניה ואקנין.

2. הרקע למינוי הוועדה

להלן נתוני הרקע על הרשויות:

מועצה אזורית ברנר	עיריית רחובות	
6,500	112,700	אוכלוסיה (2009) ¹
4,335	84,143	אוכלוסיה (1995) ²
6	---	מס' יישובים ³
37,546	23,041	שטח שיפוט (דונם)
8	6	מדד סוציאקונומי (מתוך 10) ⁴
51%	66.6%	אחוז הכנסות עצמיות ⁵

סוגיית הנוגעות להתוויית הגבול המוניציפלי בין עיריית רחובות למועצה האזורית ברנר באזור כפר גיבתון עומדות על הפרק מזה שנים רבות. בשנים 1988-1989 פעלה ועדת גבולות בראשותו של יצחק אגסי, שהמליצה להעביר את מגרש הכדורגל של מכבי שערים, שנבנה ברובו בתחום אדמות גיבתון שבברנר, לתחום שיפוט רחובות, במסגרת של חילופי קרקע על דעתם של ראשי שתי הרשויות. ואולם, נציגי כפר גיבתון התנגדו להמלצות להעברת מגרש הכדורגל שנבנה שלא כחוק על אדמות שרכשה עיריית רחובות, ובסופו של דבר השינוי לא בוצע.

¹ פרופיל רשויות 2009 - למ"ס

² שנתון למ"ס 1995

³ פרופיל רשויות 2009 - למ"ס

⁴ פרופיל רשויות 2009 - למ"ס

⁵ פרופיל רשויות 2009 - למ"ס



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

תוכנית האב שהוכנה לרחובות לשנת היעד 2020 הציעה בין היתר הרחבה של השטח לפיתוח עירוני, עיקרה לצפון-מזרח ויתרתה לכיוון דרום, עד לדרך 411. התוכנית נדונה בוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ב- 17.3.2004. הועדה אימצה עקרונית את ההרחבה המוצעת, אך קבעה כי זו צריכה להיעשות בכפוף לתנאים שנקבעו בתמ"מ 21/3. הוחלט להמשיך לבחון את הפיתוח המוצע לכיוון דרום לאור העובדה כי השטח כולל מובלעות של המועצה האזורית ברנר ולאור הבדלים בין תוכנית האב לרחובות לזו שהוכנה על ידי המועצה האזורית ברנר.

ב-19.3.2008 החליטה מועצת עיריית רחובות לאשר קידום הליך לשינוי תחום שיפוט העירייה (החלטה מס' 73-08-741), בהתאם לבקשה שהוגשה לוועדת הגבולות הנוכחית. בעקבות זאת פנתה העירייה אל המועצה האזורית ברנר על מנת לקיים מו"מ בעניין. לאחר שלא שוכנעו נציגי ברנר בנחיצות ההליך, הופסק המו"מ ובנובמבר 2009 הגישה עיריית רחובות למשרד הפנים את הבקשה להקמת ועדה לשינוי גבולות שיפוט.

3. מהלך עבודת הוועדה

הוועדה קיימה 5 ישיבות, וסיור שהתקיים ב-6.2.11. פרסום אודות הוועדה הופיע בעיתון "מעריב" ב-20.12.10 ובמקומון "ידיעות ראשון" ב-24.12.10. (נספחים ב'1 ו ב'2)

להלן רשימת הנציגים אשר הופיעו בפני הוועדה ומועד הופעתם:

שם - תפקיד	תאריך	ישיבה
מר עופר גרידינגר, מתכנן מחוז מרכז - משרד הפנים	16.12.10	1
גב' עדית בר יוסף, לשכת התכנון המחוזית, מחוז מרכז - משרד הפנים		
מר רחמים מלול, ראש עיריית רחובות		
אדרי' ישראל בן-ישראל, מהנדס עיריית רחובות		
מר אהוד פסטרנק, כלכלן עיריית רחובות		
אדרי' דלית הראל, מנהלת אגף תכנון ורישוי, עיריית רחובות		
גב' עדי לוסקי, יועצת לרחובות		
מר נועם ירמי, תושב רחובות		
מר מיקי עפר, ראש מועצה האזורית ברנר		
גב' תמר קופר, גזברית ומזכירת המועצה האזורית ברנר		
גב' איריס אפרת, חברת אורבניקס, יועצת למועצה האזורית ברנר		
גב' איריס דרורי-שילה, חברת אורבניקס, יועצת למועצה האזורית ברנר		
מר פנחס ברקן, קבוצת שילר		
מר איתן קינן, יו"ר הוועד המקומי גבתון		
מר שלמה וויץ, תושב גבתון		
עו"ד יורם ברסלע, ב"כ מושב גבתון		
עו"ד ארז ספיר, ב"כ פירסט קואליטי פרופרטיז		
עו"ד שמואל לכנר, חברת פירסט קואליטי פרופרטיז		
גב' עדית בר יוסף, לשכת התכנון המחוזית, מחוז מרכז - משרד הפנים	6.2.11	2
מר רחמים מלול, ראש עיריית רחובות		
אדרי' ישראל בן-ישראל, מהנדס עיריית רחובות		
מר אהוד פסטרנק, כלכלן עיריית רחובות		
אדרי' דלית הראל, מנהלת אגף תכנון ורישוי, עיריית רחובות		
מר יהודה כפיר, מנהל אגף תשתיות, עיריית רחובות		
מר מיקי עפר, ראש מועצה האזורית ברנר		
גב' תמר קופר, גזברית ומזכירת המועצה האזורית ברנר		
גב' איריס דרורי-שילה, חברת אורבניקס, יועצת למועצה האזורית ברנר		
מר יוסי עפר, יו"ר קבוצת שילר		
מר איתן קינן, יו"ר הוועד המקומי גבתון		
מר שלמה וויץ, חבר גבתון		



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

3	20.2.11	<p>מר צפניה שאולקר, מנהל מחוז משרד החקלאות ופיתוח הכפר</p> <p>גב' נטע פינשטיין, משרד החקלאות ופיתוח הכפר</p> <p>מר אלון רוטשילד, החברה להגנת הטבע</p> <p>מר תמיר שאבי, בא כח חברת First Quality Properties</p> <p>עו"ד שמואל לכנר, ב"כ חברת First Quality Properties</p> <p>גב' עדי בן אנוש, חברת First Quality Properties</p> <p>מר רחמים מלול, ראש עיריית רחובות</p> <p>אדרי' ישראל בן-ישראל, מהנדס עיריית רחובות</p> <p>אדרי' דלית הראל, מנהלת אגף תכנון ורישוי, עיריית רחובות</p> <p>אדרי' יהושע כנורי, אדריכל רחובות</p> <p>מר דוד אשכנזי, ראש לשכת ראש העיר רחובות</p> <p>מר מיקי עפר, ראש מועצה האזורית ברנר</p> <p>גב' תמר קופר, גזברית ומזכירת המועצה האזורית ברנר</p> <p>גב' איריס דרורי-שילה, חברת אורבניקס, יועצת למועצה האזורית ברנר</p> <p>מר פנחס ברקן, קבוצת שילר</p> <p>מר יוסי עפר, יו"ר קבוצת שילר</p> <p>מר אורן שוסטר, קבוצת שילר</p> <p>מר שלמה וייץ, גבתון</p> <p>מר אבנר טביב, גבתון</p> <p>מר אוריה בן ישראל, גבתון</p> <p>עו"ד יורם בר סלע, ב"כ מושב גבתון</p> <p>מר צפניה שאולקר, מנהל מחוז משרד החקלאות ופיתוח הכפר</p> <p>גב' נטע פינשטיין, משרד החקלאות ופיתוח הכפר</p> <p>עו"ד שמואל לכנר, ב"כ First Quality Properties</p> <p>עו"ד ארז ספיר, ב"כ First Quality Properties</p> <p>גב' עדי בן אנוש, ב"כ First Quality Properties</p> <p>מר מיקי ליפשיץ, מרכז המועצות האזוריות</p>
		<p>מר רחמים מלול, ראש עיריית רחובות</p> <p>אדרי' ישראל בן-ישראל, מהנדס עיריית רחובות</p> <p>עו"ד אופיר ארגמן, ב"כ עיריית רחובות</p> <p>מר מיקי עפר, ראש מועצה האזורית ברנר</p> <p>גב' תמר קופר, גזברית ומזכירת המועצה האזורית ברנר</p> <p>מר שלמה ולדמן, יועץ משפטי, ברנר</p> <p>פרופ' אלי שטרן, חברת סביבותכנון, מטעם מ.א ברנר</p> <p>גב' איריס אפרת, חברת אורבניקס, יועצת למועצה האזורית ברנר</p> <p>גב' איריס דרורי-שילה, חברת אורבניקס, יועצת למועצה האזורית ברנר</p> <p>מר יוסי עפר, יו"ר קבוצת שילר</p> <p>עו"ד אברהם פורז, ב"כ קבוצת שילר</p> <p>מר איתן קינן, יו"ר הוועד המקומי גבתון</p> <p>עו"ד יורם בר סלע, ב"כ מושב גבתון</p> <p>מר אבנר טביב, גבתון</p> <p>גב' אסתר אלוני, גבתון</p> <p>מר רוני דולב, גבתון</p> <p>גב' דליה לובינגר, גבתון</p> <p>מר רוני לובינגר, גבתון</p> <p>מר אוריה בן ישראל, גבתון</p> <p>מר דורון בלבן, גבתון</p> <p>מר ניר פלד, גבתון</p> <p>גב' ציונה שוכר, גבתון</p> <p>משפחת דגן, גבתון</p> <p>מר ניר קרומר, גבתון</p> <p>מר יורם בלוס, גבתון</p> <p>מר נועם בלוס, גבתון</p> <p>גב' נטע פינשטיין, משרד החקלאות</p> <p>עו"ד ארז ספיר, ב"כ First Quality Properties</p> <p>מר תמיר שאבי, ב"כ First Quality Properties</p> <p>עו"ד שמואל לכנר, ב"כ First Quality Properties</p> <p>גב' עדי בן אנוש, ב"כ First Quality Properties</p>



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

7.4.11	5	גב' דלית הראל, מ"מ מהנדס עיריית רחובות
		מר אהוד פסטרנק, כלכלן, יועץ תוכנית המיתאר, עיריית רחובות
		עו"ד רועי בר, יועץ משפטי לעיריית רחובות
		מר מיקי עופר, ראש המועצה האזורית ברנר
		גב' תמר קופר, מזכירה וגזברית המועצה האזורית ברנר
		עו"ד שלמה ולדמן, יועץ משפטי למועצה האזורית ברנר
		גב' איריס אפרת, חברת אורבניקס, יועצת למועצה האזורית ברנר
		פרופ' אלי שטרן, חברת סביבותנו, יועץ למועצה האזורית ברנר
		עו"ד אברהם פורז, מייצג את קבוצת שילר
		מר שלמה וייץ, גבתון
		מר איתן קינן, גבתון
		עו"ד גיל בר סלע, מייצג את גבתון
		עו"ד יורם בר סלע, מייצג את גבתון
		מר תמיר שאבי, First Quality Properties
		עו"ד שמואל לכנר, ב"כ First Quality Properties
		גב' עדי בן אנוש, נשיץ ברנדס ושות'

4. תמצית עמדות הצדדים (פירוט מלא מופיע בפרוטוקולים ובניירות שהגישו צדדים לוועדה)

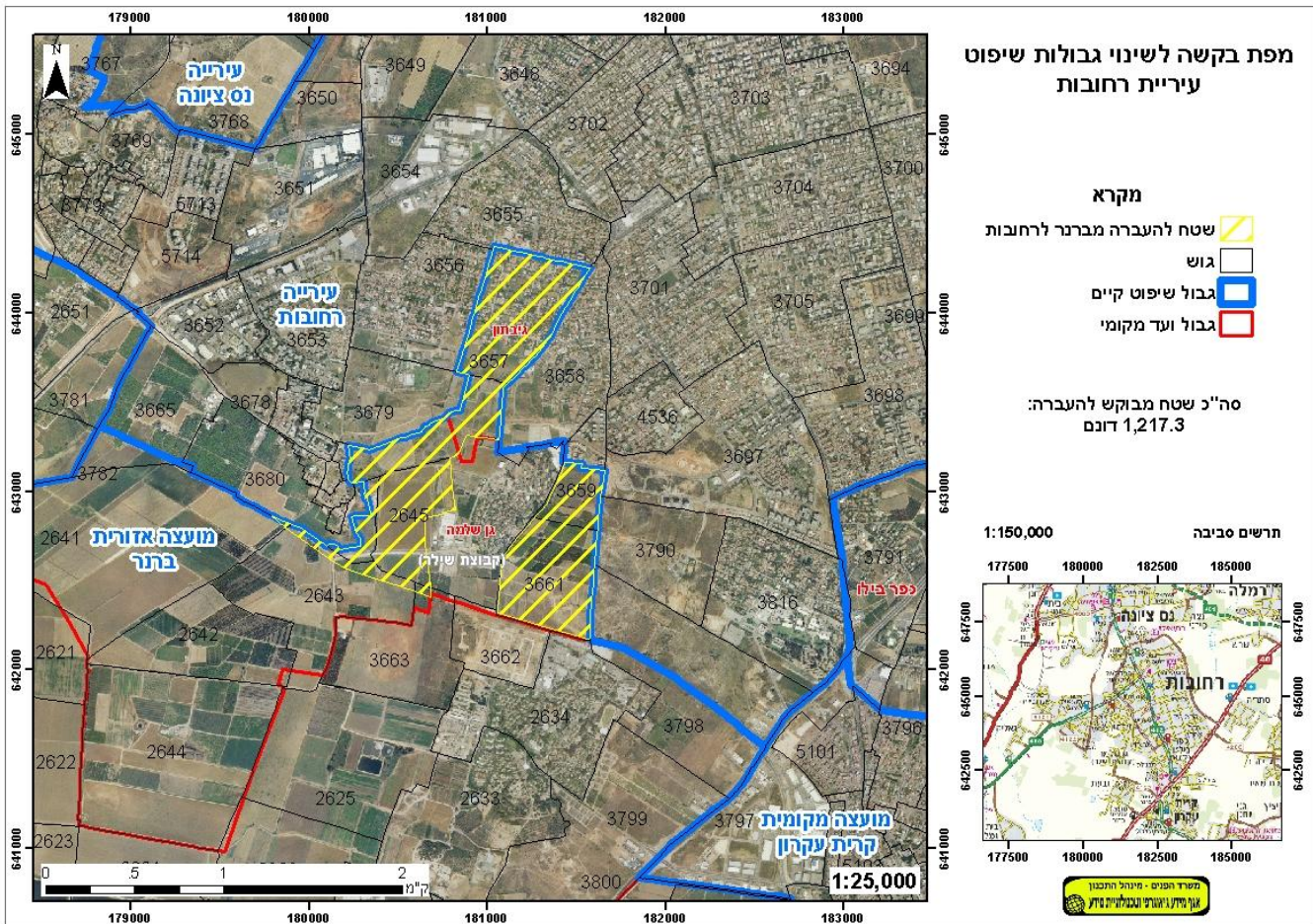
4.1 עמדת עיריית רחובות

עיריית רחובות מבקשת להרחיב את שטח שיפוט העיר ולהעביר לתחומה כ-1,217 דונם מתחום שיפוט המועצה האזורית ברנר. שטח זה מהווה "מובלעת" הכלואה בין העיר רחובות לכביש 411, וכולל את מושב גבתון ושטחים חקלאיים נוספים, חלקם מתחום משבצת גן שלמה (קבוצת שילר) (הבקשה אינה כוללת את שטח הקיבוץ עצמו). ראה מפות הבקשה הרצ"ב.



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר





משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

חקלאינות פתוחה, מהנמוך בהיררכיית השטחים הפתוחים, וניתן לשנות את ייעודו בכפוף למערכת תנאים והנחיות שנקבעה בתכנית המתאר המחוזית. תוכנית האב למועצה האזורית ברנר מאפשרת גם היא פיתוח עירוני בחלקים של המתחם. רק רצועת הקרקע בין שכונת נווה חבצלת לבין קבוצת שילר נותרה שטח חקלאי על פי תוכנית זו. גם תוכנית האב לעיר רחובות מציעה כי הרחבתה של העיר תעשה דרומה עד לדרך 411, להשלמת רצף הבינוי העירוני הקיים של רחובות, אליו יחדרו "מובלעות" של שטחים פתוחים.

רחובות שואפת לתפקד כחלק מהמערך העירוני בטבעת התיכונה של מטרופולין תל אביב, לשמור על האוכלוסייה החזקה בעיר ולהיות עיר אטרקטיבית עבור אוכלוסייה חדשה. העברת השטחים אל תחום שיפוטה תאפשר לה, בנוסף ליצירת עתודות קרקע נוספות לבנייה, גם לעודד ולהמריץ תהליכים של התחדשות עירונית בשכונות הסמוכות לשטח המבוקש, המדורגות נמוך יחסית במדדים החברתיים-כלכליים. בנייה חדשה ואיכותית בשטח הגובל בשכונות הותיקות יכולה למנף תהליכי ההתחדשות העירונית, ולסייע לשכונות הגובלות בחטיבת קרקע זו (קריית משה, נווה מרמורק ושיכון סלע), בעיקר בתחום השירותים ומוסדות הציבור, לצד תוכניות פיתוח ופינוי-בינוי.

העברת השטח לרחובות תחדד גם את האבחנה בין המרקם העירוני למרקם הכפרי ותצמצם תהליכי "זחילה" עירונית בהתאם למדיניות התכנון הנוכחית. השטח המבוקש מהווה "מובלעת" בתוך שטח הפיתוח העירוני של העיר רחובות והוא צמוד דופן לשטח המוניציפאלי של רחובות משלושה כיוונים. קביעת דרך 411 כגבול הדרומי של הפיתוח העירוני תאפשר לממש את יעדי המרקמים ולהתוות גבול ברור בניהן.

קיימות בעיות שונות בתחום הממשק שבין גיבתון לרחובות: בתחום הביוב, הניקוז, אחזקת הכבישים, סלילת מדרכות ברחובות הגובלים בגיבתון וכדו'. צירוף השטחים, כולל סיפוחה של גיבתון לרחובות, יאפשר לייעל את אספקת השירותים העירוניים, היות ומושב גיבתון חולק את מרקם החיים וחלק מהשירותים עם עיריית רחובות. הרחבת שטח השיפוט תאפשר להסדיר ולשפר תשתיות קיימות ותסייע לפתור את הבעיות ההנדסיות והטכניות הנובעות מכך שתשתיות רחובות אמורות לחצות את "האצבע" המבוקשת של ברנר.

4.2 עמדת המועצה האזורית ברנר

המועצה האזורית ברנר מתנגדת באופן מוחלט לבקשת רחובות להוצאת שטחים מתחומה ו"ליישור" גבולה המוניציפאלי של רחובות לאורך כביש 411. לאחרונה השלימה המועצה להכין תוכנית אב לפיתוח בר קיימא בה מוגדרים השטחים החקלאיים הסובבים את כפר גיבתון וקבוצת שילר כשטחים חקלאיים וכאזור מומלץ לחקלאות אורגנית, שמירה נופית, וחקלאות בעל עם ריסוס מבוקר.

לסיפוח גיבתון ולהעברת השטחים סביב קבוצת שילר לרחובות יש משמעויות חברתיות והם יובילו לפגיעה באופי הכפרי-הקהילתי של כפר גיבתון ובאופי הקיבוצי-חקלאי של קבוצת שילר. שני ישובים אלה הם נדבך חשוב במועצה האזורית המונה שישה יישובים בלבד ומונה 7370 תושבים. לכן, פגיעה בהם תפגע באופן ישיר בכ-800 תושבים⁶ ותביא לפגיעה הרסנית בחלקה הצפוני של המועצה האזורית ברנר, שעלולה לסמן את תחילת התהליך של חיסול המועצה כולה. האופי הכפרי-חקלאי של המועצה מהווה את הדבק בין

⁶ 300 תושבים מגבתון, וכ-500 מקבוצת שילר



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

הקהילות השונות, ומאפשר להכיר בצרכים הייחודיים של כל הישובים במועצה ולייצגם. המועצה האזורית היא גוף המסוגל להבין ולהכיר את הצרכים של גיבתון, בניגוד לעיר שאינה מסוגלת לעשות כן מטבעה.

הנימוק העיקרי לבקשת רחובות הוא מחסור בשטחים זמינים לבנייה למגורים, אך ניתן תמ"א 35 מעיד על הבעייתיות של נימוק זה. על פי התמ"א עולה כי נפת רחובות כולה חורגת מיעדי האוכלוסייה הנורמטיביים שנקבעו בתוכנית – אחוזי המיצוי בנפה עולים כיום על 135%. גם לשכת התכנון המחוזית מודעת לבעיה זו ואף ציינה זאת בחוות דעתה מה-25.4.10: "אין צורך או נימוק להוספת יחידות דיור ברחובות לעת הקרובה, וכמות האוכלוסייה של רחובות ועתודות הקרקע בשטחה הקיים עומדים ביעדי התכנון הלאומיים". לדעת מועצה אזורית ברנר על רחובות להשלים תחילה את אישור תוכנית המתאר המקומית ולהוכיח שקיים צורך אמיתי בהרחבתה של העיר. גם בבחינת תוכנית האב של רחובות קשה מאוד להבין את הצידוק לבקשתה להעברת השטחים. תוכנית זו קובעת יעד אוכלוסייה של 150 אלף תושבים לשנת 2025. חישוב תוספת יחידות הדיור מעלה תמיהה שכן, הוא נעשה על פי גודל משק בית ממוצע של 2.84 נפש לדירה, המתאר מצב בו רחובות עומדת מתחת לממוצע הארצי העומד על 3.2 נפש לדירה. חישוב לפי הממוצע הארצי בהתאם לתוכנית העתידית שהציגה רחובות מראה תמונה שונה, על פיה אין לרחובות מחסור בדיור לפחות עד שנת 2025. לפיכך, אין לקבל את הנימוק כי לרחובות צפוי מחסור בדיור, שהרי אם נקבל את תחזיותיה של העיר כפי שהציגה, גם לאחר הסיפוח רחובות תידרש לשטחים נוספים על מנת לעמוד בביקושים ועל כך יש לתהות לגבי גבולות הגידול של העיר, אשר כבר כיום גדלה בניגוד ליעדי האוכלוסייה על פי תמ"א 35.

הטיעון לפיו הרחבתה של רחובות תאפשר לה לעודד תהליכי התחדשות עירונית בשכונות טעונות טיפוח הנושקות לשטחי הבקשה בעייתי נוכח הפרוגרמה שמציגה רחובות. המונח "התחדשות עירונית" הוא שם כללי לתהליך בו אזור עירוני מדורדר ברמה כלשהי, מבחינה פיזית, חברתית או אחרת, חוזר להיות חלק מרקמה עירונית פעילה. מכנה משותף לרוב תהליכי ההתחדשות העירונית היא העלייה באינטנסיביות של השימוש בקרקע דרך ציפוף מכוון או טבעי של השימושים, בתוך האזור ולא בשוליו החיצוניים. בנוסף לכך, בנייה צמודת קרקע היא בעייתית מאוד לתהליכי התחדשות עירוניים שכן היא דווקא עלולה לגרום לעלייה של מחירים ובכך להוריד את היתרון התחרותי של העיר ואת היכולת שלה למשוך את הזוגות הצעירים הנחוצים לתהליך. לצד אלה ניתן גם לראות כי קו המגע של השטחים המבוקשים עם השכונות הקיימות המצויות בהליך של התחדשות עירונית הוא מצומצם מאוד (היות וגיבתון ושכונת סלע מאופיינים בבנייה צמודת קרקע), ולכן לדעת נציגי המועצה האזורית במקרה הטוב אין קשר בין הסיפוח לבין ההתחדשות העירונית ובמקרה הרע יהיה עיכוב או האטה של התהליכים.

מבקשת רחובות עולה כי אחת המטרות של העברת השטחים היא לחזק את ההבחנה בין המרקם העירוני למרקם פיתוח כפרי, אשר נמצא מדרום לכביש 411 על מנת למנוע "זחילה עירונית". אבל בו-בזמן, רחובות מצהירה כי היא דווקא מעוניינת בבניית מגורים איכותיים וצמודי קרקע, מה שאינו מתיישב עם הרצון שלה להגדיר שוני מרקמי בולט וחד.

טיעון נוסף שמציגה העיר מתייחס לכך שהעברת השטחים תביא לשיפור בתשתיות עירוניות, טענה שלדעת המועצה האזורית אינה נכונה. כבר כיום קיים שיתוף פעולה בין הרשויות והמועצה האזורית מוכנה להסדרים מול רחובות, כולל כאלו בעלי משמעות כספית.



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

ברנר אפשרה הפקעת תוואי מדרום לגיבתון כדי לאפשר סלילת כביש המחבר את מערב רחובות עם מזרחה, אפשרה הפקעת 2 מ' ממגרשי גיבתון הגובלים עם הכבישים של רחובות המקיפים את גיבתון משלושה עברים, ביצעה בגיבתון ניקוז תת-קרקעי שמנקז בעיקר מי גשמים של שכונת מרמורק ואפשרה בזמנו לרחובות להקים את מגרש הכדורגל של מכבי שערים, מדרום-מערב לבתי גיבתון. רחובות ממשיכה וטוענת כי הסיפוח יביא לאספקת שירותים עירוניים (איסוף אשפה, גז, הסעות וכו') יעילה וטובה יותר, אך לדעת ברנר, זוהי אינה עילה מספקת לסיפוח, במיוחד לאור העובדה כי תושבי גיבתון עצמם מתנגדים נחרצות למהלך. כמו-כן טענתה של רחובות כי גיבתון חולקת עמה שירותים מוניציפאליים אינה מדויקת. המועצה האזורית מספקת כיום לגיבתון את מכלול השירותים המוניציפאליים הנדרשים – חינוך, הסעות, תרבות ונוער, חוגים, תנועות נוער, ספורט, וותיקים, מכללה למבוגרים, ביוב פנימי ביישובים, תאורת רחוב, פינוי אשפה, פינוי גז, גינון ציבורי וכו' – וגיבתון עצמה נמצאת בתהליך של שיפוץ ושדרוג התשתיות ביישוב. לשטחים המבוקשים גם אין יתרון מבחינת מגבלות רעש על פני שטחים אחרים בדרום-מערב העיר.

להעברת השטחים יש גם משמעויות מבחינת אספקת השירותים המוניציפאליים: פגיעה בסיפי הכניסה הקיימים והעתידיים לצריכת שירותים שמספקת המועצה. כך למשל, בימים אלה עומדת להסתיים בנייה של בית ספר יסודי חדש שאמור לקלוט את תלמידי יישובי צפון המועצה. בית ספר זה הוקם על סמך תחזיות אוכלוסייה שלקחו בחשבון את מספר התלמידים ביישובים ומכאן גם חוזקו וחוסנו העתידי. סיפוח גיבתון לרחובות עלול לפגוע בפרויקטים מסוג זה.

לבסוף, יש לציין כי לסיפוח מושב גיבתון יש גם משמעויות תקדימיות בדרך להפיכת מושבים וקיבוצים לשכונות עירוניות. מושב גיבתון מבקש לשמר את אופיו הכפרי, להישאר בתחום שיפוט ברנר ולצאת מהמרקם העירוני של רחובות בתמ"א 35.

4.3 מושב כפר גיבתון

כפר גיבתון, שהוקם ב-1933, הוא סמל לתקופה, להיאחזות בקרקע, לעמידה ביטחונית, להמשכיות במהלך ארבע דורות, עבודה וחקלאות עברית, יישוב המבוסס על ערכים של פעם – מקום ייחודי במרקמו, ברוח השיתופית, בעזרה הדדית וחברית. היישוב מקיים מסגרות קהילתיות רבות (פעוטון, צהרון, מועדון נוער, ספריה, אולם ספורט, מבנה ציבורי מרכזי ואתרי שימור) ולסיפוחו לתחום רחובות תהייה משמעות אדירה מבחינה חברתית.

היישוב עומד כיום בפני תהליכי התחדשות ושיפור תשתיות. לאחרונה אושרה תוכנית בר/266 המאפשרת פיצול נחלות (כאשר, כל נחלה היא 4.5 דונם) ל-4 מגרשים של חצי דונם כל אחד למטרת בינוי, ולהשאיר 2.5 דונם לבית המקורי ולצורכי משק. כוונת היישוב בתוכנית זו היא לאפשר מגורים לילדים המבקשים לחזור להתגורר ביישוב ולקלוט משפחות חדשות בכפוף להצטרפותם לאגודה הקהילתית. התוכנית כוללת גם סלילת כבישים, מדרכות, חניות אורחים ומפצי חנייה, תאורת רחובות, צנרת מים ותקשורת. כל אלה נמצאים עתה בשלבי ביצוע.

תושבי גיבתון מתנגדים פה אחד לסיפוח הכפר לרחובות. כל משק בית חתם על מכתב המתנגד לסיפוח היישוב ותושבים רבים שלחו מכתבים אישיים נוספים אל הועדה. עמדתם של נציגי היישוב היא שלהתנגדות גורפת זו יש משמעויות מבחינה משפטית: במקרים אחרים



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

בג"צ כבר נתן את דעתו⁷ וקבע כי כאשר מדובר בהעברת תושבים, יש לתת משקל ראוי לרצונם של התושבים. סיפוח כפר גיבתון לרחובות הוא לא רק סיפוח של שטח, אלא בעל משמעויות חברתיות: העברה של קהילה מגובשת, ותוססת אל תוך חיים עירוניים אשר תושבי גיבתון אינם מעוניינים לחיות בתוכם. אורח החיים המיוחד של גיבתון והאינטימיות בין האנשים, המקיימים קשרים חברתיים יומיומיים, לא יוכלו להתקיים במסגרת של עיר, העלולה לפזר את הקהילה ולהפוך את הפרטים בה לאנונימיים בתוך המערך הגדול של שכונות, רחובות ומוסדות. יתרה מכך, ברור כי קהילה כמו גיבתון יכולה להתנהל אך ורק עם ועד מקומי בעל קשר למקום, במסגרת מועצה אזורית ולא במסגרת של עירייה. תושבים מגיבתון שלחו לוועדה סיפורי חיים שלהם ושל משפחתם, משנותיו הראשונות של הכפר לפני קום המדינה, על מנת להמחיש את הקשר שלהם לכפר ואת התנגדותם לקטיעת המורשת והחיים הקהילתיים המיוחדים המותנים בעצמאותו של הכפר. אחרים ביקרו גם את מאפייניה של רחובות: צפיפות, ארנונות גבוהות ורמת שירותים נופלת מזו שבברנר.

גיבתון מתנגד גם להעברת השטחים החקלאיים בתחום תוכנית מתאר מקומית גיבתון, שמדרום לשטח "המחנה" של היישוב, לעיריית רחובות, כיוון שהעברתם תפגע באופי הכפרי והקהילתי של היישוב. שטח זה מעובד כיום בחלקו על ידי שילר בהסדר בין המינהל לבין תושבי גיבתון, וחלקו על ידי תושבי גיבתון עצמם. כמו-כן שטחים אלו כוללים חלק ממגרש הכדורגל של "מכבי שערים" המשמש את רחובות ללא הפרעה. תושבי גיבתון רואים בשטח זה יחידת שטח בלתי נפרדת מהיישוב, אשר מעניק לו במידה רבה את אופיו.

המועצה האזורית ברנר קשורה קשר הדוק למושב גיבתון ומהווה חלק חשוב בזהות התושבים. ברנר הוא ספק השירותים הראשי של הכפר, ותושבי גבתון מעוניינים שכך יישאר המצב. טענתה של רחובות כי היא מספקת את רוב השירותים לגיבתון אינה נכונה. למרות שברור כי העיר יכולה ומסוגלת לספק את השירותים המוניציפאליים עבור היישוב, גיבתון מעוניין להמשיך ולקבל את השירותים מהמועצה, כאשר תחום החינוך חשוב ליישוב במיוחד: בתי הספר במסגרת המועצה האזורית מחנכים את הילדים ברוח הערכית אותה הקהילה מבקשת להעביר לילדיה. כמו-כן, לגיבתון אין בעיה של תשתיות כפי שמציגה רחובות. רק לאחרונה הושקע כסף רב בפיתוח כבישים, מדרכות ותאורה ביישוב והמועצה האזורית מוכנה לכל שיתוף פעולה עם העיר רחובות לצורך כל פיתוח עתידי שיידרש.

לדעת נציג היישוב לאור עתודת הבנייה ותוכניות המתאר הארצית והמחוזית, אין לרחובות צידוק או צורך בהרחבת גבולות השיפוט שלה, לפחות עד 2030. לפיכך, לא ברור מדוע רחובות רוצה את גיבתון ובמיוחד לאור הצהרתה כי היא אינה מתכוונת לבנות בגיבתון בנייה רוויה.

נציג היישוב מסכימים עם העובדה שהציגה לשכת התכנון המחוזית כי גיבתון איבד מאופיו החקלאי, וכמו מושבים רבים אופיו הוא יותר קהילתי, אך אין זה טיעון המצדיק את צירופו לרחובות. יש לזכור כי תמ"א 35 מציגה שני אלמנטים: יעדי אוכלוסייה ומרקמים, ואין להעדיף אלמנט אחד על האחר. לפי המדיניות הלאומית רחובות עברה את יעדי האוכלוסייה, ולכן הרחבת תחום שיפוט עלולה דווקא לפגוע במדיניות התכנון הלאומית. גם הטיעון שיש להעביר את שטחה של גיבתון היות והיא "מובלעת" אינו טיעון רלוונטי, כיוון שההעברה תיצור מובלעת נוספת: קבוצת שילר. מובלעת גיבתון נוצרה כתוצאה מהתפשטותה של רחובות לכיוון גיבתון ולא להיפך.

⁷ בג"ץ 5445/93



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

לסיכום, גיבתון איננה רוצה להיות קורבן למשחקים של "יישורי קווי גבול" ומעוניינת להישאר יישוב עצמאי במסגרת המועצה האזורית. סיפוח הישוב לרחובות הוא גם שאלה מוסרית: האם נכון להקריב את אושרם של תושבי גבתון למען צרכים עתידיים של העיר רחובות, כאשר צרכים אלו לא הוכחו כקיימים?

4.4 קבוצת שילר (גן שלמה)

קבוצת שילר הוקמה ב-1927 על ידי עולים אקדמאים מפולין. הקבוצה גדלה במרוצת השנים, גם בעקבות קנייה של קרקעות, שנרכשו בכספם הפרטי של החברים. חלק משטחים אלו הוגשו כמתנה לקק"ל מתוך כוונותיהם של חברי שילר לפתח את האזור. כ-167 דונם מאדמות שילר הועברו לרחובות בעבר. קבוצת שילר מונה כיום כ-440 תושבים וצפויה לגדול לכ-1065 תושבים בשנת 2030. רבים מילדי הקיבוץ נשארים חברי קיבוץ ומתגוררים בו גם בהמשך. אלה שעזבו את הקיבוץ מבקשים עתה לחזור ולחיות בו וביישוב ישנה מצוקת דיור. צורך זה הוביל לגיבוש תוכנית לבניית יחידות דיור חדשות ממערב לשטח המחנה הנוכחי, בשטח המבוקש על ידי רחובות – תוכנית המתייחסת גם לצורך להגדיל את בית העלמין וליצור רצועת חיץ ירוקה בינו לבין השכונה החדשה כשתיבנה.

קבוצת שילר מודעת לעובדה שתחום המשבצת שלה נמצא במרקם העירוני לפי תמ"א 35, והקיבוץ מנסה כבר זמן רב להוציא את עצמו ממרקם זה ולהיכלל תחת הגדרה של "מרחב כפרי מוגן". מאמצים אלה קיבלו ביטוי גם בהחלטת ממשלה בה הקפיאו את מעמדם של 44 יישובים כפריים שנכללו במרקמים עירוניים.

הקיבוץ מתפרנס בחלקו מחקלאות, המהווה כ-29% ממחזור ההכנסות של הקיבוץ והנהנה מרווחיות גבוהה יותר מזו של התעשייה השוקעת. הרפת היא הענף הרווחי ביותר לקיבוץ, הושקעו בה כספים רבים. אחת הבעיות המרכזיות בהפשרת השטחים החקלאיים ממערב לקבוצת שילר למגורים היא הסמיכות הגדולה שתהיה לבתים אלו לרפת, אשר לא ניתן להיזהר היות והיא מהווה משענת כלכלית עיקרית לקבוצת שילר. אין היגיון להפשיר שטח למגורים בקרבת רפת פעילה – דבר אשר יגרום לחיכוכים. לשילר גם אדמות חקלאיות אותן היא מעבדת (בשנים האחרונות קצת פחות עקב הקיצוץ במכסות המים). השטח ממזרח לשילר גם הוא מעובד, אך נמצא בבעלות פרטית. במשך שנים ניסתה קבוצת שילר לרכוש את השטחים הללו, על מנת להבטיח שיישארו פתוחים, ירוקים, ללא פיתוח נדל"ן. גם כיום שילר מעוניינת לקנות את השטחים הללו ולשמר אותם כריאה ירוקה לטובת הציבור בסביבה כולה.

העברת השטחים סביב הקיבוץ לרחובות תחסל את האופי החקלאי-כפרי של היישוב, תפגע בצמיחתו, בחקלאות, באופי החברתי ובנוסף לכך תסגור את היישוב מכל עבריו ותיצור תחושת מחנק. יש להותיר את השטחים הירוקים כחיץ המפריד בין יישובים שונים.

קבוצת שילר איננה מנותקת מגיבתון והיישובים לוקחים חלק באותה תפיסת עולם של מרחב הכפרי. ברור כי אם מספחים את גבתון נוצר מצב מאוד דומה עבור קבוצת שילר שתיוותר כ"מובלעת", כך שסכנת סיפוח של הקיבוץ לרחובות תעלה על הפרק בעוד מספר שנים, כאשר רחובות תבוא בטענות דומות לאלו שהעלו כעת.

לסיכום, אין הצדקה להתמודד עם הצורך בגידול האוכלוסייה ברחובות על חשבון קיבוץ שעלה על הקרקע ב-1927, וביושר ובהגינות מקיים את חייו ואת אורחות חייו כקיבוץ. בכל



משרד הפנים

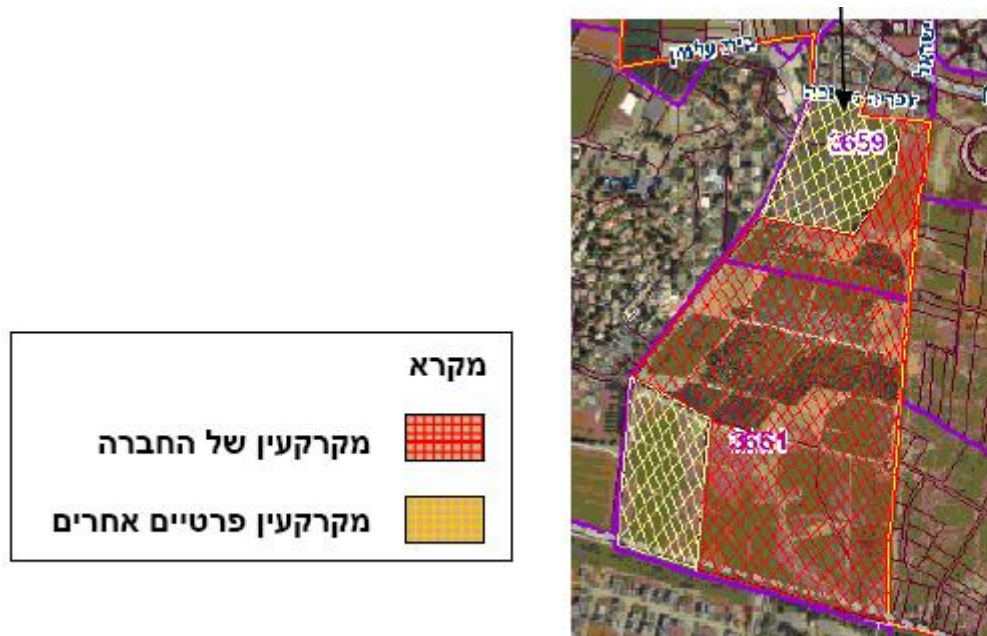
ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

מקרה, לקבוצת שילר חשוב ביותר כי יישמר החיץ המפריד בין היישובים השונים מסביב לקיבוץ, כטבעת של שטחים פתוחים ומעובדים לטובת אופי הקיבוץ וכלל האוכלוסייה.

4.5 חברת פירסט-קואליטי פרופרטיז

חברת First Quality Properties V, LLC היא חברה זרה הרשומה בישראל, הנמצאת בבעלות יהודים תושבי ארה"ב. חברה זו מחזיקה בזכויות הבעלות של 290 דונם מתוך 382 דונם המבוקשים על ידי רחובות ממזרח לקבוצת שילר (ראו מפה). שטחים אלה אינם נמצאים בתחום המשבצת של שילר והם בבעלות פרטית. יתרת השטח במתחם גם היא בבעלות פרטית.

חברת First Quality Properties מבקשת מועדת הגבולות כי כל החלק המבוקש ממזרח לקבוצת שילר יועבר לתחום השיפוט של עיריית רחובות. העברת השטחים מוצדקת מבחינה תכנונית ולא תפגע ביישובי המועצה האזורית ברנר.



קרקע בבעלות פירסט-קואליטי פרופרטיז

תמ"א 35 מייעדת את השטח המבוקש להעברה כשטח ב"מרקם עירוני", וזאת למרות העובדה שהשטחים משמשים בפועל לחקלאות, מצויים בתחום שיפוט ברנר ומוגדרים בתמ"מ 21/3 כשטחים מיועדים לחקלאות/נוף כפרי פתוח. תמ"א 35 מהווה אפוא נקיטת עמדה חד משמעית, לפיה חרף הנסיבות המנויות לעיל, יש לשנות את מעמדם המוניציפלי של השטחים דנן. ברמה המחוזית, עצם היותו של השטח ביעוד קרקע של "שטח חקלאי/נוף כפרי" אינו מהווה בעיה תכנונית, שכן על פי התוכנית ניתן לשנות ייעוד זה ולהפוך אותו ל"שטח לפיתוח עירוני" בהתאם לייעודו בתמ"א – הנמצאת גבוה יותר בהיררכיה



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

התכנונית. בנוסף לכך, הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ומתכנן המחוז תומכים בפיתוח עירוני בשטחים אלה כפי שהתבטאו בהזדמנויות שונות ובפרט בועדת גבולות זו.

ישנם שיקולים תכנוניים נוספים התומכים בהעברת השטחים המבוקשים לרחובות. השטחים הם מובלעת החודרת לתחומה המוניציפאלי של רחובות, המשבשת ומעכבת את פיתוח התשתיות בדרום העיר. זאת ועוד, מובלעת זו היא צמודת דופן לתחום הבנוי של רחובות. פיתוחה וקביעת דרך 411 כגבול דרומי של העיר יביא לחיזוק האבחנה בין מרקם פיתוח עירוני לבין מרקם פיתוח כפרי ובכך ימנע "זחילה עירונית" לתחומי המועצה האזורית ברנר. שטחים אלו יכולים גם להביא לפתרון במחסור הקרקע למגורים שממנו סובלת רחובות. גם מבחינה סביבתית, נראה כי אף לא אחד מהשטחים בעלי הערכיות הנופית הגבוהה מצוי בתחום המובלעת המזרחית, כפי שעולה מתוכנית האב שהמועצה האזורית ברנר עצמה הכינה.

העברת השטחים הפרטיים לא תפגע ביישובי המועצה האזורית, שאין להם כיום זיקה חקלאית אליהם, לא מתוקף הקצאה ולא מתוקף הסכמי שכירות עם בעלי הקרקע. גם האופי הכפרי של קבוצת שילר השתנה עם השנים ונראה כי פיתוח השטחים שממזרח לשילר לא יפגע באופיו.

הבנייה הסמוכה לקבוצת שילר תאופיין בממשק "רך", דהיינו שילוב רצועות ירוקות ובנייה מדורגת. על מדיניות הועדה המחוזית לעניין ממשקים אלה אפשר ללמוד מהבנייה סביב כפר אז"ר ובסמוך למושבים כפר מע"ש וגת רימון. עם זאת, אין במדיניות הועדה המחוזית ולו בדל מן התפיסה שהעלתה ברנר, הדורשת אזורי חיץ של מאות מטרים בין הקיבוץ לבניה העירונית.

מפת הרעש שהוצגה לוועדה (ראו עמדת המשרד להגנת הסביבה להלן) היא מפה נורמטיבית, שהוכתבה על ידי נציגי חיל האוויר במטרה לשמר חופש תמרון מקסימלי לפעילותו בבסיס תל נוף ולמנוע תביעות עתידיות. מפת הרעש בפועל שונה לחלוטין, כפי שאפשר ללמוד מדוח ניטור רעש מטוסים שבוצע על ידי המשרד להגנת הסביבה בקיבוץ גבעת ברנר בינואר-מרץ 2009 (הדוח צורף לעמדת פירסט קואליטי פרופרטיז) ורמות הרעש נמוכות בהרבה מהמצוין במפה. זו הסיבה בגינה מאושרות תוכניות בנייה במתחמים שעל פי מפת הרעש הנורמטיבי חל בהם איסור בנייה למגורים.

4.6 עמדת מנהל התכנון

עמדת מנהל התכנון תואמת את עמדת לשכת התכנון המחוזית להלן.

4.7 עמדת משרד הפנים, לשכת התכנון המחוזית, מחוז מרכז

לשכת התכנון המחוזית, מחוז מרכז, תומכת בהעברת כלל השטחים בהתאם לבקשתה של עיריית רחובות. לשכת התכנון שלחה את התייחסותה בכתב לפני מינוי ועדת הגבולות (מכתב מיום 25.4.10). חוות דעת זו קובעת כי כיוון ההתפתחות הרצוי של העיר הוא דרומה (עד דרך 411) אם וכאשר ימצא הצורך לכך. השטח המבוקש כלוא בין הדרך הארצית לבין העיר והוא במרקם עירוני, כך שאם יעלה הצורך לפתח את העיר רחובות מעבר לשטחים המבונים בה כיום, הרי שטחים אלו עדיפים על שינוי יעוד שטחים חקלאיים אחרים. השטחים הללו גם מצויים סמוך לאזורים ברמה סוציו-אקונומית נמוכה ויכולים להשפיע



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

לטובה על חיזוקן של שכונות אלו. לשכת התכנון מציינת במכתבה כי בגיבתן לא מתקיימת פעילות חקלאית פעילה. יש לה תוכנית מאושרת לחלוקה של נחלות והמושב אינו נכלל ברשימת היישובים בהחלטת ממשלה כי יש להימנע מפעולות שיש בהן בכדי להביא לשינוי אופיים הכפרי/חקלאי. היישוב גם מצוי בלב אזור המגורים של רחובות וצירופו לרחובות יאפשר את המשך פיתוח העיר לשטחים מדרום ליישוב, בראיה תכנונית אינטגרטיבית ויעילה. עוד מצוין כי נפת רחובות עברה את יעדי האוכלוסייה הנורמטיביים אשר הוצבו לה בתמ"א 35, ועל כן, אין צורך או נימוק להוספת יחידות דיור בעיר לעת הקרובה. הרחבת העיר יכולה לבוא אך ורק בכפוף לנימוקים הקשורים בצרכי העיר למען תושביה לשם הקמת שטחי ציבור בנויים ופתוחים ושירותים עירוניים ומקורות תעסוקה נדרשים. צרכים אלה יכולים להיבחן רק במסגרת קידומה של תוכנית מתאר כוללת לעיר ובקריטריונים של בחינה וגיבוש ראייה כוללת.

בהופעתם בפני הועדה הציגו מתכנן המחוז וראש צוות תכנון דרום של לשכת התכנון המחוזית עמדה מעודכנת, על פיה שטח המובלעת באזור גיבתן וקבוצת שילר עד כביש 411 הוא שטח העשוי לשמש בעתיד כאזור לפיתוח העיר רחובות. שטח זה מתאים וראוי מבחינה תכנונית לצירוף לעיר גדולה, מכיוון שהוא כולא על ידי שטח עירוני ותחום מדרום על ידי כביש ארצי. השטח גם נמצא במרקם עירוני לפי תמ"א 35 ולפיכך זמין יותר לפיתוח ומאפשר שינוי ייעוד בתוכנית המתאר המחוזית מאשר אזורים אחרים שיכלו להתאים להרחבתה של רחובות. לשכת התכנון המחוזית מסכימה עם עיריית רחובות כי צירוף השטח יוכל להביא לחיזוק השכונות החלשות של רחובות, הסמוכות לשטחי הבקשה. גם מכיני תוכנית המועצה האזורית ברנר הבינו כי שטחים אלה מתאימים לפיתוח עירוני, ואף ציינו כי "בהתאם למגמות התכנון הארצי והמחוזי המעוגנות בתמ"א 35 ובתמ"מ 21/3 התוכנית מציעה לאפשר גלישה אורבנית של העיר רחובות אל תחומי המועצה האזורית ברנר וקבוצת שילר."

לשכת התכנון המחוזית ממליצה להעביר את השטח המבוקש לרחובות אף על פי שצוות לווי ובקרה של תמ"א 35 הראה כי יעדי גידול האוכלוסייה של הנפה מוצו. יחד עם זאת, יש להבין כי תמ"א 35 הגדירה יעדי אוכלוסייה לפי נפות ומרקמים ולא לפי יישובים עירוניים וכי אותו צוות העיר כי ברחובות כמעט ולא נותרו עתודות שטח נבנו. העתודות ברחובות מצומצמות ביותר, בפרט בהשוואה לערים אחרות במרכז ובנפה. בתחום השיפוט הנוכחי של רחובות קיימים שטחים פתוחים נרחבים בצפונה של העיר (מצפון-מזרח לכביש עוקף רחובות), אך אלה אינם נמצאים בתוך מרקם עירוני ושינוי ייעודם בעייתי מאוד. תוספת השטח המצומצמת שמבקשת רחובות יכולה אפוא לסייע בפתרון הבעיה ולעזור לרחובות להבטיח את תוספת הקרקע לה היא זקוקה. המלצת המחוז היא להעביר את השטחים למרות שרחובות טרם הגישה את הפרוגרמה שלה עבור שטח זה, מכיוון שסדר הגודל של השטחים הוא כזה שבכל מקרה מצדיק את העברתם. לבסוף, יש להעיר על כך שהשטח נמצא תחת מגבלות תחום רעש נוחות יחסית לשטחים ממזרח לו.

4.8 עמדת משרד החקלאות ופיתוח הכפר

אין להיענות לבקשת רחובות. שימור המרחב הכפרי מהווה כלי מוביל למניעת זחילה עירונית, ומהווה חיץ בולס וכריאה ירוקה, שיכול להוות דווקא יתרון לרחובות. המרחב הכפרי יכול להיות יתרון לרחובות אם רק תשכיל למנף אותו, ולכן מוצע לרחובות לשקול אם היקפי הבנייה הנרחבים אשר היא מבקשת הם אכן הערך המוסף, האיכות



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

והאטרקטיביות של העיר, אשר צמחה מתוך קהילה אינטימית, סביב מדע, משולב חקלאות וכפריות.

חשיבות החיץ הירוק קיבלה ביטוי בתמ"מ 21\3 אשר הגדירה את השטחים המבוקשים כחקלאי/נוף כפרי פתוח. למרות שתמ"מ 35 אינה מכירה בשטחים אלה כשטחים לפיתוח כפרי, יש לקחת בחשבון גם את התמ"מ שיוורדת לרזולוציה גבוהה יותר. מושב גיבתון הוא חיץ, שומר סף למניעת פרבור וגלישת העיר מתחומיה, ויש להשאירו ככזה. אם יעתרו לבקשתה של רחובות סביר מאוד להניח כי קבוצת שילר תהיה ה"איי" הבא שגם אותו יבקשו בסופו של דבר להעביר לעיר, מה שידרבן את הזחילה העירונית.

משרד החקלאות תומך בעמדתה של גיבתון וסבור כי יש לכבד את רצון התושבים ואת חופש הבחירה של היישוב אשר מעוניין להישאר כיישוב כפרי, ולאפשר לו לצרוך את השירותים המוניציפאליים כפי שהם מעוניינים – מהמועצה האזורית כחלק מהקהילה הכפרית תוך שיתופי פעולה אשר כבר מתקיימים בין המועצה לעיריית רחובות. לגבי השטחים המבוקשים סביב קבוצת שילר, העברתם תגרום לכך ששילר תיסגר מכל הכיוונים, ובכך יפגע תפקידה החשוב כחיץ ירוק מונע פרבור. כמו-כן, יפגע הסיפוח בכלכלת הקיבוץ ובאדמותיו החקלאיות.

על עיריית רחובות להציג תוכנית צמיחה המדגישה התחדשות של מרכז העיר והאזורים הבנויים, והתחשבות בעקרונות הקיימות. התרחבות משמעותית של רחובות מעבר ליעדי האוכלוסייה שנקבעו בתמ"מ 35 תבוא בהכרח על חשבון פיתוח בפריפריה הלאומית, אשר גם היא מהווה יעד לאומי.

4.9 המשרד להגנת הסביבה

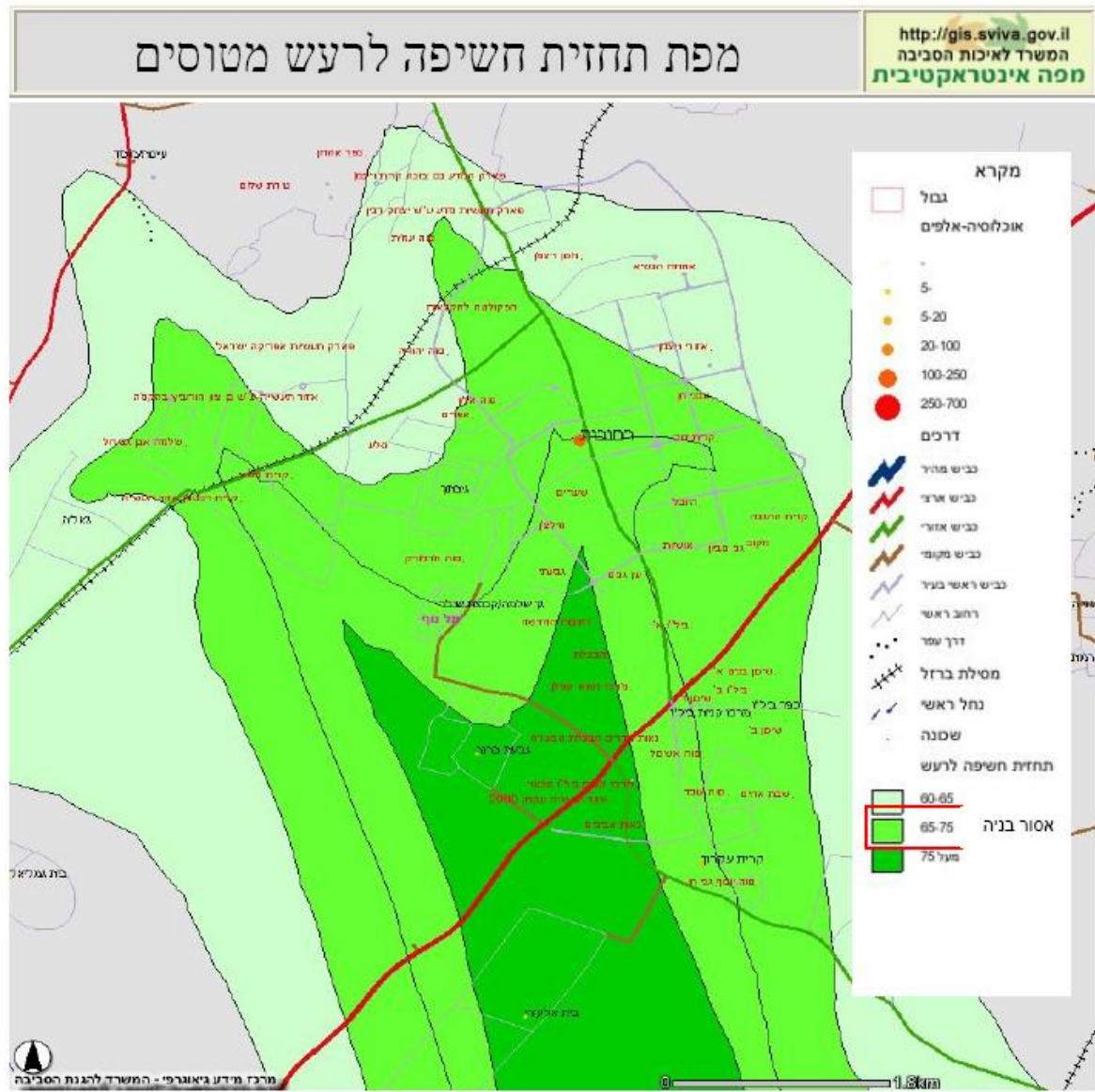
תמ"מ 21\3 מייעדת את חטיבת קרקע המבוקשת על ידי רחובות כ"אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח", שטחים אלו מיועדים לשימוש חקלאי, להגנה על הנוף הכפרי, שימור הנוף הפתוח וכו' ויכולים להיות משאב טבעי ומרחבים אקסטנסיביים הנמצאים במחסור בעיר רחובות. על מנת למנוע גלישה עירונית לשטחים הפתוחים, קיימות מגוון אסטרטגיות חלופיות המבוססות על פיתוח ומקסום משאבי העיר בגבולותיה הנוכחיים, כגון מימוש פרויקטים של פינוי-בינוי, חידוש, שיפוץ ושדרוג תשתיות ומבנים תוך מתן דגש לחיזוק מרכז העיר. עידוד בנייה רוויה באזורים בהם קיימת היום בנייה צמודת קרקע, והרחבת שטחי התעסוקה באמצעות הגדלת צפיפויות על-ידי בנייה לגובה ופרויקטים של פינוי-בינוי במתחמי תעשייה ותיקים. ראוי גם להמתין לסיום הכנת תוכנית המתאר לרחובות ובמסגרת תהליך זה לבצע בחינת הערכה לבדיקת השלכות מדיניות ההתרחבות המרחבית שמבוקשת עתה.

מבחינה סביבתית יש לקחת בחשבון כי אזור דרום מזרח רחובות כולו נמצא בתחום רעש מטוסים. בהתאם למדיניות הפיתוח בתחום תח"ר ישנן מגבלות פיתוח לבנייה למגורים ולמוסדות, ולפיכך ישנו קושי לראות כיצד השטח המבוקש יוכל לתת את המענה לביקושי הפיתוח שיגזרו מהרחבת גבולות השיפוט, אלא אם מבקשים לייעדו כשטח פתוח או לתעסוקה. המשרד לאיכות הסביבה יתנגד לכל תכנון שיציע בינוי בשכונת מגורים בתחום מגבלות רעש המטוסים.



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר



על עיריית רחובות להתרכז בחיזוק מעמדה בתוך המסגרת הסטטוטורית הקיימת, תוך בחירה מושכלת מתוך "סל אסטרטגיות לחיזוק העיר" ולהימנע מן השימוש באסטרטגיה של הרחבת גבולות על חשבון השטחים הפתוחים. עם זאת, חשוב לציין ולהבהיר כי השטח המבוקש לפיתוח במזרחה של העיר רגיש יותר מהשטח המבוקש במסגרת ועדת החקירה.

4.10 החברה להגנת הטבע

במרבית המקרים, עמדת החברה להגנת הטבע היא כי אין להעביר שטחים ממועצות אזוריות לתחום השיפוט של עיריות, היות והחברה להגנת הטבע סבורה כי המועצות האזוריות הן הגוף המתאים לנהל שטחים פתוחים. במקרה זה החברה להגנת הטבע מציגה עמדה שונה על פיה בקשת רחובות היא במקומה. פתרון למצוקת הדירור של הערים חייב להיעשות דרך התחדשות עירונית וציפוף הרקמה הבנויה, אך לעיתים עולה צורך סביר



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

לבנות על שטח פתוח לצורך מימוש פרויקטים כאלו. מתוך בחינה של השטחים סביב רחובות, נראה כי השטחים המבוקשים על ידי רחובות הם השטחים המתאימים ביותר להתרחבות. השטחים ממזרח לעיר הם ערכיים ורגישים מבחינה סביבתית, והם גם נכללים ב"מרקם שמור משולב" לפי המדיניות הארצית. בדומה, השטחים בדרום העיר הם חלק מ"גבעות הכורכר" שיש לשמור. כך עולה כי שטח הבקשה, הנמצא במרקם עירוני, שיש לו זיקה יותר גדולה לפיתוח עירוני, מהווה פתרון טבעי לגדילתה של העיר רחובות.

עמדת החברה להגנת הטבע היא כי יש להתוות את כביש 411 כגבול הרקמה העירונית של רחובות, על מנת לאפשר לה להתרחב ולהוציא אל הפועל את תוכניות ההתחדשות שלה. שטחי הבקשה יושבים ממש בתוך רקמה העירונית של רחובות וחודרים לתוכה, ומהווים את האלטרנטיבה הטובה ביותר מבחינה סביבתית להתרחבות העיר. באשר לעתיד היישובים עצמם, אין החברה להגנת הטבע יכולה להביע עמדה.

4.11 רשות הטבע והגנים

יש חשיבות בהשארת השטחים המבוקשים על ידי רחובות מחוץ לתחום שיפוט עירוני, על מנת לשמור עליהם בייעודם הקיים כשטחים חקלאיים בתוך אזור נוף כפרי פתוח. שטחים אלה הם חלק ממרקם חיים, נוף תרבות של מורשת רחובות, וכיום מהווים סביבה ליישובים כפריים: גיבתון, קבוצת שילר וגבעת ברנר.

השטחים הירוקים שנותרו בין רחובות לגבעת ברנר הם שטחי החקלאות האחרונים במכלול הדרומי של רחובות וסביבתה. חשוב שיישמרו כשריד נופי תרבותי, וכשטח בעל מרקם המשרת את היישובים הלא עירוניים בתוכו. חשוב לשמור על החיץ החקלאי סביב רחובות כולה, כחגורה חקלאית ירוקה השומרת על גבולות עירוניים ברורים, ועל הפסקת הרצף האורבני האופייני למטרופולין ת"א. לפי תמ"מ 21/3 מוגדר השטח כ"שטח חקלאי/אזור נוף כפרי פתוח", והוא מהווה רצף ירוק וחיץ ירוק לשטח מדרום לו, המוגדר כבעל רגישות סביבתית-נופית גבוהה בתמ"א 35. יש לשמור על שטחים אלה כשרידי חקלאות של המושבים והקיבוצים באזור ולא לאבדם לטובת נופים של שטחים ציבוריים פתוחים עירוניים סטנדרטיים.

4.12 מרכז המועצות האזוריות

יש לדחות את בקשת רחובות להרחבה ולאפשר לרחובות לסיים את תוכנית המתאר המקומית שלה, אשר במסגרתה תיערך עבודה יסודית על מנת לבחון את משמעויות ההרחבה של העיר. לאחרונה סיימה המועצה האזורית ברנר את תוכנית האב האסטרטגית שלה לפיתוח בר-קיימא. לוועדה הגבולות יש משמעות גדולה בהמלצותיה לגבי עתיד המרחב הכפרי, אשר המועצה האזורית ברנר היא חלק ממנו. האזור המבוקש נמצא בשוליים של מרחב מוטה שימור, ויש לו חשיבות גדולה כחיץ ירוק הראוי לשימור.

מדיניות תמ"א 35 מציינת גם יעדי אוכלוסייה, והחריגה של נפת רחובות מיעדים אלו היא בניגוד למדיניותה. לא נראה כי היקף השטחים שרחובות מבקשת מתאים לצורך התחדשות עירונית. מדובר בהרחבה ולא בהתחדשות, וחלקה מיועדת לטובת בנייה צמודת קרקע. גם המדיניות המחוזית כפי שמופיעה בתמ"מ 21/3 מגדירה את הצורך בשימור שטחים פתוחים ואוסרת על שינויים שיש בהם בכדי לפגוע באופי הכפר-חקלאי של המרקם. מבקשתה של



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

עיריית רחובות קשה להבין את חישובי יחידות הדיור שהוצגו, ונראה כי העירייה אינה בטוחה לחלוטין לגבי היקפי הפינוי-בינוי, והציפוף עירוני.

קשה לקבל את הנימוק כי גיבתון יוצרת בעיה מוניציפאלית לתשתיות הפיזיות של רחובות. השאלה היא שאלה מוסרית בעלת משמעות חברתית. אחד המאפיינים של המועצות האזוריות הוא השלטון הדו-רובדי, ואכן מדובר ביישוב שיש לו אוטונומיה בניהול העצמי שלו. זוהי קהילה מגובשת, אשר מעוניינת להמשיך להתקיים כפי שהיא. אומנם, גבתון אינה מוגדרת כיישוב כפרי, כיוון שהיא איננה חקלאית בעיקרה, אך מבחינה חברתית היא חברה המתקיימת במרחב כפרי.

5. דיון ונימוקים

השטח שמבקשת עיריית רחובות לקבל מהמועצה האזורית ברנר הוא מעין "אצבע" של תחום שיפוט ברנר שנכנסת לתחום שיפוט רחובות עד סמוך ללב העיר (אך לא "מובלעת" כפי שכינו אותה חלק מהצדדים). רחובות מבקשת להעביר את "האצבע" לתחומה וליישר את גבולה הדרומי לאורך תוואי כביש 411, למעט שטח "המחנה" של קבוצת שילר שיותר כמעין "אצבע" קטנה הרבה יותר החודרת לתחום שיפוט רחובות.

טיעון ראשון שמעלה רחובות להצדקת בקשתה נוגע למיצוי רזרבות קרקע לבנייה למגורים ולצורך בקרקע כזו, לצד צעדים לציפוף ולהתחדשות המרקם הבנוי הקיים. חומרים שהובאו בפני הועדה מעידים שרזרבות השטחים לבנייה ברחובות מצומצמות ביחס לערים אחרות בסביבה ורחובות הציגה פרוגרמה (שהוכנה על ידי אהוד פסטרנק בשנת 2009) המצביעה על צורך בשטח נוסף לבניית 8900 יחידות דיור עד שנת 2025 ו-17,350 יחידות דיור עד שנת 2030. הביקורת על טיעון זה של רחובות היא בשני היבטים. ראשית, הוצגו ניתוחים ותחשיבים התוקפים את דרך חישוב הפרוגרמה שהגישה רחובות ואת ההנחות העומדות בבסיסה, ועל פיה יש לרחובות די והותר שטח עד לשנת 2025 לפחות. שנית, נפת רחובות כולה כבר עברה את יעדי האכלוס שלה לשנת 2020 על פי תמ"א 35, ועל כן אין לנקוט בצעדים שיקדמו הפשרת קרקעות לתוכניות בנייה חדשות במקום.

לא קל להכריע במחלוקת סביב הפרוגרמה שהגישה עיריית רחובות. תחזיות דמוגרפיות אינן מדע מדויק וגם לא ברור כלל עד כמה הן רלוונטיות כאשר מדובר בעיר בודדת באזור אורבאני-מטרופוליני גדול. אומדן רזרבות בנייה ופוטנציאל הציפוף בפרק זמן נתון מבוסס על הנחות שהן רחוקות מלהיות ודאיות. עם זאת, השטח שמבקשת רחובות מצומצם יחסית ויאפשר בנייה של כמה אלפי דירות לכל היותר. הויכוח סביב הפרוגרמה שהגישה רחובות רלוונטי לשאלת פיתוח שטחים נרחבים בצפון-מזרח רחובות, מעבר לכביש העוקף, לו מתנגדים מוסדות התכנון, אך לא למתחם נשוא הבקשה, שפיתוחו גם עשוי לצמצם את הלחצים לפיתוח שאינו תואם את עקרונות התכנון הארצי והמחוזי. כאמור, אין להפריז בחשיבותו של הויכוח סביב תחשיבי הפרוגרמה של רחובות גם מכיוון שממילא הראיה בכל הנוגע להיקפי הפיתוח העירוני צריכה להיות אזורית ולא להתייחס רק לעיר הבודדת, סביבה נמצאים עוד יישובים עירוניים רבים.

ללא קשר לפרוגרמה ובהתאם לעמדת לשכת התכנון המחוזית, השטח המבוקש מתאים וראוי מבחינה תכנונית לצירוף לרחובות, מכיוון שהוא כלוא על ידי שטח עירוני (מעין טריז החודר עד סמוך לליבה של רחובות), תחום מדרום על ידי כביש ארצי, ונמצא במרקם



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

עירוני על פי תמ"א 35. עיתוי אישור תוכניות הבנייה הוא ממילא בידי ועדות התכנון, אך בהתחשב במשבר הנדל"ן הנוכחי, בשנת היעד הקרובה של תוכניות המתאר הארציות והמחוזיות (2020) ובהתאמתו של השטח לפיתוח עירוני, בהשוואה לחלופות אחרות באזור, הרי עצם העובדה שנפת רחובות הגיעה לקיבולת האכלוס לשנת 2020 איננה סיבה מספקת לפסול את העברת השטח לרחובות. זאת בפרט כאשר ההעברה זוכה לתמיכה עקרונית של מוסדות התכנון ואפילו לתמיכה חלקית של השדולה הסביבתית (החברה להגנת הטבע).

חלק מהמתנגדים לבקשה, ובפרט המועצה האזורית ברנר, הצביעו על כך שלרחובות עתודות קרקע נרחבות, בצידה הצפון-מזרחי, הנמצאות כבר כיום בשטחה המוניציפלי, שסביר שבעליהן לא יתנגדו כלל להפשרתן לבניה ואשר גם אינם סובלים ממגבלות תח"ר. ואולם, בנייה במתחם זה מנוגדת לחלוטין לתוכניות המתאר הארציות והמחוזיות ולעמדת מוסדות התכנון, מכיוון שהיא יוצאת מהמרקם העירוני של רחובות ומכרסמת בשטחים הפתוחים שנותרו בין הערים הגדולות במרחב.

ייעוד הקרקע הנוכחי של השטח המבוקש בתמ"מ 21/3 אינו שיקול משמעותי בהינתן תמ"א 35 ועמדת לשכת התכנון. מן הראוי לציין שגבול המרקם העירוני של רחובות על פי תמ"א 35 אינו תואם במדויק את בקשת רחובות ומותיר מחוץ לה שטח קטן בקצה הדרום-מערבי של השטח המבוקש. אי התאמה זו היא חסרת משמעות ונובעת מהתוויה שונה של דרך בתשריטי תמ"א 35 בהשוואה לתוואי הנוכחי של כביש 411.

הפוטנציאל לכך שצירוף השטח יוכל להביא לחיזוק השכונות החלשות של רחובות, הסמוכות לשטחי הבקשה, קיים, אך קשה לקבוע עד כמה יתממש. קשה לקבל ביקורת מצד המועצה האזורית על כוונתה של רחובות לתכנן בחלק מהשטח המבוקש על ידה בנייה צמודת קרקע. ההכרעה בנושא זה היא בידי מוסדות התכנון, אך בשעה שבכפר גיבתון מאפשרים לכל בעל נחלה לבנות עוד ארבעה בתים צמודי קרקע בנחלתו (במרחק מאות מטרים ספורים מקניון רחובות, שם מאושרת כיום בנייה בצפיפות גבוהה ביותר) ובקבוצת שילר מעוניינים לבנות שכונת בנים (גם היא של צמודי קרקע), בעייתית היא התנגדותם לכוונותיה של רחובות, בייחוד כאשר אלו מתייחסות לשטחים צמודים לגיבתון ולקבוצת שילר ובאים למתן את הניגוד בין דפוסי הבנייה העירוניים לאלה של גיבתון וקבוצת שילר.

בכל הנוגע להשפעת העברת השטח על ייעול אספקת השירותים: פיתוח תשתיות מחוץ לתחום הרשות המקומית, דוגמת הכביש המחבר בין שכונות רחובות דרך תחום שיפוט ברנר וסלילת מדרכות החודרות לתחום גיבתון אפשרית, אך הדבר מערים קשיים: תלות ברצון הטוב של הרשות בשטחה מתבצעת ההשקעה (שיכולה להיות מושפעת מיחסים אישיים משתנים ומסכסוכים שמקורן בסוגיות אחרות) ומגבלות חוקיות בביצוע השקעות מחוץ לתחום השיפוט. אין זה שיקול מכריע וניתן להעביר תשתיות נחוצות בשטחה של רשות שכנה, אך מדובר בהחלט בגורם מכביד.

בעיות תח"ר קיימות בחלקים גדולים של רחובות. הבעיה אקוטית יותר דווקא בשטח שממזרח לשטח המבוקש, וגם בשטחים מדרום לשטח המבוקש, כמו בגבעת ברנר, בה דווקא בוצעה תוכנית הרחבה למרות הרעש. סבירה הטענה שהעלה בא כוח חברת פירסט-קואליטי פרופרטיז, לפיה יש מידה של הגזמה במפות התח"ר, שלכאורה מקפיאות פיתוח בחלקים גדולים של העיר, ולאור עמדת לשכת התכנון המחוזית אין מדובר בשיקול הפוסל את אפשרויות הבינוי בשטחים המדוברים.



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

ברורה לחלוטין התנגדותם הנחרצת של תושבי כפר גיבתון להסתפח לרחובות. זו נשענת לדבריהם על אופיו הקהילתי המיוחד והשונה של היישוב ועל חשש מפגיעה במורשת קהילתית ובהיות ההיסטורית של המקום. הקרבה החברתית והזהות של תושבי גיבתון הן כיום במידה רבה עם ברנר ולא עם רחובות.

יהיה מי שיאמר שהתנגדותם של תושבי גיבתון נובעת פחות ממניעים עמוקים של היסטוריה וזהות ויותר ממניעים תועלתניים של אי רצון להצטרף לעיר גדולה ומגוונת מבחינה חברתית, בה תהיה יכולתם להשפיע על עתידם מוגבלת. תוכנית הציפוף שפירושה בניית עוד ארבע וילות בכל מגרש ממילא תשנה את אופייה של הקהילה ותיצור שכונת יוקרה ירוקה של צמודי קרקע בליבה של עיר גדולה וצפופה. התפתחות זו יכולה לעורר שאלות אם המניע האמיתי לעמדת תושבי גיבתון הוא קהילתי או יותר רצונם להתבדל חברתית-כלכלית, אך בכל מקרה יש צורך בנימוקים משכנעים ביותר על מנת להמליץ על צירוף החלק הבנוי של היישוב לרחובות בעל כורחו.

קבוצת שילר מתנגדת בחריפות לבקשה כולה, למעט השטח שממערב לשטח המשבצת שלהם הצמוד לרחובות (לשכונת קריית משה וכפר זרנוקה). לא רק שהקיבוץ מתנגד להעברת חלקים מהמשבצת החקלאית שלו (ממערב לשטח "המחנה") לרחובות, אלא שהוא גם מתנגד להעברת הקרקע ממזרח לקיבוץ לרחובות, וזאת על מנת למנוע בניה עירונית בצמוד לו. התנגדותה של קבוצת שילר נובעת בראש ובראשונה מרצונה להימנע ממצב בו ייותר היישוב בבנייה עירונית משלושה כיוונים. כמו כן צוין, ששטח המשבצת ממערב לקיבוץ סמוך לרפת, מה שיקשה על פיתוח עירוני בקרבתו.

עמדתה של קבוצת שילר מובנת וסבירה מבחינתה. עם זאת, השטח שממזרח לקבוצת שילר אינו חלק ממשבצת היישוב וקשה להצדיק את הקפאת הפיתוח בו אך ורק על מנת שקבוצת שילר תישאר טובלת בירוק מכל עבריה. יש לציין שגם לקבוצת שילר יש תוכניות פיתוח לגבי שטח המשבצת החקלאית שממערב לה והיא הייתה מעוניינת להתוות בו כביש ולהקים במרכזו שכונת בנים. ההנחה היא שבני הקיבוץ יהיו סבלניים יותר לריח הרפת מאשר תושבים עירוניים שאינם חלק מהקיבוץ. עם זאת, קשה לחזות עד כמה תישמר המסגרת הקהילתית הייחודית או שבסופו של דבר שכונת הבנים תהיה (אחרי תהליך שיוך נכסים) לשכונת צמודי קרקע יוקרתית בלב המרחב המטרופוליני. בכל מקרה, לקבוצת שילר עצמה כוונות לפעול לבינוי ופיתוח בשטחי המשבצת החקלאית שממערב ליישוב והתנגדותם להעברתו לרחובות איננה נובעת משאיפה לשמרו חקלאי וירוק (לשמור על הירוק מבקשת שילר בקרקעות שממזרח לה, שאינן בחזקתה). מן הראוי לציין גם, שבעבר (לפני מתן פסק דין בג"ץ הקרקעות באוגוסט 2002) קידמה קבוצת שילר רעיונות להפשרת שטחי משבצת, שגם נכללו בתוכנית אב המועצה האזורית ברנר מאוגוסט 2002 (הפשרת כ- 200 דונם למגורים, למעלה ממחציתם ממשבצת קבוצת שילר, והפשרת 113 דונם מאדמות קבוצת שילר לצורך הקמת אזור תעסוקה משותף עם רחובות). תוכניות אלו הוסרו מן הפרק בתוכנית אב לפיתוח בר-קיימא של המועצה האזורית מיולי 2010, שם מוזכרת במפורש ההתנגדות לסיפוח שטחים מגיבתון ומקבוצת שילר לרחובות.

על אף כל זאת, אין זה נכון להעביר חלקים ממשבצת קבוצת שילר לרחובות, כל עוד הקבוצה מתנגדת לכך, ובהתחשב בסמיכותה של הרפת לשטחים הנדונים, וזאת מבלי לקבוע עמדה לגבי תוכניותיה של קבוצת שילר בשטחים אלה. מנגד, קשה לקבל את התנגדותה של קבוצת שילר לצירוף השטחים שממזרח לה לרחובות. בשטחים אלה אין לקבוצת שילר חזקה. הקבוצה נמצאת כבר כיום במרחב מטרופוליני ואין מחויבות להבטיח



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

לה לעולמי עד שטחים ירוקים פתוחים מכל עבריה (כשם שגיבתון מוקפת כבר כיום בבנייה עירונית), מה עוד שהיא מתכננת בעצמה בינוי בשטחים חקלאיים שממערב לה, ולא את ציפוף שטח המחנה הקיים. סביר לדרוש שבמסגרת הכנת תוכנית בניין עיר בשטח שממזרח לקבוצת שילר, השטחים הירוקים יפנו ככל האפשר לכיוון קבוצת שילר ויהוו מעין חיץ בין קבוצת שילר לבנייה העירונית, מה שימזער את הפגיעה באופייה הפיסי של הקבוצה.

החלטת ממשלה מס' 4467 מיום 27.11.2005 בה אושרה תמ"א 35 כללה רשימה ובה שורת יישובים (כולל גן שלמה / קבוצת שילר, אך לא כפר גיבתון) לגביהם נקבע כי למרות היותם חלק ממרקם עירוני ימנעו משרדי הממשלה מפעולות שיש בהן כדי להביא לשינוי אופיים הכפרי/חקלאי של היישובים במהלך ארבע שנים ממועד קבלת ההחלטה. גם אם ניתן להניח שהחלטה זו עדין בתוקף כל עוד לא אושר העדכון לתמ"א 35 (שאמור היה להיות מאושר כעבור ארבע שנים), הרי ספק אם היא מונעת הפשרות במשבצת החקלאית של היישובים. בכל מקרה, המלצתנו היא להימנע מכל פגיעה במשבצת של קבוצת שילר. במקרה של גיבתון, הרי שזו לא נכללה בהחלטת הממשלה, שלא מצאה לנכון להגן על אופייה הכפרי.

הטיעונים על פגיעה ביעילות אספקת השירותים במועצה האזורית ברנר אם יבוצע השינוי וכפר גיבתון יסופח לרחובות הם בעלי חשיבות שולית.

לשאלת העברת שטחי משבצת גיבתון שמדרום למתחם המבונה של היישוב כמה פנים. מחד גיסא, משמעות העברתם היא שגיבתון תהפוך למובלעת קטנה בתוך השטח המוניציפלי של רחובות (סיטואציה דומה לזו של רמת רחל, אלא שגיבתון קטנה עוד יותר בשטחה). העברת השטחים לרחובות פירושה גם שגיבתון יחוש "מאויים" יותר בכל הנוגע ליוזמות בעתיד לצירוף לרחובות. מאידך גיסא, כבר כיום הכניסה לגיבתון היא דרך רחובות ובפני הועדה לא הוצגו עדויות משכנעות על זיקה חזקה של גיבתון לקרקעות החקלאיות שמחוץ לשטח המבונה של היישוב. שטח זה מהווה מזה שנים רבות טריז בליבה של רחובות והכביש ומגרש מכבי שערים קיימים בו כבר כיום.

לסיכום, המלצות הועדה מתייחסות לחמישה מתחמים :

1. **שטח המחנה של כפר גיבתון** (כ-275 דונם). אין להעביר שטח זה (מגורים ומשקי עזר לפי תוכנית בר/266) לתחום שיפוט רחובות לאור התנגדות עזה של תושביו, כאשר מנגד שטח זה איננו נחוץ לרחובות. העברת מתחם בנוי על תושביו מרשות אחת לשנייה היא צעד דרסטי, שחייב להיות מגובה בנימוקים כבדי משקל, אם אינו נעשה על דעת התושבים (כמו ניהול מוניציפלי כושל או צורך תכנוני קריטי). זה אינו המצב בגיבתון.

2. **שטח משבצת קבוצת שילר ממערב לשטח המחנה של היישוב** (כ-300 דונם). אין להעביר שטח זה מברנר לרחובות. העברת שטח משבצת חקלאית ממועצה אזורית לרשות עירונית ללא הסכמת היישוב גם היא צעד דרסטי שתיעשה בנסיבות נדירות של צורך חיוני ביותר בקרקע ושל אפשרות ריאלית לקדם בו פיתוח עירוני. במצב הנוכחי, הן התנגדות קבוצת שילר והן מיקום הרפת מקטינים מאוד את הסיכוי שרחובות תוכל לעשות בשטח זה שימוש ועל כן יש להשאירו בתחום המועצה האזורית ברנר.

3. **שטח ממערב למשבצת קבוצת שילר** (169 דונם). אין חילוקי דעות על כך שיש להעביר את השטח הגובל בשכונת סלע / קריית משה / כפר זרנוקה לרחובות. עם זאת מדובר בשטח מצומצם.



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

4. **שטח ממזרח לקבוצת שילר, רובו בבעלות פירסט קואליטי פרופרטיז (381 דונם).** בהתחשב בתמ"א 35 ובעמדת מוסדות התכנון קשה להצדיק את התנגדותה של קבוצת שילר להעברת מתחם זה, שאינו חלק מהמשבצת החקלאית שלה, לרחובות. בדיוניה הפנימיים של הועדה עלתה הצעה לגרוע מהשטח שיומלץ להעבירו לרחובות רצועה במערבו, על מנת להבטיח את שמירתו של החיץ הירוק בין השכונה החדשה הצפויה להיבנות בו לקיבוץ. בסופו של דבר הסכימו חברי הועדה כי אין לנקוט בדרך זו, מכיוון שהשטח המדובר צר וארוך וגריעת רצועה לאורכו תהפוך אותו לבעייתי עוד יותר לתכנון. כמו כן, במסגרת תכנון שכונה יהיה בכל מקרה צורך להקצות שצ"פים ואי העברת השטח לרחובות תערים קושי על היכולת לשלב את השטח שיגרע כשצ"פ. במסגרת הליכי התכנון, מומלץ להתחשב בקבוצת שילר וליצור "חיץ תכנוני", דהיינו למקם את השטחים הציבוריים הפתוחים במערב השטח, כך שישמר חיץ בין הקיבוץ לבין שכונת המגורים העירונית.

5. **שטח חקלאי מדרום לשטח המחנה של כפר גיבתון (140 דונם המוגדרים אזור חקלאי ב' בתוכנית בר/266).** בסוגיה זו נחלקו עמדות חברי הועדה. לדעת שנים מחברי הועדה (היו"ר פרופ' ערן רזין וגב' מיכל בר גיורא), יש להעביר את המתחם לרחובות לאור חשיבותו ליצירת רצף טריטוריאלי בין שכונות רחובות, לאור העובדה שכבר כיום עובר בו כביש המשרת את שכונות רחובות ומחבר בין השכונות נווה מרמורק לסלע / קריית משה, לאור העובדה שזיקת השטח למרקם החיים של מושב גיבתון אינה קריטית (בדיוני הועדה אנשי גיבתון מיעטו להציג עובדות הנוגעות למתחם זה), ולאור העובדה שגיבתון מהווה בפועל כבר כיום מובלעת בליבה של רחובות. לדעת שני חברי הועדה האחרים (מר בנימין כהן וגב' רמה קדמי-חיים) אין להעביר את השטח לרחובות, על מנת שלא להפוך את גיבתון למובלעת המכותרת מעל עבריה על ידי עיר.

6. **המלצות** (ראו מפת ההמלצה בנספח ג')

יש להעביר מתחום שיפוט המועצה האזורית ברנר לתחום שיפוט עיריית רחובות את הקרקעות המבוקשות ממזרח לקבוצת שילר וממערב למשבצת קבוצת שילר. אין להעביר לרחובות שטחים ממשבצת קבוצת שילר ואת שטח המחנה של כפר גיבתון.

לעניין הקרקעות שיועברו לרחובות ממזרח לקבוצת שילר, הועדה ממליצה בפני מוסדות התכנון לשקול מיקום של רצועת שטחים ציבוריים פתוחים לאורך הגבול המערבי של חטיבת קרקע זו, על מנת לשמור על חיץ פתוח בין הקיבוץ לבין שכונת המגורים שתוכנן בשטח זה.

המלצות אלו התקבלו פה אחד.

לעניין המתחם מדרום לשטח המחנה של גיבתון: לדעת שנים מחברי הועדה (פרופ' ערן רזין וגב' מיכל בר גיורא) יש להעביר את המתחם לרחובות ולדעת שנים אחרים (מר בנימין כהן וגב' רמה קדמי-חיים) יש להשאיר את המתחם בתחום שיפוט ברנר. מבחינה טכנית, הרי שבמקרה כזה של שוויון עמדת היו"ר הועדה היא המכריעה, ואולם קבלת ההחלטה בנושא זה, כמו בעניין המלצות הועדה כולן היא על פי פקודת העיריות בידי שר הפנים.



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

הועדה מבקשת להודות לגב' דניה ואקנין שריכזה את עבודתה וסייעה בכתיבת הדוח.

7. חתימת חברי הוועדה

גב' מיכל בר גיורא
חברה

פרופ' ערן רזין
יו"ר הועדה

מר בנימין כהן
חבר

גב' רמה קדמי-חיים
חברה



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

נספחים

נספח א'1 – כתב המינוי

2.NOV.2010 11:00

NO.613 P.4/3



בס"ד

משרד הפנים
חמנהל הכללי

פקודת העיריות
מינוי ועדת חקירה לגבולות עיריית
רחובות

הואיל ונראה לי כי רצוי לשנות את תחום עיריית רחובות, על כן בתוקף חסמכות
לפי סעיף 8 לפקודת העיריות¹, שהוצעה לי², חריני מצווה בזה לערוך חקירה בדבר
תחום העירייה בגבולות עם המועצה האזורית ברנר, באזור מושב גיבתון.

לשם ביצוע החקירה, חנני ממנה ועדת חקירה שהרכבה כלחלן:

פרופ' ערן רזין – יו"ר
גבי מיכל בר גיורא – חבר
אדרי יחורח פתאל – חבר
גבי רמה קדמי-חיים – חבר

ב' ח'סון _____ התשע"א (17/10/2010)

אמנון בן-עמי
מ"מ חמנהל הכללי

¹ דיני מדינת ישראל, נוסח חדש, עמ' 197.
² י"פ חתשלי"א, עמ' 1523.

כתובות: ת.ד. 6158 ירושלים, 91061 טלפון: 02-6701412/3/4 פקס: 02-5697989



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

נספח א'2 – תיקון כתב מינוי

16.DEC.2010 8:52

NO. 978 P. 1/1



משרד הפנים
המנהל הכללי

בס"ד

פקודת העיריות
מינוי ועדת חקירה לגבולות עיריית
רחובות

בהמשך לכתב המינוי מיום כ"ד בחשוון התשע"א (1 בנובמבר 2010), אני ממנה את
מר בנימין כהן במקומו של אדרי' יהודה פתאל כחבר בוועדת החקירה לגבולות
עיריית רחובות והמועצה האזורית ברנר, באזור מושב גיבתון.

כתב המינוי שנחתם ביום כ"ד בחשוון התשע"א (1 בנובמבר 2010) יתוקן לפי זה.

ח' הא' התשע"א (15.12.2010)

אמנון בן-עמי
מ"מ המנהל הכללי

כתובת: ת.ד. 6158 ירושלים, 91061 טלפון: 02-6701412/3/4 בקס: 02-5697989




משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

נספח ב'1- פרסום בעיתון מעריב

עמוד 25

מערב - עסקים	20/12/2010
18.42x19.38 63 17 18	25368803-5




משרד הפנים

הודעה בדבר מינוי ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות לפי פקודת העיריות

מודיעים בזה כי מ"מ מנכ"ל משרד הפנים מר אמנון בן עמי ציווה בתוקף הסמכות לפי סעיף 8 לפקודת העיריות, שהוצלה לו, על עריכת חקירה בדבר תחום עיריית רחובות בגבולה עם המועצה המקומית ברנר, באזור מושב גיבתון.

כל המעוניין להשמיע את דעתו, רשאי להגיש את התייחסותו בכתב תוך 30 ימים מיום פרסום ההודעה זו **לכתובת:** חבי' טלדור, היצירה 13, ק. אריה, ת.ד. 7070 פתח-תקווה עבור דניה ואקנין מרכזת הוועדה.

פרופ' ערן רזין
יו"ר הוועדה



מרכז הקלה לשרות הממשל

www.pnim.gov.il *לשכת הפנים בירושלים*



יפעת מידע תקשורתי דרך מנחם בן 96-98 ולשעבר דרך כ"ת תל אביב 67138 טל. 03-5635050 פקס. 03-5617166

25 יום ט"ו 20 דצמבר 2010

נשים - מיטריד



משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר

נספח ב'2- פרסום במקומו ידיעות ראשון

ידיעות ראשון - כותרת	24/12/2010
10.95x17.87 81 עמ 107	25435354-1



משרד הפנים

**הודעה בדבר מינוי ועדת חקירה
לגבולות עיריית רחובות
לפי פקודת העיריות**

מודיעים בזה כי מ"מ מנכ"ל משרד הפנים מר אמנון בן עמי ציווה בתוקף הסמכות לפי סעיף 8 לפקודת העיריות, שהואצלה לו, על עריכת חקירה בדבר תחום עיריית רחובות בגבולה עם המועצה המקומית ברנר, באזור מושב גיבתון.

כל המעוניין להשמיע את דעתו, רשאי להגיש את התייחסותו בכתב תוך 30 ימים מיום פרסום ההודעה זו **לכתובת:** חבי טלדור, היצירה 13, ק. אריה, ת.ד. 7070 פתח-תקווה עבור דניה ואקנין מרכזת הוועדה.

פרופ' ערן רזין
יו"ר הוועדה



www.pnim.gov.il **משרד הפנים ברש**



8 בבין 96-98 (לשעבר דרך כ"ת) תל אביב 67138 טל. 03-5635050 פקס. 03-5617166

47

יום ראשון 26 דצמבר 2010



נספח ג' – מפת המלצת הוועדה





משרד הפנים

ועדת חקירה לגבולות עיריית רחובות עם המועצה האזורית ברנר