

21.6.11

#### לכבוד

אדריכל יואב וינברג  
היחידה לתכנון אסטרטגי  
מינהל ההנדסה  
עיריית תל אביב-יפו

### הערות ראשוניות של קהילת החברה להגנת הטבע בתל אביב-יפו והפורום הירוק לקראת ישיבת מליאת הוועדה המקומית 22.6.11 - אזורי מרכז העיר, דרום יפו

קהילת תל אביב יפו והסביבה של החברה להגנת הטבע והפורום הירוק- פורום תושבים למען איכות חיים בתל אביב יפו שותפים בשלבי שיתוף הציבור בתוכנית המתאר לעיר תל אביב יפו, החל מהמפגשים האזוריים ועד המפגשים הנושאים. בעבר הוצאנו דוחות מסודרים הסוקרים ומבקרים את החומר שהועבר עד כה לציבור.

לקראת הדיון במועצת העיר שיתקיים ביום ד' הקרוב, בו תוצג תוכנית המתאר לאזורי מרכז העיר ודרום עיר-יפו, אנו מעבירים לכם את הערותינו המבוססות על הדרכת שהתקבל בתאריך 15.6.2011 ועל תשריטים שקיבלנו לנו לפני כשנה. בגלל לוח הזמנים הקצר שעמד לרשותנו, הערות אלו הן ראשוניות בלבד והערות מפורטות יותר תועברנה בהמשך.

#### כללי

- יש לציין כי המידע בדראפט קריא ונוח להתמצאות, אך עם זאת, לא הוצגו עדיין תשריטי המצב הקיים וטיטה של הוראות התכנית (תקנון), הדרושים להבנת התכנית ולהערכתה. אנו מבקשים לדעת, באיזה שלב יוצגו חומרים אלה לוועדה המקומית ולציבור.
- נבקש להסב את תשומת לבכם גם לעובדה שהמידע בתשריטים שהוצגו אינו מדוייק. לדוגמה: בתשריט "אזורי יעוד קרקע", סומנו חלק מהשצ"פים ואזורים למבני ציבור קיימים, כאזורי מגורים ובתשריט "עיצוב עירוני" חלק ניכר מהמגדלים הקיימים או המאושרים בתכניות לא סומנו ושטחם מסומן לבניה נמוכה יותר מהקיים – למשל: מגדלים בכיכר בזל, באבן גבירול פינת שאול המלך, בדיזנגוף פינת פרישמן, בארלזורוב (מוסך דן), אסותא ורבים אחרים.

#### שיתוף ציבור

- החומר המוצג לחברי הוועדה לא הוצג בתהליכי שיתוף ציבור. גם תכניות הרובעים הנזכרות בדראפט כמיועדות להיות מוטמעות בתכנית המתאר, לא נדונו בהליכי שיתוף הציבור, למרות בקשותינו החוזרות ונשנות.
- אנו סבורים, כי לאחר הצגת החומר הרלבנטי לחברי הוועדה המקומית, יש להציגו לתושבי כל רובע, כדי שיוכלו להתייחס אליו, והערותיהם תובאנה לידיעת חברי הוועדה המקומית, לפני קבלת החלטה. אנו רואים בכך נושא מהותי חשוב.

#### שטחים פתוחים, צירים ירוקים וטבע עירוני

- התכנית מבקשת להוסיף בינוי במרקם העירוני הקיים, או במילים אחרות- לצופף, מנגד התכנית שומרת על המצב הסטטוטורי הקיים ואינה מוסיפה שטחים פתוחים חדשים ונסמכת לחלוטין על הקיים. לאור זאת, על מנת שניתן יהיה להעריך אם התוכנית החדשה נותנת מענה מספק לשכונות ותיקות הסובלות כבר היום ממחסור חמור בשטחים פתוחים, יש צורך בהצגה ברורה של היחס בין מספר התושבים הצפוי לכמות השטחים הפתוחים ברמת הרובעים והשכונות ולא רק ברמת האזוריים. לדוגמה ברובע 3 אין תוספת שצ"פ, יחד עם זאת יהיה ציפוף ותוספת יח"ד לכן לא ברור איך היחס של מ"ר לנפש עולה ב-2025 מ8.4 ל-9.1 מ"ר לנפש? בשאר הרבעים יש הרעה של המצב ויחס מ"ר שצ"פ לנפש קטן.

- מן הראוי שתכנית המתאר תכלול, כבר בשלב זה, נספח מיפוי של אתרי טבע עירוני ושל עצים לשימור.
- בעבר ערכה העירייה תוכנית שלד ירוק לעיר הכוללת היררכיה עירונית של צירים ירוקים. נבקש לראות כיצד אותה תוכנית משתלבת בתשריטי תוכנית המתאר.
- התוכנית מציעה לפתח את מתחם צומת חולון כאזור תעסוקה מטרופוליני עתיר זכויות וכמרכז תחבורה מטרופוליני- במתחם זה קיימות בריכות חורף בעלות ערכי טבע וחשיבות יוצאת מן הכלל לשימור המגוון הביולוגי. אנו מבקשים כי התוכנית תגדיר באופן ברור את האופן בו ישמרו הבריכות הללו.

### מבני ציבור, תשתיות ותחבורה ציבורית

- אין בתכנית התייחסות לתשתית הדרושה לתוספת המתוכננת - לפי התוכנית, התוספת במרכז העיר, למצב הקיים בפועל, היא בהיקף של 33,000 יחידות דיור ו-4,900,000 מ"ר תעסוקה. כלומר, מדובר בתוספת אוכלוסיה של כ-100,000 איש למצב הקיים בפועל, שהוא בעייתי כבר היום מבחינת תנועה, חניה ומחסור בשצפ"ם ומבני ציבור. על פי נתוני הטבלה בדברפט, במרכז העיר לא ניתן להוסיף יח"ד מעבר ליח"ד המאושרות ללא פגיעה משמעותית באיכות החיים של התושבים ללא התניה בשיפור התשתיות והתחבורה הציבורית.
- בהיבט התחבורתי התוכנית מתבססת על תמ"א 4/א/23 למערכת תחבורה עתירת נוסעים באזור גוש דן, יחד עם זאת אין התייחסות לנתיבי תחבורה ציבורית נוספים בעיר ולאופן בו השכונות השונות יונגשו באופן נוח יותר לתחבורה הציבורית, נושא מהותי אשר יקבע בעתיד את מדיניות החניונים לכלי רכב פרטי. בנוסף, קווי הרק"ל (לפחות באזור המרכז) חייבים להיות תת-קרקעיים, שאם לא כן, הפעילות כתוצאה מהתוספת המוצעת לתעסוקה תגרום שהמרכז יפקק לחלוטין.
- עדיפות להולכי רגל ורוכבי אופניים בצירים הירוקים חייבת להיות בהפרדה מוחלטת.

### עירוב שימושים

- התוכנית מציעה לחזק את האיכויות העירוניות של מרכז העיר ע"י תוספת חזיתות מסחריות - לא ברור אם מדובר רק בפרויקטים חדשים שיבנו ברחובות הללו?
- בחלק מהרחובות (פרישמן למשל), רוחב המדרכות הוא מינימלי למעבר הולכי רגל בלבד ואין בו עורף תשתיתי לאספקה, פינוי אשפה וכו.
- האם נלקחו בחשבון השלכות סביבתיות וכלכליות (ירידת ערך) של תוספת חזית מסחרית לבנין מגורים קיים?
- תוכנית המתאר מציעה להוסיף שטחי תעסוקה לאורך רחוב שלבים ובמתחמים הגובלים בו מתוך מטרה ליצור מוקד מע"רי שישמש את האזור כולו ויתרום להתפתחות שכונות המגורים הסמוכות- על מנת שמוקד המע"ר החדש לא יהווה אזור תעסוקה מופרד שימושים אשר ימשוך יוממים רבים ברכב פרטי ולא יבוסס על תחבורה ציבורית- יש לכלול בהוראות התוכנית הנחיה ברורה לשילוב מגורים באזור המע"ר ומכיוון שהמתע"ן לא עוברת בציר שלבים- גם הנחיה שהמע"ר החדש יהיה מוטה תחבורה ציבורית.

### התחדשות עירונית וציפוף

- התוכנית מבקשת לקדם התחדשות עירונית בשכונות הותיקות בעיר יחד עם זאת התוכנית לא כוללת כלים ברורים ליצירת ההתחדשות העירונית או ציפוף איכותי של שכונות אלא מצינת היקפי בינוי עתידיים בלבד, ללא התייחסות לתשתית הנדרשת.
- לפי מיטב ידיעתנו לא נערך ניתוח מעמיק של ההשלכות החברתיות של התכנון המוצע, ניתוח מסוג זה יכול להציף סוגיות של הדרה של קבוצות אוכלוסיה, חוסר צדק חלוקתי-סביבתי ועוד, על כן יש לקיים הערכה חברתית לתוכנית אשר תציג את ההשפעות למהלכים השונים שמוצעים בה.
- בניה גבוהה לעומת בניה מרקמית- ניתן להבחין במתחמים מסוימים שהצפיפות בהם מיועדת להיות גבוהה יותר- בבניה גבוהה ולא מרקמית. לא ברור לפי מה נבחרו דווקא מתחמים אלו? הרושם הוא שמדובר במתחמים שכבר היום מנסים לקדם בהם פינוי בינוי או קיימות לגביהם תוכניות מקומיות לבניית מגדלים. לדוגמא: מתחם דפנה-ארלזרוב פינת בגין או מתחם כפר סומייל ברח' ארלזרוב ובכרם התימנים ונווה צדק שם תותר בניה גבוהה של 16-25 קומות!!

מצ"ב המלצותינו (מתוך מסמך עקרונות והמלצות לתכנון בניה גבוהה ומגדלים בת"א-יפו – נובמבר 2009)

מותרים לבניית מגדלים	בניית מגדלים בתנאים	איסור בניית מגדלים	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לאורך נתיבי איילון</li> <li>• לאורך דרך נמיר</li> <li>• לאורך דרך בגין</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לאורך חלקו המזרחי של רחוב ארלזורוב</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לאורך חוף הים</li> <li>• בתחומי העיר הלבנה</li> <li>• לאורך רחוב אבן גבירול ומרחית לו</li> <li>• בצפון הישן</li> </ul>	מרכז העיר
<ul style="list-style-type: none"> <li>• לאורך נתיבי איילון</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בקצה הדרומי של דרך שלבים</li> <li>• בקצה המזרחי של דרך קיבוץ גלויות</li> <li>• בדרך בן צבי</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ביפו ממערב לציר שלבים</li> <li>• בשכונות ההיסטוריות: פלורנטין, שפירא, נווה שאנן, נווה צדק</li> <li>• בדרך סלמה</li> <li>• בדרך יפו-אילת</li> <li>• לאורך חוף הים</li> </ul>	דרום העיר

חשוב לציין, כי גם באזורים שהוגדרו בטבלה שלעיל כמתאימים לבניית מגדלים, יש לתכנן פיתוח חדש מתוך גישה מושכלת המתייחסת לבינוי הקיים, שומרת על דופן רחוב עירוני ומרחב ציבורי הולם וזאת, על מנת לייצר רצף עירוני פעיל, נגיש ועביר ולא איי בנייה מנותקים מסביבתם. לפי תפישתנו, בכל האזורים שאינם מוזכרים בטבלה יש לבנות בהתאמה למרקם הקיים.

#### השפעת תכנית המתאר על מחירי הדיור

תוספת זכויות בתכנית המתאר מחייבת בתשלום היטל השבחה. לאופן גביית היטל תהיה השפעה משמעותית על מחירי הדיור בעיר – תשלום היטל בזמן מכירת דירה יקפיץ מיד את מחירי הדירות הגבוהים בלאו הכי.

סעיף 4 (1) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נותן לוועדה כלים לדחות את הגביה למועד מימוש הזכויות ולא במועד מכירה (מה גם שבמקרים רבים מימוש הזכויות מותנה בהסכמת בעלים נוספים) – מה שעשוי להקטין באופן משמעותי את הבעיה ולמתן את השפעת אישור תכנית המתאר על עלות מחירי הדיור. זאת, בתנאי שיעוגן בעוד מועד בהוראות התכנית. על כן, אנו מציעים לכלול בהוראות התכנית (בתקנון שטרם ראינו) סעיף בנוסח: "היטל השבחה - היטל השבחה ייגבה בעת מימוש זכויות במקרקעין שבהם חלה השבחה".

כאמור, הערות אלו הן ראשוניות בלבד ואינן מקיפות את כל הנושאים שהועלו בדראפט. הערות מפורטות יותר בהתייחסות לרובעים השונים, תועברנה בהמשך.

בברכה,

ערן רביד  
רכז תכנון  
קהילת ת"א-יפו והסביבה  
החברה להגנת הטבע

אדר' דליה בארי  
מרכזת צוות שיתוף ציבור  
הפורום הירוק

#### העתקים

אדר' חזי ברקוביץ, מהנדס העיר תל אביב יפו  
חברי מועצת העיר תל אביב-יפו  
לשכת תכנון מחוז תל אביב, משרד הפנים  
חברי הפורום הירוק