

לכבוד
עו"ד דורון ספיר
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובנייה

אדר' עודד גבולי
מהנדס העיר תל אביב יפו

הנדון : ערר למליאה – ערר למתן היתר טיילת ע"ש שלמה להט - בקשה מס. 12-1180

מוגש בזה ערר על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו מיום 15.08.2012 על דיוני המשך בועדת איכות סביבה בהנחיית הועדה המקומית בסוגיות הקשורות לטיילת ועל החלטת הועדה המקומית מ-12/09/12 (נספח א')

הננו לערר על הבקשה שבנדון ולפרט ולציין כדלהלן:

חוף הים הוא של כולנו, מהווה משאב ציבורי ונחלת הכלל. לאחרונה, אנו עדים להתפתחות השיח הציבורי כנגד תפיסת החופים כמשאב ליצירת רווחים על ידי הרשויות ועל חשבון המשתמשים, כמו גם לצמצום רצועת החול והחוף באופן שפוגע במגוון השימושים החופשיים שנעשים בחופים.

תב"ע 3484 שאושרה בקדנציה הקודמת, הכשירה **בנייה בלתי חוקית** שנעשתה לאורך השנים לאורך רצועת החוף. התב"ע הגדילה את זכויות הבניה ברצועת החוף מחוף גורדון הצפון ועד חוף הדולפינריום בדרום ב-מאות מטרים רבועים.

למרות זאת, נכתב בתנאים להיתר - כי ההיתר הינו לבניה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין ובמגרש. כלומר, למרות שמטרתה היתה והינה הכשרה והסדרה, עדיין כלול בתנאי ההיתר פירצה שתאפשר עצימת עין ואי דרישה לפירוק מה שמעבר למוגדר בתב"ע. לפיכך, דרישה ראשונה היא לבטל את המשפט הזה בתנאי ההיתר ולומר בפה מלא כי רק מה שאושר בתב"ע יותר כבניה חופית וכל בניה מעבר לכך (במיוחד בכל הקשור למתחמי הזכיינות) יהווה סטייה ניכרת.

בתב"ע הוגדר כתנאי למתן היתר בניה בכל חוף ו/או היתר שיפוץ במידה וידרשו, אישור **תכנית עיצוב ופיתוח**, כאמור בסעיפים 6.1 ו-6.2. לאור חשיבות הפרוייקט מבוקש להציג למליאת הועדה את תוכנית העיצוב והפיתוח לכל חוף וחוף, הן בהיבט של מתחמי הזכיינים הבנויים והן בהתייחס לחלוקת שטחי הפנים במבנים עפ"י התוכנית העתידית לאור הדרישה בתב"ע למינימום של 50% שטח ציבורי בכל מתחם (למעט בדולפינריום).

עלינו לציין כי אל מיטל להבי הח"מ נשלחו באופן אישי העתקי התוכניות המפורטות ואולם אין בזה כדי לייתר את דרישת שאר חברי הועדה המקומית, בהם הח"מ שרון מלכי, לבחינת התוכניות לעומקן.

כמו כן, מכיוון שהבקשה להיתר כוללת גם **בניית טריבונות** ישיבה לאורך הטיילת שעתידות לגזול ממרחבי החול של רצועת החוף - יש להציג את **רוחב הטרביבונות בכל חוף לאישור הועדה**. כמו כן, יש להציג את התכנון והפיתוח של הטיילת התחתונה ולהגדיר את היקף השימוש בה: מהנגשה לנכים שהוכרה כצורך ועד שימוש כשביל אופניים שמידת ההכרחיות שלו גמישה יותר עד כדי מיותרת לחלוטין.

מהטיוטא שהוגשה לוועדה עולה כי כדי להחליט על **פרגולה** יבוצע פיילוט של יחידה מלאה בשטח ולאחר ביצוע הפיילוט יחליט מהנדס העיר או מי מטעמו על הביצוע. לאור חשיבות הפרגולה/ות להגדרת קו הרקיע של רצועת החוף, מבוקש כי ההחלטה תובא לאישור הועדה המקומית ולא תהיה בסמכותו הבלעדית של מהנדס העיר או מי מטעמו.

בדיון בועדת המשנה הובהר כי הגבהה של **בינוי קיים בקו ראשון** מנקודת מבט מזרחית לכיוון מערב תתבצע רק על גגות המסעדות ותהווה שטח פתוח נוסף לטובת הציבור (לא זכייני). יש לוודא רישום היעוד במסגרת ההיתר. כמו כן, במידה וקיימת כל חריגה בקו המערבי של הבינוי מהקיים כיום, יש להציג בצורה ברורה לאישור הועדה המקומית.

מיותר לציין כי **הים והחוף הינם משאב ציבורי** המצוי במחסור ולמרות הדעה הרווחת כי חוף הים פתוח לשימוש כל הציבור, עולה דרישה ציבורית לצדק במרחב החופי וכפועל יוצא נדרשת הרשות המקומית לקבוע לא רק את מסגרת בינוי סטטוטורית, אלא לקבוע גם את ההתנהלות בפועל בתוך המסגרת החוקית (תכנון חופי, רשיונות עסק ותחזוקת המרחב הציבורי). לפיכך, מבוקש להציג מה יהיה תחום הפריסה של שימושים נלווים למסעדות, מסחור ומכירת זכויות וכמה שטח יושאר כרצועת חוף בהתאמה לקהל משתמשים הולך וגדל ולקבוע כללי ניהול שיממשו את הציבוריות של המשאב.

בנוסף, נדרש גם להציג את אופן **פינוי האשפה** מרצועת החוף בהתאמה לתוכנית הבינוי החדשה (כיום האשפה מפונה בלילות לטיילת ומשם נאספת).

כמו כן, יש להציג את האופן בו ישולבו **שימושי החוף העורפיים** ברצועת התווך בין הטיילת החופית לרצועת הזכיינות ובכמה יצומצם שטחם (במיוחד במקומות בהם גובה הטיילת ידרוש בניית טריבונוט עמוקות).

סוגיות סביבתיות הינן העקרוניות והחשובות לעתיד חוף הים ורצועת הטיילת לטובת הדורות הבאים. מגישות הערר החתומות מטה רואות כמטרה ראשונה את המהות של חוף הים להבטיח מים נקיים לרוחצים וחוף חופשי לאורחים. לפיכך:

עולה כי לא בוצע סקר סביבתי לעניין ההשפעה הסביבתית של **כליאת חולות** תחת הטריבונוט ולא ניתן מענה מקצועי מספק לשאלה אם לא יהיה בתוכנית בכדי לצמצם את עתודת החול שמהווה חלק מקסם של החוף התל-אביבי. על מנת להבטיח כי משטר החולות לא ישתנה משמעותית ויפגע באופי החוף הטבעי ורצועת המים הקרובה לחוף, יש לערוך סקר מקיף שידרש לסוגיה זו. בנדון הועבר לחברי ועדת איכ"ס נייר בן עמוד אחד החתום על-ידי מהנדס דוד כץ (מתאריך 4.9.12) שלעמדתנו אינו מהווה תסקיר סביבתי (מצ"ב מסמך מאת דוד כץ הנדסה ויעוץ – נספח ב')

לעניין התשתיות – הובהר כי בתוכנית אין התייחסות לטיפול בסוגיית תשתיות הניקוז שמזרימות כיום מים לים ותורמות משמעותית לזיהומו. לא הובהר באיזה אופן ובאיזו מידה תשתיות ניקוז מתוכננות רעיונית או לביצוע במסגרת היתר זה. לא הובהר כיצד יטופל בעתיד הניקוז כדי לצמצם את זיהום המים (או שמה הוא לא יטופל). לא אותרו מקורות הזרמת זיהום לים וכן נאמר על הצינורות כי הם יאטמו. לפיכך, בהעדר מענה אמיתי יש לשאר שמה שיאטם יפתח בעתיד... **יש להציג את תוכניות הניקוז לרצועת החוף הקיימות והעתידיות כחלק מהתוכנית ומהיתר.**

הוצע לאחרונה בדיון האחרון (12.09.12) כי " כתנאי לביצוע שלב ב' של הפרוייקט ימצא פתרון שמבטיח ביצוע פתרון "ניקוז" . הח"מ דורשות כי **סוגיית הניקוז תוצג במלואה לחברי הועדה וכי פתרונות ניקוז יהוו תנאי הכרחי לביצוע הפרוייקט החל משלב א' .**

נושא נוסף שלא ניתן לו מענה הנו סקר **מגוון ביולוגי** שייסקור את ההשפעות האפשרויות לאור השינויים הצפויים בחוף. בנייה של טריבונוט העשויה לשנות את משטר החולות ולכסות חלקים הפתוחים כיום לאוויר הפתוח עשויה להיות בעלת השפעות סביבתיות שיש לבחון אותן.

לעניין **הצמחייה** – משתמע מהחומר שהובא לידיעתנו כי הגורם המכריע בבחירת מיקומה היה הנראות לאורך המדרכה (כמו במקרה של הסיסמים) ועלה כי בחירת הסוג נובעת מגובה מצע הקרקע כמטר מעל לתשתיות אסבסט. אולם לא הוצגו בפנינו חלופות של עצים אחרים שיתכן שלהם שורשים שאינם עמוקים ויחד עם העתקת מיקומם מעט לכיוון מערב יכולים להוות חלופה מצלה יותר מזו שנבחרה.

בהתייחס ל**חניונים** שנותנים פתרונות לכאורה לצרכי המסעדות - יש להתנות תנאי להיתר והוא שיפוץ חניון כיכר אתרים שמראהו ומצבו מהווים תעודת עניות לחברת אתרים ומצבו הבטיחותי שנוי במחלוקת ועשוי לסכן חיי אדם. לא נבחנו או הוצעו פתרונות תחבורתיים אלטרנטיביים כגון שימוש בשאטלים ציבוריים להנגשת החוף (תא-יפו), ולצמצום השימוש בחניונים בעורף החוף

שאלות נוספות –

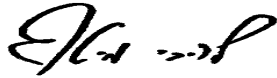
האם תוספת הבינוי תניב לקופת עירייה **היטלי השבחה** מחברת עתידים? למרות הרישום בפרוטוקול מיום 25.7.2012 טרם קיבלה הח"מ מיטל להבי מענה בכתב או כלשהו לשאלת היקף תשלומי היטל השבחה. מהי ההתחשבות עם **חברת אתרים** ביחס לכך שהיא מקבלת מהעירייה את אחד הנכסים הכי יקרים בעיר שלנו לניהולה והכנסותיה ממנו ממיסחור וזכויות מגיעים לכדי עשרות מיליוני שקלים בשנה?

לעניין השלבויות – מדוע הוחלט על ביצוע העבודות במרכז הרצועה ולא להתחיל מצפון הרצועה או מדרומה וכיצד מכוונת השלבויות להתייחס גם לעניין עונת הרחצה?

הננו מגישות הערר לדיון במליאת הועדה המקומית, על כל המשתמע מכך בין אם הדברים נכתבו במישרין בכתב הערר או יועלו במהלך הדיון עצמו ומבקשות את הזכות להעלות טיעונים נוספים במהלך הדיון.

בכבוד רב,

מיטל להבי
להבי מיטל



לשעבר, סגנית ראש העירייה
חברת מועצת עיריית תל אביב יפו

שרון מלכי



חברת מועצת עיריית תל אביב יפו

העתקים:
פורום חברי המועצה