

לכבוד

מר דודו כהן

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה – מחוז דרום

משרד הפנים

קריית הממשלה רח' תקווה 4,

באר שבע, 84100

באמצעות פקס : 08-6231951

א.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית 95/107/03/5 – פינוי בינוי שכונה א' מערב - באר שבע

עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון מגישה בזאת התנגדות לתכנית מפורטת מס' 95/107/03/5 איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים, הידועה כתכנית פינוי-בינוי שכונה א' מערב, באר שבע.

ההתנגדות לתכנית נובעת מהימצאותם של כשלים מהותיים ותכנוניים בה, שאישורה תוך התעלמות מהם תביא לפגיעה קשה מנשוא בתושבי השכונה הנוכחיים והעתידיים.

להלן תמצית הנימוקים להתנגדות:

כשלים מהותיים:

1. התנערות העירייה מאחריותה להשקעה בתשתיות ושירותים ואי הלימה בין הפיתוח למגורים לבין פיתוח התשתיות הציבוריות
2. כשלים במנגנון היישום של התכנית.
3. העדר שיתוף הציבור בהליך הכנת התכנית.

כשלים תכנוניים:

4. אופי בינוי וצפיפות המגורים חורגים מהותית מהסביבה המיידית.
5. שצ"פס בכמות לא מספקת ובאיכות ירודה.
6. כשלים בתכנון התחבורתי.

1. רקע כללי

עמותת "במקום - מתכננים למען זכויות תכנון" (ע"ר מס' 7-208-034-58), הוקמה בשנת 1999 על ידי מתכננים/ות ואדריכלים/ות, במטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם למערכות התכנון בישראל. העמותה פועלת באמצעות אנשי מקצוע מתחומי התכנון, החברה והמשפט, המשתמשים בכלים מקצועיים ובגישה רב תחומית למען קידום שוויון זכויות וצדק חברתי בהקצאת משאבי קרקע, תכנון ופיתוח בישראל; שקיפות בגיבוש מדיניות ותהליכי תכנון; שיתוף הציבור בתהליכי התכנון. העמותה היא גוף ציבורי מוכר לצורך התנגדויות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה.

עמותת "במקום" רואה בחיוב תהליכים של התחדשות עירונית, מתוך הכרה בצורך לשיקום מרקמים בנויים שעברו הידרדרות, ומתוך תפיסה שיש לחזק את הערים ותושביהן. אולם בד בבד עם העובדה ש"במקום" רואה בחיוב תהליכים אלו ככלל, היא מודעת למורכבות הרבה שלהם, ולכך שפעמים רבות יש בהם פער בין השאיפה לפיתוח העיר והאזור מחד, לבין פגיעה בתושבים מאידך. על כן אנו גורסים שיש לתכנן ולנהל תהליכים אלו בקפידה ותוך רגישות גבוהה במיוחד, במטרה למזער עד כמה שאפשר פער זה. זאת ועוד: אנו יוצאים מתוך הנחה שההשקעה הניכרת של כל הצדדים (כולל הדיירים) בפרויקט אינה יכולה להיות מוצדקת רק בחישוב הכלכלי, ושהתכנית ראויה למימוש רק אם היא מביאה לשיפור באיכות החיים של כלל בעלי העניין: הדיירים בשכונה, בעלי הדירות, ותושבי העיר כולה.

להלן נטען שתכנית 95/107/03/5 (להלן: "התכנית") מכילה כשלים בשתי רמות – מהותית ותכנונית – שלא רק שלא ישפרו את איכות החיים אלא עשויים להביא דווקא לפגיעה לא מידתית בתושבי השכונה בהווה ואף בדיירים העתידיים בה. כשלים אלו צפויים, באם תאושר התכנית במתכונתה הנוכחית, לרוקן מתוכן את המטרה שלשמה נוצרה – להביא "לשדרוג השכונות ושיפור מצבם הפיזי של התשתיות והרקמה החברתית בערים".

2. כשלים מהותיים בתכנית

2.1 התנערות העירייה מאחריותה להשקעה בתשתיות ושירותים ואי הלימה בין הפיתוח למגורים לבין פיתוח התשתיות הציבוריות

תכניות פינוי ובינוי נועדו ליצור תנאים המעודדים פעילות שוק לא ממסדית, שתבוצע ישירות בין בעלי הזכויות בנכסים ובין יזמים פרטיים; תפקידה של הרשות, על פי מתווה זה, הוא רק לתמוך ביצירת התנאים לפעילות זו. האפשרות לשדרג שכונות שמצבן הידרדר בעקבות הזנחה של שנים, או שמלכתחילה נבנו ברמה ירודה, תוך הישענות על הון פרטי וללא השקעות ציבוריות, הופכת תכניות אלו למושכות במיוחד עבור רשויות מקומיות, ובייחוד עבור כאלו שאין להן היכולת התקציבית לשקם את השכונות בכוחות עצמן. יתר על כן, במקרים קיצוניים בוחרת הרשות לפטור עצמה לא רק משיקום מבני המגורים, אלא גם מהשקעה בשירותים ותשתיות – ומעבירה את האחריות על פיתוחם ליזמים הפוטנציאליים, בתמורה לאישור תכנית הכוללת אחוזי בנייה מפליגים.

במקרה שלפנינו, נוצר הרושם כי עיריית באר שבע נתלתה בעצם קיומו של הליך תכנון בשכונה כאמתלה לאי-השקעה בחידוש ופיתוח תשתיות בשכונה במשך שנים רבות; בבחינת – אין טעם להשקיע בשכונה שממילא עומדת בפני פינוי. זאת ועוד: מדברי המתכננים בכנס מיום 6.9.06 נוצר הרושם כאילו אישור התכנית היא למעשה הדרך היחידה להבטיח השקעה בפיתוח השכונה, ושללא אישורה של התכנית תידרדר השכונה עוד, ללא התערבות של העירייה.

טיפול השצ"פים, תחזוקת המדרכות, הכבישים, הביוב, התאורה ושאר התשתיות, כמו גם הקמתם של מבני הציבור הדרושים ותחזוקתם – כל אלו הינם באחריותה הבלעדית של הרשות המקומית, בין אם תאושר התכנית ובין אם לאו. העירייה רשאית לגייס הון מהשוק הפרטי בכל אמצעי כשר בידה, אולם בשום אופן אין להתנות את ההשקעות המתחייבות בשכונה באישורה של תכנית כזו או אחרת.

נספח השלבויות, הנכלל במסמכי התכנית, מגדיר שלושה שלבים במימוש הבנייה על פי התכנית: הראשון – עד 1,000 יח"ד חדשות, מסתמך על התשתיות הקיימות, ואין העירייה מחויבת במהלכו להשקיע בפיתוח או בשיקום תשתיות ושירותים; השלב השני – עד למימוש של 1,500 יח"ד חדשות (60% מכלל הבינוי המוצע), במהלכו אמורה העירייה לפתח את השצ"פים; השלב השלישי – עד למימוש כלל התכנית, במסגרתו יוקמו מבני הציבור ויחודשו התשתיות בכל השכונה (סעיף 2 בנספח תשתיות ושלבויות מנחה). את תשתיות המים והביוב ניתן לבצע מיידית וללא שלבים, אולם אין העירייה מחויבת לעשות כן בשום שלב (סעיף 4.2 של הנספח). לפי התקנון, לאחר בנייה של 50% מסך כל התכנית, לא יהיה ניתן להוציא עוד היתרי בנייה עד להשלמת פיתוחם של כל השטחים הפתוחים (סעיף 7.12.12).

מכל האמור לעיל, עולה כי לא רק שאין אישור התכנית מותנה בשיקום ובפיתוח תשתיות ושירותים, אלא שהללו יעשו, בהדרגה, רק אחרי מימוש של 50% מכלל הבנייה החדשה. **בכך יש בכדי להמשיך ללא הצדקה את הפגיעה וההזנחה המתמשכות כלפי השכונה ותושביה.** נוסף על כך – העדר הפיתוח המוקדם אינו עולה בקנה אחד עם השאיפה למשוך אוכלוסייה ממעמד חברתי-כלכלי גבוה (כמתחייב מאופי הבינוי המוצע), ועשוי על כן להביא לאי-מימוש, או למימוש חלקי בלבד, של התכנית.

2.2 כשלים במנגנון היישום של התכנית

הניסיון מלמד שמרגע שתכנית לפינוי ובינוי מונחת על השולחן, ועד למימושה המלא, נכנסת השכונה כולה להקפאה של ציפייה: העירייה לא משקיעה בשכונה שנמצאת בהליכי פינוי, הדיירים מצידם לא משקיעים בשיפוץ דירותיהם וכל פעילות קנייה ומכירה של דירות בשכונה נעצרת.

אל חוסר הביטחון שמלווה את חיי התושבים בתקופה של השמועות שקודמות לפרסום התכנית ולאישורה, מתלווים לחצים מצד בעלי עניין, מאבקים משפטיים ובאופן כללי התהליך יוצר מתח וחרדה, שמשכם בלתי ידוע, ועשוי להתארך לכדי שנים. המשמעות המיידית היא הידרדרות פיסית וחברתית של השכונה. כדי להפחית במידת האפשר את הקשיים הצפויים לתושבים, יש לוודא שהתכנית אכן תמומש במלואה, בתוך פרק זמן סביר. לשם כך ראוי היה לייצר מנגנונים מתאימים להכנת הקהילה לתהליך הכל כך מורכב שמייצרות תכניות לפינוי בינוי ולליווייה במהלכו.

התכנית מחלקת את השכונה ל- 37 מגרשי מגורים נפרדים, שפיתוח כל אחד מהם עומד בפני עצמו, ומותנה בהסכמת כל 8 הדיירים (או לחלופין בהסכמה של 7 מהם, ובכפוף להליך משפטי), בהתקשרות עם יזם ובהסכמה על פיצוי הולם, ובכפוף לאישורים נפרדים של העירייה.

הן הפיצול למתחמים רבים והן הסרת האחריות לתהליך המימוש ע"י העירייה והחברה המנהלת - שנולדו מתוך רצון לעודד תחרות חופשית ולזרז את מימוש התכנית - עלולים להביא דווקא לתוצאה ההפוכה, עקב מורכבותו הרבה של התהליך, והעובדה שהוא נסמך על הסכמה ואמון של התושבים.

ללא אחריות של גוף אחד שאינטרס התושבים עומד לנגד עיניו, שינהל את התהליך כולו בשיתופם, יקשה מאוד להגיע להסכמות שמיימוש התכנית מותנה בהן. על גוף שכזה יהיה מוטל

לנהל את התכנון בשיתוף התושבים, ללוות ולכוון את המשא ומתן ולהבטיח מראש את תנאי הפינוי והפיצוי, כולל תקופת המעבר.

מתכנני התכנית ויזמיה מתעלמים באופן בוטה מהמורכבות הרבה של ההליך שלאחר אישור התכנית – שכולל את התאגדות התושבים, המו"מ בינם לבין היזמים, הפינוי והשיכון מחדש בתקופת הבנייה וההסתגלות לשכונה החדשה בסיומה. התעלמות זו עלולה להביא להכשלתו של התהליך כולו, או למזער ולעכב אותו משמעותית, תוך פגיעה מתמשכת בשכונה ובתושבים.

2.3 העדר שיתוף של התושבים בתכנון השכונה

בעולם הרחב מקובלת מזה עשרות שנים התפיסה לפיה שיתוף הציבור בתכנון ושקיפות התהליך התכנוני, מעבר להיותם עקרונות דמוקרטיים בעלי חשיבות, הנם כלים המאפשרים תכנון טוב ויעיל יותר בשל יכולתם לצמצם התנגדויות וסכסוכים. גם בארץ אנו עדים בשנים האחרונות למעורבות גדלה והולכת של הציבור בנושאים תכנוניים, לפעילות ציבורית רחבה ולעשרות התארגנויות של תושבים. אולם חוק התכנון והבנייה נותן מקום להשתתפות של האזרח רק כ"מתנגד", קביעה שמעצם טבעה מנטרלת את מעורבותו הבונה והופכת אותו לגורם שלילי ומעכב בתהליך הנתפס כחיובי.

מעבר לחוסר שיתוף התושבים בתהליכי התכנון ומתן אפשרות להשפיע על התכנון, הליך התכנון אף אינו מחייב לידע את התושב בשום שלב פרט לשלב הפקדת התכנית. ברור שחרושת השמועות הפועלת כבר כיום במתחם התכנית מצד אחד וחוסר השקיפות בתהליך מצד שני תורמים גם הם לחשדנות בקהילה ולחוסר אמון באינטרסים של הרשות המקומית, המתכננים והיזמים.

בשנים האחרונות הולכת וגוברת ההכרה כי יש לשתף את הציבור בהליך התכנון, מעבר לזכות ההתנגדות בשלב הפקדת התכנית המוקנית לו בחוק. הכרה זו באה לידי ביטוי בימדריך לבחינת תכניות לבנייה לגובה' בהוצאת מינהל התכנון (סעיף 2.10) וכן באוגדן בנושא פינוי-בינוי בהוצאת משרד הבינוי והשיכון.

במקרה שלפנינו לא נעשה כל מאמץ לקיום קשר עם התושבים, לעדכוןם בנוגע לפרויקט וקל וחומר שלא נעשה מהלך במטרה לשתפם בתכנון. העירייה אמנם חרגה מחובתה וקיימה כנס הסבר לתושבים בשלב הפקדת התכנית. עצם קיום הכנס לצרכי הצגת התכנית הוא חיובי אך נעשה בשלבים מאוחרים של ההליך התכנוני עת היותה של התכנית מוצר מוגמר ורק על מנת ליידע ולא על מנת לשמוע את דבר הציבור. לא הוצגו בפני התושבים הדמיה תלת ממדית או מודל שהיו מאפשרים הבנה טובה יותר של התכנית, תוצריה והשלכותיה.

על פי עקרונות התכנית, הסכמת התושבים לפרויקט היא הכרחית והצלחתו בנויה על מימוש עסקאות רבות ככל האפשר בין התושבים ליזמים. מסיבה זו אנו מאמינים שללא שקיפות בתהליך וללא שיתוף הציבור בו עשוי הפרויקט שלא להתממש במלוא הפוטנציאל הגלום בו.

אנו סבורים כי תכנית הכוללת פינוי-בינוי, שמשפיעה באופן עמוק כל כך על חיי התושבים ושמימושה תלוי בהסכמותיהם, ובוודאי כזו שמשפיעה על תושבים רבים כל כך, מחייבת תהליך שיתוף ציבור פעיל לאורך כל שלבי התכנון.

3. כשלים תכנוניים

3.1 צפיפות ואופי בינוי לא סבירים

התכנית מציעה להגדיל את מספר יחידות הדיור בשכונה מ- 452 כיום ל- 2523 (הגדלה של 550%). תוספת אדירה זו של יחידות דיור ושל נפשות, באותו שטח נתון, מחייבת שינוי דרסטי של אופי הבינוי בשכונה: מבתים בני 2 קומות למגדלים בני 13 – 25 קומות.

המדריך לבחינת תכניות של בנייה לגובה בהוצאת מינהל התכנון, מצביע על השיקולים המנחים באישור תכניות שכאלו: "בנייה גבוהה מאוד למגורים מתאימה לשכבה חברתית מצומצמת (מעמד מבוסס וגבוה מאוד) עקב העלות הגבוהה הכרוכה ברכישה ובאחזקה... מיותר לציין כי אי התאמה חברתית – כלכלית עלולה לגרום לכישלון חרוץ של בנייה זו". ובהמשך (סעיף ד): "יש לבחון האם קיימת בכלל בעיר אוכלוסייה פוטנציאלית המסוגלת לרכוש סוג זה של דיור. בהעדר פוטנציאל זה יש להניח כי התכנית לא תצא לפועל, או אם תבוצע עלולה להידרדר לאורך זמן" (סעיף 1.9, א).

זאת ועוד: גם אם הפרויקט מיועד למשוך אוכלוסייה חדשה 'חזקה' יותר מזו הותיקה, "עלול להיווצר פער גדול בין המעמד החברתי-כלכלי של הדיירים החדשים לבין ותיקי המקום שיקבלו דירות בפרויקט או ימשיכו לגור בסביבתו. בדרך כלל פער כזה, גם כשהוא ברמה של שכונה, לא כל שכן כשהוא קיים בתוך הבניין עצמו, איננו רצוי לשני הצדדים ואיננו מצליח".

מתוך הכרה בחשיבות המכרעת של סוגיה זו, פרסם משרד הפנים ביוני 2006 מדריך לשילוב נספח חברתי-קהילתי בתהליכי תכנון ובנייה. הרציונל שעמד מאחורי עבודה זו היה ההכרה כי תכנון הוא מעשה חברתי שמטרתו ליצור סביבה מיטבית ובת קיימא לצורכי האדם, הקהילה והחברה וכי יש לשיקול שיקולים חברתיים במהלך הכנת תכנית. הדבר נכון על אחת כמה וכמה בתכנית שמשמעותה הוא שינוי קיצוני במרקם החברתי והפיסי של שכונה קיימת, ושילוב בין קהילה קיימת לבין אוכלוסייה חדשה. הרגישות של התהליך כולו מחייבת בדיקה ותכנון מדוקדקים של ההיבטים החברתיים בו, לשם מניעת פגיעה באוכלוסייה המתגוררת בשכונה.

לפיכך, הבינוי המוצע חריג בכל קנה מידה ומעורר את התהיות וההתנגדויות הבאות:

- א. הבינוי המוצע חריג באופן מהותי מסביבתו המיידית ומשנה כליל את המרקם השכונתי, באופן שהופך את התושבים לזרים בה.
- ב. מגדל הוא צורת מגורים שמיועדת לאוכלוסייה 'חזקה', בשל עלויות התחזוקה הגבוהות. **רבים מהתושבים הנוכחיים לא יוכלו להמשיך לגור בשכונה.** המתכננים מודעים לכך, ולכן מתנים מתן היתר למבנה מגורים בהקמת חברת ניהול (תקנון, 7.ב.11). על התכנית לאפשר שילוב של הדיירים הנוכחיים עם אוכלוסייה חדשה, ואין להתיר תכנית שמשמעותה היא דחיקה של דיירי השכונה מתוכה.

- ג. מערך השיירותים, הדרכים והשטחים הפתוחים – הן הנוכחי והן המתוכנן - לא מסוגל לשרת אוכלוסייה בסדר הגודל המוצע (להלן), וכן לא עומד בסטנדרטים תכנוניים וצרכניים שמאפיינים שכונות חדשות.
- ד. בכנס טענו המתכננים שהתכנית "מאפשרת ולא מכריחה", כלומר קובעת את הגובה המכסימלי של הבינוי, אבל מאפשרת לבנות פחות ממנו, במסגרת מו"מ עם היזם; זו הטעיה של הציבור משום שאין סיבה שיזם יסכים לבנות פחות ממרב אחוזי הבנייה שהתכנית מאפשרת. כמו כן, בתקנון סעיף 6/א.1/5: "על מנת להגיע לדרוג הרצוי, יש למצות עד תום את מספר הקומות כפי שמופיע בטבלת זכויות ומגבלות הבנייה"
- ה. בדיקת ההצללה, הרוחות והפגיעה הצפויה בנוף נדחים לשלב היתר הבנייה; הבדיקות הללו צריכות להיות תנאי לאישור התכנית. דחיית הבדיקה לשלב היתר לא תאפשר התייחסות אמיתית למסקנות מהבדיקות המתבקשות.

3.2 פים בכמות ובאיכות ירודה

התכנית מצהירה על כוונה לקיים 5 מ"ר מגוון אינטנסיבי לנפש (תקנון, סעיף 7.ב.19). יעד זה הינו נמוך משמעותית מההנחיה של 7 מ"ר שצ"פ לנפש שנקבעה ב"תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור", אשר הנחיותיו קיבלו תוקף חוקי בהחלטת ממשלה מתאריך 28.01.2001.

זאת ועוד - התכנית גם לא עומדת ביעד שקבעה לעצמה, כפי שמראה החישוב הבא: בתכנית מסומן שטח של כ- 18 דונם כשטח ציבורי פתוח, ובנוסף לו שטח של כ- 27 דונם מיועד לאזור משולב שמחציתו (כ- 14 דונם) שצ"פ ומחציתו מבני ציבור. סה"כ השטח המיועד לשצ"פ הוא כ- 32 דונם, כלומר 4.1 מ"ר לנפש (לפי חישוב של 2523 יח"ד X 3.07 נפשות ליח"ד).

יתר על כן, השטח המסומן בתכנית כשצ"פ הינו למעשה שטח מגוון של המכללה, המוקף גדר, שלתושבים אין גישה חופשית אליו. נראה שהמכללה ניצלה את ההיתר להקים גדר זמנית למשך תקופת הבנייה לשם הקמת גדר קבע, ויעידו על כך השערים החשמליים שהותקנו בה. העירייה גילתה בהקשר זה אדישות ואוזלת יד ולא הפעילה את סמכותה כדי לתבוע חזרה את השטח ששייך על פני התכנית לשכונה. בהפחתת השטח המגודר מסך כל השטחים הציבוריים, עומד שיעור השטח המגוון לנפש על פחות מ- 3 מ"ר.

בהתחשב בעובדה ששטח ציבורי פתוח הינו תנאי הכרחי לאיכות חיים בשכונה, ואבן שואבת לדיירים עתידיים, ניתן היה לצפות שהתכנית תבטיח לא רק את גודלו של השטח אלא גם את איכותו, באמצעות תכנון. יש לוודא שהשטח הפתוח מתוכנן במלואו כתנאי לאישור התכנית, ובכלל זה לוודא רציפות וחוסר הצללה.

3.3 כשלים בתכנון תחבורתי

התכנית לא נותנת מענה מספק לסוגיות הבאות הכרוכות בתכנון התחבורתי של השכונה:

- א. בשל אופי מימוש התכנית, שמתבצע בשלבים ובכפוף לרצון הדיירים, לא ניתן לממש את מלוא תכנון נפחי הכבישים אלא רק לאחר פינוי מלא של המבנים. רחוב הכותל המערבי,

שכל הצלע הפנימית שלו מיועדת להפקעה לאחר הריסת המבנים, לא יוכל להיסלל במלוא רוחבו אלא לאחר הריסת המבנה האחרון. במשך תהליך הפינוי - שעשוי להמשך שנים - לא ימומש נפחו המלא של הכביש, והדבר יגרור עומסי תנועה באזור ופגיעה נוספת באיכות חייה של האוכלוסייה הדרה בשכונה.

ב. בעשורים האחרונים ניתן דגש בתכנון שכונות חדשות על נגישות בטוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים לשצ"פים ולשב"צים. רוחב דרך של 16 מ' - כפי שמוצע בתכנית - אינו מאפשר התייחסות לשבילי אופניים ומדרכות רחבות להולכי רגל בהתאם לנורמות תכנוניות מקובלות.

ג. אחוזי הבנייה הגבוהים באופן יחסי (עד כ- 450%) מחייבים מספר גבוה של חניונים תת-קרקעיים, עובדה ההופכת את הפרויקטים לבעייתיים מבחינת כדאיות כלכלית. במצב זה קיימת סכנה כפולה: ראשית, שהפרויקט יתקע ויותר בשלבי בנייה במשך שנים; ושנית: שבשלב היתרי הבנייה יפנו היזמים לוועדה בבקשה לקבל הקלות בדמות המרה של חניות תת-קרקעיות בחניות על-קרקעיות, על חשבון השטחים הפתוחים המעטים ממילא.

4. המלצות

לאור כל האמור לעיל אנו ממליצים לוועדה שלא לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית, ולהורות על –

א. הכנת נספח חברתי-קהילתי אשר ינתח את ההשלכות החברתיות של התכנית ויתווה את אופן הקליטה מחדש את התושבים בשכונה, ושילובה של אוכלוסייה חדשה באוכלוסייה הקיימת.

ב. השהיית הליך אישור התכנית לשם בביצוע הליך שיתוף ציבור והטמעת התייחסויות תושבי השכונה בתכנית.

ג. ביטול ההתניה שבין אישור התכנית ומימושה ובין שיקום התשתיות ופיתוח השצ"פים בשכונה. פיתוח השצ"פים ומבני הציבור הנדרשים, כשלב מקדים לתכנית לשיפור רווחת תושבי השכונה ולהגדלת האטרקטיביות של השכונה עבור דיירים חדשים.

ד. הקמת גוף מנהל אשר ייצג באופן הגון וראוי את אינטרס דיירי השכונה להסדרת ההתקשרויות בין בעלי הנכסים לבין היזמים.

ה. צמצום כמות יחידות הדיור לרמה שתאפשר רווחת חיים בשכונה, מבחינת גודל השטחים הפתוחים, שירותי הציבור ומערכות הדרכים והתשתית.

ו. הכנת נספח סביבתי שיכלול בדיקות הצללה, רוחות ופגיעה בנוף כתנאי לאישור התכנית.

ז. בחינה מחדש של המערך התחבורתי.

ח. הסרה מיידית של הגדר הבלתי-חוקית של המכללה, והשבת השטח הפתוח לשימוש תושבי השכונה.

ט. הכללת סעיף תפוגה בתכנית, שיורה על פקיעת התוקף של התכנית אם לא תגיע למימוש מספק בתוך מספר שנים, וזאת כדי למנוע מצב של הידרדרות עקב פיתוח חלקי. במקרה שהתכנית לא מגיעה למימוש הקצוב תוכן תכנית חלופית לפיתוח השכונה.

כמו כן, אנו קוראים לוועדה המחוזית להורות לעיריית באר שבע ולחברה המנהלת ליישם כבר עתה את הלקחים המופיעים בהתנגדות זו בתכניות דומות אחרות שנמצאות כיום בשלבי הכנה.

אנו שומרים לעצמנו את הזכות להעלות נושאים נוספים בעת הדיון בהתנגדויות.

על החתום,
יאיר גינור, אדריכל