

25/06/2008

לכבוד
 גב' שלומית חן
 ועדת משנה לעררים
 המועצה הארצית לתכנון ולבנייה
 משרד הפנים
 רח' קפלן 2
 ירושלים - 91950

הנדון: ערר על החלטת ועדת התנגדויות ביחס לתכנית מפורטת מס' ש/491ג'

מע"ר אור עקיבא

כללי

תושבי העיר אור עקיבא החתומים מטה, יחד עם עמותת במקום - מתכננים למען זכויות תכנון, מגישים בזאת ערר בפני המועצה הארצית בהתאם לסעיף 110.ד) לחוק התכנון והבנייה, על החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות שליד הוועדה המחוזית במחוז חיפה ביחס לתכנית מפורטת מספר ש/491ג' - מע"ר אור עקיבא, אורות שנתקבלה בישיבה מספר 2008007 מתאריך 01/04/2008.

הבקשה לרשות ערר נשלחה בתאריך 20/05/2008, ותשובת יו"ר הוועדה המחוזית נתקבלה בדואר רשום בתאריך 01/06/2008.

הנימוקים להגשת הערר

1. מערכת הדרכים המוצעת מחלקת את אור עקיבא ומנתקת בין מוקדי חינוך ותרבות לבין עצמם. כפי שנטען בהתנגדות, מערכת הדרכים המוצעת בתכנית ש/491ג' פוגעת באופן קשה בחיי היום-יום של תושבי אור עקיבא בכך שמצד אחד היא מסייעת לתנועה עוברת שתכנס לעיר רק כדי להגיע בעילות מכביש מס' 2 לכביש מס' 4 ולהפך; ומצד שני היא מחלקת את אור עקיבא לשניים ומנתקת את השכונות הצפוניות מהשכונה הדרומית ומקריית החינוך.

מערכת הדרכים המוצעת אינה מתייחסת לשימושי קרקע הקיימים היום, מנתקת אותם זה מזה במקום לחבר ביניהם ואינה מתייחסת לאמצעי תחבורה חלופיים כפי שנוהגים להשתמש תושבי אור עקיבא במיוחד במרכז העיר: רכיבה על אופניים, קל-נועיות והליכה ברגל. התנועה העוברת שתיווצר בין שני כבישים ארציים תפגע בהרגלים אלה. יעילותו של הפיתרון המוצע במסגרת התכנית, הקמת מעברים עיליים לחציית הכבישים במספר נקודות, מוטלת בספק.

המערכת המסועפת של דרכים רחבות המוצעת בתכנית ש/491ג' תפגע ביכולתם של תושבי אור עקיבא, במיוחד הילדים והאוכלוסייה המבוגרת, לנוע ממקום למקום בבטחה. עצם העובדה כי

התכנית מחייבת הקמתם של מעברים עיליים עבור הולכי רגל מסביב לכיכר המרכזית, מצביעה על כך שלא יהיה בטיחותי לחצות את הכביש במפלס הרחוב.

זאת, בנוסף לאופן פריסת ייעודי הקרקע השונים, ובעיקר העמדת המתחם המסחרי במרכז התכנית, מביאים לניתוק בין השימושים הציבוריים בעלי אופי חינוכי ותרבותי הקיימים היום וגם אלה המתוכננים, במקום לחבר ביניהם. להתנגדות שהוגשה לתכנית ש/491ג' צורפה תכנית רעיונית המבוססת על מערך הכבישים הקיים ואשר משרתת לדעתנו את המטרה לשמה נועדה תכנית ש/491ג': ליצור מרכז עיר שמחבר בין השימושים הקיימים והמוצעים, בקנה מידה נכון ומתאים לעיר כמו אור עקיבא.

על כן, המתנגדים מבקשים מוועדת המשנה לערים כי תכנית ש/491ג' תשמור על מערך הדרכים הקיים היום, אשר נקבע במסגרת תכנית ש/במ/491 התקפה, כיוון שהוא מתאים לפריסה של ייעודי קרקע המוצעים, לא מנתק ביניהם ולא מחלק את העיר.

2. העדר פתרונות לזקים שנובעים מהקמת המחלף על כביש מס' 2. כפי שנטען בהתנגדות, תכנית ש/491ג' אינה נותנת כל מענה להשלכות השליליות הנובעות מהקמת המחלף החדש. מכיוון שגבול התכנית הנוכחית כולל בתוכה חצי מכביש מס' 2, בסמכותה ומחובתה לתת מענה לכל הבעיות התכנוניות הקיימות בתחומה. מן הראוי כי תכנית בעלת היקפי בנייה כה גדולים למגורים ולמסחר, שביזמת גורמים ממסדיים כמו מינהל מקרקעי ישראל ועיריית אור עקיבא, תציע פתרונות מתאימים בעניין.

אמנם, בהחלטת ועדת ההתנגדויות צוין בצדק כי החיבור בין הכבישים 2 ו-4 נוצר כבר מעצם הקמת המחלף על סמך תכנית חפאג/ד/1161/חכ/306 שאושרה למתן תוקף בשנת 2006. אבל חשוב להדגיש כי תכנית המחלף שמרה על מערכת הדרכים הקיימת היום באור עקיבא, כפי שהותווה בתכנית ש/במ/491 שקיבלה תוקף בשנת 1992. מערכת דרכים זאת אינה יוצרת מעבר ישיר שמזמין תנועה עוברת להיכנס לאור עקיבא רק כדי להגיע ביעילות מכביש מס' 2 לכביש מס' 4 ולהיפך, כפי שעושה מערכת הדרכים שתתאפשר בעקבות אישורה של תכנית ש/491ג'. **בתרשים 1 ניתן לראות את התנועה העוברת הצפויה בעקבות הקמת המחלף ואישור מערכת הדרכים המוצעת בתכנית מע"ר אור עקיבא.**

מצד שני, בדיון שהתקיים בפני ועדת ההתנגדויות נטען על ידי יזמי תכנית המע"ר כי מערך הדרכים המוצע בתחומה נובע מעצם הקמת המחלף. יש להניח כי במידה והקמת המחלף על כביש 2 הייתה מחייבת שינויים כלשהם במערך הדרכים הפנימיות של אור עקיבא, אזי שתכנית המחלף עצמה (חפאג/ד/1161/חכ/306) הייתה ממבקשת לעשות אותם כדי לאפשר את ההתחברות לכבישים הקיימים. **בתרשימים 2 ו-3 ניתן לראות כי תכנית המחלף הסתמכה על מערכת הדרכים הקיימת ולא ביקשה לערוך שינויים בה.** לאור דברים אלה לא נראה שקיים הכרח מבחינה תחבורתית למערך הדרכים המוצע בתכנית ש/491ג' ולכן ההסתמכות על הטענה שמדובר בשינויים הנובעים מעצם הקמת המחלף אינה נכונה.

להלן חלק מהבעיות הנובעות מהקמת המחלף שתכנית המע"ר יכולה לטפל:

- א. העדר פתרון לתנועה עוברת שתיווצר בין שני כבישים ארציים והמפגעים הישירים מגידול היקף התנועה בתוך אור עקיבא כגון זיהום אוויר, רעש, פגיעה בנגישות, חוסר בטיחות בדרכים במרכז העיר, ועוד.
- ב. תכנית ש/491ג' יוצרת חיבור ישיר בין שדרות שידלובסקי ושדרות ויצמן. בהתאם למערכת הדרכים התקפה, הצומת הקיים הינו בצורת "א" בכיכר, ואילו במסגרת התכנית הנוכחית מוצע ליישר את שדרות שידלובסקי ולבטל את הצורך לפנות ימינה לשדרות ויצמן עבור הבאים מכיוון מערב. כך תהפוך החצייה של אור עקיבא על ידי תנועה עוברת לקלה, יעילה ואטרקטיבית יותר. כשלעצמה, מערכת הדרכים המוצעת מושכת את התנועה לעבור בתוך מרכז העיר, מקום סואן בפני עצמו, גם כאשר אין זה יעד הנסיעה.
- ג. מוסדות התכנון, ובכללם ועדת ההתנגדויות, מודעים לכך שתיווצר תנועה עוברת בתוך אור עקיבא. בהחלטת ועדת ההתנגדויות מיום 01/04/2008 (סעיף ה.5). נאמר בפירוש כי היקף שטחי המסחר הגדולים בתחום התכנית נועדים לשרת, בין היתר, לאוכלוסיית האזור "... ולתנועה העוברת המבוססת על המחלף." בכך נוצר מצב לפיו שימושי הקרקע המוצעים בתכנית, יחד עם מערכת הדרכים הרחבה, ימשכו תנועה נוספת אל תוך אור עקיבא, מעבר לזו צפויה בעקבות פתיחת הקשר בין כביש מס' 2 לכביש מס' 4.
- ד. כבר היום (טרם פתיחת המחלף ויצירת החיבור בין כביש מס' 2 וכביש מס' 4) קיימות בעיות של בטיחות בדרכים באזור קניון "אורות" הסמוך לכניסה המזרחית לאור עקיבא. העירייה אף מקדמת פתרונות מידיים ומתכננת להקים מעבר עילי להולכי רגל כדי לתת מענה למצב הקיים. תוספת התנועה הצפויה בציר מערב-מזרח רק תעצים בעיות אלה. למערכת תנועה המוצעת שמטרתה לייעל את התנועה בעקבות פתיחת המחלף, עשויה להיות השלכות מעבר לאלה שנראות במבט ראשון.
- ה. בעקבות הקמת המחלף נותק הקשר שהייה קיים בצד המערבי של אור עקיבא לאורך רחוב ביאליק בין השכונות הצפוניות לבין קריית החינוך שבמרכז העיר. כעת כל התנועה בכיוון צפון-דרום מתנקזת לאורך הרחוב הראשי של אור עקיבא, שד' הנשיא.
- ו. אין ספק כי פתיחת המחלף תתרום לקידום הכלכלה המקומית בכך שתשפר את הנגישות לאזור התעסוקה הצפוני של אור עקיבא לבאים מכיוון כביש מס' 2. מכיוון שהקשר היחיד בציר צפון-דרום עובר כעת במרכז העיר, נגישות זאת תיצור תנועה עוברת בתוך אור עקיבא שתבוא על חשבון שלוות החיים והבטיחות בדרכים של תושבי אור עקיבא.
- ז. לאחרונה אושרה תוכנית ש/ד/1311 (התווית דרך 653 לשם חיבור בין ההפרדה מפלסית בבנימינה דרום עם כביש מס' 4) אשר תעודד תנועה עוברת מכביש מס' 2 במערב לכיוון בנימינה, פרדס חנה וישובים אחרים הנמצאים ממזרח לאור עקיבא. אין ספק שכל תנועה שיעד הנסיעה שלה אינו אור עקיבא, תתייחס לציר שידלובסקי-ויצמן בתוך אור עקיבא כאל דרך אזורית והמהירות שלה תהיה מסוכנת לתושבי העיר. ועדת ההתנגדויות לא התייחסה לדברים אלה בהחלטתה וציינה רק כי הכיכר המרכזית המוצעת בתכנית ש/491ג' תהווה גורם למיתון התנועה העוברת בין כבישים 2 ל-4 (סעיף ב.2. בהחלטה). תושבי אור עקיבא חוששים כי פיתרון

זה לא יהיה יעיל מספיק ולכן מבקשים לשמור על מערך הכבישים הקיים היום לפיו המפגש בין שדרות שידלובסקי ושדרות ויצמן הינו בצומת "א" בכיכר כאמצעי לא רק למיתון תנועה, אלא גם כדי לא לעודד תנועה עוברת.

ח. תכנית ש/491ג' מניחה את התשתית כדי ליצור בעתיד צומת רחבה למדי במרכז אור עקיבא. ועדת ההתנגדויות לא נתנה את הדעת לעובדה שייעודי הקרקע בתכנית מאפשרים למוסדות התכנון לבטל בבוא העת את הכיכר המרכזית וליצור במקום צומת "א" בעלת מימדים אדירים. אמנם קיימת אפשרות ליצור את הצומת בשני מפלסים, באמצעות גשר או מנהרה, אך פתרונות אלה ייתנו מענה לבעיות תנועה בלבד וייגרמו במקביל נזקים אחרים. הביטוי הפיזי של כל אחד מפתרונות אלה, הקמת רמפות או יצירת פורטלים, אינו מתאים למראה שמצפים לראות במרכזה של עיר. המימדים הפיזיים של הצומת יפגעו ללא ספק במרקם העירוני של המרכז החדש של אור עקיבא.

ט. פתיחת המחלף על כביש מס' 2 תפגע גם בנגישות של תושבי אור עקיבא לשמורה "חרובי קיסריה" שנמצאת בצד המערבי של כביש מס' 2, בה הם נוהגים לטייל ולבקר. כיום, המרחק הקצר יחסית והמסלול הנוח למרות המעבר מתחת לכביש המהיר מעודדים את התושבים לערוך טיולים רגליים עד לשמורה. חשוב להדגיש כי לתושבי אור עקיבא קשר הדוק עם השמורה, עם חוף האקוודוקט ועם עתיקות קיסריה מזה שנים רבות, אשר התבטא בין היתר במאבק החרף והמוצלח שנוהל על ידם לפני כ-5 שנים נגד הכוונה לסגור את האתרים הללו בפניהם ולגבות דמי כניסה לחוף. כאמור, היות ותכנית ש/491ג' כוללת בתחומה את חצו המזרחי של המחלף, ראוי כי היא תיתן מענה לבעיות הנגישות שנוצרות עקב הקמתו.

על כן, המתנגדים מבקשים מוועדת המשנה לעררים כי תכנית ש/491ג' תשמור על מערך הדרכים הקיים היום, אשר נקבע במסגרת תכנית ש/במ/491, כיוון שהוא מתאים לדרישות התנועה הנובעות מהקמת המחלף, אינו מהווה הזמנה לתנועה עוברת ואינו גורם לבעיות נגישות אצל הולכי רגל ורוכבי אופניים בתוך אור עקיבא.

3. **התכנית לא מבטיחה שיווצר מרכז עיר שיש בו חוויה אורבנית.** כפי שנטען בהתנגדות, תכנית ש/491ג' אינה יוצרת מרכז עיר שיש בו עירוב של שימושי קרקע שונים; אלא שכל אחד מהם נפרד ומנותק מהשני על ידי כבישים רחבים. התכנית לא יוצרת רחוב עירוני מרכזי שמנקז את כל השימושים ומושך אליו פעילות אנושית. המתחמים הנפרדים למגורים, מסחר ותרבות לא יהיו מסוגלים ליצור מקום שנעים לתושבי אור עקיבא לשהות בו.

בניגוד להחלטה קודמת של הוועדה המחוזית, לפיה "החנויות תהיינה פתוחות לרחוב, כולל עיצוב גנני כלפי הרחוב" (סיכום דיון הוועדה המחוזית מתאריך 18/07/2000 מתוך פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מתאריך 01/04/2008), תכנית ש/491ג' במתכונתה הנוכחית אינה מבטיחה כי החנויות במגרשים המסחריים השונים תיפתחנה כלפי הרחוב. הוראות התכנית אינן מונעות הקמתם של מרכזים מסחריים סגורים בהם כל הפעילות תתקיים בתוך המבנה מבלי שתתפזר בה את הרחוב ואת הולכי הרגל. מתחמי מסחר סגורים סותרים את הכוונה לפתח מרכז עיר בו מתקיימת פעילות

אנושית תוססת ומעיד על כך שתכנית ש/491ג' אינה מתייחסת למרקם הבנוי שמסביבה, אותו אמורה לחבר ולהיות למרכזה.

מצב זה יעצים את הניתוק שייווצר בין השימושים הקיימים כבר היום, בעיקר מוסדות הציבור: קריית החינוך, היכל התרבות והספרייה העירונית. הפנמת המסחר בתוך מבנים סגורים במקום להפנות לרחוב תגביר את הסיכויים לכך שמע"ר אור עקיבא יתאפיין בכבישים רחבים לאורכם לא מתקיימת כל פעילות אנושית.

על כן, המתנגדים מבקשים מועדת המשנה לערים לעגן במסמכי התכנית הוראות מחייבות התואמות את החלטת הועדה המחוזית מתאריך 18/07/2000 בעניין פתיחת המסחר לרחוב ועיצוב הגינון לאורך הרחוב כדי לשפר את המראה שלו.

4. **הקמת מתחם מגורים סגור מנוגד להחלטות קודמות ואינו תואם לאופייה של אור עקיבא.** בסעיף ה.11. בהחלטת ועדת ההתנגדויות מתאריך 01/04/2008 נאמר כי מטרת התכנית הינה "ליצור שכונה סגורה בבניה בסטנדרט גבוה...". דברים אלה אינם תואמים החלטות קודמות של הועדה המחוזית לגבי חלופות הבינוי במתחם המגורים אשר צריך להיות ברצף עם מע"ר אור עקיבא "ולא תהווה שכונה סגורה" (סיכום דיון הועדה המחוזית מתאריך 18/07/2000 מתוך פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מתאריך 01/04/2008).

בנוסף לכך, בדיון בהתנגדויות שהתקיים בתאריך 04/03/2008 הוזכר על ידי אדריכל התכנית כי בעת הדיון בו הוחלט על הפקדת התכנית, סוכם לפתוח את המעבר בין המגדלים על חשבון השטח הפרטי הפתוח שלהם כדי ליצור את הקשר הדרוש בין הכיכר המרכזית לבין השטח הציבורי הפתוח המיוחד שלאורך כביש מס' 2.

הקמת מתחם מגורים סגור ובו 6 מגדלים בני 18 קומות, המיועד לאוכלוסייה ממעמד עליון בשולי עיר בעלת מאפיינים חברתיים וכלכליים של מעמד בינוני, מהווה סתירה מבחינה אורבנית. סתירה זאת מתחבאת בפיתוח כביכול של אור עקיבא, למרות שפיתוח זה אינו מיועד לתושביה הוותיקים, אלא למי שיכולים להרשות לעצמם לרכוש דירות יקרות במקום זול יחסית. קהל היעד שעתיד לרכוש את הדירות במתחם מגורים הסגור לא יעשה זאת מתוך כוונה להיות חלק מהקהילה המקומית או כדי לחזק אותה, אלא מכיוון שהוא מחפש ליצור את הסביבה המתאימה לאורח החיים שלו מבלי לשתף בה את האוכלוסייה הקיימת.

לכך מתווספת העובדה כי תכנית ש/491ג' מגדירה שטח של כ-8 דונם כ-"שטח פרטי פתוח" ממנו יוכלו ליהנות רק דיירי המגדלים. הגדרה זאת פוגעת ברווחתם של כלל תושבי אור עקיבא, כיוון שהם מפסידים בכך שטח אשר נמסר לידיהם של מספר מצומצם של דיירים ללא הצדקה תכנונית סבירה, היות ואין בתחום התכנית קרקעות בבעלות פרטית.

מגדלי המגורים היקרים, בשילוב עם מתחם ספורט ונופש פרטי שיוקם ב-"שטח פרטי פתוח", במתחם המוגדר כולו כ-"שכונה סגורה" בהחלטות של מוסדות תכנון, יביאו ללא ספק ליצירתה של שכונה פרטית בה תתגורר קהילה מסוגרת, אשר תהיה מנותקת מהסביבה שלה.

על כן, המתנגדים מבקשים מועדת המשנה לעררים לתקן את מסמכי התכנית ולהבטיח בהוראותיה כי מתחם המגורים המוצע ב-"אזור מגורים מיוחד 1" לא יהפוך לשכונה פרטית סגורה בתוך עצמה כפי שנאמר בהחלטה של ועדת ההתנגדויות.

סיכום

כפי שנאמר במכתבו של מר יגאל שחר, יו"ר הוועדה המחוזית במחוז חיפה, בהסכמתו להעניק למתנגדים רשות ערר, אנחנו מבקשים לעלות לדיון מחדש בפני וועדת המשנה לעררים נושאים עקרוניים בקשר לתכנית המוצעת, אשר הינה בעלת חשיבות רבה לפיתוחה של לאור עקיבא.

לכן אנו מבקשים מוועדת המשנה לעררים לקבל את הטענות המפורטות לעיל נגד תכנית ש/491' ולהורות על עריכת השינויים המתאימים בתכנית ולעגן בהוראותיה הנחיות אשר ישקפו פתרונות לנושאים שלא קיבלו מענה בהחלטה של וועדת ההתנגדויות מתאריך 01/04/2008.

כמו-כן, ולאור אי ההתאמות שנמצאו במסמכי התכנית, חוסר הפירוט לגבי שלבי הפיתוח שלה והצורך בתיקון מסמכי התכנית בעקבות קבלת ההתנגדות באופן חלקי, מבקשים המתנגדים להיות מודעים על אופן עריכתה מחדש של התכנית ש/491' בטרם תקבל תוקף.

בברכה,

אלי אלפסי, יו"ר מנהיגות צעירה קהילתית אור עקיבא
תושב אור עקיבא

סזאר יהודקין, מתכנן ערים
במקום - מתכננים למען זכויות תכנון

מיכל אבני
תושבת אור עקיבא

שלומי אבני, מנכ"ל "נירים בשכונות"
תושב אור עקיבא

אבישי קדר, ראש ועד התושבים שכונת היובל
תושב אור עקיבא

העתק:

מר יגאל שחר, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז חיפה.