

בפני ועדת הערר המחוזית
לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

בעניין שבין :

העוררים:

1. מיטל להבי, חברת מועצה וסגנית רה"ע לשעבר
2. אהרון מדואל, חבר מועצת עיריית ת"א-יפו

- נ ג ד -

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514

הודעת ערר

מוגש בזה ערר על החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו מיום 25.6.2012, להשאיר את החלטת וועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 04.04.12 (פרוטוקול 0008-12-ב' – 20) על כנה. (להלן: "ההחלטה").

התכנית שחלה בשטח נשוא הערר, לגביו הוגשה התנגדות, הינה תכנית מפורטת הנקראת: **תא/מק/3844 כיכר עליה ב'** (להלן: "התכנית").

מתחם שוק העלייה מצוי בבעלות העיריה וממוקם בגבול שכונת פלורנטיין ומתחם התחנות שבהם יש מחסור מובהק בשטחים ציבוריים. התושבים באיזור כמו גם חברי מועצה עירניים מנהלים מזה שנים מאבק להגדלת היצע שטחי הציבור בשכונה.

תוכנית שוק העלייה נוגעת ישירות לנושא הפער הקיים בין צורכי ומדדי שטחי ציבור פתוחים ומבונים לבין מה שמתקיים במציאות החיים בשכונת פלורנטיין.

העובדות ידועות : תכנית המתאר, שמציעה תכנון עירוני כולל מגדירה בדו"ח סיכום מצב קיים את האזור "כאזור שסובל מהיצע נמוך מאוד של שצ"פ. שכבר היום חסרים בו (צפון רובע 8) 125 דונם שצ"פ" (עמוד 2-4). בשנת 2000 הוכנה תוכנית אב לפלורנטיין "אביב בפלורנטיין" וגם בה הוגדר הצורך במתן מענה למחסור בשטחי ציבור כעקרוני וחיוני להמשך התפתחות השכונה.

בדיון על תיקון לתב"ע 44 החליטה הועדה ב-5 לינואר 2005 " כי על המנכ"ל ומנהל אגף נכסים לפעול לרכישת קרקע ומבנים בשכונת פלורנטין במטרה להוסיף שטחי ציבור ושטחים ירוקים בתחומי השכונה כמענה לצרכי אוכלוסייה קיימת ועתידית". בונסוף נקבע בהחלטות ועדה מקומית מתאריכים : 20 לספטמבר 2006, 13 לדצמבר 2006, 9 למאי 2007, 27 ליוני 2007, 29 לאוגוסט 2007 ועוד.. כ"יש לקדם יצירה ומימוש שטחים לטובת הציבור".

ארגונים נוספים שנדרשו למחסור: עמותת במקום : "עובדת המחסור בשטחי ציבור ובשטחים ציבוריים בפלורנטין הינה ידועה, אינה נתונה לוויכוח ואף באה לביטוי הן בתוכנית האב לשכונה משנת 2001 שיזמה עת"א-יפו והן בפרוגרמה של העירייה מסוף 2005"

החברה להגנת הטבע עמדה על הבעיות הקשורות למחסור בשטחי ציבור בשכונה בנייר עמדה משנת 2008 עמותת אדם טבע ודין עתרה בנושא לבית משפט מחוזי והצדדים הגיעו לפשרה שאושרה על ידי בית משפט ושהבטיחה תוספת שטחים עתידיים לשכונה כולל באמצעות ישום תוכנית שוק העלייה לעיל.

ואלו נימוקי הערר-

כללי

תכנית כיכר העלייה סוחבת על גבה זכויות בנייה אשר אושרו ב 1994 (לפני כמעט 2 עשורים!) בתכנית 2493 שביקשה אז להרוס את המבנה לשימור ולבנות במקומו מתחם מגורים עם כיכר לרחוב צלנוב. מאז השכילה העירייה להבין כי ראוי לשמר את מבנה השוק, וכי הצרכים באזור השתנו, ובספטמבר 2010 החליטה הועדה המקומית לוותר על חלק מזכויות הבנייה שקבעה לעצמה בתכנית המקורית ולהפוך חלק מהשטחים במתחם ליעוד ציבורי. כדי להגיע לתוכנית מוסכמת מינתה הועדה המקומית את סגן רה"ע פאר ויסנר ואת הסגנית דהאז מיטל להבי לייצר תוכנית שתבטא את רצון הועדה להפחתת היקפי הבינוי, להפחתת גובה הבינוי בהתאמה למירקם העירוני ולהגדלת והבטחת שטחי הציבור לטובת הקהילה המקומית.

בהתאמה נכתב תקנון התוכנית ואולם בהתנגדות מהנדס העיר שאושרה בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה בתאריך 04.04.2012 במקום לפעול לביטול זכויות הבנייה – הוחלט לרשום אותם על שם עיריית תל אביב – יפו, דבר שמשאיר פרצה להחייאת זכויות אלו בעתיד לשימושים פרטיים וללא כל הליך תכנוני משמעותי. וכן, בוקש לבטל שלביות של תכנון וביצוע השטחים הציבוריים ובעיקר שטח מתחם שוק העלייה ולא ברור מתי ואם יבוצע (סעיף 7.1.2 בתקנון).

נבקש לציין כי בתוכנית המשופרת ביקשנו להבטיח מתן מענה מירבי לצרכים הקהילתיים של תושבי האזור. (גם אם תוך התחשבות באינטרס העירוני להשבחת הקרקע למטרות מגורים וחניון במקביל) אולם, הוראות התוכנית לא נתנו ביטוי להחלטת הועדה המקומית מספטמבר 2010 לפתח את שטחי הציבור המבונים לפני שימושי המגורים, ובהתנגדות מהנדס העיר שאושרה בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה הנ"ל אף בוטלה השלביות שקובעת כי מבנה הציבור יפותח יחד עם מגדלי המגורים כמו כן, בהתנגדות מהנדס העיר הנ"ל נמחקו הסעיפים בתכנית המעידות על החלטת הועדה להקים בריכת שחיה ומתקני ספורט במבנה לשימור, וכמובן, אין שום הבטחה מתי יפותח המבנה לטובת הציבור ולאיזה ייעוד.

מהות הערר -

א. ההחלטה לוותר על קרקע בבעלות עירונית (עבור שימושים פרטיים) באזור שבו המצוקה הגדולה בעיר בשטחים לשימושים ציבוריים מצמצמת את האפשרות לספק את צרכי הציבור של תושבי האזור הקיימים והצפויים – יכולים וצריכים אנו לבקר אותה. ועל עניין מהותי זה מעררים תושבי השכונה ועמותת אדם טבע ודין ובצדק שכן הועדה והנהלת העיר העמידו שיקולים כלכליים קצרי מועד על פני טובת ציבור התושבים באזור לדורות הבאים.

ראוי לציין כי ההחלטה הבסיסית להפריט קרקע בבעלות ציבורית התקבלה לפני כמעט שני עשורים עם אישורה של תכנית 2493, שאושרה ב. התנאים מאז השתנו ללא היכר – שכונת פלורנטיין שילשה את אוכלוסייתה ומובילה את האזור כולו במגמה ברורה לחיזוק מרכיב המגורים. יצויין כי ההחלטה הבסיסית לתכנן מגורים על קרקע בבעלות ציבורית לא נבחנה מחדש ואולם החלטת הועדה המקומית היתה במובהק לפעול לשיפור התוכנית כאמור: הפחתת זכויות, הורדת גובה, תוספת שב"צ והבטחת ביצוע שב"צ ושצ"פ טרם האיכלוס למגורים.

מיותר לציין כי לאחר שהמכרז שפורסם ייסגר (הגשת המכרז נקבע לאוקטובר 2012) – ייחתם הגולל על אפשרות להבטיח כי מטרות התכנון החדש ובכללם את השלבויות של התוכנית.

סוגייה נוספת נוגעת לעניין המגורים לדיור בר-השגה שהועדה החליטה בדיוניה כי מהפרוייקט יוקצו 70 יחידות לדיור בר השגה ואילו הנהלת העירייה תרגמה את ההחלטה באופן שמביא להעברת הבעלות על יחידות אלו ליזם לאחר 10 שנים בלבד !

ראוי היה לתת נתונים כלכליים לחברי הועדה ולחברי המועצה שיבהירו מה סך העלות לקופת העירייה אם ימומש הבינוי במתחם שוק העלייה: בחלופה לפיה הבעלות עוברת ליזם בתום 10 שנים לעומת האפשרות להשאיר את הבעלות בידי העירייה כדי לקבל מאגר קבע של יחידות דב"י,

אנו מבקשים מהועדה המחוזית להבטיח את שלבויות הבניה ופיתוח המתקנים שהובטחו בתוכנית לטובת הציבור –

1. יש להבטיח את פיתוח השטחים הציבוריים, במתחם שמהווה היום פגע תברואתי ניגלה לעין, לפני או במקביל להקמת מגדלי המגורים.
2. יש להבטיח את פיתוחו המיידני של המבנה השימור לטובת הציבור ולהבטיח את ייעודו כמתקן ספורט (בררכת שחיה), כפי שנכתב בתקנון התכנית שהופקדה. יש להבטיח את היקף השטח הציבורי בהתאם למתווה שהוסכם ועמד על מינימום של 3,100 מ"ר למבנה ציבור.
3. יש לצמצם את זכויות הבניה הסחירות על פי המתווה שאושר על ידי מליאת הועדה המקומית מספטמבר 2010 ולא לאפשר את ישום החלטת ועדת המשנה ממאי 2011 שקובעת כי ש"יתרת שטחי הבניה בטבלת השטחים לניצול בעתיד וירשמו על שם עיריית ת"א". אם אכן (ראה סעיף 62 א ((3) צמצום זכויות בנייה דורש אישור וועדה מחוזית, יש לפעול במקביל לקידום תכנית בסמכות מחוזית שתבטיח את צמצום הזכויות. או לחלופין (ולאור מצוקת שטחי הציבור הקיימת

והצפויה באזור) להסב את כל זכויות הבנייה העודפות ליעוד ציבורי כדי שלכל הפחות במידה ו"יחיו" אותם שוב בעתיד - הם יביאו תועלת לציבור הרחב.

סוף דבר

לאור כל האמור לע"ל, אנו מבקשים מועדת הערער הנכבדת לדחות את אישור התכנית ולהקפיא את המכרז אשר מיועד לאוקטובר 2012 בנוסף אנו מבקשים כי אם לא תתקבל בקשת התושבים ואט"ד ליצירת חלופה לתכנון המתחם כולו כמוקד ציבורי. כי אז חובה שהתוכנית שתאושר תכלול את הפחתת המטרים, הגידול השטח הציבורי לכדי 3,100 מטר, את יעוד השטח למטרות קהילתיות ואת שלביות הביצוע של השטחים הציבוריים לעומת הסחירים. כמו כן אנו מבקשים כי הועדה הנכבדה תדרש גם להבט הכלכלי של דב"י בשכירות ל-10 שנים או דב"י בבעלות עירונית מלאה. כל זאת כדי להבטיח את עתיד הפיתוח של שכונת פלורנטיין כשכונת מגורים.

התנגדות זו מוגשת מבלי שיונח בפנינו כחברי ועדת התכנון ו/או כחברי מועצה ו/או כמתנגדים התקנון הסופי ואין אנו יודעים בוודות אלו מהתנגדויות מה"ע שאושרו על ידי הועדה יאושרו על ידי המחוז ויוטמעו בתוכנית הסופית. לפיכך הננו להודיע כי אנו נשמור לעצמנו את הזכות לערור בנקודות נוספות מעבר למצויינות לעיל לאחר שנקבל לעיונינו את התקנון והתשריטים הסופיים של התוכנית.

מיטל להבי 056395270
עורר

אהרון מדואל 056782386
עורר