



## נייר עמדה – פארק החורשות

בתאריך 21/1/15 נדונה בעירייה חלופה תכנונית לפינוי של בנייני רכבת ישנים בני 116 יח"ד ברחוב אופטושו ובנייה חדשה במקומם על גן ההסתדרות – חלק מפארק החורשות בשכונת קריית שלום. החלופה שנדונה באותו פורום קיבלה אישור עקרוני, ותקודם לכדי תכנית מפורטת בעתיד הקרוב. מטרת התכנית היא לתת מענה לתושבי רחוב אופטושו, אשר לפני כ-9 שנים קרסה אחת הכניסות בבניינם הרעוע, ומאז הם חיים בסכנה של קריסה נוספת.

השטח שנבחר לבנייה מחדש הוא חלק מפארק החורשות – מכלול טבע עירוני מהחשובים בעיר, והפארק המשמעותי ביותר בדרום מערב תל אביב מבחינת גודלו ואיכותו. למעשה, זהו פארק רובעי, המשרת שכונות נוספות, ובשנה האחרונה מגיעים אליו תושבים גם מצפון העיר.

### להלן עיקרי עמדת החלה"ט לגבי תכנית זו:

1. ראשית, אנו מצרים על מצבם של דיירי הבניינים ברח' אופטושו, וקוראים לעיריית תל אביב-יפו לפעול במרץ למציאת פתרון מיידי וצודק לדיירים, שיימנע נזק בלתי הפיך שעשוי להיגרם להם כל עוד המתחם עומד על תילו.
2. למרות זאת, אנו מתנגדים נחרצות לחלופה התכנונית המקודמת, וטוענים כי קיימות חלופות אחרות, שלא נבחנו כלל, ושייטיבו הן עם דיירי רח' אופטושו והן עם תושבי השכונה. הנקודות העיקריות אליהן אנו מתייחסים הן:
  - א. בשנת 2008, לאחר שנים של עבודה משותפת עם החלה"ט ותושבי האזור, פרסמה העירייה את "פארק החורשות – תכנית אב" כמסמך מדיניות הקובע עקרונות לשימור ערכי הטבע, נוף ומורשת במקום, ופיתוחו כפארק עירוני.
  - ב. תכנית המתאר המחוזית המאושרת, תמ"מ 5, מגדירה את אזור התכנית כ"שטח לפארק עירוני ראשי".
  - ג. תכנית המתאר העירונית הכוללנית של תל אביב, תא/5000 – הנמצאת בהליכי אישור – מגדילה לעשות ומגדירה את שטח פארק החורשות כ"מכלול טבע עירוני", תוך הגדרה מפורשת "פארק החורשות משני צידי דרך לבון יפותח תוך שימור חורשת האלוניים, נטיעות ממינים מקומיים והדגשת הרבדים ההיסטוריים בשטח"<sup>1</sup>.
  - ד. עוד קובעת תא/5000 כי לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד לשטח ציבורי פתוח לייעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי בייעוד זהה, שאיכויותיו גודל<sup>2</sup> דומים או עולים על אלו של השטח שייעודו שונה" (סעיף 3.6.1 ד).

<sup>1</sup> סעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, אזור תכנון 804.

<sup>2</sup> גודל – התנגדות החלה"ט על סעיף זה התקבלה בועדה המקומית, ונקבע שיש "להוסיף גודל במקום המתאים בסעיפים הרלוונטיים".



## החברה להגנת הטבע קהילת תל אביב-יפו והסביבה

- ה. העירייה מקדמת תב"ע הסמוכה לפארק, מערבית לרח' הרצל, על מתחם נס לגויים. תב"ע זו, תא/4100, מגדירה שטח עצום של מעל 200 דונם לפיתוח למגורים ומבני ציבור, במרחק אווירי של כ-500 מ' מהחלופה הנוכחית המוצעת.
3. לאור האמור לעיל, העירייה סותרת את ההוראות שהיא עצמה קבעה לפארק, ולפני זמן לא רב.
4. על פי האמור לעיל, קידום תכנון על שטח הפארק יהיה תהליך ארוך ומורכב, מאחר והוא סותר את תכניות המתאר המקומיות והמחוזיות, וכל שינוי או עדכון שלהן ייקח זמן רב מאוד. עקב כך, העירייה לא נותנת פתרון מיידי לדיירי רח' אופטושו, והסחבת בעניינם תימשך עוד שנים רבות.
5. החלופה הנוכחית המוצעת, לעמדתנו, אף תגדיל את הפגיעה בדיירי אופטושו, מאחר ומדובר בבנייה על פארק שהם יוכלו להנות ממנו אם הבינוי היה במקום אחר.
6. בתאריך 25/08/2010 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובנייה הפקעה נרחבת של קרקעות בשטח הפארק, בעיקר של מבנים פולשים, ליעוד שטח ציבורי פתוח. לא ייתכן כי **העירייה מצד אחד מפקיעה שטחים לטובת הציבור, ומצד שני מקדמת בנייה עליהם.**
7. הבנייה על שטח פארק החורשות תביא לפגיעה בשטח פתוח המשרת את תושבי דרום העיר. באזור דרום העיר יש מיעוט בשטחים פתוחים – במיוחד בהשוואה לצפון העיר – וכל נגיסה בהם תפגע בכמות שטח פתוח לנפש.
8. תכנית האב לפארק זיהתה את ערכו הטבעי, ההיסטורי והחברתי, וכן את חשיבותו הרבה לתושבים. הפארק הוא מכלול טבע עירוני, וככזה, כל פגיעה בחלק אחד ממנו תשפיע על כלל המכלול.
9. בנוסף, ע"פ ניתוח המצב הקיים במסמכי הרקע לתכנית המתאר העירונית, ברמה כלל עירונית השצ"פ לנפש גבוה מהנדרש בתדריך הממשלתי להקצאת שטחי ציבור. יחד עם זאת, **בשלושה אזורים בעיר היצע השצ"פ הקיים נמוך משמעותית מהנדרש**: ברובע 3 ובחלק **מרובע 8** ההיצע עומד על 2.8-2.9 מ"ר לנפש, זאת לעומת יותר מ-20 מ"ר לנפש באזורי עבר הירקון. בנייה על פארק החורשות, פארק רובעי, תקטין את שיעור השצ"פ לנפש ברובע – שהוא בין הנמוכים בעיר.
10. מאחר וקיימת תכנית תא/4100 למגורים ומבני ציבור בסמיכות לפארק החורשות ובשטח גדול של כ-200 דונם, והיות והיא נמצאת בשלבים הרבה יותר מתקדמים בתהליך התכנון, מן הראוי הוא שדיירי רח' אופטושו ישולבו בתכנית זו ולא בחלופת בנייה על שטח הפארק.

אנו קוראים למנהלת הרובע, צוות התכנון האחראי על הרובע, תושבי רח' אופטושו ושאר הגורמים בעירייה ומחוצה לה, לשבת איתנו כדי למצוא פתרון מיידי וצודק למצוקת הדיירים, אשר שלא יפגע בשאר תושבי השכונות הסמוכות.