

20.6.2018

עו"ד דורון ספיר,
מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה

הנדון: דיור בהישג יד ודיור ציבורי בשדה דב

הועדה המקומית ת"א-יפו צפויה לקיים היום דיון בהפקדת 'תכנית חלופית לשדה דב' (תא/4747) שעיקרה הקמת רובע עירוני מצומצם לצד הותרת פעילות שדה התעופה האזרחי.

להפתעתנו, ממטרות התכנית וכן מהמתווה התכנוני, נעדר כל אזכור לנושא של דיור בהישג יד ודיור ציבורי, כאשר התכנית החלופית מתעלמת לחלוטין מההיבט הציבורי – חברתי בפיתוח רובע שדה דב.

דחיקת סוגיית הדיור מסדר היום התכנוני מנוגדת לעקרונות הפיתוח של רובע עירוני חדש בשדה דב עליהם הצהירו בעבר בכירים בעיריית ת"א-יפו, מנוגדת לחזון העיר, ולמדיניות העירונית לעידוד הטרונות ושילוב פתרונות דיור - אשר באה לידי ביטוי בין היתר בתכנית המתאר העירונית, וכן סותרת את העקרונות לפיתוח שדה דב, אשר הוצגו לציבור בתהליך שיתוף הציבור שנערך במסגרת 'תכנית רובע שדה דב' (תא/4444).

רובע שדה דב הוא עתודת הקרקע הלא מתוכננת האחרונה בעיר, והוא מהווה הזדמנות אחרונה ליצירה של מלאי דיור חברתי בת"א. כמו כן, הוא מהווה הזדמנות אחרונה לגוון את התמהיל שכונות צפון העיר, המאופיינות באוכלוסיה הומוגנית, זאת באמצעות שילוב של דיור בהישג יד ודיור ציבורי.

בהתאם, ולאחר פעילות ציבורית רבה, התכנית המקורית אימצה את העיקרון לפיו רובע שדה דב לא יהיה רובע ל- 'עשירים בלבד', והוטמעו בתכנית כלים לשילוב של אוכלוסיה ממעמד ביניים ומעמדות נמוכים בשיעור ניכר באמצעות: 2,100 יח"ד דיור בהישג יד בשטחים ציבוריים, 560 יח"ד דיור ציבורי, 600 יח"ד בבתי גיל הזהב ו- 3,700 יח"ד לשיווק בתוכניות לדיור מוזל דוגמת מחיר למשתכן.

המשמעות של 'סיבוב הפרסה' שעשתה הועדה המקומית בכל הנוגע לשילוב של דיור לבעלי הכנסה בינונית ונמוכה היא יצירת רובע מגורים מזרז וסרגטיבי, שבו יוכלו להתגורר רק העשירים ביותר, ודחיקה של מעמד הביניים ובוודאי של מעמדות נמוכים יותר מהשטח האחרון שנותר לפיתוח בעיר.

זאת ועוד, פיתוח רובע מגורים שלם, ללא כל התייחסות לדיור בהישג יד מנוגד לעקרונות תכנית המתאר העירונית שאחת ממטרותיה היא 'יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר', מטרה זו כוללת על פי התכנית:

יצירת מגוון פתרונות דיור ברחבי העיר - יצירת אפשרות לאוכלוסיות מגוונות להתגורר באזורי העיר השונים חיונית להגדלת השוויוניות בת"א-יפו ולעידוד הטרונות האוכלוסיה בה. פתרונות דיור וביחוד פתרונות לאוכלוסיה חלשה כלכלית הם ברובם כאלו שאינם נכללים בתחום עיסוקה של תכנית מתאר מקומית. עם זאת, תכנית המתאר מציעה כלים שיאפשר לאוכלוסיה מגוונת להתגורר בכל אזורי העיר ובהם הנחיות לגבי תמהיל דירות, דיור להשכרה ולדיור בהישג יד ככל שיתאפשר בחקיקה עתידית.

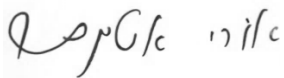
בהקשר זה נציין כי תמהיל הדיור המוצע בתכנית החלופית (25% דירות 35-50 מ"ר ו-25% דירות 51-85 מ"ר) רחוק מלהבטיח השגות דיור. מתחשיב שערכנו במסגרת עבודה בנושא דיור חברתי בשדה דב, רכישת דירות בגדלים אלו רחוקה מהישג ידם של עשירי הביניים, וגם דמי השכירות בדירות 2-3 חדרים צפויים להיות גבוהים מכדי לאפשר לאוכלוסייה מעשירי הביניים וודאי עשירונים נמוכים יותר לשכור בשדה דב.¹

כמו כן, התכנית שבנדון מקודמת ללא הליך של שיתוף ציבור, ואף בסתירה להצהרות העירייה בהליך שיתוף הציבור של התכנית המקורית על כך שרובע שדה דב יהיה רובע מגוון מבחינה חברתית.

¹ אטינגר, תכנית לדיור חברתי בשדה דב (2015).

לאור כל האמור לעיל, אנו סבורים כי יש לבחון בשנית את נושא השגות הדיור בתכנית שבנדון, יהיה היקפה הכולל אשר יהיה, ולהציע מתווה תכנוני אשר כולל שיעור משמעותי של דיור בהישג יד ודיור ציבורי – אשר יבטיח כי פיתוח השטח יעשה לטובת כלל שכבות האוכלוסיה ותוך מימוש עקרונות התכנון שעיריית ת"א-יפו קבעה כמטרה.

בברכה,



אורי אטינגר, עו"ד
מנהלת תחום קידום מדיניות



סבסטיאן ולרשטיין
מנהל תחום מחקר



פרופ' נטע זיו
מנהלת אקדמית

העתקים:

ראש העיר ת"א - יפו
חברי ועדה מקומית ת"א - יפו
אדר' עודד גבולי, מהנדס העיר ת"א - יפו
אדר' פרנסיס דויד, ראש צוות תכנון צפון, עיריית ת"א - יפו