

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה

**מיקום:** שכונת נווה שאנן : מרחב צפון המנורה, הקונגרס ומרחב צ'לנוב.



**שטח התכנית : כ-400 דונם**

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלק	מספרי חלקות בשלמותן	גוש
22-23,37-39,54,57	20-21,31-36,40-52,55-56	6894
88	1-8,10-47,49-82,84,86,89	6943
65,113,115,139	1-14,19-22,25-28,66,68-73,77,79-82,101-103,111-112,137,141-142,144-145,147-148,155,157-158	ש6944
	כל החלקות	ש6945
63	1-24,26-42,45-62,64,68-72,75-80,82-83	6946
78	51,60	ש6946
149	1-10,13-16,21,23,55-56,59-61,64-66,70-78,80-96,98-103,106-107,112,115,117-122,126-127,131-132,144-145,148,150-156,161-163,169,171-177,179,181,183,185-189,191-194,1151	ש6947
6,27,193,197	7,9-10,12-16,21-22,26,36-41,43-44,47-49,52-56,58-65,67-70,72-73,76-83,86-87,92-100,102-103,106-107,112-114,116,118,157-159,165,172-175,180-183,190-191,194-196,198-201,205-217,220-223,225,227,230-231	ש6948
302		6972
8	24-28,34-35,38-40,51-53,55-73,76-77,79-81,83-88,90-95,97-103,105-106,108-118,120-121,123-127	6975

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
מס' תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן דיון באישור מדיניות (2) תיקון טעות טכנית בגושים וחלקות	04/01/2023 6 - 0034 - '22

29,52,70,187,24 3	53-69,71-72,281	6977
525		ש7051
147		7061
11		8939
4		8940
36-37	5-20,23-35,38,42-43,46-57,64-65	8941
42-43,50	17-40,46-49	8942
	כל החלקות	8944
46,51		8984
34		8988
37		8989
	כל החלקות	9020
	כל החלקות	9021
	כל החלקות	9029
1,28,30	2-5,8-27,32-35,37,39-40	9032

**מתכנן:** מח' תכנון עיר יפו והדרום, היח' לתכנון אסטרטגי, מח' רישוי.  
**יזם:** וועדה מקומית לתו"ב תל אביב-יפו  
**בעלות:** ריבוי בעלויות: פרטיים, מדינה, עירייה

### רקע היסטורי:

שכונת נווה שאנן הוקמה בשנות ה-20 על אדמות פרדסים מזרחית ליפו בקרבת נחל אילון. מאחורי הקמת השכונה עמדה אידיאולוגיה חברתית כלכלית, הרואה ערך בחברה יצרנית שיתופית כפי שהתבטאה במודל "עיר הגנים" של מתכנן הערים הבריטי אבנעזר הווארד. בשונה מתפיסתה של שכונות מרכז העיר שיועדו למגורים, תושבי שכונה זו הקדישו עצמם לפעילות יצרנית וחקלאית שתספק את צרכי השכונה והיישוב. עם הזמן והקשיים נזנחה התפיסה החקלאית ובמהרה קיבלה השכונה אופי יצרני-מסחרי שמתקיים בה גם כיום. בהתאם לאופי התפקודי בשכונה השתמרו גם הפרצלציה וגם עקרונות בינוי רבים שאפיינו את התכנון המקורי.

לאורך השנים התייצבה פריסת השימושים היצרניים בשכונה למלאכה ותעשייה זעירה וקיבלה משנה תוקף בתכנון הסטטוטורי מנדטורי ובתכניות מאוחרות. אזור המגורים בצפון המנורה וצ'לנוב אופיין כרקמת מגורים עם קומת קרקע למלאכות, אומנות ומסחר ודפנות השכונה ואזור שוק עלייה אופיינו כאזורי מלאכה, אחסנה וייצור. במקביל הושפעה השכונה מהקמתן ותפקודן של התחנות המרכזיות הישנה והחדשה שהשפיעו רבות על תפקוד השכונה.

### מצב השטח בפועל:

כיום שכונת נווה שאנן נמצאת בתהליכי תכנון ופיתוח משמעותיים במרחבי התחנות המרכזיות, דפנות המלאכה ומרקמי המגורים.

מרקמי המגורים באזור "צ'לנוב" ו"המנורה" מתחדשים ביוזמה פרטית בהיתרים לפי תכניות מאושרות ותמ"א 38 לרוב על מגרשים בודדים. מהלכים אלה מאפשרים לשכונה להתחדש בצורה אורגנית באופן ששומר על איכויות הבינוי המירקמיות בבינוי של עד 6.5 קומות.

- מאפייני הפרצלציה והבינוי המקוריים,** במתכונת עיר גנים, נשמרים בשכונה עד היום ובפיתוח החדש:
- חלוקה לבלוקים עירוניים בגודל אחיד יחסית, התחומים מארבעת עבריהם ברחובות ובעלי גישות אל פנים הבלוק בין הבניינים.
  - מגרשים בגודל ממוצע של כ- 400 מ"ר עבור מבנה בודד

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן	04/01/2023
דיון באישור מדיניות (2) תיקון טעות טכנית בגושים וחלקות	6 - 0034-222'

- בינוי בניין אחד בכל מגרש, עם מרווחים בארבעת כיווניו במתכונת של עיר גנים. העמדה המאפשרת אוורור ותאורה של פנים הבניינים, ופיתוח שטחים ירוקים ומחלחלים במרחב הפרטי-משותף, בהיקף הבניין.
- מבנים מקוריים בני 3-4 קומות.

מרחב התכנון משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית ברמה הארצית והמטרופוליטנית. את המרחב חוצים שני קווים של הרכבת הקלה (קו רק"ל סגול: מזרח-מערב וקו רק"ל ירוק: צפון-דרום), בלב המרחב מצויה התחנה המרכזית, ובדופן המזרחית שלה תחנת רכבת ישראל.

### מדיניות קיימת:



תכנית מתאר 5000

**תכנית המתאר תא/5000 - אזור 802.**  
 צפון המנורה: אזור מגורים לתעסוקה ומגורים. שימושים: מגורים, משרדים, מסחר 1-2, תעסוקה 1. בקומת הקרקע יותרו רק שימושים המותרים בחזית מסחרית (ס' 3.4.3). רח"ק מרבי 3.5. גובה בינוי עד 8 קומות. מרחב צ'לנוב - אזור מגורים בבניה עירונית. בחזית קומת הקרקע בכל המבנים יותרו מסחר, משרדים, מוסדות ציבור, ושטחים לשימושים ציבוריים. רח"ק משתנה בין 2.5-4. גובה בינוי עד 8 קומות, 10 קומות בדופן הר-ציון.

### מדיניות עירונית לתמ"א 38 - בהריסה ובנייה ניתן להגיע

לבינוי בגובה 7 ק' (כולל קומת גג). בתוספות בנייה, ניתן להגיע לתוספת 2.5 ק' לבינוי מגורים, ותוספת קומה 1 למבנה תעסוקה. קווי בניין ע"פ התכנית התקפה- וועדה מקומית רשאית לאשר הקלה בקווי בניין ב-10%.

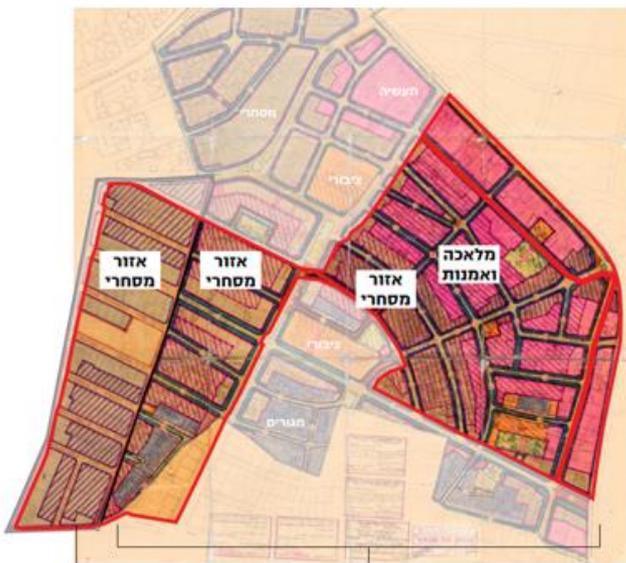
**מדיניות 9004** (הגדרת גודל דירה מינימאלי בפלורנטין ובמתחם התחנות)-גודל דירה מיני כולל יהיה 50 מ"ר (עיקרי + שירות בתחום הדירה).

### מצב תכנוני קיים:

#### תכניות ראשיות:

**תכנית 44 (1941)** – תכנית מתארית לכל אזור מרכז ודרום העיר תל אביב. אזור צפון המנורה מיועד להיות אזור תעשייה עם רחוב נווה שאנן כרחוב מסחרי. מרחב צ'לנוב מוגדר כמרחב מגורים עם שימושי מסחר ברחובות המקיפים: סלמה, העלייה, דרך יפו, ולוינסקי). במרחב זה מיעוט שטחים ציבוריים, השטח העיקרי הוא גינת לוינסקי.

**תכנית אף (1945) ותכנית 156 (1946)** – שתי תכניות המשנות את ייעודי הקרקע בנווה שאנן: צפון המנורה כמרחב לתעשייה, מלאכות, אומנויות, מסחר ומגורים. מרחב צ'לנוב מסחרי בעיקרו, עם מיעוט מגורים בדופן רחובות חזנוביץ' ורח' הקונגרס (מודגשים בכחול בתשרית)



תכנית | 156 (44)

1946

מבא"ת ספטמבר 2007

תכנית F

1944-5

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן	04/01/2023
דיון באישור מדיניות (2) תיקון טעות טכנית בגושים וחלקות	6 - 0034-222'

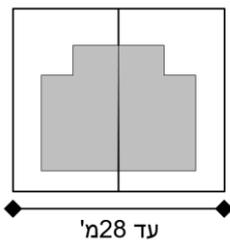
## מצב תכנוני מוצע:

### **תיאור מטרת התכנון:**

- מדיניות להוצאת היתרי בנייה המוגשים בהתאם לתכניות המפורטות התקפות הכוללים הקלות או/מימוש זכויות מתמ"א 38.
- המדיניות כוללת כלים להתחדשות השכונה תוך שמירה על מאפייני הרקמה הבנויה והאופי היצרני-מסחרי של השכונה. המדיניות כוללת הוראות בשלושה תחומים:
1. הוראות לאיחוד מגרשים ובנייה בקיר משותף
  2. הגדרת שימושים בקומת הקרקע
  3. הגדרת תמהיל מגורים.

### עיקרי הוראות התכנון:

1. קביעת הוראות לבניה בקיר משותף ואיחוד חלקות בהיתרים המוגשים לפי תמ"א 38 או/הכוללים הקלות:

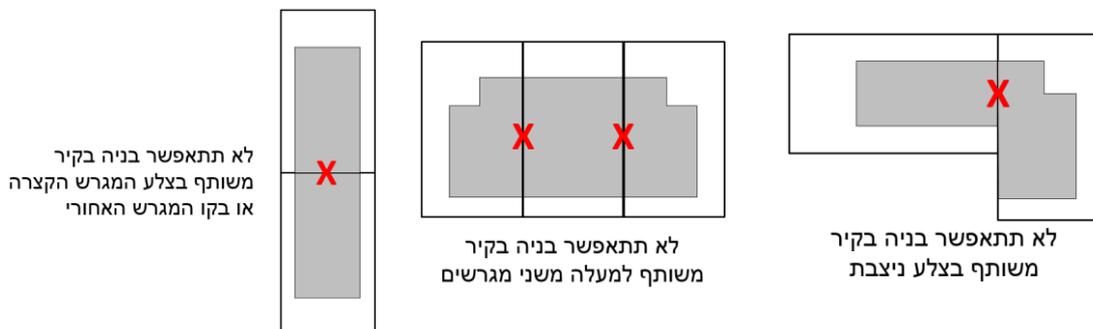


#### **המלצה תכנונית חיובית לבנייה בקיר משותף, תינתן במקרים הבאים:**

- בקשת רישוי בה הרוחב המצטבר של החזית של שני המגרשים המבקשים לא עולה על 28 מ'.
- בקשת רישוי להריסה ובניה מחדש במגרשים שערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף כדין. (במקרה זה לא תחול המגבלה של 28 מ' המופיעה בסעיף).
- בבקשות לתוספת בניה בהן הבניין הקיים בנוי בקו 0 צידי (חלקי) ניתן יהיה להמשיך בניה בהתאם לקיים עם המגרש השכן. במקרה של בניין קיים בקיר משותף עם בניין סמוך, ניתן יהיה לבקש קיר משותף עם אותו הבניין בלבד.
- הבנייה בקיר משותף היא בדופן הארוכה של שתי החלקות.
- התנאים להלן אינם מהווים תנאים מצטברים

#### **המלצה שלילית לקיר משותף תינתן במקרים הבאים:**

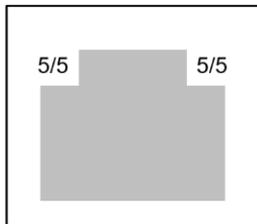
- בבקשה לבנייה בקיר משותף בצלע המגרש ניצבת
- בנייה בקיר משותף בצלע המגרש הקצרה או בקו מגרש אחורי
- בנייה בקיר משותף של למעלה משני מגרשים. הוראה זו לא תחול על בנינים הבנויים בקיר משותף על כמה מגרשים ערב הבקשה להיתר



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן דיון באישור מדיניות (2) תיקון טעות טכנית בגושים וחלקות	04/01/2023 6 - - '222-0034

### הנחיות עיצוב לבניה בקיר משותף:

- בהיתרים בבנייה בקיר משותף, לא יומלץ על מתן הקלות בקווי בניין, צדיים ואחוריים, לרבות קווי בניין מוקטנים שאותם היה אפשר לקבל לפי תכנית F סעיף מס' 15, בנוסף על קו הבניין המשותף, לרבות ממ"דים.
- הבניינים יעוצבו כיחידה אדריכלית אחת מבחינת חומרי גמר ופרטי בניין.
- יתאפשר גרעין משותף וריכוז מערכות המשרתות את שתי החלקות.
- קיר משותף יתאפשר בתנאי שיתוכנן מרתף משותף וכניסה אחת משותפת למרתף במסלול של הקלה ורישום זיקת הנאה הדדית.
- יתוכננו מגרעות בפינות הבניין הפונות אל פנים הבלוק – בהתאם למופיע בשרטוט- באמצעות נסיגה של 4 מטרים להבטחת מרחב פעיל בפנים הבלוק. הנחיה זו גוברת על מימוש זכויות תמ"א 38.
- יש להבטיח שטח קרקע בהיקף 15% לחלחול מי נגר בתחום קווי המגרש בחלק העורפי של המגרש ליצירת רצף שטחי לחלחול עם המגרשים הסמוכים. שטח זה יהיה פנוי מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- יש לרכז מתקני אשפה וגז כך שכל שני בניינים יחלקו מרחב תפעולי ויותר את החזית הציידית הנגדית פנויה משטחי תפעול וחופשית לתנועה.
- הכניסה לחניה התת קרקעית תהיה בתחום הבינוי.



### המלצות לאיחוד חלקות

- יינתנו במקרים שהאיחוד המבוקש מייצר מגרש ששטחו לא עולה על 400 מ"ר - כדוגמת המגרש הממוצע בשכונה.

### 2. שימושים בקומת הקרקע:

- בבקשות להיתר להריסה ובניה לפי תכנית תקפה, אשר כוללות הקלות או בקשות המוגשות לפי תמ"א 38, בקומת הקרקע יותרו שימושים שאינם למגורים בלבד שימושים אלה יהיו בהתאם לרשימת השימושים המותרים בתכניות הראשיות מלבד מגורים.
- קומת הקרקע תהיה בגובה נטו של עד 5 מ' וגובה הקומה ימדד מ-0.00 של המדרכה הסמוכה.
- בהיתר לתוספת בניה מכוח תמ"א 38 ובקשה הכוללת הקלות, ניתן לשמור על שימושי המגורים בקומות הקרקע במידה וישנם כדן.

### 3. תמהיל יח"ד (שינוי מדיניות 9004)

- כל השטחים המצוינים כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחי שירות משותפים מחוץ לדירה.
- שטח דירה ממוצע יהיה 70 מ"ר.
- שטח דירה מינימלי יהיה 35 מ"ר (דירה זו צריכה לעמוד בהגדרתה בחוק)
- התמהיל והצפיפות יחושבו מתוך סך כל השטחים המיועדים למגורים בבניין, כולל השטחים המתאפשרים מתכנית ג'1.

### 4. תקן החניה:

- לעת הוצאת היתר בנייה, יומלץ לאשר הקלה מתכנית ח' בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 באחד מהמקרים הבאים, ובהתאם למוגדר בתקן החניה הארצי: במרחק של עד 300 מ' מקו מתע"ן פעיל, בבניין שכל הדירות בו קטנות מ-80 מ"ר (עיקרי+שירות)

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
____ - תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן	04/01/2023
<b>דיון באישור מדיניות (2) תיקון טעות טכנית בגושים וחלקות</b>	6 - - 0034-22

## 5. הערות כלליות:

- בגושי שומה בתחום המדיניות יש להציג מפת המדידה לאחר הסדר מול מפ"י
- הוראות סעיף 2 ו 3 לא יחולו על מגרשים ביעודי מגורים.

**ח"ד צוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

לאשר את מסמך המדיניות

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-22 ב' מיום 27/04/2022 תיאור הדיון:

אלון הרשקוביץ: מדיניות צפון מערב נווה שאנן להוצאת היתרים במרקמים ההיסטוריים. מדיניות שמשמרת את מגמות הפיתוח ומדייקת את אופן הוצאת היתרים בשכונה. מציג את המדיניות המדיניות תחול על תיקי מידע חדשים.

אופירה יוחנן וולק: המדיניות כוללת ההקלות? לא אמרנו שמפסיקים עם זה? אודי כרמלי: היום משתמשים בהקלות בשכונה וזה לא נכון לחתוך הקלות באופן גורף בלי שיהיה מענה תכנוני. הרשות המקומית תצטרך להכין תוכנית לכל אזורי ההתחדשות שנגזרים מהם תמ"א 38 החדשה שבהם מפורט איך וכמה מוסיפים. הועדה היום נשענת על מדיניות תמא 38 שהתקבלה בוועדה והיום אנחנו מדייקים את המדיניות להקלות.

אלון הרשקוביץ ממשיך את המצגת. לגבי הוראת המעבר - המדיניות תחול על תיקי מידע חדשים. סוגיית השימושים בקומת הקרקע לא חלה באזור יעוד מגורים בלבד.

אופירה יוחנן וולק: משפחה שהתחילה בשכונה עם 53 מ' אין לה לאין להתקדם?

אלון הרשקוביץ: מי שרוצה אופק של 70 מ' הוא בשולי השכונה. 98% מהדירות הן בגודל של כ-50 מ"ר. ציפי ברנד: יותר כלכלי לזיזים דירות קטנות של 53 מ'. אנחנו היום רוצים לייצר מדיניות חדשה. אנחנו רוצים שישארו משפחות ולא רק עד הילד הראשון. למה אין בתמהיל להגיע 100 מ'.

אלון הרשקוביץ: בממוצע אפשר גם לייצר דירות בגודל זה.

אודי כרמלי: על כל דירה שזום בונה של 35 מ' מולה צריכה להיות דירה של 105 מ' כדי להגיע לממוצע של 70 מ'.

אסף אשורב אדריכל: כל נושא תכנון השכונה הוא ראוי והתייחסות לנושא התמהיל גם. ענין הודאות התכנונית הוא קריטית בכל השלבים. בעוד שיש רצון להתייחס לשכונה בחלק הפנימי שלה צריך להתייחס למע"ר. השכונה לא עובדת לבד. בשביל הידע, נכון להיום אושרו למעלה 2426 יח"ד של 70 – 80 מ' ממוצע ליח"ד. במתחם שומרון זה ממוצע 80 מ'. יש אלטרנטיבות שהועדה אישרה. מי שרוצה לעבור מדירה של 50 מ' יש לו לאן לעבור בשכונה כבר היום.. צריך שיהיו דירות קטנות וגדולות ואין לי כאן שיקול הדעת. מה שבעיקר מעלה חשש כאן הוא כל הנושא של הליך של המדיניות. אומר כאן שאין הגדרה של צפיפות בתוכנית, ויש מי שנפגע בהליך התכנוני כי לוקח הרבה זמן להוציא היתרים. אין הליך מסודר של המדיניות כי אין התנגדויות למדיניות, מדגיש כי אין פה פגיעה אישית הייצוג הוא כללי. החוק קבע התייחסות שונה בין אזור לבין גוף ציבורי. יש לקונות בתוכנית הראשית - למשל צפיפות היא לא קבעה. אם תוכנית לא קבעה צפיפות איך ייתכן שועדה מקומית קובעת צפיפות או קווי בנין הרי לא ניתן לה שיקול דעת ישיר. נושאים שאינם בשיקול דעת הועדה או מה"ע בתוכנית נכון לתקן את אותם בתב"ע. לדוגמה התב"ע גם לא קבעה את מס' החדרים או צבע החדר היא שותקת לגבי המון תחומים. יש בעיה שאי אפשר להגיש התנגדות למדיניות. אני חושב שצריך לעשות תוכנית חדשה לשכונה.

תומר צליח יו"ר ארגון הקבלנים והבונים מחוז ת"א: העברנו מכתב מסודר. לעמדתנו דרך המלך לתכנון היא באמצעות תוכנית סטטוטורית כפי שקבע החוק. הנחיות המשנה ליועמ"ש לממשלה עו"ד ארז קמיניץ אומרות "יש ליתן משקל לא מבוטל לדרך בה ציווה המחוקק למתן הכרעות תכנוניות. היינו על דרך עריכתה ואישורה של תוכנית דרך המגשימה את תכליות דיני התכנון והבניה ומטרות ההליך התכנוני ובכלל זה שקיפות ההליך התכנוני מתן הזכות לציבור להשתתף בהליך, בשלב ההתנגדויות זכות לפיצוי בגין פגיעה במקרקעין כתוצאה מאישור תוכנית ומנגד חלוקת האושר שנוצר כתוצאה מפעולה תכנונית באמצעות תשלום היטל השבחה. מובן שמטרות אלו לא נענות במלואן בהכנת מסמכי מדיניות".

המדיניות המוצעת ביחס לנווה שאנן היא מדיניות פוגעת שמצמצמת את צפיפות הדויר. כל הגדלה של הממוצע מ50 ל70 מהווה צימצום של כ-40% בצפיפות הדויר. דבר שהיה צריך להיעשות במסגרת תוכנית סטטוטורית ולא במסגרת מסמך מדיניות. הצורך בשכונה הוא לדירות קטנות בהישג יד של 50 מ' וגם

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
____ - תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן	04/01/2023
דיון באישור מדיניות (2) תיקון טעות טכנית בגושים וחלקות	6 - 0034 '22

היום מותר לבנות בשכונה דירות יותר גדולות העובדה שיוזמים לא בנויים דירות גדולות כי הביקוש הוא לדירות קטנות יותר בהישג יד של 50מ'.

ציפי ברנד : מי גר ב50מ' כי ב50מ' גרים שוכרים ולא בעלים  
תומר צליח : דירות להשכרה דירות להשקעה זו שוק מאוד חשוב שצריך לתת לו מענה.  
ליאור שפירא : האם לא נכון גם בתמהיל הזה להוסיף דירות גם למשפחות ולא רק 50מ'.  
תומר צליח : גם היום המדיניות הקיימת מאפשרת את זה כי היא קובעת שטח ממוצע מינימלי. המדיניות החדשה נותנת אפשרות לזים לבחור אם בממוצע של 50 מ' או לבנות בממוצע של 70מ' או 90מ' ע"פ צורכי השוק ובסופו של דבר הקבלנים יענו לצורכי השוק כי הם צריכים למכור את הדירות.  
מוטי כץ : תושב השכונה וחבר ועד השכונה וחי בשכונה מזה 7 שנים אני מדבר בשם התושבים. במקרה הנוכחי אני מברך על המדיניות. בקשנו לשנות את התמהיל של הדירות הקיימות כדי לעודד משפחות. מה שקורה בשנה האחרונה במיוחד שמשפחות שהתרחבו בשכונה לא מצליחות למצוא דירות בינוניות וגדולות ועוזבות. שאר דירות מאכלסות צעירים שאנחנו מברכים על כך אבל המשפחות הגדולות הן העוגן להבראה של השכונה ולהגירה חיובית של משפחות. בעתיד הקרוב יהיו גנים קרית חינוך, בתי ספר. שינוי המדיניות לגבי גודל דירה תעודד צעירים ומשפחות שיגורו בכפיפה אחת. התמהיל של דירות של 50מ' מעודדות מצב של סלמס אני מבין את האינטרסים של היוזמים אבל אנחנו רוצים שיהיו עוגנים חיוביים בבנינים. הדירות הגדולות מאכלסות בעלי דירות שאכפת להם מהשכונה וגם בבניינים עצמם, צריך תושבים קבועים. המדיניות גם תקבע את אופי השכונה. אני כתושב מפציר בחברי המועצה לאשר את המדיניות.

עו"ד ערן גודפריד : אני מייצג יזם בשם אי.פי.פי שהוא פועל בשכונה מעל 10 שנים ובנה כמה פרויקטים. שלחתי מכתב בו אני מביע התנגדות לניסיון לשנות משטר תכנוני קיים בדרך של מדיניות. ואני מצטרף לדברי אסף ותומר. על השכונה היום חלות תוכניות ברורות תא 44 תוכנית F, 156 התוכניות הללו מגדירות נושא שימושים בקומת הקרקע, איחוד חלקות, קיר משותף. אנחנו מתנגדים לשנות שינויים מרחיקי לכת במשטר התכנוני הקיים בשכונת נווה שאנן כי זו לא הדרך לקבל זאת. היום אנחנו עובדים לפי תב"ע.

אודי כרמלי : לא נכון היום אתה עובד אך ורק לפי מדיניות 9004 שמאפשרת ממוצע דירות שלפיו אתה עובד כבר 20 שנה. הועדה היום דנה בשינוי המדיניות הזו.

עו"ד ערן גודפריד : אנחנו עובדים לפי התוכניות הקיימות שמתייחסות ודרך המלך כפי שקבע המשנה ליועמ"ש היא לבצע הליך תכנוני בדרך של הליך סטטוטורי ולא בהליך של מדיניות. השינויים במדיניות החדשה הם שינויים שמחייבים שקיפות מול הציבור שיוכל להשתתף ושלבי התנגדויות והליכי זכויות ופיצוי וכאן הדבר לא ניתן. אלו החלטות שלא צריכות להיות דרך מדיניות. לכל אחד מהפרמטרים שהזכרתי לדוגמא השימושים בקומת הקרקע תוכנית ת" F אומרת שקיימת הפחתת זכויות ויש מגורים בקומת הקרקע אבל אין ביטול.

ליאור שפירא : מה האינטרס של היזם להתנגד לתוכנית עו"ד ערן גודפריד : להמשיך לפתח את השכונה כפי שעשה עד היום  
ליאור שפירא : אבל הצוות אמר שכל מי שנמצא בהליך המדיניות הזו לא חלה עו"ד ערן גודפריד : אנחנו מדברים גם על העתיד. בהצעה לדיון לא דובר על תקופת הבניינים והיה מקום לציין זאת. נאמר שזה לא יכול על הליכים תכנוניים שהוצא כבר תיק מידע זה חשוב לעתיד השכונה וגם לכדאיות לבנות בשכונה ולהמשיך לפתח אותה.  
ליאור שפירא : אז אתה בדעה של הצוות המקצועי.

ציפי ברנד : איפה מפסיק רף הכדאיות? הובא לידעית שדירה של 40 מ' בפלורנטיין מתחילה בסכום של 3 מיליון 300 אלף נ"ש איפה זה מתחיל להיות כדאי או לא כדאי, זהו דיון כלכלי בסופן של דבר.  
גודפריד ערן עו"ד : אני לא מכיר דברים כאלה. התוכנית הקיימת לא מגדילה צפיפות ולא משאירה מקום לשיקול דעת. המשמעות של הקביעה של המדיניות רוב המגרשים של נווה שאנן הם 450 מ' ואפשר היה לבנות 20 21 דירות על השטח הזה.  
ציפי ברנד : ממוצע של 450מ' מגרש כמה מטרים בניה אתה מקבל 6.5 קומות כבר יש הקלה.  
גודפריד ערן עו"ד : זה משתנה. המדיניות החדשה תביא לצמצום משמעותי של יח"ד בבנין ולדעתי זו הפחתה של 30% במספר הדירות והדבר יביא לפגיעה גם בכדאיות.  
ציפי ברנד : תסביר כלכלית איך יש כאן פגיעה.  
עו"ד גודפריד ערן : הביקוש הוא לדירות לשטחים יותר קטנים והשכונה התפתחה בגלל פרויקטים חדשים שהרימו את השכונה למקום יותר טוב.

שולה קשת : היום גרות בשכונה משפחות בדירות הקטנות של 50מ'. 98% מהדירות הם 50 מ' אחוז אחד הן דירות גדולות וחשוב שיהיו דירות בינוניות וגדולות שיהיו בהישג יד. כמי שמייצגת את בעלי הדירות בבנינים החדשים של ה50מ' הם לא בהישג יד לאוכלוסיות הוותיקות מי שמאכלס אותם בעיקר תושבים שמגיעים לתקופה מסוימת אבל לשכונה הזו חשוב שיגיעו משפחות ושתהיה אפשרות לדירות רחבות וגדולות יותר. אני בעד המדיניות ושנים רבות אנחנו תקועות במדיניות שלא מאפשרת דירות יותר גדולות. לגבי הקיר המשותף זה חשוב לשמור על מרקם השכונה ולהגביל את השכונה בקיר משותף בשביל להבטיח איכות חיים. המדיניות מנסה להיטיב עם מרקם השכונה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
____ - תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן	04/01/2023
<b>דיון באישור מדיניות (2) תיקון טעות טכנית בגושים וחלקות</b>	6 - 0034 - '22

יפית לוי שטרצל: מתווכת בשכונת נווה שאנן באמצעות אבי - שי משרד תיווך 50 שנה. אנחנו מתמקדים רק בשכונת נווה שאנן. שוחחנו עם עשרות בעלי דירות שמתנגדים למדיניות. ברגע שיורדת כמות הדירות אז אין כדאיות בבנין במדיניות הנוכחית. אנחנו בודקים את הכדאיות לפרויקטים. היום המחירים 50,000 למטר יש כדאיות לדירות של 50 מ"ר. בנין של 12 דיירים יש מגרשים של 450 מ' לבנות בנין של 6.5 עם תמהיל של 16 דירות היזם יתן יח"ד וישאר עם 4 יח"ד איפה הכלכליות כאן. ציפי ברנד: את לא חושבת שתושבים קבועים משפחות יתרמו לביטחון של השכונה ויציבות של השכונה. יפית לוי שטרצל: התמהיל טוב בעיני כן. יש המון דירות גדולות שעתידות להיות בשכונה למשל פרויקט הגרא. המהלך שאתם עומדים לעשות יגרום לנו ללכת אחורה.

מיטל להבי: אני תומכת שיהיו מסמכי מדיניות. למה בחרתם פוליון בצורה משונה? למה לא הכנסתם שטחים אחרים או הכנסתם את השטחים של המתנגד בגודל העברי 33 39 שהוא אומר שהוא באמצע תוכניות. במסגרת הפוליון שיש עבודה על השכונה אתם מראים לנו מגורים ולא מראים לנו איכות חיים. אני רוצה התייחסות לצל של התוכנית שמבטיח את החום והירוק. אני בעד התכנית ובעד הגדלים של מינימום 35 מ' ומקסימום ממוצע 70 מ"ר ולא לרדת מזה ויביא משפרי דיור. בנוסף קווי הבנין ההקלה של 10% מה קורה לקווי בנין של רחוב קיים? אני בעד להקל בענין הזה, כי אחרת יהיו לנו תוספות בניה. חזית משותפת של 28 מ' האם היא מתייחסת לגודל המגרשים או גודל הבנינים מקצה מגרש לקצה מגרש או מקצה בניה לקצה בניה, מה הגודל בפלורנטין?. שימוש בקרקע ולכן באיזה רחובות הגדרתם מסחר כחובה ובאיזה רחובות כן ניתן לעשות מגורים בקומת הקרקע?. מה השיקול של 5 מ' לקומה ראשונה? קומת מסחר גבוהות לא יוצרות את העירוניות שאנחנו רוצים ושד' ההשכלה זו דוגמא מצוינת לעירוניות גרועה בקומת הקרקע. למה לא להמשיך עם שכונת גנים ולתת קומת קרקע בגובה העיניים. מה הכוונה לאשר הקלה בתב"ח? משפרי דיור לא יבוא בלי רכב בלי חניה וכל השירותים שנדרשים אין עדיין בשכונה ולכן תגדירו כי יהיה תקן חניה אפס או אפס משפחות יעברו. תורידו את השורה שאומרת בהתאם לשימושים המותרים מלבד מגורים תגדירו רחובות מסויימים. האם המדיניות הזו עוזרת לתמ"א 38. אופירה יוחנן וולק: תקן החניה הוא 11.

אביגדור פרויד: למה הכוונה בקיר משותף רק בדופן הארוכה? בהקשר הזה מדוע הכניסה לחניונים לא בצד אלא בתוך החלק של המבנה? באופן כללי זה ברור ידוע ככל שהדירה קטנה השווי למטר יותר גבוה כיום אני מופתע מהמחיר ששמעתי כאן. כלל שהמחיר למטר גבוה בדירות קטנות אחוז המשקיעים ילך ויפחת. איזה שכ"ד אני צריך לגבות על מנת לקבל תשואה מינימלית בהשקעה של שלושה ורבע מליון ש"ח. סדר גודל של 8500 למטר שכ"ד בגודל של 40 מ'. המחיר הגבוה ששמעתי הוא גבוה מידי וזה ירחיק את המשקיעים.

ציפי ברנד: יש הרבה כסף זול על הרצפה אביגדור פרויד: אם הייתם מקיימים דיון בהיבט הכלכלי המלא למה בת"א מגיעים למחירים כאלה ומה החלק של עיריית ת"א בחלק הזה בקבלת ההחלטות היינו מגיעים למסקנות. כאשר רוצים עיר אמבטיה, גובה מסביב ומרקם פנים, אתם צריכים להבין למה זה גורם בשוק הכלכלי בתוך העיר, האנשים מבינים שהבניה לא תהיה כמותית והדוגמא היא אבן גבירול. זה הדבר שיכול לבנות עליית מחירים. ליאור שפירא: ראש עיריית ב"ש אמר תפסיקו את כל הבניה במרכז ואז לאנשים לא תהיה ברירה ויבנו בפריפריה ואנשים יעברו לשם.

אביגדור פרויד: אם במדינת ישראל היה שילטון ששולט במרכז השלטון המקומי הרבה דברים היו נראים אחרת. שנים אתם מאשרים יחס של 25 75 בעירוב שימושים לטובת תעסוקה חשבת אילו היה קורא 50 50 70 לטובת המגורים הרי יש בעיה לאומית בנושא הדיור. תנתחו את זה.

אסף הראל: יש לקחת את האחריות של סך היח"ד הללו. יש לנו הזדמנות לשינוי כאן בשכונה. תמ"א מאפשרת לא להתיר שימוש בתמא 38 כשיש ענין של שימור. כשמדברים על עיר גנים והפיכת השכונה הזו ולחבר אותה לת"א והסיפור בין העיר השחורה לעיר הלבנה יש היבט של השימור. סקר שמחלקת השימור עשתה מצאו 130 בנינים שהם ראויים לשמור. במסלול תמא 38 יש תוספת והריסה ובניה. אם נקבע שבנוה שאנן כל הבנינים שהם ברשימת השימור יהיו זכאים של רק תוספת בניה אנחנו נציל בניינים היסטוריים שבעיר הלבנה יהיו בשימור מחמיר אפילו, בואו ניתן לנווה שאנן את האיכויות שיש בעיר הלבנה. זו זכותנו לעשות כוועדה והחשיפה היא מינורית. הפער הקטן היא על התוספת קומה והתמריץ שאנחנו נותנים ואני מבקש שבנווה שאנן גם בה ישמרו הבניינים. זה לא חלק מהמדיניות וזה יכול להיות חלק מהמדיניות.

תמהיל הדירות הוא 57 והשאר מעל אני חושב שיש אופי מיוחד לנווה שאנן אבל בפלורנטין שמתברגנת בכל מקום ועיסקי הלילה מתקשים הבורגנות מביאה יתרונות חסרונות, בעיקר שמשפחה רוצה שקט ולא עסקים ב11 בלילה, נווה שאנן לא שם. ככל שנגביר את תמהיל המשפחות נאבד עוד מקום שיכול להיות מחוספס בחיי לילה. כרגע מדברים על תמהיל של 40% אולי צריך להתפשר על 30% של דירות קטנות ולשמור על המסה של תמהיל לצעירים חבל להכניס משפחות שהמתחם יכול להיות פעיל כל הלילה. בואו ונתחיל ב20% ואם יש חסך נוסף אבל לא היית עושה שינוי דרמטי כי זה חלק מהקסם. אלחנן זבולון: התמהיל לא פרופורציונלי של 98% ועירוב תמהיל דירות יכול לתת דברים מעניינים לשכונה, והבנו שכל הבעיה היא כלכלית. האם המצב הוא כל כך אקוטי שפוגע ואני לא זוכר מסמך מדיניות שיצר כל כך הרבה התנגדויות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן</b>	<b>04/01/2023</b>
<b>דיון באישור מדיניות (2) תיקון טעות טכנית בגושים וחלקות</b>	<b>6 - 0034 '22</b>

חיים גורן: האם מסמך מדיניות הוא הליך סטטוטורית? בנוסף האם תמהיל השכונות נכון?.

ציפי ברנד: מה רשימת השימושים? נושא קומת הקרקע.

אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת הבהרה איך רואים את השינויים בעיקר בענין של הדיור איך זה משפיע על שאר החלקים ואם הם מדברים עם המדיניות הזו.

עמי אלמוג: מתקיים כאן דיון טוב ומדיניות טובה. מיטל הצביעה על הנקודות הבעייתיות. נושא כמו החניות הוא נושא שצריך למצוא לו פתרון. ממוצע יח"ד חשוב שיהיה תמהיל של דירות קצת יותר גדולות שיתנו את הפתח ואפשרות לזוג צעיר שנמצא בדירת שני חדרים של 50 מ' ולעבור לדירה של 80 מ'. אי אפשר להסכים עם מחירים שקיימים שמספרים כאן בפלורנטין 60 70 אלף ₪ למטר מיטל להבי: תמשיכו למכור קרקעות שכל מה שמעניין את רמ"י זה מחיר לדונם ותקפצו מחיר יחידה לקרקע 5, 6 מיליון.

עמי אלמוג: זה נושא שחושבים עליו ומטפלים בו. כרגע משרד אוצר לא עושה מספיק כדי להוריד את המחירים. לדעתי האישית לא מקובלת ההשתוללות של היזמים שקורית ב4 החודשים האחרונים הם מוכנים לשלם פי 2 ופי 3 כי כנראה עומדים מאחוריהם גורמים אחרים וגם הועדה המקומית צריכה לחשוב איך לעצור את זה ואם צריך לערב את המדינה אני מציע שתעשו זאת. המדיניות כאן ראויה.

מיטל להבי: איחוד מגרשים למה פה את מכפיף 400 מ' שאיחוד החלקות יהיה כמו בכל העיר 450 מ' אלון הרשקוביץ: נווה שאנן היא שכונה מורכבת וצריך לטפל בה נושא נושא. 30% מהשכונה הופך להיות מע"ר יש לנו את מרחב השומרון עם המוקד שלו קמפוס נווה שאנן, מרחב התחנה המרכזית שנמצא בתכנון מערי ויהיה לו גם מוקד ציבורי שהוא יהיה מוקד מאזן ואפשר לדמיין את מדרחוב נווה שאנן וכל הרחובות שמתחברים בין שני המוקדים הללו. יש פה הרבה אתגרים - סוגיית שטחי הציבור למשל יש הרבה מצוקות ופה מדובר במדיניות שעוסקת בהוצאת היתרים ברקם הקיים על מנת להבטיח פיתוח איכותי שעונה על צרכי השכונה והתושבים. את המרחב הציבורי אגפי העיריה מפתחים בכלים לא סטטוטוריים ובמדיניות אין לנו יכולות לבצע הקצאות של שטחי ציבור. שטחי הציבור יקבלו מענה בתכניות המפורטות בהיקף השכונה. אנחנו עושים בשכונה מהלך של תכנון משתף, לא שיתוף ציבור נקודתי. אנחנו פועלים עם חב' חיצונית שעוזרת לנו ובוחנת את כל האספקטים בשכונה. הגענו למה"ע בסוגיית הקצאות הציבור במע"ר הצפוני של השכונה, אנחנו מטפלים היום בסוגיית מרחב הקונגרס ומייצרים שם מוקדים ציבוריים משמעותיים שיתנו מענה לצרכי השכונה. באזור המרקמי של השכונה יש תב"ע תקפה מנדטורית ואנחנו רק מנרמלים את הוראות הבינוי לסוגיית הוצאת היתרים. אורלי אראל: בתמ"א 38 שלא מוסיפה שטחי ציבור.

אלון הרשקוביץ: אנחנו מאמינים שגם מה שיקרה בשומרון ובקונגרס יביא בשורות לשכונה ברמת הקצאות לצורכי ציבור ושטחי ציבורי פתוחים ומוסדות ציבור. ערכנו פרוגרמה רצינית מסודרת ואנחנו מנסים להשפיע בכלים סטטוטוריים על אתגרים נוספים שיש בשכונה.

אופירה יוחנן וולק: כל מה שאתם עושים פה ומסכימה עם התושבים שמשפחות הוא עוגן חיובי ומייצר בסיס וצריך לתת כאן כמו טיפות חלב גנים וכד'

אלון הרשקוביץ: מתוכננות 2500 יח"ד עם מבני ציבור וננתב אליהם שימושים שצריכים היום. לגבי הגדוד העברי אלו שפנו תוכניות מאושרות ולא נכנסת למדיניות. הפולגון נקבע ע"פ גינת לוינסקי, יש את תוכנית לוינסקי והמרכז הקהילתי מתחם התמח"ת החדשה מע"ר ועוד ולכן הקו הכחול או מדויק ועניני. הקלה בקווי בנין ניתן לעשות לפי תוכנית F המאפשרת במגרשים שהם פחות מ15 מ' רוחב, בשיקול דעת הועדה המקומית לרדת לקו בנין של 2.5 מ' ובמידה והם בונים בנין בקיר משותף ונהנים מהצמדה של צד אחד המלצתנו שנשאר בקו בנין של 3 מ' שמאפשר אויר אור וכד' אבל ההקלות הם לשיקול הועדה. מיטל להבי: יש קווי בנין היסטוריים ואני חוששת. קווי בנין מאפשר להכניס זכויות ושאתה מצמצם קווי בנין ולא מקנה זכויות את מצמצם את הזכויות. אני לא רוצה לפגוע בזכויות ואני לא רוצה לפגוע במופע הרחוב ולכן באה השאלה בשביל מה נסיגות?

אלון הרשקוביץ: הנסיגות הם מאחור הם מקדימה ברובע 3 41 יש מגרעת בחזית הרחוב ופה ביטלנו את זה כי זה לא חלק מהשפה. אנחנו רוצים מרחבים פעילים בחזיתות אחוריות גם בשביל תפעול, פעילות חלחול וכד'. חושב להבהיר כי אנחנו משאירים את קווי הבנין כפי שהם ללא שינוי וללא פגיעה. רק לא נמליץ במצב של בניה בקיר משותף על הקלה בקווי בניין צידיים אנחנו מתייחסים למגרעות בצד האחורי. המגרעת יכולה להיות במרכז החבור או בשני הצדדים ובחרנו לעשות את המגרעת בשני הצדדים כי החזרתיות שמכפילים לאורך בלוקים נרחבים יכולה לייצר מרחבים נהדרים ושטחי חלחול איכותיים. הם גם יקלו על החזיתות הפנימיות.

אלון הרשקוביץ: פלורנטין ונווה שאנן אלו שני מרחבי תכנון. בפלורנטין בניה רציפה לאורך כל הבלוק פה בשכונה יש תכנון אחר של קווי בנין כמו בעיר גנים במרכז בלוק יחיד על מגרש.

אורלי אראל: מדובר בחלקות בודדות שהפרצלציה דומה לרובע 3, 5 והמקצב הזה של החלקות של הפרצלציה רוצים להשאיר כי זה מאפיין את נווה שאנן. מדובר על בניה בקיר משותף שהתב"ע והחקיקה מאפשרים את זה. בשביל לשמור על האופי האורבני - בנין חלקה בנין חלקה ולאפשר את הבניה בקיר משותף אנחנו לא עוצרים את זה. למדנו מרובע 3 שההנחיה ברובע 3 שאפשרה בניה בקיר משותף ובתנאי שלא יעלה על 26 מ' זה מתאים לרובע 3. בנווה שאנן אפשרנו להיות יותר גמישים ואפשרנו עד 28 מ' אם

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן	04/01/2023
<b>דיון באישור מדיניות (2) תיקון טעות טכנית בגושים וחלקות</b>	6 - 0034 - 222

נגדיל את החזית המקסימלית כל מה שאנחנו רוצים להשיג מבחינה תכנונית של המרווחים ואוויר בשכונה הזו ילך לאיבוד.

מיטל להבי: מה הרחב הממוצע של חלקה 400 מ' זה אומר שאין אפשרות לאחד חלקה לי ברור שב28 מ' לא התחברו לא 4 מגרשים ולא 3. מה ממוצע החלקות?

אלון הרשקוביץ: גודל מגרש ממוצע בנווה שאנן חלקה הוא 430 מ' רוחב הממוצע הוא בערך של 15 ל17 מ' אורך חזית. יש הפרדה במדיניות בין הליך של בניה בקיר משותף להליך של איחוד מגרשים. בחנו אדריכלית והגענו למסקנה שבמגרשים של 200 מ' ש, כאשר בונים בקו בנין משותף יש את קו החלקות שלא מאפשר לדירות לחצות אותו וזה גורם לתכנון בעייתי של הדירות. לכן המלצנו לחלקות הללו שכן הם יוכלו להתאחד עד 400 מ'.

מיטל להבי: אני מבקשת להגדיל את גודל המגרש לאיחוד עד 450 מ'. ולהגדיל את החזית המותרת של 2 איחוד ולהגדיר עד 34 מ'. המטרה שלנו לאפשר איחוד בקנה מידה סביר. יש 200 ויש 220 מתנו כמו במרכז העיר 450. בנוסף מאחר והחזיתות הם 17 ו15 מ' במידה והמגרש קטן מ400 מ' ויכול להתאחד אין לא סיכוי להתאחד בגלל רוחב המגרש ולכן אני מציע להגדיל ל34 מ'.

אורלי אראל: יש הבדל בין אזור שאת רוצה שיתפתח לכיוון מסוים לבין אזור שבע ובנוי שכל דבר בו לא יעלה ולא יוריד. שרוצים להוביל שינוי צריך ללכת לנקודת הקצה ואז להתכוון.

אלון הרשקוביץ: תקן החניה התקף ממשך לחול במידה ויבקשו הקלות ניתן יהיה לתת לשיקול הוועדה. גם לגבי 5 מ' גובה חזית מסחרית – זאת מידה מקסימלית היא מאפשרת גלריות אם יהיה לזה ביקוש אז אפשר. מבנה החניה חשוב שיהיה כלוא בתוך שטח המבנה ואני מאפשר בצד נטיעות וחלחול. אביגדור פרויד: זה על חשבון החזית המסחרית.

אלון הרשקוביץ: אנחנו חושבים שיש פה אנומליה מבחינת תמהיל הדירות וזהו תמהיל שהוא סביר ומידתי, במימוש מלא של כל החלקות בשכונה 60% מהדירות יותרו דירות קטנות ויהיו דירות קטנות מ50 מ' זה ורק 40% יחולק בין דירות בינוניות לגדולות, וגם לא ענקיות 100-90 מ"ר. אודי כרמלי: במימוש מלא של המדיניות ב 10 שנים במקרה הטוב תקבל 10% עד 15% תקבל דירות יותר גדולות של 50 60 מ' יש שינוי במשהו שכבר קיים זה לא שמחר בבוקר תקבל 43% דירות גדולות. התמהיל המסיבי עדיין יהיה דירות של 50 מ'.

בנוגע לשימור ברור לך שמסמך מדיניות לא יכול לעשות מדיניות לשימור וזו קריאה להכנת תוכנית כזו וצריך לדון בזה. אני לא יכול במסמך מדיניות לקבוע בנינים לשימור. להגיד לבנין אחד אתה לשימור והשני אתה לא לשימור במדיניות לקבוע בלי התנגדויות ובלי 197.

אסף הראל: על מה יתבעו סעיף 197? אודי כרמלי: אני אוסר הריסה יובא כל קבלן שקבעתי קביעה שפוגעת בי. זה כיוון מעולה וצריך לראות מה עושים ולדון בנושא הזה.

אסף הראל: אנחנו רוצים שימור בנווה שאנן יש כאן מקום לדבר עד כמה אנחנו חשופים ועל הפער בתמריץ. מגיע לשכונה הזו שימור, בנינים שצריכים שימור מחמיר ילכו לאיבוד. אני מדבר גם על בנינים שיכולים לקבל תוספת.

רון חולדאי: שעשינו את שרונה התוכנית היתה עם 11 מבנים לשימור. אושרו 32 מבנים בשרונה וכאשר היה צריך לטפל ב5 מבנים שהיו צריכים להרס באו אנשים וזעקו שהזיזו את המבנים הללו. 37 מול 32 לא שינה את איכות השימור. זה פגע בשימור כי שרונה היתה המקום הראשון בארץ שבו היו רחובות ישרים והמרחק בין הבתים היה שווה ברגע שהזזנו את הבתים פגענו במרקם. השאלה היא למה להתעקש? למה שימור בנווה שאנן? נווה שאנן הוא לא נושא מקרו לעיר ת"א אל מיקרו. יש שם את החנוכיה שיש לבדוק את נושא השימור ושוב אני מוכן לבדוק כמה בניינים אם לשמר או לא.

אלון הרשקוביץ: יש רשימת שימושים וזה מתחיל משרברים ואומנים מלטשים מעצבים חדשים זו תבע מנדטורית ואפשר לראות שבבתי המלאכה החדשים יש מעצבות תעשיות חדשות שהתמקמו בתת הקרקע ומנצלות לאירועי פופ אפ. זו סוג הפעילות שמתאפשרת בהתאם לסטטוטריקה הקיימת לא צריך אישור מיוחד והדבר מאפשר לעסקים שהם לא ריווחיים להקים עסקים בצורה יותר קלה ומהירה בלי הוצאות מיותרות על שימושים חורגים.

ליאור שפירא: האם בכל הרחובות בקומת הקרקע לא יהיה מגורים. אלון הרשקוביץ: עמדנו שכן. זו היתה סוגיה בשכונת נווה שאנן ניתנו היתרים כפיטריות אחרי הגשם רובם עם חזיתות מסחריות מאוד בעייתיות. יש מלאי של דירות גן בשכונה אנחנו חושבים שכן להכיל את ההוראה על כל השכונה.

הראלה אברהם אוזן: הועדה מאשרת מדיניות לרישוי ולא לתכנון. מי שאמר שהמסמך לא תואם את חווי"ד של ארז קמיניץ 2021 הוא טועה ומטעה. יש מסמך הנחיות למדיניות לתכנון ולרישוי ונאמר במדיניות לרישוי שהמדיניות הזו רצויה ומגבירה את השקיפות בדרך של קבלת החלטות של הרשות המינהלית ומונעת שרירותיות בקבלת החלטות ומגבירה וודאות במגרש התכנוני. המדיניות הזו היא לא ראשונה. אנחנו מתקנים מדיניות קיימת וכל הטענות שתיקון המדיניות צריך להכין תוכנית וזה לא חוקי ולא תואם הנחיות למעשה מה שאומרים שכל ההיתרים שיצאו מטעם הוועדה המקומית הם לא נכונים כי אין צפיפות בשכונה וכד' וזה לא נכון. המדיניות הזו מתערבת איפה שלועדה יש שיקול דעת בהוראות התוכנית ויש לה שיקול דעת לגבי אזור מעורב למגורים מלאכות ואומניות התב"ע מאפשרת בהסכמה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
____ - תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן	04/01/2023
<b>דיון באישור מדיניות (2) תיקון טעות טכנית בגושים וחלקות</b>	6 - 0034 - 22

מיוחדת והיום הועדה המקומית סבורה שבאזורים הללו אי אפשר לתת מגורים. כמו כן בקו הבנין בקיר משותף פה התבע אומרת לוועדה בסעיף 15 (תבע F) המקומית אם מבקשים בניה רצופה לאורך 2 מגרשים או יותר היא טעונה אישור הועדה המקומית ושיקול דעתה. לגבי הצפיפות באזורים מסחרים הוא לא מיוחד רק לשכונת נווה שאנן הוא חל כמעט בכל התוכניות המנדטוריות באזורים המסחריים לא נקבע צפיפות. המדיניות הזו הגיעה לדיונים גם בוועדות ערר ובית משפט והיא התקבלה. הועדה המקומית יכולה להחליט מדיניות לצפיפות ובמקרה הזה היא שינתה מדיניות קיימת אז לבוא ולהגיד שינוי המדיניות מצריך תוכנית אבל המדינות הנוכחית היא בסדר אז מי שטוען את הטענה הזו סותר את עצמו. מבחינה משפטית המדיניות הזו ראויה וחוקית ואפשר בהחלט לאשר אותה.

אודי כרמלי: בפלורנטין יש עומס חסר פרופורציה של דירות קטנות חדשות. ברח' אליפלט ניתן לראות כמה תיבות דואר 50 60 דירות על כניסה אחת. עם עליית מחירי הדירות נמצא חוסר בדירות גדולות ולמשפחות שרוצות לגדל ילד או שניים לא מוצאים דירה של 100מ'. את התיקון תראו עוד עשור. אלו תהליכים בריאים בסופן של דבר מס' המטרים נשארים אותם מטרים. היזמים מבחינה כלכלית צודקים אבל ההחלטה שלכם היא ציבורית.

ליאור שפירא: למה בשכונת התקווה אתה לא רואה את עליית המחירים הזו.

אודי כרמלי: שכונת התקווה כדי להיכנס לממן בנכס שם אתה צריך להגיע עם כסף מזומן לא ממונף ולעשות עסקה כי אתה בפרצלציה ומושע והסיפור הנכסי הקנייני הוא מאוד בעייתי.

מיטל להבי: אני מברכת על התוכנית גודל יחידות הדיור והתמהיל וגם הפולגון. אני מבקשת שגודל מגרש לאיחוד יהיה עד 450 ושחזית של מגרשים מאוחדים תגיע ל32.

הצבעה:

בעד הצעה של מיטל - מיטל להבי

בעד המלצת הצוות המקצועי: פה אחד

הראלה אברהם אוזן: יובהר כי המדיניות לא תחול על תיקי מיידע אשר שהינם בתוקף במועד אישורה. אלון הרשקוביץ: הוראות לשימושים בקומת הקרקע לא יחולו באזורים שמוגדים כאזורי מגורים ליאור שפירא: עמדת ראש העיר ואסף הראל לענין בדיקת השימור בשכונת נווה שאנן אודי כרמלי: הועדה המקומית מבקשת מהצוות המקצועי להעלות לבחינה את נושא השימור בשכונת נווה שאנן על כלל השלכותיו לקבלת החלטה עקרונית להיתכנות לקידום תוכנית לשימור בנווה שאנן.

### **בישיבתה מספר 0013-22' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את מסמך המדיניות.

יובהר כי המדיניות לא תחול על תיקי מיידע אשר הינם בתוקף במועד אישורה או על בקשות להיתר

שהוגשו מכוח מיידע כאמור.

מובהר כי ההוראות להגבלת שימושים בקומת הקרקע לא יחולו באזורים ביעוד מגורים.

הועדה המקומית מבקשת מהצוות המקצועי להעלות לבחינה את נושא השימור לשכונת נווה שאנן על כל השלכותיו לפני הנהלת העיריה לקבלת החלטה עקרונית בנושא.

משתתפים: ליאור שפירא, ציפי ברנד, אופירה יוחנן ולק, חיים גורן, מיטל להבי, אסף הראל, אלחנן זבולון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
____ - תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן	04/01/2023
דיון באישור מדיניות (2) תיקון טעות טכנית בגושים וחלקות	6 - - 0034-22

**דיון בדיווח תיקון טעות סופר בגושים וחלקות ופסיקת בית משפט:**

1. תוספת לסעיף "המלצות לאיחוד חלקות" בהתאם לפסק דין מוסכם של בית המשפט המחוזי בעת"מ 51552-06-22 מיום 22.12.22 להלן: תינתן האפשרות לאחד מגרשים עד כ-450 מ"ר וזאת לפי שיקול דעת הוועדה המקומית בהמלצת הצוות המקצועי, ובאופן שלא יסתרו את הנחיות מדיניות זו. תיקון זה יחול מיום החלטת הוועדה המקומית שניתנה בתאריך 27.4.22.
2. להלן רשימה מעודכנת הכוללת את החלקות שהושמטו בשוגג:

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6894	20-22,31-52,55-56	23,57
6943	1-8,10-47,49-82,84,86,89	88
ש6944	1-14,19-22,25-28,66,68-73,77,79-82,101-103,111-112,137,141-142,144-145,147-148,155,157-158	65,83,113,115,139
ש6945	כל החלקות	
6946	1-24,26-42,45-62,64,68-72,75-80,82-83	63
ש6946	51,60	78
ש6947	כל החלקות	
ש6948	7,9-10,12-16,21-22,26,36-41,43-44,47-49,52-56,58-65,67-70,72-73,76-83,86-87,92-100,102-103,106-107,112-114,116,118,157-159,165,172-175,180-183,190-191,194-196,198-201,205-217,220-223,225,227,230-231	6,27,193,197
6972		302
6975	24-28,34-35,38-40,51-53,55-73,76-77,79-81,83-88,90-95,97-103,105-106,108-118,120-121,123-127	8
6977	40-41,52-72,210-211,281	29,73,76,78,243
ש7051		525
7061		147
8939		11
8940		4
8941	5-20,23-35,38,42-43,46-57,64-65	36-37
8942	17-40,46-49	2-6,8,11-12,16,42-

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן	04/01/2023
דיון באישור מדיניות (2) תיקון טעות טכנית בגושים וחלקות	6 - - 0034-22

43,45,50		
	כל החלקות	8944
46,51		8984
34		8988
37		8989
	כל החלקות	9020
	כל החלקות	9021
	כל החלקות	9029
1	2-5,8-28,32-35,37,39-40	9032

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן	04/01/2023
דיון באישור מדיניות (2) תיקון טעות טכנית בגושים וחלקות	6 - - 0034-22ב'

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
____ - תא/מק/9139 - צפון מערב נווה שאנן	04/01/2023
דיון באישור מדיניות (2) תיקון טעות טכנית בגושים וחלקות	6 - 0034-22

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

לאשר את ביצוע התיקונים

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0034-22 ב' מיום 04/01/2023 תיאור הדיון:**

אלון הרשקוביץ: לפני מספר חודשים אושרה מדיניות הוצאת היתרים ותמ"א 38 והקלות בצפון מערב נווה שאנן. נפלה טעות ברשימת החלקות, לא הייתה התאמה לקו הכחול ולכן אנו מוסיפים כ-15 חלקות על 750 חלקות שנמצאות במדיניות שאושרה. בנוסף בהתאם לפס"ד של השופט גלעד הס אנו מעדכנים את גודל המגרש המקסימלי לאיחוד חלקות מ-400 מ"ר ל-450 מ"ר, כאשר בכל מקרה האיחוד יהיה בשיקול דעת הצוות המקצועי מהנדס העיר או מי מטעמו. ככל יתר הנושאים שבמדיניות המאושרת השופט גיבה את החלטת הוועדה המקומית.

הראלה אברהם אוזן: לגבי המגרש שהוגדל ל-450 מ"ר במקום 400 מ"ר אנו מבקשים לתקן את מדיניות הוועדה רטרואקטיבית ומעדכנים מקסימום 450 מ"ר. אלון הרשקוביץ: לגבי נושא החלקות לא הייתה התאמה לקו הכחול ל-15 חלקות שנמצאות על הגבול.

חיים גורן: מה היה השיקול הקונקרטי ללכת דווקא על 450 מ"ר?

הראלה אברהם אוזן: הוגשה עתירה מנהלית, השופט קרא את המדיניות והתרשם וירד לפרטים.

אלון הרשקוביץ: העותרים לא קיבלו דבר מהתנגדות שלהם. השופט גיבה את המדיניות וביקש להגדיל ל-450 מ"ר וציין שזה נתון לשיקול דעת הצוות המקצועי ובהתאם להוראות המדיניות.

מלי פולישוק: תוספת 50 מ"ר היא לשיקול דעת מהנדס העיר או של הוועדה?

הראלה אברהם אוזן: זה נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית והצוות המקצועי ובאופן של יסתרו את המדיניות. נוסח ההחלטה המוצע: תינתן האפשרות לאחד מגרשים עד 450 מ"ר וזאת לפי שיקול דעת הוועדה המקומית והצוות המקצועי ובאופן שלא יסתרו את המדיניות. תיקון זה יחול מיום החלטת הוועדה המקומית מתאריך 27.4.2022, כמו כן בהחלטה תופיע הטבלה המעודכנת של הגושים והחלקות. דורון ספיר: ההחלטה מאושרת.

**בישיבתה מספר 0034-22 ב' מיום 04/01/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר תיקונים במדיניות הוועדה כדלקמן:

1. תינתן האפשרות לאחד מגרשים עד 450 מ"ר וזאת לפי שיקול דעת הוועדה המקומית בהמלצת הצוות המקצועי, ובאופן שלא יסתור את הנחיות המדיניות. תיקון זה יחול ממועד החלטת הוועדה המקומית שניתנה בתאריך 27.4.2022
2. מדיניות הוועדה תחול על רשימת החלקות המעודכנת שלהלן. מובהר בזאת כי המדיניות תחול על החלקות שהוספו, החל ממועד קבלת החלטה זו.

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	3. גוש
23,57	20-22,31-52,55-56	6894
88	1-8,10-47,49-82,84,86,89	6943
65,83,113,115,139	1-14,19-22,25-28,66,68-73,77,79-82,101-103,111-112,137,141-142,144-145,147-148,155,157-158	ש6944
	כל החלקות	ש6945
63	1-24,26-42,45-62,64,68-72,75-80,82-83	6946
78	51,60	ש6946
	כל החלקות	ש6947
6,27,193,197	7,9-10,12-16,21-22,26,36-41,43-44,47-49,52-56,58-65,67-70,72-73,76-83,86-87,92-100,102-103,106-107,112-114,116,118,157-159,165,172-175,180-183,190-191,194-196,198-201,205-217,220-223,225,227,230-231	ש6948
302		6972
8	24-28,34-35,38-40,51-53,55-73,76-77,79-81,83-88,90-95,97-103,105-106,108-118,120-121,123-127	6975
29,73,76,78,243	40-41,52-72,210-211,281	6977
525		ש7051
147		7061
11		8939
4		8940
36-37	5-20,23-35,38,42-43,46-57,64-65	8941
2-6,8,11-12,16,42-43,45,50	17-40,46-49	8942
	כל החלקות	8944
46,51		8984
34		8988
37		8989
	כל החלקות	9020
	כל החלקות	9021
	כל החלקות	9029
1	2-5,8-28,32-35,37,39-40	9032

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, חן אריאלי, חן קראוס