

לכבוד
חברי מליאת הועדה המקומית לתכנון ובניה במליאתה

הנדון: החלטת מליאת הועדה המקומית מתאריך 24/08/2011
פרוטוקול מספר 11-0007 אשר התקיימה בבית אריאלה רח' שאול המלך 25 קומה מינוס 1.

משתתפים:
נכחו בפתיחת הישיבה חברי הועדה הבאים: יו"ר ועדת המשנה דורון ספיר, עו"ד, מיטל להבי, שמואל מזרחי, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, יעל דיין, משה טיומקין, ד"ר, דן להט, עו"ד, בנימין בביוף, תמר זנדברג, חביבה אבי גיא ושרון לוזון.
הצטרפו לאחר פתיחת הישיבה חברי הועדה הבאים: יו"ר הועדה המקומית רון חולדאי, ארנון גלעדי, גלעד וולנר רחל, מאיר מוזס, אהרון מדואל, אלון סולר, הרב נפתלי לוברט ואחמד משרהאוי.

נעדרו:
פאר ויסנר, נתן וולוך, אסף זמיר, הרב שלמה זעפראני, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, עומר סיקסיק, שלמה מסלאוי, שולה אגמי, יעל בן יפת, יואב גולדרינג, יניב ויצמן, נח עפרון, ד"ר, חנה תמיר, ד"ר

נוכחים:
מהנדס העיר חזי ברקוביץ, אדר', יועצת משפטית הראלה אברהם אוזון, עו"ד, סגן מהנדס העיר עודד גבולי, אדר', מנהל אגף רו"פ שוטה חובל, אינג', מנהל אגף התנועה שלמה פלדמן, מנהלת מח' רישוי בניה אינג', ריטה דלל, אחראית תכנון סביבתי, מ. היחידה לתכנון אסטרטגי תמי גבריאל, נחמה עמירב, ע. מ"מ ראש העיר אילן רוזנבלום, עו"ד, מתכננים יואב ויינברג, שי בוכמן וניר דוד – כהן, מזכירת הועדה אלה דוידוף.

1. נושא: אישור פרוטוקול מליאת ועדה מקומית 11-0004 מיום 20.6.2011 עמוד 3 בסטנוגרמה.

2. נושא: אישור פרוטוקול מליאת ועדה מקומית 11-0005 מיום 22.06.2011 עמוד 3 בסטנוגרמה.

3. נושא: אישור פרוטוקול מליאת ועדה מקומית 11-0006 מיום 04.07.2011 עמוד 3 בסטנוגרמה.

4. נושא: תא/5000 תכנית המתאר תל-אביב – יפו - דיון להפקדה

דיון והצעות לגבי חלופות תכנון כלל עירוניים (עמודים 144-19 בסטנוגרמה).

הצבעות והחלטות על עקרונות התכנון אשר יוטמעו בתכנית המתאר שתומלץ להפקדה בפני הועדה המחוזית סעיפים א.1-א.8 כמפורט מטה:
א. נושאים כלל עירוניים
סעיף א.1 יעדי מגורים ותעסוקה (11 בעד-לוברט, בביוף, להט, גלעדי, עוזרי, סולר, מזרחי, טיומקין, מוזס, חולדאי וספיר, 3 נגד-לוזון, מדואל וגלעד-וולנר פירוט בעמוד 124 בסטנוגרמה)

הוחלט לקבל את הצעת הצוות לא לשנות את יעדי המגורים והתעסוקה בכללותם. עם זאת, ניתן לבחון אפשרויות להתערבויות מתחמיות כמפורט בדפוס תוך החלטה לגבי כל המתחם לגופו ותוך בחינה של המשמעויות הנגזרות מתוך סך כל ההחלטות שיתקבלו.



בשלב זה התקיים דיון בשאלה על מה מצביעים חברי הועדה, במהלכו הובהר לחברי הועדה הן ע"י יו"ר ועדת המשנה והן ע"י היועצת המשפטית, כי נערכת הצבעה על אותם נושאים בתכנית המתאר אשר היו לגביהם השגות של חברי הועדה, כאשר ההחלטות שיתקבלו יוטמעו בתקנון תכנית המתאר. עוד הובהר כי התקנון הסופי יוצג לציבור, הציבור יוכל להתייחס ואחרי זה יובא לאישור בפני הועדה. (בעמ' 133-144 לסטנוגרמה) התקיימה הצבעה בעניין (11 בעד בעמ' 133-134 לסטנוגרמה) הוחלט:

1. שלב ראשון הוא אישור העקרונות היום, כפי שכתוב וכפי שמופיע בדברט.
2. שלב שני יהיה הצגת התכנית לציבור ואישור של תקנון והתשריט ע"י הועדה לאחר שיוטמעו בו ההחלטות שתתקבלנה במליאה

סעיף א.2 פריסת אזורי התעסוקה בעיר (12 בעד-בביוף, לוברט, להט, גפן, גלעדי, סולר, מוזס, חולדאי, עוזרי, טיומקין, מזרחי ודורון, 3 נגד-לזון, מדואל גלעד-וולנר, 1 נימנע-משראוי פירוט בעמוד 145 בסטנוגרמה)

הוחלט לקבל את הצעת הצוות לפיה החלטות לגבי פריסת שטחי התעסוקה יתקיימו לגבי כל מתחם בנפרד כמפורט בחלופות לאזורי העיר בדברט. בכל חלופה שהיא מומלץ כי לא תהיה הפחתה משמעותית בהיצע שטחי התעסוקה ברמה הכלל עירונית וכי תינתן העדפה לאזורי תעסוקה בדרום העיר.

סעיף א.3 דיור בר השגה (14 בעד-גפן, לוברט, בביוף, להט, גלעדי, עוזרי, משראוי, להבי, סולר, מוזס, טיומקין, מזרחי, ספיר וחולדאי, 2 נגד-לזון ומדואל פירוט בעמודים 147-149 בסטנוגרמה)

הוחלט שנושא של דיור בר השגה יוטמעו בהוראות תכנית המתאר. נושא של הקריטריונים יוטמע בהמשך. הועדה תמשיך לאשר דיור בר השגה, כפי שפעלה עד כה. ההוראות לדיור בר השגה ינוסחו סופית בהוראות התכנית.

סעיף א.4 רחובות מסחריים (13 בעד-בביוף, לוברט, גפן, להט, גלעדי, להבי, עוזרי, חולדאי, מזרחי, טיומקין, מוזס, ספיר וסולר, 3 נגד-לזון, מדואל וגלעד-וולנר, 1 נימנע-משראוי פירוט בעמודים 150-151 בסטנוגרמה)

הוחלט לקבל את הצעת הצוות לקבוע בהוראות התכנית סעיף גמישות המאפשר לוועדה המקומית לקבוע חזית מסחרית כרשות בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר ובלבד שאופן פיתוח השטחים הבנויים והפתוחים יאפשר את הסבתה העתידית של קומת הקרקע לשימושי מסחר ותעסוקה.

סעיף א.5 תוספת שטחי ציבור (12 בעד-גפן, לוברט, בביוף, להט, גלעדי, עוזרי, מוזס, טיומקין, מזרחי, חולדאי, ספיר וסולר, 4 נגד-לזון, להבי, מדואל וגלעד-וולנר, 1 נימנע-משראוי פירוט בעמוד 152 בסטנוגרמה)

הוחלט לקבל את הצעת הצוות שלא להמליץ להקטין את היקף קיבולות יח"ד המוצעת בתוכנית המתאר. ככלל, מומלץ כי קביעת והקצאת שטחי ציבור תישאר חלק מהוראות תוכנית המתאר הכתובות ולא תקבל ביטוי בתשריט, אלא אם כן יוצעו מתחמים ספציפיים לשטחי ציבור ברמה עירונית וברזולוציה המתאימה לתשריט תוכנית המתאר.

סעיף א.6 סימון שטחי ציבור מקומיים (11 בעד-גפן, לוברט, בביוף, להט, גלעדי, עוזרי, טיומקין, מזרחי, ספיר, חולדאי, סולר, 3 נגד-מדואל, לזון גלעד-וולנר, 1 נימנע-משראוי פירוט בעמוד 153 בסטנוגרמה)

הוחלט לקבל את הצעת הצוות שלא להכניס את שטחי הציבור המקומיים לתשריט ולוודא כי השמירה לגביהם תעשה ברמת הוראות התקנון.

סעיף א.7 מגרשי ספורט מגודרים וסגורים לשימוש כלל הציבור (15 בעד-גפן, לוברט, בביוף, להט, גלעדי, להבי, עוזרי, דיין, משראוי, סולר, מוזס, טיומקין, מזרחי, חולדאי וספיר, 3 נגד-לזון, מדואל גלעד וולנר פירוט בעמודים 158-159 בסטנוגרמה)

הוחלט לקבל את הצעתו של אלון סולר שהועדה המקומית תוכל לאשר בתנאים מתקני ספורט מגודרים בשטחים פתוחים.



סעיף א.8 אזור לספורט ימי (15 בעד-לוברט, גפן, בביוף, להט, גלעדי, להבי, עוזרי, דיין, משראוי, סולר, מוזס, טיומקין, מזרחי, חולדא וספיר, 3 נגד- לוזון, מדואל וגלעד-וולנר פירוט בעמוד 159-160 בסטנוגרמה)
הוחלט לקבל את הצעת הצוות להוסיף ספורט ימי כאחד השימושים המותרים בשטח הפתוח המטרופולינים. בנוסף מומלץ לקדם בדיקה בשיתוף המחלקה לספורט לצורך איתור שטחים מתאימים לכך לאורך החוף, ככל שבדיקה זו תעלה המלצות ברמה מתארת, הן ישולבו בהוראות תוכנית המתאר.

התקיימה הפסקת צהריים בין השעה 13:30 לשעה 14:15

חברי הועדה הנוכחים אחרי הפסקת צהריים: רון חולדאי, דורון ספיר, בנימין בביוף, שמואל גפן, ארנון גלעדי, גלעד וולנר רחל, יעל דיין, מאיר מוזס, תמר זנדברג, משה טיומקין, מיטל להבי, הרב נפתלי לוברט, דן להט, אהרון מדואל, שמוליק מזרחי, אחמד משהראוי, אלון סולר, כרמלה עוזרי ושרון לוזון.

ג. מזרח העיר

סעיף ג.1 שכונת בצרון ורמת ישראל לאורך דרך השלום (פרוט בעמוד 166 בסטנוגרמה)
הוחלט לקבל את המלצת הצוות כפי שהוצגה בדיון הקודם ללא שינוי, ולא לאפשר תוספת זכויות ו/או בנייה גבוהה במקום.

סעיף ג.2 מתחמי השיכונים בכפר שלם (פרוט בעמוד 169 בסטנוגרמה)
הוחלט לקבל את המלצת הצוות כפי שהוצגה בדיון הקודם ללא שינוי ובהתאם למדיניות הועדה המקומית בנוגע לתמ"א 38.
אהרון מדואל מסתייג מההחלטה.

סעיף ג.3 מערב שכונת התקווה (9 בעד-גפן, סולר, להבי, משראוי, דיין, מוזס, טיומקין, חולדאי וספיר, 4 נגד-גלעדי, לוזון, מדואל וגלעד-וולנר, 1 נימנע-עוזרי פירוט בעמודים 179-180 בסטנוגרמה)
הוחלט לקבל את המלצת הצוות כפי שהוצגה בדיון הקודם ללא שינוי ואפשר בנייה גבוהה לתעסוקה בדופן המערבית של שכונת התקווה לאורך נתיבי איילון.

סעיף ג.4 מגרש בני יהודה (פירוט בעמודים 186-187 בסטנוגרמה)

הוחלט לקבל את הצעתו של ארנון גלעדי כמפורט מטה:
יש לאפשר העתקת מגרש בניה יהודה לאחד האתרים הבאים:
- שטח בפארק שרון
- שטח פארק בגין, או בשטחים הסמוכים לפארק בגין, שהם שטחים ציבוריים
- לא ייהרס המגרש עד שלא תיבנה החלופה

סעיף ג.5 דרום התקווה (בין רחוב חנוך לדרך לוד) (פרוט בעמוד 191 בסטנוגרמה)
הוחלט לקבל את המלצת הצוות כפי שהוצגה בדיון הקודם ללא שינוי ולא לאפשר במקום תוספת זכויות ובנייה גבוהה. בנוסף הוחלט לעודד קידום תכניות לאיחוד בחלוקה בשכונת התקווה.

סעיף ג.6 החוה החקלאית בפארק מנחם בגין (פרוט בעמוד 195 בסטנוגרמה)
הוחלט לקבל את המלצת הצוות כפי שהוצגה בדיון הקודם ללא שינוי ולא לקבוע הוראות המגדילות את זכויות הבנייה בתחום פארק בגין. מומלץ לאפשר שימוש בזכויות לפי המצב התכנוני מאושר לטובת מוסדות הציבור הנדרשים לשכונות הסמוכות.



סעיף ג.7 שכונות המגורים בדופן פארק מנחם בגין (פרוט בעמוד 199 בסטנוגרמה)
הוחלט לקבל את המלצת הצוות כפי שהוצגה בדיון הקודם ללא שינוי.

סעיף ג.8 מרכז כפר שלם/יד אליהו (פרוט בעמוד 200 בסטנוגרמה)
הוחלט להוריד את הסעיף מסדר היום.

בשלב זה אחרי השעה 15:15 הצטרפו חברי מליאה ראובן לדיאנסקי ויעל בן יפת.

סעיף ג.9 שכונת הארגזים (12 בעד-גפן, בביוף, לוברט, סולר, להט, עוזרי, משראוי, דיין, מוזס, מזרחי, חולדאי וספיר 7 נגד- גלעדי, לדיאנסקי, גלעד-וולנר, לוזון, מדואל, יעל בן-יפת וטיומקין פירוט בעמודים 208-209 בסטנוגרמה)
הוחלט לקבל את המלצת הצוות כפי שהוצגה בדיון הקודם ללא שינוי, והותיר סימון שטח השכונה כאזור בו תותר בניה עד 25 קומות אך ללא תוספת זכויות מעבר למאושר בתכניות מאושרות.

ד. מרכז העיר
סעיף ד.1 צפון ציר שלבים (פרוט בעמוד 216 בסטנוגרמה)
הנושא ידון ביחד עם ציר שלבים בדרום העיר (סעיף ה.5).

סעיף ד.2 בינוי גבוה ברובע 4 (17 בעד-בביוף, סולר, להט, גלעדי, גלעד-וולנר, לדיאנסקי, לוזון, מדואל, דיין, משראוי, להבי, זנדברג, בן יפת, מוזס, טיומקין, חולדאי וספיר 2 נגד-מזרחי וגפן פרוט בעמודים 222-223 בסטנוגרמה)
הוחלט לקבל את הצעת דורון ספיר לבנות על ציר נמיר עד 15 קומות, ובארלוזורוב ואבן גבירול 8-10 קומות.

סעיף ד.3 מתחם המסילה (פרוט בעמוד 225 בסטנוגרמה)
הוחלט לאשר ולאמץ את החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בתחילת החודש לגבי תמהיל השימושים במתחם המסילה, ממתחם מעורב למתחם מע"רי, כשהחלוקה היא 75% לתעסוקה ורק 25% למגורים.

רשם:
חזי ברקוביץ, אדר'
מהנדס העיר

תוקף ההחלטה מיום הפצתה
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור המליאה בישיבתה הקרובה.