משרד הפנים – מינהל התכנון

ועדה ארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים

החלטת חוקר לפי סעיף 107א.(ד) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק") ותקנה 19(ב) לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), התשמ"ט - 1989

תמ"ל 3003 – רחובות מזרח

מאי 2022

החלטת ביניים

בהמשך לדיונים הפומביים בהתנגדויות **תמ"ל 3003 – רחובות מזרח,** אשר נערכו בתאריכים 13.03.2022, 14.03.2022, 15.03.2022 ו- 23.03.2022 ולאחר שמיעת התייחסות עורכי התכנית, נציגי היזם וצוות הותמ"ל, אני שוקל להמליץ על ביצוע מספר שינויים בתכנית, כפי שיפורט להלן:

א. יתווספו כ- 130,000 מ"ר שטחים עיקריים לטובת שטחי תעסוקה וכדלקמן:

- כ- 60,000 מ"ר מתוכן יוצעו על הקרקע, לאורך רחוב בגין, לצורך הגברת עירוב השימושים, גיוון והעשרה של תבנית הנוף האורבני.
- כ- 70,000 מ"ר יוצעו בתת הקרקע, בייעודי תעסוקה או תעסוקה ומסחר בלבד, במיקומים הבאים: במעגל ובתאי השטח הסמוכים לכביש 40. השימוש המוצע לבחינה יהיה לצרכי אחסנה, מתקנים למערכות מיחשוב, וכו'.

ב. פריסת 1,500 יחידות הדיור שהתווספו לתכנית במהלך הפרסום לפי 106(ב) מיום 30.12.2021, על רחוב בגין ובתוך המעגל, תיבחן מחדש בשני אזורים אלה, לצורך יצירת איזון בין בינוי מגדלי למרקמי ובין מגורים לתעסוקה. תתאפשר גמישות בפיזור יחידות הדיור גם לאזור "מגורים ד'", כל עוד תישמר הבנייה המרקמית והמדורגת האופיינית לייעוד זה בתכנית.

ג. יוסרו 1,240 יחידות הדיור ה"תוספתיות" המותנות בביצוע התחדשות עירונית בעיר רחובות.

ד. יתווספו שימושי אנרגיה מתחדשת במבני ציבור במגרשים שגודלם המינימלי כ-6 דונם ובתנאי שהשטחים המוצעים לא יפגעו בשימושי הציבור בתאי השטח ובלבד שלעת מתן היתר הבנייה, יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה.

ה. כדי לאפשר גמישות בפיזור מבני הציבור, יש לשנות ייעודם של שני תאי שטח, האחד בחלקה הצפוני של התכנית והשני בחלקה הדרומי, מייעוד שצ"פ לייעוד משולב של שצ"פ ושטח למבנים ומוסדות ציבור. יודגש כי השינויים המבוקשים יבטיחו מענה לשטחים למבנים ומוסדות ציבור אף תוך עמידה בסטנדרט של מבני בתי ספר לפי טיפוס B בהתאם למדריך להקצאת שטחי ציבור.

ו. מסמכים רשמיים המוכיחים קיום הסכמי שיתוף שניתן להתחשב בהם בהתאם לקריטריונים הבאים: א. הסכם שיתוף חתום בין כלל בעלי הזכויות בחלקה ב. תשריט חלוקה ג. אישור גורם פורמלי כגון בית משפט/ועדה מקומית/וכיוצ"ב להסכם השיתוף, **מסמכים כאמור יוגשו למזכירות הוועדה תוך 21 יום מיום פרסום החלטה זו.**

ז. שינויים פרטניים נוספים:

1. לאפשר הנחת קו המים האזורי בתוך רצועת השצ"פים הצמודה לכביש 423 תוך קביעת העקרון כי קו המים לא יהווה מגבלה לנטיעת עצים להצללה ושיפור הנוחות האקלימית, במרבית שטחו של השצ"פ המוצע.

2. תוסר האפשרות לשחזור מבנה מס' 9 ובמקום זאת, יתועד עברו של המבנה שהיה חלק ממכלול חקלאי של נוף תרבות מקומי וישולב על ידי הנכחתו כחלק מהזיכרון של המקום, במבנה בית הבאר (מבנה מספר 10) הסמוך שאף הוא שייך לאותו מתחם חקלאי של פרדס אייזנברג, באמצעים שונים בין אם על ידי תיעוד ויזואלי – מוזיאלי ובין אם על ידי עבודות פיתוח מיוחדות אשר ייתנו ביטוי לעברו של המתחם.

ח. טעויות הסופר שנפלו במסמכי התכנית – תתוקנה.

לאור השינויים האמורים, אני סבור כי התיקונים מצריכים את פרסומה של התכנית על פי סעיף 106 (ב) לחוק, וזאת על מנת לתת אפשרות לאנשים שעשויים לראות עצמם כנפגעים משינויים מוצעים אלו להגיש את התייחסותם לשינויים.

לשם כך תפורסם התכנית על השינויים המוצעים במסמכיה, לרבות טבלת האיזון וההקצאה לידיעת הציבור לפרק זמן של 45 יום.

לאחר הליך הפרסום על פי סעיף 106(ב) ושמיעת ההתייחסויות הנוספות בגין המסמכים שיפורסמו במסגרתו, יפורסם דו"ח חוקר מלא אשר יכלול המלצות למכלול הנושאים אשר עלו במסגרת הליך ההתנגדויות לתכנית.

בברכה,

אדיב דאוד נקאש – חוקר