



תאריך: 28/02/08

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מחוז תל אביב יפו

חברי הועדה הנכבדים,

הנדון: התנגדות לתוכנית מפורטת מס' 2527 א' בעניין שכונת גבעת אנדרומדה

ביפו

המתנגדים:

1. עמותת יפו לזכויות האדם (ע.ר.).
 2. עמותת במקום, מתכננים למען זכויות תכנון (ע.ר.).
 3. סמי בוכארי 56908460
 4. מוסא אבו רמדאן 234417110
 5. רביטל קלבוני 025874215
 6. אהוד רוסטוקר 14300610
- וכן רשימת המצטרפים להתנגדות המצ"ב.

המתנגדים מתכבדים להגיש בזאת התנגדות לתכנית שבנדון והם יהיו מיוצגים באמצעות הח"מ.

המתנגדת 1 הינה עמותה רשומה בישראל, הפועלת למען זכויות האדם ביפו, בעיקר לשיפור מצבה ומעמדה של האוכלוסייה המקומית בעיר.

המתנגדת 2, עמותת "במקום" – מתכננים למען זכויות תכנון, הוקמה בשנת 1999 על ידי מתכננים/ות ואדריכלים/ות, במטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם ומערכות התכנון במדינת ישראל, לפעול להעמדת הצרכים הייחודיים של קהילות במרכז תהליכי התכנון, להגביר את מעורבות הציבור בתהליכי התכנון ובייצוג שוויוני במערכות התכנון ולהשיג שקיפות בגיבוש מדיניות התכנון ובהליכי התכנון של הרשויות.

כל יתר המתנגדים הם תושבי יפו ומעורבים בפעילות ציבורית ביפו.

נימוקי ההתנגדות יפורטו להלן. המתנגדים שומרים על זכותם להוסיף ולהרחיב, בנוגע להיבטים התכנוניים והמשפטיים בעת כל דיון בהתנגדות לתכנית.

מבוא:

בהתנגדות הזו, מבקשים המתנגדים למנוע כל פגיעה בזכויות הציבור כפי שהן מעוגנות בתוכנית המפורטת ב.מ. 29-2527 שהיא התוכנית שבתוקף כיום (להלן: "התוכנית שבתוקף"). כפי שיפורט, התוכנית המוצעת (תכנית מפורטת מס' 2527 א' - להלן: "התוכנית המוצעת") פוגעת בזכויות המוקנות לציבור ואשר מעוגנות בתוכנית שבתוקף.

הפגיעה בזכויות הציבור חמורה במיוחד נוכח העובדה שמאז שהוקם הפרויקט, משך שנים ארוכות ולמעשה ממש עד לאחרונה, נקטו מגישי התוכנית בכל דרך אפשרית כדי לשלול מכלל הציבור בכלל ומהציבור ביפו בפרט את זכויותיו כפי שעוגנו בתוכנית שבתוקף.

המתנגדים יטענו כי לא זו בלבד שיש לשמר את זכויות הציבור אלא שיש לחזק אותן במסגרת הדיון בהתנגדות זו. בוודאי שאין לאפשר למגישי התוכנית לפגוע בדרך כלשהי בזכויות הציבור שכן הדבר יהיה בבחינת מתן פרס על הפרה ממושכת של זכויות הציבור על ידי מגישי התוכנית כפי שהן מעוגנות בתוכנית שבתוקף. למען הבהירות, המתנגדים יפרטו להלן את סדר טיעוניהם בהתנגדות.

בחלק הראשון, המתנגדים יפתחו בתיאור קצר של הרקע להקמת פרויקט אנדרומדה בהקשר המקומי היפואי המיוחד.

בחלק השני להתנגדות זו המתנגדים יפרטו את מאבקם הארוך למימוש זכות הציבור למעבר חופשי בפרויקט אף שזכות זו עוגנה מפורשות בתוכנית שבתוקף. בפועל וכפי שיפורט, זכות זו נשללה מהציבור תוך הפרה בוטה של התוכנית שבתוקף. אף על פי שלכאורה מגישי התוכנית מותירים על כנה זכות זו, המתנגדים סבורים כי תיאור מאבק זה חשוב וחיוני להמחשת והבנת יחסם של מגישי התוכנית לחובותיהם על פי התוכנית שבתוקף ולפער שביטאו במעשיהם בין התוכנית שבתוקף ובין המציאות בשטח.

בחלק השלישי יעמדו המתנגדים על חובותיהם האחרות של מגישי התוכנית כפי שעוגנו בתוכנית שבתוקף ובמיוחד על העובדה שרובם לא בוצעו עד כה תוך הפרה של התוכנית שבתוקף.

בחלק הרביעי, יפרטו המתנגדים את השינויים המוצעים בתוכנית החדשה ואשר יש בהם כדי לצמצם ואף לבטל את חובותיהם של מגישי התוכנית על פי התוכנית שבתוקף ועל כן פוגעות קשות בזכויות הציבור.

לבסוף, יפרטו המתנגדים את הצעותיהם ודרישותיהם ממגישי התוכנית על מנת להבטיח את זכויות הציבור.

I. רקע עובדתי על פרויקט אנדרומדה בהקשר המקומי

1. פרויקט אנדרומדה הוקם כפרויקט מגורים יוקרתי בצפון שכונת עג'מי ביפו. הקמת הפרויקט לוותה כבר מתחילתו במתחים בין האוכלוסייה המקומית ביפו, בעיקר הערבית, לבין יוזמי הפרויקט. מתחים אלה נבעו ממספר סיבות.
2. ראשית, הפרויקט הוקם על קרקע של הכנסייה היוונית האורתודוקסית אשר הוחכרה ליזמים שהקימו את הפרויקט. אלא שביפו קיימת קהילה ערבית של יוונים – אורתודוקסית המונה אלפי אנשים ואשר סובלת ממוצקת דיור קשה ביותר (זאת בנוסף למצוקת הדיור ממנה סובלת האוכלוסייה הערבית ביפו בכללותה). החכרת הקרקע נעשתה על ידי ראשי הכנסייה האורתודוקסית בירושלים בניגוד לעמדתה של הקהילה היוונית-אורתודוקסית ואף ללא כל היוועצות עמה, דבר אשר גרם לקרע של ממש בין הקהילה ביפו לבין ראשי הכנסייה.
3. שנית, יפו היא כידוע עיר מעורבת בה מתגוררים יהודים וערבים. האוכלוסייה הערבית ביפו היא אוכלוסייה ענייה וחלשה הסובלת ממצב חברתי-כלכלי ירוד ביותר. בנוסף, מעמדם של הערבים ביפו, כאוכלוסיית מיעוט בתל אביב-יפו, יוצר מציאות מורכבת ורגישה. מצד אחד, הערבים מתגוררים רובם ככולם בתחומי העיר יפו וסביבתה ללא כל אפשרות מעשית להתגורר באזורים אחרים בעיר תל אביב. מצד שני, מזה שנים ובמיוחד בשנים האחרונות, האוכלוסייה הערבית ביפו נדחקה מהשכונות הערביות המסורתיות (עג'מי וג'באליה) אל שכונות צפופות ומוזנחות לטובת אוכלוסייה עשירה ומבוססת שנהנית ממדיניות הפרטה מואצת של הקרקעות ביפו על ידי הרשויות השונות.
4. במצב דברים זה, הקמת פרויקט יוקרתי ביפו, אשר באופן מובהק אינו מיועד לאוכלוסייה המקומית, נתפשה על ידי התושבים ביפו בכלל כחלק מהמגמה של דחיקתם אל מחוץ לעירם.
5. על רקע האמור לעיל, אושרה התוכנית שבתוקף. יצוין שהתוכנית אושרה לאחר שהוגש מספר רב של התנגדויות גם על ידי תושבי יפו. בעקבות ההתנגדויות התבצעו שינויים בתוכנית שהוצעה והוחלט כי שכונת "גבעת אנדרומדה" תהיה מקום פתוח לציבור המשתלב במרקם המקומי בדומה לשכונות ואזורים אחרים ביפו. זכותו של הציבור להיכנס לשכונה, להתהלך בשביליה וליהנות מהנוף הייחודי הנשקף ממנה עוגנה באופן מפורש בהוראות התכנית (שכונת אנדרומדה ממוקמת על הגבעה הגבוהה ביותר ביפו).
6. תוכנית זו שיקפה במובן מסוים, לפחות בעיני רשויות התכנון, סוג של "איזון" או פשרה בין האישור העקרוני להקמת הפרויקט לבין צרכי הציבור בכלל ותושבי יפו בפרט, וכרז לפיתוח נדל"ני של יפו שסבלה מאז שנות ה-60 מסטגנציה והתדרדרות פיסיית ותיכנונית במיוחד לאור המטלות הציבוריות שהוטלו על יזמי הפרויקט ובתוך כך הקמת מבנים

לשימושים ציבוריים. התמונה המצטיירת על פי הוראות התכנית הינה חד משמעית ואינה ניתנת לפירושים, פרויקט המגורים שיבנה יהיה אוורירי ונגיש לכל אדם.

7. גם לאחר השינויים, תושבי יפו, במיוחד התושבים הערבים, לא רוו נחת מאישור התוכנית שכן חששו כי הפרויקט יהיה מיועד לעשירים בלבד ובתור שכזה יהווה נטע זר בעיר אשר ישלול מהם כל גישה לאזור היפה ביותר בעירם ואף יגרור אחריו פרויקטים דומים אחרים.

8. ואכן במהירה התברר כי חששותיהם של הציבור בכלל ושל התושבים ביפו בפרט היו למרבה הצער מוצדקות שכן המציאות בשטח המחישה כי התוכנית שבתוקף לחוד והמציאות בשטח לחוד.

II. המעבר החופשי לציבור בפרויקט אנדרומדה – היסטוריה ארוכה של רמיסת

זכויות הציבור

9. בין הוראות התוכנית שבתוקף, נקבע מפורשות כי תובטח בפרויקט זכות מעבר לציבור באזורים מסוימים (סעיף 3.1.5. לתוכנית שבתוקף). אלא שהמציאות בשטח הייתה שונה בתכלית השינוי. אדם שביקש לממש את זכותו על פי תוכנית נתקל בשער נעול בקצהו המערבי של המתחם, ובשער המזרחי בשומר שאסר עליו את הכניסה לתחומי הפרויקט בטענה כי מדובר בשטח פרטי לכל דבר ועניין. בפועל, משך שנים ארוכות מאז הקמת הפרויקט, הקימו מגישי התוכנית שכונה סגורה של ממש "Gated Community" שאינה משתלבת במרקם העירוני והאנושי תוך הפרה בוטה של התוכנית בתוקף.

10. בעקבות האמור לעיל, בשנת 2004, עתרו מספר ארגונים ותושבים מקומיים לבית המשפט השלום בתל אביב בדרישה להורות למגישי התוכנית בדרישה לגרום לפתיחת השכונה לציבור כקבוע בתוכנית שבתוקף.

מצ"ב העתק התביעה.

11. בפסק דין מפורט מיום 1.8.2007 קיבל בית המשפט את תביעת התושבים וקבע: "למבקשים, כמו גם לציבור בכללותו, זכות מוקנית לכניסה ויציאה לשכונה דרך השער המערבי הפונה לרח' מגדלור, כמו גם דרך הכניסה הראשית הפונה לרח' יפת (להלן: "השערים")."

מניעת כניסת הציבור הרחב לתוככי השכונה דרך השערים דלעיל מהווה הפרה של הוראות התוכנית המפורטת ב.מ. 2525-29, ופוגעת פגיעה של ממש בזכויות הציבור המוקנות לו על פי זיקת ההנאה הרשומה."

מצ"ב העתק פסק הדין.

12. המאמצים של יזמי הפרוייקט להדיר את רגלי הציבור מהמרחבים המיועדים לשימוש לא נסתכמו בהצבת שערים נעולים אלא הופנו בן היתר לקידום תכנית שתבטל כליל את השטחים המיועדים לציבור בתוך הפרוייקט. תכנית זו קודמה על ידי ועדות התכנון כמעט ללא עוררין תוך שינוי מהותי של הגישה שנקטו מוסדות התכנון שאישרו את התכנית בראשונה.

13. תוכנית זו הובאה לדיון בפני הועדה לשמירה על הסביבה החופית אשר דחתה מכל וכל את הדרישה לבטל את המעבר הציבורי וקבעה בהחלטתה מיום 28.3.2007 כי "זכות המעבר לציבור בשבילים בתוך תחום התוכנית וברחבה הפנימית תושאר על כנה, בהתאם למצב המאושר. המעבר החופשי ישמר בכל שלבי התוכנית ולא ידחה לשלב המימוש הסופי של התוכנית".

מצ"ב העתק ההחלטה.

14. כפי שעולה, משך שנים ארוכות, פעלו מגישי התוכנית לרמיסת זכויות הציבור. היה צורך בהתדיינות ארוכה ומתישה בפני בתי המשפט ומאבק עיקש בוועדה לשמירה על הסביבה החופית, כדי שהציבור בכלל ותושבי יפו בפרט יוכלו לממש את זכותם הבסיסית לתנועה חופשית בחלק מעיר ואף זאת באופן מוגבל ובמסגרת "פשרה" כפי שהשתקפה בתוכנית שבתוקף.

15. זאת ועוד, כפי שיפורט להלן, למרות שהפרוייקט הוקם לפני שנים ארוכות, מגישי התוכנית לא עמדו במטלות הציבוריות שנטלו על עצמם.

16. היסטוריה עגומה זו מחייבת את הועדה המחוזית למשנה זהירות והקפדה יתירה כדי להבטיח את זכויות הציבור גם בתכנית החדשה כפי שיפורט להלן.

III. החובות האחרות של מגישי התוכנית על פי התוכנית שבתוקף

מעברים לכניסה חופשית לציבור

17. על פי התוכנית שבתוקף, מגישי התוכנית התחייבו לאפשר מעבר לציבור דרך 4 מעברים שיועדו לכניסה חופשית לציבור בארבעה צדדי הפרוייקט (ראו התשריט והוראות התוכנית שבתוקף).

18. בפועל, אין בכל הפרוייקט אף לא מעבר חופשי אחד. מכל המעברים, מגישי התוכנית הקימו אך ורק שער אחד הוא השער המערבי (יודגש שער ולא מעבר חופשי). אלא ששער זה היה נעול משך שנים ארוכות ולא הותרה כל כניסה לציבור הרחב.

19. מאז החלטת בית המשפט, ניתן באופן תיאורטי להיכנס דרך שער זה, אלא שבפועל הכניסה מסורבלת ואינה מעשית: אדם המבקש להיכנס נתקל בדלת נעולה! כדי לממש

את זכותו להיכנס לשכונה, עליו ללחוץ על לחצן קריאה (אינטרקום) אשר ממוקם מעברה השני של הדלת הנעולה, כך שעליו להכניס את ידו בין סורגי הדלת!

20. זאת ועוד, על האדם המבקש להיכנס להמתין לפתיחת הדלת על ידי אחד השומרים בתקווה שאותו שומר ישמע את קריאתו באותו רגע נתון ויזייל לפתוח את השער.

21. לא זו בלבד שהסרבול הנ"ל מקשה על הכניסה החופשית לשכונה אלא הופך אותה לבלתי מעשית בעליל ואף לבלתי אפשרית. ואכן המציאות מלמדת שהציבור אינו עושה כל שימוש בשער זה.

22. וכך, גם לאחר החלטת בית המשפט, הציבור אינו מצליח לממש את זכותו לכניסה חופשית דרך שער זה וכל זאת כתוצאה מקשיים וסרבולים שמגישי התוכנית מערימים עליו כפי שפורט.

23. להשלמת התמונה יצוין כי אכן קיים שער מאולתר נוסף (השער המזרחי מרח' יפת) דרכו ניתנת לציבור אפשרות להיכנס (רק לאחרונה בעקבות פסק הדין הנ"ל). אלא שביציאה מהשער המערבי, נתקל הציבור באותה דלת נעולה שפתיחתה מחייבת קריאה לשומר באמצעות לחצן הקריאה על כל הקשיים הכרוכים בכך כאמור לעיל. כתוצאה מכך, כפו

מגישי התוכנית בפועל על הציבור מעבר חד כיווני עם כניסה ויציאה רק מהשער המזרחי כל זאת תוך הפרה בוטה של הוראות התוכנית שבתוקף, תכליתה ורוחה.

24. אשר על כן, המתנגדים סבורים כי עוד בטרם כל החלטה במסגרת הדיון בתוכנית המוצעת, על הועדה המחוזית להבהיר למגישי התוכנית דרך הוראות ברורות וכתובות את אופי חובתם לאפשר לציבור כניסה חופשית לשכונה ובמיוחד את המימוש המעשי של זכות זו, לרבות איסור מפורש של מגבלות למיניהם שיהיה בהן כדי להגביל או לצמצם זכות זו. במילים אחרות, על מגישי התוכנית לאפשר מעבר חופשי לציבור דרך מעברים פתוחים לחלוטין ללא שער או שומר או כל מגבלה אחרת. כך על פי לשון התוכנית שבתוקף, תכליתה ורוחה.

מעבר פתוח לציבור מרח' מרגוזה

25. על פי התוכנית שבתוקף, מגישי התוכנית התחייבו לאפשר מעבר פתוח לציבור מרח' מרגוזה. בנוסף, בהתאם לתוכנית בינוי ועיצוב מס' 2/2527 (להלן: "תוכנית הבינוי"), פתיחת המעבר מהווה תנאי לבקשת היתר למבנים המסומנים C,D (פיסקה 5.7 לתוכנית הבינוי, שורה 2 בטבלה).

26. עד כה, מעבר זה אף לא הוקם.

מבנה לשימוש הציבור

27. על פי התוכנית שבתוקף, מגישי התוכנית התחייבו להקים מוסד ציבורי לתכליות של חינוך ותרבות עבור עיריית תל אביב יפו כולל השטח הבנוי והמגרש ורישומם על שם עיריית תל אביב יפו (פסקאות 3.1.2 ו-3.1.6 להוראות התוכנית). בנוסף, בהתאם לתוכנית הבינוי, הקמת המוסד הציבורי מהווה תנאי לבקשת היתר למבנים C,D.

חניון שימוש הציבור :

28. על פי התוכנית שבתוקף, יבנה חניון עבור 50 מקומות חניה לפחות, אשר יופעל על ידי היוזם לשימוש הציבור (פיסקה 3.1.9 להוראות התוכנית).

IV. השינויים בתוכנית המוצעת

29. בתוכנית המוצעת, מבקשים מגישי התוכנית להוסיף יחידות דיור ושטחים בנויים בשיעור של כל- 17% ביחס לתוכנית שבתוקף, שינוי גובה המבנים ומיקומם על המגרש וכן שינוי גודלם ומיקומם של השטחים הפתוחים במתחם. לגבי זכות המעבר לציבור, אומנם התוכנית אינה מבטלת זכות זו אך היא שואפת לצמצם את השימוש של הציבור בשטחים המיועדים לו בתוך המתחם וליצר הפרדה וניתוק מהסביבה באמצעים שונים שיפורטו להלן.

30. כמו כן, התוכנית פוגעת בזכויות הציבור בדרך של צמצום המטלות של היזמים כלפי הציבור ופגיעה בבטוחות שהיו מעוגנות בתוכנית שבתוקף למילוי חובותיהם, כמפורט להלן. דרישות אלה הן חמורות במיוחד לאור התנהלות מגישי התכנית בעניין זה מאז שהקימו את הפרויקט.

31. מגישי התוכנית מציעים להתנות את איכלוס מבנים D,C באישור תכנית פיתוח לשטח למבנה ציבורי ומתן התחייבות לרישום השטח ושטח המבנה לשימוש ציבורי ע"ש העירייה, וזאת לעומת התוכנית שבתוקף אשר התנתה בקשת היתר למבנים הנ"ל בגמר המוסד הציבורי עבור עיריית תל אביב יפו כולל השטח הבנוי והמגרש ורישומם על שם עיריית תל אביב יפו.

32. התוכנית המוצעת אינה מתייחסת בכלל להקמת המעבר מרח' מרגוזה לא כל שכן לפתיחתו לעומת התוכנית שבתוקף אשר מתנה מתן היתרים למבנים C,D במתן גישה לציבור מרח' מרגוזה כאמור.

33. מבנה הציבור והגישה אליו – בסעיפים 10.7 ו 10.8 לתוכנית המוצעת מתוארת מערכת היחסים המרחבית בין השטח למבנה הציבור, מבנה הציבור והגישה אליהם מרחוב

יהודה מרגוזה. בניגוד לסעיף 3.1.6 בהוראות התכנית התקפה בו כתוב כי למבנה ציבור תובטח גישה מהשטח למבנה ציבור ומהשטח הפרטי עם זכות מעבר לציבור. על פי הוראות התכנית המוצעת הגישה אל מבנה הציבור והמגרש סביבו יהיו אך ורק מרחוב יהודה מרגוזה. ניתוק מבנה הציבור על רחוב יהודה מרגוזה ממערכת השבילים והמעברים הציבוריים בתוך הפרויקט מרוקנים מתוכנם את הרציונאל התכנוני והתיפקודי של השטחים המיועדים לציבור, שקבע כי תיווצר מערכת תנועה ציבורית וחופשית המשתלבת במערכת התנועה הציבורית באיזור. על מוסדות התכנון להבטיח כי רציונאל זה יישמר ככל האפשר בכל אחת מהנקודות המוגדרות לשימוש הציבור וביניהן אל ומחוץ לפרויקט.

34. הגבהת המבנים ושינוי מיקומם – בתכנית הבינוי והעישוב של התכנית התקפה מופיעים חתכים המעידים בבירור על הכוונה לייצר בינוי נמוך יחסית בשולי המתחם ובינוי גבוה יותר במרכזו. התכנית המוצעת מציעה להגביה את המבנים על רחוב יפת ב-9 מטרים ואת המבנים על רחוב יהודה מרגוזה ב-15-9 מטרים. מלבד זאת מציעה התכנית לשנות את העמדת המבנים על רחוב יפת כך שהם יהוו מעין דופן אטומה ואחידה בניגוד לכוונות התכנוניות בתכנית התקפה. הכוונה לאחד את את גובה המבנים ולהגביהם סותרת את הכוונות התכנוניות של הפרויקט. טרם אישור התכנית התקפה נאמר על ידי מהנדס העיר דאז, אדריכל ש. אסיף, כפי שנכתב בפרוטוקול הישיבה מיום 11/06/91: " הוא מודאג מכך שהכוונה לקחת את הפרויקט ולהפכו ליחידה אחת. עד כה לא נשתלה ביפו יחידה בגודל כזה, אולי היה צריך לפצל את התכנון ". במכתב לאדריכל הפרויקט מיום 07/11/91 מתנגד ראש צוות יפו דאז, אדריכל ד. צפירי לבניה גבוהה על רחוב יפת וכותב מפורשות: " נראית לנו מוטעית ההחלטה למקם מבנה גבוה בכניסה הראשית לפרויקט ". תכניות הבינוי בתכנית התקפה פותרות את בעיית המסה על ידי שבירת נפח כל מבנה באמצעות חלוקה לתתי מבנים עם גות בגבהים שונים. פיתרון זה יכשל אם יאוחדו גגות תתי- המבנים על רחוב יפת. שינוי מיקומם של המבנים והצבתם כמעין חומה על רחוב יפת משדרים ומייצרים שינוי מהותי של הפרויקט לעומת המצב התכנוני הקיים. על פי התכנית התקפה זוית המבנים על רחוב יפת מייצרת רחבה ציבורית בכניסה למתחם, המזמינה את הציבור להיכנס לתוכו.

35. התוכנית המוצעת אינה מתייחסת כהוא זה לשיפור המצב העגום של זכות הכניסה לציבור כפי שהיא קיימת כיום.

36. שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור - בסעיף 10.1 סעיף קטן ב' מתואר " .. יוקצה שטח פרטי עם זכות מעבר לציבור-קולונדה, למטרות תצפית... " הגדרת המטרה של השימוש בשטחים למעבר הציבור למטרות תצפית אינה מקובלת, תמוהה ומהווה נסיגה מזכויות הציבור לעומת התוכנית שבתוקף. האם הוראות התכנית מבקשות כי השימוש בשטחים עם זכות מעבר לציבור יהיה מיועד אך ורק בכדי להגיע לתצפית? האם הוראות התכנית מכוונות לכך כי הציבור מנוע מלשהות ברחבה הפנימית הנמצאת בלב הפרויקט, המוגדרת אף היא כשטח עם זכות מעבר לציבור, מבלי להגיע אל התצפית? אמנם חשיבותה של

התצפית אינו נפקד אך אין זה מן הנמנע כי הניסוח של סעיף זה, ראוי שישתנה כך שתיעדר ממנו הגדרת השימוש או התכלית בשטחים הפרטיים עם זכות מעבר לציבור.

37. לאור האמור לעיל ונוכח מחדלי מגישי התוכנית משך שנים כה ארוכות והתנהלותם כלפי הציבור עד כה, המתנגדים מציעים לעגן את זכויות הציבור דרך הוראות ברורות כמפורט להלן. המתנגדים יטענו כי הדיון בתכנית המוצעת מהווה הזדמנות לועדה המחוזית ולכלל הציבור לתבוע בתוקף את מה שנמנע ממנו משך שנים על פי התוכנית שבתוקף.

V דרישות המתנגדים

38. המתנגדים דורשים ביטול הנעילה החשמלית של השער המערבי ופתיחתו לציבור בצורה פשוטה מעשית ונוחה.

39. המתנגדים דורשים להתנות מתן היתר לבניין הראשון **בביצוע כל המטלות הציבוריות המצוינות בתכנית שבתוקף** להבדיל מהתניית מטלות מסוימות למבנה מסוים.

40. האמור לעיל נכון במיוחד לגבי **המעבר מרח' יהודה** מרגוזה שהקמתו ופתיחתו לציבור פשוט הושמטו מהתוכנית המוצעת! המתנגדים מציעים לכלול את הדרישה להקמת ופתיחת השער מרח' מרגוזה כדבר הראשון שיש לבצעו וכתנאי ראשון לכל היתר בנייה שיינתן.

41. **לגבי הקולונדה המתוכננת ברח' יפת**: המתנגדים דורשים לחייב בתקנון את מגישי התכנית להותיר באופן ברור את המעבר הקולונדה עם זכות הנאה לציבור מתחת לבניין H2 עם גישה חופשית, ללא מחסומים בדמות גדר, שער, קיר, חומה וכיוב' באופן שיאפשר לציבור הנאה מזיקת המעבר ללא מגבלות.

42. המתנגדים מתנגדים **להגבת** K1, H1, H2 ב-6 מטרים נוספים (בבסיס גג הרעפים) מעבר לגובה המותר בתוכנית שבתוקף וזאת בשל חריגה משמעותית מרצף המרקם של רחוב יפת שהוא ברובו מרקם לשימור. המתנגדים יטענו כי הגבת המבנים תחזק את אופיה של השכונה כסגורה, חריגה בנוף העירוני המקומי ולכן נטע זר בסביבה המקומית.

43. **חופש התנועה בשטחים לשימוש הציבור** - לאור ניסיון העבר ולאור המגמות המובלעות במסמכי תכנית זו מן הראוי כי תיווצר שמירה מובהקת על חופשיות התנועה בפרויקט. ראוי כי תישמר חופשיות התנועה מהרחובות המקיפים את הפרויקט ובמעברים בין המרכיבים השונים המיועדים לציבור בתוך שטח התכנית. מן הראוי כי יתווסף להוראות התכנית סעיף האומר כי בשטחים הפתוחים המיועדים למעבר הציבור לא תותר הקמת כל מחסום קבוע או זמני, וכי כל המחסומים או השערים יוקמו אך ורק בתוך השטחים הפרטיים שאינם מאפשרים זכות מעבר לציבור.

44. דיוור בר השגה – התכנית מבקשת תוספת של יחידות דיוור ושטחים מבונים נוספים בהיקפים גדולים. אם אכן מבקשים מוסדות התכנון לייצר פרויקט שאינו זר לסביבתו הפיסית והחברתית מן הראוי כי יתנו את אישור התכנית ביצירת דיוור בר השגה כחלק מתכנית המגורים של הפרויקט. במסגרת תמ"א 35 נקבע שכתנאי לתכנון יש לשקול דיוור בר השגה (סעיף 14.4.2). ואולם מוסדות התכנון המשתמשים בתמ"א 35 לצורך הגדלת כמות יחידות הדיוור לדונם, טרם הפנימו ובוודאי לא הטמיעו את האפשרות להתנות את הגדלת הצפיפות וכמות היחידות במתן מענה לדיוור מעורב ובר-השגה, כפי שמאפשרת ומכוונת תמ"א 35. אין כל סיבה כי פרויקט בסדר גודל ובאזור כאלה יהיה מיועד לעשירים בלבד באופן שדוחק ומדיר את התושבים המקומיים.

45. לבסוף, המתנגדים מביעים התנגדות לתוספת 51 דירות במתחם. המתנגדים יטענו כי תוספת המבנים תגרע מזכויות בנייה עתידיות של הסביבה המיידית בשכונת עגימי, כנגזר מיחסי צפיפות הבניה במרקם העירוני המנחות את תב"ע התקיפות כיום. במקום לרכז זכויות בנייה מופלגות אצל יזם בודד, ניתן לתמרץ מספר גדול של בעלי מגרשים בעימי שישפצו את בתיהם בתמורה לתוספות בניה, ובכך לשקם מבנים היסטוריים קיימים בשכונה ולעודד תהליך של התחדשות עירונית.

46. לאור האמור לעיל, הועדה המחוזית מתבקשת להזמין את המתנגדים באמצעות הח"מ ולשנות את התוכנית המוצעת כמפורט בהתנגדות על הדרישות והצעות הכלולות בה.

בכבוד רב,

הישאם שבאיטה, עו"ד

אלון כהן ליפשיץ, אדריכל
במקום - מתכננים למען זכויות תכנון

לוט: נספחים, תצהירים, רשימת מצטרפים להתנגדות.