

חוות דעת תכנונית לתכנית מתאר תא/ 2615 א'

"מתחם יצחק אלחנן מרכז"

א. הרקע לחוות הדעת התכנונית ומטרותיה

עמותת במקום מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר מס' 58-034-208-7) מגישה בזאת חוות דעת תכנונית לתכנית מתאר תא/2615 א', הידועה כתכנית מתחם יצחק אלחנן מרכז.

עניינה של חוות הדעת התכנונית הוא בהשלכות התכנית על האוכלוסייה המתגוררת באזור רחוב יצחק אלחנן, בשטח נשוא התכנית. בהתאם לכך, חוות הדעת התכנונית היא עבור ומטעם התושבים והקהילה אשר התכנית עתידה לחול עליהם.

עמותת במקום - מתכננים למען זכויות תכנון, הוקמה באפריל 1999 על ידי מתכננים/ות ואדריכלים/ות אשר שמו להם למטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם ומערכות התכנון במדינת ישראל. במקום פועלת עם ולטובת הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית, במסגרות תכנון מסוגרות, על מנת לייצג את עמדתן באמצעות כלים מקצועיים ובשפה תכנונית מקובלת וידועה לממסד, ובכך ליצור אפיק פעולה בעל עוצמה וישימות כאחד. פעילי במקום וחברי הועד המנהל עובדים בהתנדבות למימוש מטרות אלה, מתוך תפיסה המקדמת והמחייבת את תרומתו של איש המקצוע לקהילה.

ב. כללי

"מתחם יצחק אלחנן מרכז" ממוקם בתווך בין נווה צדק לשכונת כרם ישראל בואכה שוק הכרמל. האזור, בו מצוי המתחם, הוא בעל אופי של שכונת מגורים שקטה, כאשר הבניינים בו הנם בני קומה-שתיים ועד ארבע-חמש קומות על עמודים, עם זכויות בנייה של 146%. הרחובות בשכונה צרים ואין בהם תנועה רבה של כלי רכב. למרות מגרשי החנייה הקיימים לאורך רחוב יצחק אלחנן, התחושה היא כי רחוב יצחק אלחנן מהווה רחוב פנימי בשכונה, כאשר לתושבים קשר ישיר עם חלק השכונה שמעבר לרחוב. בקרב מתכננים עירוניים קיימת היום מודעות לחשיבות של שימור המרקם המיוחד של השכונות השונות בעיר, כאשר ניתן לשמר את המאפיינים הייחודיים של שכונה, בין היתר, על ידי הגבלת גובה הבנייה ומניעת צפיפות נקודתית גבוהה מהצפיפות המקובלת בשכונה.

הפרויקט, המתוכנן לאורך צדו הצפוני של רחוב יצחק אלחנן, חורג באופן מהותי מהבניינים הקיימים ומזכויות הבנייה הנוכחיים. הפרויקט כולל שני בניינים עם זכויות בנייה של 280%, משני צדדיו של רחוב התבור. לפי הוראות התכנית תותר הקמת מבנים עד 8 קומות ומגדל בגובה עד 28 קומות מעל קומה מסחרית, בפינה המזרחית של הפרויקט, פינת רחובות יצחק אלחנן ומוהילבר. לפי נספח הבינוי המנחה, הבניין ממערב לרחוב התבור הוא רק בן חמש קומות מעל הקומה המסחרית, אך לא ברור אם הנספח מחייב. בכל מקרה, התכנון המוצע ייצור חיץ חזותי ובעיקר קוגניטיבי עבור התושבים הגרים בשכונות לפרויקט, ורואים את צדו השני של רחוב יצחק אלחנן ואת הרחובות היוצאים ממנו, כחלק משכונתם. המבנים המוצעים, בשל מידותיהם החורגות, (לשם השוואה – מגדל מגורים חדש המתוכנן בפינת שד' שאול המלך ורח' אבן גבירול, שהם רחבים בהרבה מהרחובות שבמתחם וכבר קיימים בהם מגדלים למגורים ולמשרדים, קיבל אישור ל-250% בלבד), יהרסו את המרקם השכונתי הקיים וינתקו את התושבים הגרים מצפון לפרויקט מחלקה הדרומי של שכונתם ובכך ייפגעו חיי היום יום שלהם. בנוסף, חוששים התושבים, הגרים בקרבת הפרויקט, מירידת ערך נכסיהם עקב מיקומו של הפרויקט ומכך שהוא יהווה מטרד של רעש וזיהום אוויר (עקב הגדלת נפח התנועה) ומפגע ממשי בלב השכונה כולה.

חוות דעת זו מתייחסת למספר נושאים:

- אי התאמה בין התכנית המוצעת והמטרות שהציבה לעצמה;
- פגיעה במרקם האורבאני של השכונה בכללותה;
- פגיעה קשה באיכות החיים של התושבים הגרים בשכונות לתכנית;
- ליקויים בתשריט ובהוראות התכנית, בחלקם מהותיים וחלקם טכניים, המצביעים על בעיות מהותיות.

**1. שם התכנית מצביע על בעייתה העיקרית.**

פגם מרכזי של התכנית מקבל ביטוי בשם התכנית: "מתחם יצחק אלחנן מרכז". התכנית מתיימרת להיות תכנית מתחמית, אך למעשה מדובר בתכנית נקודתית, המבקשת לשתול מבנה ענק בלב שכונת מגורים, ללא התייחסות לסביבה הפיסית, החברתית והכלכלית של השכונה. בצדק שונה שם התכנית הקודמת שבתוקף, מ"מגרש לדיור מוגן ברחוב יצחק אלחנן" (תכנית מס' תא/2615 שקיבלה תוקף ב-1995) ואשר התכנית הנוכחית באה להחליף, ל"מתחם יצחק אלחנן מרכז". התפישה שיש להתייחס למתחם כולו נכונה, אך דבר זה לא נעשה בתכנית שלפנינו.

**2. מטרות התכנית ואי התאמתה בפועל למטרות שהציבה.**

לתכנית שלוש מטרות מוצהרות, כמופיע בתקנון התכנית (נספח א'): "(1) חיזוק אזור המגורים בין שכונת נווה צדק, שכונת כרם ישראל, מתחם נחלת בנימין ואזור שוק הכרמל, (2) תוספת שטחי ציבור, (3) שיפור מערך התנועה בציר יצחק אלחנן והפיכתו לציר עם חזית מסחרית המוביל מאזור המע"ר של שדרות רוטשילד לים".

נבדוק כיצד התכנית עומדת בכל אחת מן המטרות שהציבה.

**2. א. חיזוק אזור המגורים**

קיימות מספר דרכים לחיזוק אזורי מגורים, כפי שעולה מעבודות ומחקרים שונים, בתחומי האדריכלות, תכנון הערים, הגיאוגרפיה, הסוציולוגיה ועוד: למשל, שיקום התשתית הפיסית של השכונה, שיפור השירותים הציבוריים הקיימים והוספת בנייני ציבור נחוצים, לאחר בדיקת הצרכים הנוכחים והעתידיים של האזור. במטרה לחזק את האוכלוסייה, ניתן גם ליצור תמהיל מגוון של תושבים חדשים ע"י יצירת היצע של יחידות דיור, ובכך למשוך תושבים משכבות שונות. כל זה חייב להיעשות בשיתוף התושבים, לא רק על מנת ליידע אותם, אלא במטרה שייקחו חלק פעיל בתהליך קבלת ההחלטות, הנוגעות לאיכות חייהם לטווח ארוך. באופן זה ניתן ליצור 'תלכיד שכונתי' – הרגשה של שייכות ושיתוף פעולה בין התושבים לבין עצמם ובין לבין הרשויות.

התכנון הנוכחי, המתיימר להיטיב עם השכונה, לא עשה דבר מכל אלה. "חיזוק אזור המגורים" במקרה זה, היא בבחינת סיסמא הבאה לסבר את האוזן. על כך יש להוסיף ולדרוש: האם מגדל מגורים בגובה עשרים ושמונה קומות, באזור זה, אכן יחזק את השכונה? לתפיסתנו, ספק אם המגדל, הממוקם על ציר תנועה סואן, באזור שמחירי הדירות בו אינם גבוהים, אשר יחידות הדיור בו אינן דירות פאר והן קטנות (ממוצע 85 מ"ר) בהשוואה לדירות במגדלי מגורים יוקרתיים – ימשוך אוכלוסייה אמידה במיוחד, המהווה תנאי הכרחי כדי שבניין כזה לא יידרדר במהרה. לדברי התושבים, קבלנים לא הצליחו למכור חלק מן הדירות בבניינים חדשים, ברמת בנייה הגבוהה מהמקובל בשכונה (עם גימור גבוה ומעלית) – ברחוב לפין, למשל – למרות

האטרקטיביות של הרחוב השקט והקרבה לים, מה שמצביע על קושי בשיווק דירות קצת יקרות מן המקובל באזור זה.

ההיבטים החברתיים השליליים של מגדלי-מגורים עבור אוכלוסייה מן המעמד הבינוני ומטה, נידונו במחקרים רבים בארצות שונות בעולם, ולאחרונה התפרסמו גם בישראל, במחקר – "היבטים משפטיים של בנייה גבוהה" – שהוזמן על ידי משרד הפנים וחובר על ידי פרופ' רחל אלתרמן וד"ר טל צפריר (המרכז לחקר העיר והאזור בטכניון). המחקר מזהיר מפני העדר חוקים המסדירים את תחזוקת הבניינים הללו, מצביע על אי יכולת אכיפת התקנות הקיימות וממליץ לגופי התכנון "להימנע בדרך כלל מאישור תוכניות לבניינים גבוהים למגורים", זאת למעט בנייני יוקרה לשכבות האמידות באזורים בהם ערך הקרקע הוא גבוה. אזהרה זו מתייחסת בדיוק למקרה בו אנו דנים.

מחקר נוסף, שממצאיו הוצגו בכנסי איגוד המתכננים הישראלי והאגודה הגיאוגרפית, מדווח על סקר המורה שרובם הגדול של הישראלים אינם מעוניינים לגור במגדלים. דמי הניהול הגבוהים עלולים לשבור בעלי דירות ומרתיעים קונים פוטנציאלים; מתווכים בענף הנדל"ן מכנים את התופעה "תסמונת הפרויקט הכמעט יוקרתי", הדגש הוא על ה"כמעט", והפרויקט שלפנינו מתאים להגדרה זו. מכל אלה ניתן להסיק שאוכלוסייה "חזקה" לא תמהר לעבור לגור במגדל כזה, וכתוצאה מכך הוא יהפוך במהרה לנטל על השכונה, במקום לקדם אותה.

נוסף על כך, אין בתכנית המוצעת התייחסות לשיפור סביבת המגורים של דיירי השכונה אלא רק באזור של התכנית עצמה – שלפי מסמכי תכנית המתאר **נמצא** כולו בשטח בבעלות פרטית. אמנם לחלק מן השטחים בפרויקט קיימת "זיקה לשימוש הציבורי", אך שטחים אלה אינם מוגדרים בבהירות ולא ברור כיצד הם ישפרו את חיי השכנים של המתחם. לעומת זאת, הבנייה המסיבית המתוכננת עם מגדל המגורים הגבוה תעמיד בצל, תרתי משמע, את בתי השכונה, גם את הגבוהים שבהם, **ותחליש את השכונה הקיימת במקום לחזק אותה**.

## 2. ב. תוספת מבני ציבור

היבט נוסף שיש להתייחס אליו הוא, שלא ניתן לתכנן מתחם מגורים חדש בלב שכונה קיימת, במנותק מן האזור בו הוא נמצא, מבלי לבדוק כיצד תוספת משמעותית של תושבים וכלי רכב תשפיע על השירותים השכונתיים הקיימים. מן הראוי שתכנית כזאת תלווה בחיזוק המרקם העירוני הקיים, אם על ידי שיפוץ הבניינים הקיימים ואם על ידי חיזוק הקהילה באמצעות מבני ציבור **רלוונטים** לאוכלוסייה הקיימת במקום.

בפרוטוקול הישיבה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה בתאריך 06/02/2002 (נספח ב'), בה הוחלט על הפקדת התכנית, נאמר ש"נערכה בדיקה פרוגרמטית לגבי צרכי הציבור הנדרשים". הבדיקה נערכה באזור נרחב, המשתרע בין רח' אלנבי לים, מצפון לרח' יעבץ, אבל הוא אינו כולל את הסביבה הצמודה לפרויקט! תוצאות בדיקה זו לא ברורות: למה הכוונה ב- "פריסת המעונות באזורים הסמוכים לאזור הבדיקה אינה משרתת היטב את האוכלוסייה", כפי שמופיע

בפרוטוקול? מהם האזורים הסמוכים לאזור הבדיקה ואיזו אוכלוסייה אין הם משרתים? האם התושבים של "האזורים הסמוכים לאזור הבדיקה" כלומר אלה שגרים מעבר לרחובות אלנבי, שינקין, מלצ'ט ומונטיפיורי יסיעו את ילדיהם למעון במתחם? מסקנת הבדיקה: "לאור הניתוח הפרוגרמטי של צרכי הפרויקט, ובהתייחס למאזן מוסדות הציבור הקיים בסביבה, מומלץ במסגרת הפרויקט לבנות מעון יום ו/או משפחתונים". ברור, שקהל היעד העיקרי של מעון היום יהיו הדיירים החדשים במתחם, ושצרכי התושבים הגרים בשכנות לפרויקט לא נבדקו. מעון היום המתוכנן ישמש, ככל הנראה, בעיקר את תושבי מגדל המגורים, גם על פי מיקומו (בתוך הבניין, בקומה א') וגם מפני שלא ברור באיזו מידה יש לאוכלוסייה הקיימת באזור צורך בו.

מעבר להתייחסות למעון היום ו/או משפחתונים אין בתסקיר כל התייחסות לשירותים ובנייני ציבור אחרים הקיימים או חסרים בסביבה. אין כל התייחסות למבנה לדיור מוגן, שהקמתו היוותה תנאי לאישור בנייה לפי התכנית שבתוקף (תא/2615) וגם לא לצורך ב"מועדון קשישים לשירות תושבי הסביבה", המופיע בהוראות אותה תכנית. לכאורה לא נשאר בתכנית אף אחד מן האלמנטים המופיעים בתכנית המאושרת, אשר היו אמורים לשרת את תושבי האזור בזמנו.

למעשה, ולמרות ההצהרה על מטרות התכנית, אין תוספת של מבני ציבור עבור התושבים הנוכחים של השכונה. התכנית מציעה הקמתו של בית כנסת חדש, במקום בית הכנסת הקיים בפירת הרחובות יעבץ והתבור, אשר ייהרס לטובת גינה קטנה על שטחו (שטח ציבורי פתוח). מיקום הגינה, המתוכננת ליד רחוב יעבץ הרועש, בו עוברים מספר רב של אוטובוסים, נראה בעייתי בעיני התושבים; גם מידותיה קטנות בעיניהם. כפי שנאמר לעיל, מיקומו של בית הכנסת אינו מופיע בתשריט התכנית, ולא ברור את מי הוא עתיד לשרת.

בשיחות שהתקיימו עם התושבים עלו צרכיהם התכנוניים בתחום השירותים הציבוריים כדלקמן: התושבים המבוגרים יותר בשכונה ציינו את הצורך בהקמתו של מועדון בקרבת מקום. תושבים אחרים ציינו את הצורך בגינה ציבורית גדולה ומטופחת (כדוגמת גן מאיר) עם מתקנים ברמה גבוהה עבור הילדים. לטענתם לא היו בגן הכובשים מראש מתקנים ברמה טובה, הגן פרוץ ומסתובבים בו שיכורים וחסרי בית - לא מקום מתאים לילדים ולנוער. התושבים ביטאו גם צורך במועדון לפעולות ספורט וחברה, חדר כושר ואפילו בריכה, בתנאי שהחברות בו תהיה פתוחה לכל תושבי השכונה, כדי לא להפלות לרעה תושבים מעוטי יכולת.

יש לשים לב לעובדה, שהשטחים של שני בנייני ציבור אלה, בית הכנסת ומעון הילדים, היחידים המוזכרים בתכנית, אינם נכללים בזכויות הבנייה המופלגות שהוקצו לפרויקט; כך מתווספים עוד 350 מ"ר שטח עיקרי ו- 80 מ"ר שטח שרות לשטחים שמעל פני הקרקע ומגדילים את נפח הבניין, בניגוד לתכנית שבתוקף. כמו כן, אין בנייני הציבור האלה מופיעים בתשריט, ולא ניתן לאתר אותם.

## 2. ג. שיפור מערך התנועה בציר יצחק אלחנן

רחוב יצחק אלחנן משמש מעבר לכלי רכב המגיעים מיפו, מדרום העיר ומשוק הכרמל בדרכם מזרחה וצפונה. הרחוב היום רחוב חד סטרי ממערב למזרח בעל שני נתיבים. הרחוב עמוס מאד והתנועה בו מתנהלת באיטיות רבה, בעיקר עקב ההיתר לחנות לאורכו, מה שמוותר נתיב תנועה יחיד. מבדיקת החומר בתיקי התב"ע הנוכחית והקודמת, ומתוך שיחה עם מתכננים מצוות התכנון בעיריית תל אביב יפו, מתברר, שלצורך הרחבת הדרך ברחוב יצחק אלחנן, אשר אמורה להיות חלק מ"תכנית שלבים", הופקע לפני כעשר שנים שטח של כ- 800 מ"ר מן המגרשים שלאורך הרחוב וניתנו אחוזי בנייה מוגדלים (280% מן הברוטו) לבעליהם, במסגרת תכנית מפורטת תא/2615 ("מגרש לדיור מוגן ולמסחר ברחוב יצחק אלחנן"). "תכנית שלבים" אמורה לאפשר לתושבי אשדוד, ראשלי"צ ובת-ים להגיע למע"ר של שדרות רוטשילד במכוניותיהם. קשה להבין כיצד לא נמצאה דרך חלופית עדיפה כדי לקשר בין המע"ר של שדרות רוטשילד לכניסה וליציאה הדרומיות מהעיר, אלא דרך רחוב יצחק אלחנן הצר. גם לאחר עשר שנים מאז אישור התכנית הקודמת, לא הסתיימו ההליכים לאישור קטעים אחרים של הדרך, בלעדיהם ממילא לא ניתן לממש את "תכנית שלבים", אבל העירייה מוצאת עצמה כבולה להסכמתה לצפיפות הגבוהה ולבניין החורג במידותיו מכל סביבתו מחד, ולקידום הרחבת המקטע המדובר ברחוב יצחק אלחנן מאידך.

עולה גם השאלה העקרונית, האם יש לעודד כניסת מכוניות בקנה מידה גדול למרכז העיר כאשר בערים רבות ברחבי העולם מנסים למנוע או לפחות לצמצם כניסת רכב פרטי למרכזי ערים בדרכים שונות? בנוסף, הגיעו לאחרונה מומחים לתחבורה למסקנה, שהרחבת דרכים אינה מקילה על עומס בכבישים, אלא מעודדת מספר גדול יותר של אנשים לנסוע בהם במכוניותיהם הפרטיות.

לגופו של עניין, לא ברור כיצד הפיכתו של הרחוב לדו סטרי על ידי הוספת שני נתיבים בכיוון הנגדי יקל על התנועה. התנועה ממערב למזרח תמשיך להתנהל בנתיבים הקיימים כיום, אך יתווספו לקשיי התנועה הפניות המוצעות שמאלה לרחוב התבור ולרחוב מוהילבר, אשר יחצו את התנועה החדשה ממזרח למערב. לכך יש להוסיף את המספר הגדול של המכוניות (כ- 300), של דיירי הפרויקט (גדול בהרבה מאלה שהיו אמורים לשרת בניין של דיור מוגן), ואת תנועת הרכבים לצורך המסחר, שייצאו וייכנסו לארבעת מפלסי החנייה התת-קרקעיים.

נראה כי מערך התנועה ברחוב יורע באופן משמעותי. אם הפתרון לאיטיות הנסיעה ממערב למזרח הוא ביטול החנייה לאורך הרחוב, הרי ניתן לעשות זאת גם בלי ההפקעה בקטע הקצר לאורך הפרויקט. העובדה, כי ביצוע המשך הרחבת הרחוב עד מגדל שלום במזרח ועד הכרמל במערב, אינו מהווה תנאי לביצוע תכנית זו (ת"א/2615/א'), מבטיחה היווצרותו של צוואר בקבוק, וכתוצאה מכך, הפניית כלי רכב רבים לרחוב מוהילבר – בכך תופר שלוות דייריו והדבר יהווה מקור של רעש וזיהום אוויר ברחוב הצר והשקט הזה.

## 2. ג. 1. חנייה

המגרשים שעליהם מתוכננים המבנים בתכנית משמשים היום כחניה למאות כלי רכב. התכנית אינה נותנת מענה למצוקת החניה שתיווצר. לפי נספח התחבורה, יהיו בתכנית כ- 100 מקומות חנייה מעבר לדרוש לפי התקן עבור המגורים והמסחר של הבניין, אך היא אינה נותנת מענה לביטולם של כ- 500 מקומות חנייה במגרשי החנייה הקיימים כיום, כך שיווצר גירעון של כ- 400 מקומות חנייה.

**לפיכך, המסקנה הבלתי נמנעת היא, שהתכנית אינה משפרת את מערך התנועה, אלא מגבירה את בעיות התנועה והחנייה באזור, שיגרמו לעומס ולפגיעה ישירה באיכות החיים של תושבי השכונה.**

## 3. הפגיעה בתושבים ובמרקם השכונה

רחוב יצחק אלחנן שוכן בשכונת כרם ישראל אשר בחלקה הדרום מערבי של תל אביב. האזור מצוי בתווך שבין כרם התימנים, שוק הכרמל ונחלת בנימין בצפון לבין שבזי ונווה צדק בדרום. האזור הנו אזור מגורים, המשלב בסביבתו ריכוזים רבים של פעילות כלכלית ממגוון רחב של סוגים – פעילות מסחרית סביב שוק הכרמל ונחלת בנימין; נופש, בידור ומלונאות במערב על קו החוף; טרמינל תחבורתי ממערב לשכונה במסוף כרמלית; פעילות כלכלית במתחם לב העיר; מוסכים ושירותי דרך סביב רחוב יצחק אלחנן.

אחד האלמנטים המרכזיים באופיו של האזור הנו היותו מאוכלס במשקי בית קטנים. גודל משק הבית הממוצע באזור עומד סביב 2 נפשות – נמוך מהממוצע העירוני (2.3) ובהכרח מן הממוצע הארצי (3.5). ריכוז משקי הבית הקטנים נובע משלוש סיבות עיקריות: הראשונה, האזור מאופיין באחוז ניכר של אוכלוסייה מבוגרת (+65) – בין 25 ל- 30 אחוז – הגבוה מהממוצע העירוני העומד על 16.9% (שיעור הגבוה בהרבה מהממוצע הארצי העומד על 9.8%), השנייה, באזור ריכוז גדול של אוכלוסייה במעבר המתגוררת בשכירות. השלישית, באזור ריכוז גבוה של אוכלוסייה מהקהילה ההומו-לסבית. באזור קיים ריכוז נמוך של עולים חדשים (סביב 8%), הנמוך מהממוצע העירוני העומד על 12%.

האוכלוסייה הגרה באזור היום היא מאד הטרוגנית. חלק מן התושבים הם מותיקי השכונה וגרים עדיין בבתים המקוריים, חלק כבר דור שני בשכונה. בחלק מן הדירות גרות משפחות עם ילדים קטנים, אך רב התושבים שפגשו הם בגיל ביניים, עוסקים במלאכות שונות ובמסחר, רק מיעוט בעלי השכלה גבוהה.

במדרג הכלכלי חברתי של אזורי העיר – האזור נמצא בדירוג נמוך – 2 מתוך 5 (5 הגבוה ביותר). למרות זאת נחשב ייחודי ואטרקטיבי וזאת תודות למאפייני האוכלוסייה הייחודיים וקירבתו למרכז העיר.

מגדל המגורים המתוכנן – בגובה 21 קומות מעל גוש מסיבי של שמונה קומות, ממוקם בלב השכונה (ולא בשוליים, שם אפשר אולי לראות אותו כתוחם את השכונה) ועתיד להוות נטע זר באופי האורבאני של השכונה. האזור משני צדדיו של רחוב יצחק אלחנן – עד רחוב יעבץ בצפון (ואף מעבר לו), ובין מגדל שלום לגן הכובשים – מוגדר כאזור מגורים ב' עם אחוזי בנייה מותרים של 146%. כיום רבים מהבתים הם בני קומה אחת עד שתיים, חלקם בני שלש-ארבע קומות, אך ניכרת התחלה של בנייה חדשה בשכונה ויש כבר כמה בניינים חדשים בני ארבע-חמש קומות על עמודים.

קיימת היום הבנה ותמיכה בעולם ובישראל, בחשיבות שימור האופי והמרקם האורבאני הייחודי של השכונות השונות בעיר (לדוגמא: תכנית "לב העיר"). הבניינים המתוכננים בתכנית המוצעת, חורגים מאופי השכונה בצורה משמעותית, ומעבר לפגיעה החזותית הקשה, של בנייה בגובה כה רב בלב שכונה המוגדרת כאזור מגורים ב' ואשר רבים מבתיה עדיין בני קומה אחת, גורמת התכנית לפגיעה ממשית באוכלוסייה הגרה בשכונות לפרויקט.

### 3. א. מפגע חזותי

גוש הבניינים המוצע עם המגדל הגבוה יעמיד בצל את כל הבניינים בסביבתו. הוא יגמד לא רק את הבניין הצמוד לו, בן הקומה הבודדת ברחוב מוהילבר, אלא אף את הבניינים החדשים שניבנו בשכונה בגובה ארבע קומות על עמודים, המעידים על תחילת התחדשות השכונה בהליך הדרגתי, שתחילתו מיצוי זכויות הבנייה הקיימות. לא מפתיע שבתכנית הבינוי נמנעו מאזכור גרפי של הבניינים השכנים לפרויקט, ברחוב מוהילבר, למשל, מה שהיה מדגיש את חוסר הפרופורציה הקיים בין הפרויקט לשכונה, ואת האיום הקוגניטיבי שהוא מהווה.

### 3. ב. מפגע אקולוגי

הבניין ימנע את אור השמש כמעט לחלוטין ברוב שעות היום מכל המבנים המצויים דרומה לו. ידוע, כמו כן, שיש לבניין בסדר גודל זה השפעות רבות על הסביבה ולא נראה, שניתנה עליהם הדעת בתכנון הנוכחי. למשל, לא נערך תסקיר בנושא השפעת מיקום הבניין על יצירת מיקרו אקלים באזור כגון: משטר הרוחות, חסימת אוויר, הצללה וכו'.

### 3. ג. מפגע תחבורתי

ריבוי כלי הרכב שיזרמו לרחובות השקטים של השכונה, הן בשל הגידול הניכר במספר התושבים בשטח נקודתי, והן בשל בעיות התנועה שהתכנית תגרום, כפי שהוסבר לעיל, יוביל למפגעי רעש, זיהום אוויר וסיכון בטיחותי בכל השכונה, בה רוב המדרכות צרות ותנועת הולכי הרגל גדולה.

לדיירי הבית הצמוד לפרויקט ייגרם נזק סביבתי מוגבר, של רעש וזיהום, בעיקר אם תאושר רמפה למרתפי החניה בצמוד לגדר שלו. על זאת יש להוסיף את נפח התנועה המוגדל ברוב מוהילבר לכשינוקזו אליו כלי הרכב מהמסלול החדש של רחוב יצחק אלחנן, ממזרח

למערב, וכלי הרכב היוצאים מן החנייה, כמו גם כלי הרכב שיעברו במעבר המתוכנן (בתוך הבניין?) בין רחוב עצמון לרחוב מוהילבר, מה שיהפוך את החיים שם לבלתי נסבלים.

#### **4. ליקויים מהותיים וטכניים של התכנית**

בבדיקת התכנית גילינו מספר ליקויים בהוראות התכנית ובתשריט וחוסר התאמה ביניהם.

4. א. סעיף 9 (ו): "קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור" למעבר ולשימוש הציבור בשטח הציבורי הפתוח". ברור ששצ"פ משמש את הציבור, האם יש צורך להוסיף "עם זיקת הנאה לטובת הציבור"? אם הכוונה ל"שטח פרטי פתוח", אין פלא שנפלה כאן טעות, השפ"פים לא מסומנים על גבי התכנית בצורה המקובלת, כפי שיפורט בהמשך!

4. ב. סעיף 10 (א'): "אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בצבע פסים כתום אפור לסירוגין...". – אין בתשריט שטח צבוע בצבעים אלה.

4. ג. סעיף 10 (3) "קווי הבניין יהיו כמסומן בתכנית...". היה רצוי, על מנת לקבל תמונה נאמנה של התכנית המוצעת, שקווי הבניין יסומנו באופן ברור. מהתשריט הנוכחי קשה עד בלתי אפשרי להבין, מהם בדיוק קווי הבניין (בעיקר מפני שלא ניתן לראות את גבול המגרש אשר גם אינו מופיע במקרא) ולפיכך נוצרת עמימות, אולי מכוונת, בין השטח הציבורי (הכביש כולל המדרכה) ובין השטח הפרטי של הבניין. מהתכנית נובע כי המדרכה לאורך הבניין רובה ככולה היא בשטח פרטי עם "זיקת הנאה לציבור" ולא בשטח העירייה. מי הם האחראים לשטח זה? בתכנית ת"א/2615 נאמר: "הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה בקו בנין "0" בהסכמת בעלי מגרש גובל", תנאי שאינו קיים בתכנית ת"א/2615/א'.

4. ד. סעיף 10 (ג'): "שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור: השטח צבוע בתשריט בצבע פסים כתום-אפור עם מסגרת שחורה...".

1. לא קיים שטח בצבעים אלה בתשריט במצב מוצע.
2. שטח פרטי פתוח יש לצבוע בירוק עם נקודות, ו/או קו תוחם.

הבעיה כאן בהחלט אינה טכנית בלבד. בהחלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בעיריית ת"א יפו, (06/02/2002), הומרה הדרישה המופיעה ב"בדיקה פרוגרמטית לצרכי ציבור": "להקצות בשטח הפרוייקט שטח שלא יפחת מ- 1 דונם ביחידה אחת", - ל"היזום יתבקש לשלב במגרשו שטחים פתוחים של כ- 1 דונם". שטחים אלה אינם מסומנים בתכנית כנדרש, קשה לאתר אותם ובהוראות התכנית אין התייחסות לשטח שלהם. אם כוונת המתכנן אכן הייתה לגינה ציבורית בשטח של דונם, ניתן היה לרשום את השטח כשצ"פ גם אם הוא מעל מרתפי החנייה, ולהחכיר אותו, כשם שנעשה עבור מרתפי החניה הנמצאים מתחת לשטח הדרך.

4. ה. סעיף 11, תנועה וחנייה.

רוב הסדרי התנועה המוצעים בסעיף זה מותנים באישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו, ולכן קשה להתייחס אליהם. לא ברור מדוע לא אושרו הסדרים אלה בשנתיים בין הדיון בתכנית ואישורה לבין הפקדתה. בכל מקרה, הפיכתו של רח' יצחק אלחנן לדו-סטרי בקטע קטן שלו, במרכזו, יגרום לבעיות תחבורה קשות, כפי שהוסבר לעיל. כמו כן, הפיכת רחוב התבור (סעיף ד') לרחוב דו סטרי תגרום לבעיות תנועה וחנייה קשות לדיירי הרחוב.

4. ו. סעיף (ה) "לנושא מרתפי חניה מתחת לרח' יצחק אלחנן, שטח המסומן בתשריט ברשת אלכסוניים אדומים..." לא קיים סימון כזה.

4. ז. "במרתפים תתקיים הפרדה בין מקומות החנייה המיועדים ובין אלה המיועדים למסחר ולאורחים". חסרה שם מלה, למי מיועדים הראשונים.

4. ח. בנייני הציבור.

בנייני הציבור אינם מסומנים בצבע חום, כנדרש, ולכן לא ניתן לאתר אותם בתכנית. כמו כן, אין בתנאים להוצאת היתר בנייה (סעיף 15) דרישה להבטחת רישום שטחים, החכרה וזיקות הנאה ע"ש עיריית ת"א יפו, כפי שקיים בתכנית ת"א/2615 המאושרת, אלא רק בסעיף התנאים למתן תעודת גמר.

4. ט. אין דרישה, לא בתנאים להוצאת היתר ולא בתנאים למתן תעודת גמר, ל"אישור אגף התנועה להסדרי התנועה והחנייה, הסדרת הצמתים והרמזורים", דרישה שקיימת בתכנית המאושרת ת"א/2615. זאת דרישה הכרחית, היות וכל התכנית המוצעת, עם הבניינים החורגים מהמקובל בשכונה, נוצרה למען הסדרי התנועה במקום. המחשבה שהעירייה תמצא עצמה שוב מחויבת ליזמים על בנייה לגובה ואחוזי בנייה מוגדלים ללא תכניות מאושרות ומיושמות של אגף התנועה, מדאיגה מאד.

## 5. הערות נוספות

בהוראות תכנית תא/2615 שבתוקף, יש מספר הוראות ותנאים שאינם מופיעים בהוראות תכנית ת"א/2615/א.

א. הערה כללית: בתכנית ת"א/2615 שבתוקף עיריית תל אביב יפו רשומה כאחת מבעלי הנכס, ואילו בתכנית המוצעת ת"א/2615/א כל הקרקע היא בבעלות פרטית.

ב. סעיף 10, הוראות נוספות (מתוך הוראות תכנית תא/2615 שבתוקף):

1. השטחים המיועדים לדרכים יופקעו ו/או יירשמו ע"ש עיריית תל-אביב יפו ללא תמורה.

2. בתחום המסומן כ"זכות מעבר להולכי רגל לטובת הציבור" ו"זכות מעבר לכלי רכב לטובת

הציבור", תרשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

3. יוקצה שטח למועדון קשישים, או מטרה ציבורית דומה, לשירות תושבי הסביבה... המועדון ייבנה על חשבון מבקש ההיתר ויימסר, ללא תמורה, לעיריית ת"א יפו. שטח המועדון יירשם בספר רישום מקרקעין או יימסר לעירייה בהסכם חכירה.

ג. סעיף 11, תנאים רלוונטיים לתכנית המוצעת מתוך התנאים למתן היתר בנייה בתכנית ת"א/2615.

חתימת הסכם בין עיריית תל אביב – יפו למבקש ההיתר:

1. בנוגע להבטחת הזכויות והתמורה המגיעים לעירייה בעבור השימושים מתחת לכבישים.

2. קבלת תמורה בעבור העברת זכויות בקטע רח' עצמון הכלול בתכנית.

3. אישור אגף התנועה להסדרי התנועה והחנייה, הסדרת הצמתים והרמזורים.

4. אישור הג"א, מכבי אש ורשויות נוספות כנדרש.

לדעתנו לא ניתן לוותר על הזכויות והתמורות המגיעות לעירייה, ועל התנאים הנ"ל למתן היתר בנייה ויש להכניס אותם להוראות תכנית זו.

## 6. סיכום

חוות הדעת נוגעת לארבעה נושאים עיקריים:

- הקמת מגדל מגורים מהווה נטע זר בנוף האורבאני של השכונה ויפגע בחיי תושבי השכונה בשל מידותיו החורגות ובשל מטרדי הרעש וזיהום האוויר שייגרמו עקב תנועת רכב מוגברת ברחובות הצרים של השכונה.
- הקמת מגדל מגורים עבור אוכלוסייה שאינה מאד חזקה, דבר שיגרום להידרדרות הבניין ותושביו ולפגיעה נוספת בחיי התושבים.
- תכנון התחבורה העירוני, שמטרתו לאפשר ואף לעודד הגעת כלי רכב פרטיים רבים מערים אחרות למרכז העיר; בחירתו של רחוב יצחק אלחנן כציר תנועה ראשי והפיכת חלק ממנו לרחוב דו סטרי, עם כל בעיות התחבורה שייווצרו מכך והפגיעה בחיי התושבים, וכל זה ללא התניית אישור התכנית מראש על ידי מחלקת התנועה של עיריית תל אביב יפו.
- תכנון מתחם העומד לשנות בצורה מהותית את פני השכונה ללא שיתוף התושבים ומבלי להתייחס לצורכי התושבים ולחזוק אמתי של השכונה הקיימת.

לאור האמור לעיל אנו מבקשים מועדת המשנה להתנגדויות:

- א. להורות על ביטול תכנית מתאר ת"א/2615/א' במתכונתה הנוכחית.
- ב. לבחון מחדש את תכנון רחובות יצחק אלחנן, מוהילבר בראייה אזורית וארוכת טווח.
- ג. לשתף את הציבור בכל הנוגע להחלטות תכנוניות כגון אלה.

אנו שומרים לעצמנו את הזכות לעלות נושאים נוספים לעת הדין.

על החתום

עפר לרנר, מתכנן ערים, במקום

קרין לינדנר, אדריכלית, במקום

### נספחים

1. נספח א' – תקנון תכנית תא/2615/א'
2. נספח ב' – מתוך פרוטוקול דיוני הועדה המקומית מיום 06/02/2002
3. נספח ג' – תצהירי תושבים המתנגדים לתכנית
4. נספח ד' – חתימות תושבים המתנגדים לתכנית