

תאריך: 20.5.2021

מתחם הרמה

תושבים יקרים,

מזה מספר חודשים מתכתב עו"ד עמידור עם המועצה בעניין הפרוייקט במתחם הרמה. חלק מהמכתבים הינם "עדכונים" אשר נשלחים למי מבעלי הזכויות במתחם, חלק - בקשות שונות מהמועצה בנושא אולם ה"מנטרה" העולה מהם היא אחת - טענה שבעלי הזכויות במתחם הרמה מבקשים לקדם פרוייקט של פינוי בינוי ולא של עיבוי בינוי (תמ"א 38). מכתבים אלה נשלחים אליכם תוך שהמועצה והתושבים מוצגים בהם ככאלה שמצויים בשני צידי המתרס. הצגה זו היא שגויה.

המועצה פעלה ופועלת ביחד עם נציגי התושבים וקידמה תוכנית המאפשרת את עיבוי הבינוי (תמ"א 38) במתחם הרמה לטובת התושבים. זאת לאחר בדיקות מקצועיות שערכה, מתוך הבנת אפשרויות הפיתוח השונות וההשפעה שלהן על אורח החיים של תושבי המתחם כמו גם של תושבי המועצה כולה. בכל הבדיקות שערכנו נמצא כי **תוכנית פינוי בינוי אינה מתאימה** - לא מבחינת השטח המיועד למגורים, לא בשל כמות יחידות הדיור הנדרשת להפיכת הפרוייקט לכלכלי ליזם (תוספת של 816 יחידות דיור ל- 408 יחידות הדיור הקימות היום במתחם!) ולא מבחינת התשתיות העירוניות הקיימות (רחובות הרמה הגליל והרי יהודה המהווים את דרך הגישה לשכונה ונמצאים כבר היום בעומס גדול), ואלה הניתנות לפיתוח במתחם (חוסר צפוי במוסדות חינוך, גני ילדים, בית ספר, שטחים פתוחים בשכונה וכו').

התוכנית החלה היום על המתחם, לאחר שאושרה על-ידי הועדה המחוזית, מאפשרת את עיבוי הבינוי במתחם (תמא 38 במסגרת של תוספת לבינוי הקיים) באופן מיידי. על בסיס התוכנית התקפה ניתן להוציא היתרי בניה לחיזוק 17 הבניינים הקיימים תוך חיזוק המבנים כך שיעמדו בתקן לרעידות אדמה והוספת ממד"ים ברוב הדירות, פיתוח השטחים הציבוריים, הקמת שני חניונים תת קרקעיים ותוספת של 250 יחידות דיור בלבד במסגרת תוספת של 2.5 קומות לבניינים הקיימים.

למכתבים של עו"ד עמידור תשיב המועצה בנפרד, אולם אינני רוצה לשוחח אתכם באמצעות מכתבים של עורכי דין, אלא להציג בפניכם, באופן מפורש את עמדתי בנושא זאת לאחר שהמועצה הבהירה בעבר שכאשר שתוצג בפניה תוכנית קונקרטיה היא תתייחס אליה.

בשבוע שעבר הובאה לידעתי התוכנית שערך האדריכל שוהם על בסיסה מבוקש לקדם פינוי בינוי במתחם. כפי שדיווחתי לחברי מליאת המועצה - עיינתי בתוכנית של האדריכל שוהם וחשכו עיני.

התוכנית מציעה להקים יותר מ- 1,200 יחידות דיור במתחם צפוף ביותר בבנייני מגורים רבי קומות ללא תשתיות מתאימות. הפתרון שהציע אדריכל שוהם מציג צפיפות הגדולה פי-3! מהצפיפות הקיימת בשכונת גנים צפון ובכל

הבניה מצפון לשדרת התקוות. בגני תקווה, אין התכנות לתוכנית כזו אשר מחייבת ציפוף משמעותי של יחידות דיור ללא תשתיות מתאימות.

גני תקווה מקדמת פיתוח של שטחים פתוחים שמתאימים לשרת את האוכלוסיה ולא מציעה לתושביה גינות קטנות, חנוקות, למרגלות בנייני המגורים, גינות כל כך קטנות עד שלא ניתן להתקין בהם מספיק מתקנים שישרתו באופן הולם את כל האוכלוסיה סביבן. זה יהיה המקרה בתכנית שמציע אדריכל שוהם.

גני תקווה כרשות שהגישה התחבורתית אליה עוברת דרך הרשויות הגובלות בלבד מקדמת פתרונות תחבורה שיאפשרו זרימה חופשית יותר של כלי רכב אל היישוב ומהיישוב לכמות יחידות הדיור שאושרה בתכנית הכוללנית ואין באפשרותה להעמיס יחידות דיור רבות כל כך, כמו גם שטחי מסחר על הרחובות הסובבים את המתחם, אשר כבר בתכנית שאושרה עמוסים לעיפה.

1,200 יחידות דיור זה מספר היחידות המתוכנן בכל הגוש הצפוני. בשביל 1,200 יחידות דיור צריך עוד בית ספר, ועוד שירותים קהילתיים והרבה מאד שטחי חניה ושטחים ציבוריים פתוחים – שלא ניתן להציע במתחם הרמה. 1,200 יחידות דיור, אשר לפי התוכנית המוצעת מתוכננים ב – 10 בניינים של 120 יח"ד כל אחד, זה כמו לבנות בגנים צפון פי 3 יחידות דיור מאלה הקיימות כיום, סביב אותו שטח פתוח. העומס שיווצר על התשתיות הציבוריות (מים, חשמל, ניקוז וביוב), פארקים ציבוריים, העומסים הצפויים בכבישים, העומסים במוסדות הציבור והחינוך וכו' אינם מאפשרים ציפוף כאמור.

קשה שלא לקבל את הרושם, כי התכנית לפינוי בינוי במתחם הרמה מקודמת משיקולים כלכליים יזמיים תוך התעלמות מטובת תושבי המתחם שממתינים כבר שנים רבות לרגע בו ניתן יהיה להתחיל בפרויקט התמא 38. הרגע הזה הגיע וניתן להתחיל בפרויקט עוד השנה!

אני כותבת את הדברים כי אנחנו באותו צד של המתרס.

אני לא יכולה למנוע מכם לנסות לקדם תוכנית כזו, אך יכולה להגיד לכם שבשל כל הסיבות שפירטתי למעלה - **המועצה תתנגד לה**. אני מניחה שפרט למועצה יהיו עוד מתנגדים רבים נוספים כך שקידומה מוטל בספק רב ויגרור עיכוב נוסף בהתחדשות המתחם. בשל כל הסיבות שפירטתי למעלה, אני סבורה, כי במקום להשקיע מאמצים ומשאבים בתוכנית, אשר מי יודע אם יום אחד תקרום עור וגידים, עדיף לממש את התוכנית שבתוקף ולהוציא מכוחה היתרים לחידוש וחיזוק המבנים במתחם הרמה, כבר כיום.

ליזי דלריצ'ה
ראש המועצה