

כ"ה שבט תשס"ט
19 פברואר 2009
מליאה - 00399

אדר' חזי ברקוביץ
מהנדס העיר ת"א-יפו

לכבוד
עו"ד דורון ספיר
יו"ר הועדה המקומית

הנדון : ערר למליאת הועדה תכנית תא/2615 ג - אלחנן ג' – פרוטוקול 08-0031

שלום רב

התוכנית נדונה בוועדת המשנה לתכנון ובנייה לקראת הפקדה במחוזית ביום 07.01.09 והיא מקנה ליזמים תוספת של 5,775 מ"ר באמצעות הגבהת מגדל יצחק אלחנן א' שגובהו יגיע לעד 38 קומות מעל קומת מסד. התוכנית מאפשרת גם את אישורו של מגדל בתוכנית יצחק אלחנן ב' ופותחת פתח למגדל נוסף במזרח יצחק אלחנן. ההצדקה לנ"ל ניתנה באמצעות הרחבת רחוב יצחק אלחנן ופינוי חלק ממבני החינוך הקיימים בצד הדרום מערבי של הרחוב. הנני לפיכך לערוך על ההחלטה מהנימוקים הבאים:

1. על אף העובדה שהתוכנית מהווה שינוי משמעותי במערך הכניסה למע"ר המערבי (?) לא הוצגה תוכנית כוללת למערך פריסת תחבורה באזור.

רח' יצחק אלחנן הופך מכביש צר וחד סיטרי לכביש מהיר ודו סיטרי של ארבעה נתיבים. לא ברור איך יוכל ציר רחב זה להוות שדרה עירונית המקדמת התחדשות עירונית ו/או ציר מוטה תח"צ וכן לא ברור לאן תתנקז/התנועה שתזרום בו (הקיר של כלבו שלום חוסם את הרחוב ורחוב גרוזנברג צר מלהכיל את התנועה הצפויה).

- יש לציין כי סעיף 1 בהחלטת הועדה קובע – "מה"ע יציג בפני הועדה את חתך הדרך ואפשרות לשילוב שדרה במקום. הנושא יובא לוועדה לפני העברת מסמכי התוכנית המיועדים להפקדה בוועדה המחוזית" במידה ותובא תוכנית לחתך דרך מוטה התחדשות עירונית ונת"צ – יתייטר הצורך בדיון במליאה עפ"י סעיף זה.

2. התוכנית בעייתית להפקדה מאחר שמדובר בתוכנית להרחבה ניכרת

התוכנית מצטרפת לתוכניות יצחק אלחנן א' ו-ב' המציעות תוספות שטח לבינוי בהיקף של 50,000 מ"ר, ו/או תוספת של 100 יח"ד שמוגדרים בתמ"א 35, סעיף 12 כתוכנית להרחבה ניכרת. על הועדה המקומית לקבל פרוט מקסימלי של התייחסות התוכנית לנושאים הבאים בטרם תאושר להפקדה: מערכת תשתיות חינוך ושצ"פים ותוכניות תחבורה עם התייחסות לתחבורה ציבורית.

3. התוכנית מקדמת תיכנון מגדל נוסף ללא הצגת מדיניות ברורה בנושא

לא קיימת תכנית מדיניות ברורה של בנייה לגובה בעיר בכלל ובפרט בהתייחס לשובב נווה צדק ולצד הצפוני של השכונה. על אף העובדה שכרם ישראל ונווה צדק הינן שכונות ותיקות בהן מרקם המגורים צפוף ונמוך יחסית, מאושרות תוכניות למגדלים הבולטים בשונותם ביחס לסביבה הקיימת. יש להציג לועדה את המערך הכולל של המגדלים המתוכננים גם בצד הצפוני של נווה צדק – בהתייחסות כוללת.

4. הקמת מוסדות חינוך חלופיים

לאור המחסור במוסדות ציבור באזור, גריעת שטחים ממוסדות ציבור קיימים (באמצעות הרחבת הכביש על חלק מהמוסד הקיים) מחייבים פיתרון חלופי, כל שכן שחלק גדול מהמוסדות הקיימים לצורכי חינוך מיוחד אינם מיועדים לפינוי. לא ניתן מידע מלא על היקף השטח שיעמוד לצורכי האוכלוסייה הקיימת והמתוכננת באזור. נקבעה שלביות לפינוי מוסד בית יעקב ולא נקבעה שלביות להתאמת המוסדות לצורכי האוכלוסייה ו/או לפתיחת בית ספר יסודי לתושבי האזור כתנאי להיתרים ו/או לאיכלוס מגורים במגדלים וכיוב'.

אודה להעלאת הנושא במליאה לאישור דיון נוסף

לחילופין, אם טרום העלאת המליאה להעלאת הנושא, תוצג בוועדת המשנה תכנית כוללת של מגדול האיזור עם מענה ראוי לצרכי תשתיות, בעיקר בהיבט תחבורה וחינוך, ואשר תידון בשיתוף נציגי תושבים, ניתן יהיה לייתר את הערר.

בברכה

מיטל להבי
סגנית רה"ע ת"א-יפו

העתק:

מר רון חולדאי – ראש העירייה
חברי מועצת העירייה