

מס' החלטה	התוכן
20/11/2019	התחדשות עירונית שדרות ירושלים-קהילת קנדה
2 - - 19-0019	דיון בדיווח תיקון טכני בתכנית - דיון פנימי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית (דיון קודם)

מיקום: בין רחוב קהילת קנדה לשדרות ירושלים, תל אביב יפו

כתובת: קהילת קנדה 8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,26,28,30,32 שדרות ירושלים 209,211,213,215,217,219,221

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק מהגוש	בהתאם לתשריט	



שטח התכנית: כ-24 דונם

מתכנן: צפור גרשון-צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: חברת NEXT התחדשות עירונית בע"מ מקבוצת אלמוג כ.ד.א.י בע"מ

בעלות: מנהל מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל: כיום קיימות 208 יחידות דיור בשמונה בנייני, בני 2-3 קומות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

1. ממליצים לאשר עקרונית קידומה של תכנית להתחדשות עירונית באזור זה תוך התכנסות לרח"ק של 4.5.
2. הבינוי המוצע אינו מקובל הן לענין היקפי הבניה והן לענין הגבהים וטיפוסי הבניינים.
3. תנאים להעברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית:
 - א. תאום ואישור תכנית בינוי, ע"י מהנדס העיר. תכנית זו תבחן על רקע בינוי תלת מימדי של השכונה הסמוכה ובשים לב לתכנון העתידי של שדרות ירושלים, הבינוי יתיחס לנפחי הבניה, מס' הקומות, טיפוסי הבניינים (לצורך יצירת מגוון טיפוסי דירות) והשטחים הפתוחים ביניהם, כך שהמרחב הציבורי בתכנית יהיה המשכי לזה שקיים ממזרח.
 - ב. מספר יחידות הדיור הסופי יעודכן בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר (סעיף א לעיל) ובשים לב לדו"ח הכלכלי. התכנית תציע תמהיל דירות מגוון.

- ג. תאום ואישור נספח שלביות ביצוע ע"י מהנדס העיר. התכנית תקבע שלביות ביצוע כך שבכל שלב ושלב יובטחו שטחים פתוחים/מבוינים לטובת הציבור בהתאם למקטע התכנון הרלבנטי ובשים לב להיתכנות הכלכלית של כל שלב.
- ד. גיבוש מנגנון כלכלי להבטחת תחזוקתם של השטחים הפרטיים בתכנית באמצעות הקצאת יחידות מסחריות בפרויקט או באמצעות תשלום מהוון לעת"א-יפו בעבור אחזקתם של שטחים אלו, בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.
- ה. אישור אגף התנועה.
- ו. הגשת נספח בניה ירוקה והתאמת התכנון להמלצותיו.
- ז. מתן כתב שיפוי ע"י יזמי התכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786ד' לחוק.

בישיבתה מספר 0016-13ב' מיום 14/08/2013 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אדר' לריסה קופמן מחליפה את מהנדס העיר

מהלך הדיון:

אביעד מור מציג את עקרונות תכנית ההתחדשות המוצעת, לרבות התייחסות לתחום התכנית, מנגנון בינוי-פינוי ושלביות. ברק צפור (עורך התכנית) מציג את פרטי התוכנית באמצעות מצגת וסרטון להמחשה. מר יוסי בר דוד (יזם התכנית): מציג את אחוז ההסכמות שנתקבלו עד כה, כאשר 82% חתומים סה"כ 180 חוזים חתומים יש תמיכה גדולה גם של הדיירים וגם של הסביבה. אביעד מור: נקטנו בשיטה של בינוי-פינוי, דהיינו בניה בשטחים פתוחים (בבעלות עירונית) ולאחר מכן הריסה של הקיים והפיכתם לשטחים ציבוריים פתוחים. יש לכך יתרון כלכלי וחברתי: שיפרנו את כלכליות הפרויקט מחד ואפשרנו לתושבים להשאר בביתם ללא מעבר לדירור זמני בתקופת הבניה, מאידך. מקריא את חו"ד הצוות ומסביר אותו. דנה שיחור: מבדיקה ראשונית עולה כי אין הצדקה למתן פטור מהיטל השבחה, בדקנו את שווי הקרקע אנחנו נעדכן את הבדיקות בהמשך. אהרון מדואל: יחס הדירות בפינוי בינוי הינו גבוה מאוד, אני לא חושב שאשרנו פעם יחס של 1:4. גם בנושא הרח"ק יש חריגה, ואני מציע לצוות התכנוני לבדוק את הנושא הזה. שמוליק מזרחי: אני מברך על הפרוייקט, זוהי הזדמנות לחדש את המקום. עו"ד זיו כספי: הצפיפות נקבעת בהתייחס לשווי הקרקע. יש תקן ומדיניות לדירות התמורה וכו'. הפער בשווי הקרקע בין נווה שרת (שהוזכרה בדיון) ליפו עומדת על 60%. אם הדרום יתרומם זה ישפיע על הכל.

דיון פנימי:

אדר' אירית סייג: צריך לתת את הדעת גם לנושא של שיתוף הציבור. אביעד מור: הקן הכחול של התוכנית הורחב דרומה לבקשתנו, כדי לתת מענה תכנוני ראוי. הדו"ח הכלכלי שהוגש נבדק עם אגף הכנסות מבניה ופתוח וקעת יש לעדכן את הדו"ח לפי התחום החדש של התוכנית. אני מניח שיחס ההצפפה לא ישאר על 1 ל-4 כפי שמבוקש. אהרון מדואל: הייתי מוריד את דירות התמורה ל-100 מ'. אביעד מור: הממוצע הוא 90 מ' עיקרי. דורון ספיר: הוא צריך לעדכן את התוכנית בהתאם לחו"ד הצוות.

הועדה מחליטה:

1. מאשרים עקרונית קידומה של תכנית וממליצים להעבירה לועדה המחוזית, כאשר הבינוי והיקף יחידות הדירור יקבעו לאחר השלמת הבדיקות כמפורט בחו"ד הצוות (סעיף 3).
2. העברת מסמכי התכנית לועדה המחוזית תהיה בכפוף להשלמת התנאים המפורטים בחו"ד צוות.
3. יש לנקוט בהליך שיתוף ציבור על פי הנהלים של עת"א-יפו, בסיוע ובשיתוף המשלמה ליפו.

משתתפים: דורון ספיר, שמוליק מזרחי, אהרון מדואל וערן לב.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה : 03/05/22, 2295,2961

יעוד קיים : מגורים ג'

שטח מגרשי המגורים : 14,880 מ"ר

זכויות בניה : 142% , מגורים ג', 3 קומות מעל קומת קרקע,

מדיניות קיימת :

- שכונת יפו ד', ובכללה רח' קהילת קנדה, סומנו בתכנית המתאר כמתחם להתחדשות עירונית. על פי הוראות תכנית המתאר תא/5000 בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, ניתן לאשר רח"ק 1 מעל לרח"ק המרבי ובניה חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. נספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר נקבע הבינוי באזור זה כבניה מרקמית עד 8 קומות וכאמור ניתן לקבוע בניה חריגה מסביבתה עד ל-15 קומות, כן נקבע בתכנית המתאר כי תתאפשר בנייה עד לגובה 25 קומות במגרשים הגובלים ברח' גיבורים על גבול בת ים.
- כן קובעת תכנית המתאר בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, את האפשרות לאשר ניוד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, בהתקיים התנאים בסעיף. (רח"ק ממוצע).
- התכנית גובלת בשד' ירושלים המוגדר בתכנית המתאר כציר מעורב ורחוב עירוני עליו חלות ההוראות הבאות: א. שימושים בהתאם לסעיף 3.4.2(א) – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 ומסחר 2,

בהתאם להוראות טבלה 5.4 (ר-71) תתאפשר תוספת קומה בבניינים הפונים לשדרות ירושלים בתנאי והשימושים המוצעים בקומת הקרקע לא יהיו למגורים. הוראות תכנית המתאר קובעות תנאים לאפיון מתחמי התחדשות עירונית והוראות אלו מחייבות הכנת מסמכי מדיניות כוללים לאזור כולו ובחינה כוללת של בינוי, שימושים, הפרשות לצרכי ציבור, תנועה וחניה.

כתוצאה מריבוי היוזמות לפינוי בינוי באזור זה, וכמענה למורכבות הכרוכה בתכניות מעין אלו קודמה מדיניות כוללת לשיכוני יפו ודרום יפו, בין היתר לשכונת יפו ד'.

מטרת המדיניות היא להציע סל כלים להתחדשות מגוון טיפוסים המגורים הקיימים וסביבתם במרחב השיכונים של דרום ומזרח יפו.

בינואר 2018 הועדה המקומית אשרה מסמך מדיניות לשיכוני דרום יפו. במסמך זה פורטו האזורים עפ"י סוג ההתחדשות (פינוי בינוי, תמ"א) כאשר התכנית המוצעת עומדת בהנחיות מסמך המדיניות.

מצב תכנוני מוצע :

1. התחדשות עירונית והמרקם הבנוי הקיים באמצעות הריסה ובניה מחדש.
2. איחוד וחלוקה מחדש לכלל שטח התכנית, תוך יצירת מגרשים (תאי שטח) לטובת שימושי המגורים כאשר בלב התכנית נקבע תא שטח לטובת שצ"פ מרכזי עבור דיירי הפרויקט והשכונה בכלל. כן נקבע שצ"פ לינארי המשתרע מכיוון דרום לצפון הקושר את לב המתחם עם מגרשים/תוכניות חדשות גובלות מצפון.
3. יצירת דופן עירונית עם קומת קרקע מסחרית פעילה הכוללת שימושים בעלי אופי ציבורי לכיוון שדרות ירושלים בבינוי מדורג.
4. קביעת שטחים ציבוריים בנויים בבניינים הגובלים בשצ"פ המרכזי לטובת הקמת גני ילדים הנדרשים במקום.
5. קביעת מנגנון לבינוי-פינוי-בינוי, כך שתתאפשר הקמת מבנים על שטחים פתוחים/דרכים קיימות והקצאתם מחדש במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה.
6. קביעת שלביות למימוש – מתחמי תכנון בהתאם למקטעי בר ביצוע.
7. קביעת הוראות בינוי :
- א. דופן מערבית- לכיוון שדרות ירושלים- בניינים בני 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע (לובי ומסחר).
- ב. דופן מזרחית- לכיוון רחוב קהילת קנדה – בניינים רבי קומות בני 14 קומות מעל קומת קרקע (דירות גן וגני ילדים).
- ג. דופן דרומית – בניינים בני 18-28 מעל קומת קרקע.
8. קביעת שטחים בזיקת הנאה לציבור בתחום התכנית.
9. הפקעה לדרכים לצורך המשך רחוב קהילת קנדה וחיבורו לרחוב הגיבורים מדרום, כדי לאפשר כניסה/יציאה נוספת לשכונה.

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
20.29	5,387.24	דרך מאושרת
55.99	14,867.72	מגורים ג'
23.72	6,297.29	שטח ציבורי פתוח
100	26,552.25	סה"כ

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים	מ"ר	
7.26	1,928.65	דרך מאושרת
3.51	930.87	דרך מוצעת
63.68	16,907.78	מגורים ד'
25.55	6,784.96	שטח ציבורי פתוח
100	26,552.25	סה"כ

טבלת השוואה:

מצב סטאטורי קיים (עפ"י 2995 ו תא/ג/1)	דיון נוכחי - שנת 2018	דיון קודם - שנת 2013	
לי"ר	26,552 מ"ר	25,785 מ"ר	שטח התוכנית
מגורים ג', שצ"פ, דרכים	מגורים ד', שצ"פ, מבני ציבור, מסחר.	מגורים ד', שצ"פ, שפ"פ, שב"צ	שימושים
208	800	830	מספר יחידות דיור
21,208	58,445 מ"ר	74,700 מ"ר	שטח עיקרי למגורים
--	1,420 מ"ר	2,000 מ"ר	שטח עיקרי מסחר
--	600 מ"ר	850 מ"ר	שטח עיקרי ציבורי
--	23,670 מ"ר	37,350 מ"ר	שטחי שירות מעל הקרקע
21,208	84,715 מ"ר	115,000 מ"ר	סה"כ שטחים מעל הקרקע

מצב סטטורי קיים (עפ"י 2995 ו תא/ג/1)	דיון נוכחי - שנת 2018	דיון קודם - שנת 2013	
14.88 דונם	16.943 דונם	19.812 דונם	סה"כ שטחי מגרשים למגורים
1.42	5	5.8	רח"ק
--	58,419 מ"ר	49,120 מ"ר	שטחי שירות תת-קרקעיים חניונים
13.9	47.31 יחידות לדונם	43 יחידות לדונם	צפיפות נטו
7.84	30 יחידות לדונם	32 יחידות לדונם (קו כחול)	צפיפות ברוטו
3-4	9-29	8-28	מספר קומות
26%	ממוצע 60%	עד 60%	תכסית
57 מ"ר ממוצע	73 מ"ר ממוצע עיקרי 85 מ"ר פלדלת	78 מ"ר עיקרי 90 מ"ר פלדלת	שטח ממוצע ליחיד
6,354	6,785 מ"ר	2,809 מ"ר	שצ"פ

פירוט גודל שטחים לפי ייעודים: שטח עיקרי מעל הקרקע: 58448 מ"ר, שטח שירות מעל הקרקע: 24000 מ"ר, שטח שירות מתחת הקרקע: 62507 מ"ר.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

בתכנון הפרויקט נבדקו חלופות שונות של יחס הדירוג בין הבניה החדשה של הפרויקט לבין הבניה המרקמית של השכונות הגובלות באתר, תוך התאמת הבינוי המוצע למדיניות התכנון שקבעה בניה מרקמית לאורך שד' ירושלים הכוללת קומת קרקע מסחרית. ובניה גבוהה יותר עד 15 קומות בלב השכונה. ב 3 המגרשים הדרומיים על גבול בת ים שולבו מבנים בבניה גבוהה הגובלים בתוכניות דומות לפינוי בינוי מאושרות ומקודמות בתחום העיר בת ים בתכנית הפיתוח ניתן דגש רב להמשך מערכת שבילי המעבר דרך השכונה והשטחים הפתוחים הפזורים לאורכה באופן שנשמרת ואף מתעצמת הנגישות בין לב השכונה לצירים הראשיים (שד' ירושלים, והרחובות הגובלים). במרכז הפרויקט משולבות שתי שורות מבנים עם שצ"פ ביניהם המסתיים בשטח פתוח משמעותי ששימש כגינה מרכזית בהיקף של כ- 2.6 ד'. נבדקו השלכות אקלימיות והצללה של המגדלים המתוכננים. העיצוב הסופי יתואם בתכנית עיצוב אדריכלי מול גורמי התכנון בעירייה, תוך התאמה לסביבה ולפרויקטים החדשים המתוכננים לאזור. פינוי שמונה מבנים ישנים לטובת תוספת יחידות דיור חדשות בשילוב של בנייה מרקמית ומגדלים מאפשר יצירת שטח ציבורי פתוח חדש לטובת תושבי הסביבה. - שטחי מסחר, ושטחי ציבור בנויים לטובת דיירי השכונה הכוללים 2 מתחמים של גני ילדים.

דברי הסבר נוספים

- התוכנית הינה תכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת-ים. התכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית שנערכה לכל אזורי שיכונן דרום יפו.

- אזור התוכנית גובל באחד מצירי התנועה הראשיים בעיר - שדרות ירושלים בו עתידה לעבור הרכבת הקלה (הקו האדום).
- המתחם משתרע על שטח של כ-26 דונם בין גבולות רחוב קהילת קנדה, רחוב הגיבורים ושדרות ירושלים. התכנית הינה תכנית לבינוי- פינוי- בינוי, ומציעה הריסת 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יח"ד ובניית 12 בנייני מגורים הכוללים כ- 800 יח"ד בתמהיל יח"ד מגוון.
- הבינוי המוצע כולל בנייה מרקמית בדופן שד' ירושלים עד 9 קומות. 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רח' קנדה. ו 3- מגדלים בני 19-29 קומות בבינוי הגובל לרח' גיבורים ורח' קנדה. לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית פעילה לרחוב.
- התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים כאשר נקבעו 4 שלבי מימוש לפרויקט. תנאי להגשת היתרי בנייה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה.
- התכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת דרכים קיימות ומציעה שטחים פתוחים לציבור, כאשר בלב הפרויקט מתוכנן שצ"פ מרכזי משמעותי בשטח של כ- 2.6 ד' לטובת דיירי הפרויקט והשכונה בכלל. כל השטחים בתחום התכנית מעבר למגרשים הסחירים יהיו בזיקת הנאה לטובת הציבור ובכך התכנית שומרת ומחזקת צירי הליכה קיימים בשכונה ואף קובעת צירים חדשים הקושרים בין פנים השכונה לשד' ירושלים וכן צירי הליכה מצפון לדרום.
- בתכנון המתחם, שולבו שטחים ציבוריים בנויים כחלק מהבינוי המתוכנן ונקבעה האפשרות להקמת מבני ציבור (גני ילדים) בשטח של 600 מ"ר.
- פתרונות החניה לכלל הפרויקט לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע, כאשר מתוכננים מרתפי חניה משותפים לכל המתחם.
- התכנית הינה תכנית ראשונה לפינוי בינוי בשכונת יפו ד' ויש בה כדי להוות זרז להתחדשות האזור כולו.
- כחלק ממסמכי התכנית הוכן סקר חברתי שמיפה את הבעלים בתחום התכנית ונקבעו דרכי פעולה בהתייחס לפילוח האוכלוסיות הייחודיות הקיימות בתחום התכנית.
- תמהיל יח"ד : התכנית קובעת תמהיל יח"ד מגוון בהתפלגות הבאה :
 - 317 יח"ד בגודל 60 מ"ר שטח כולל
 - 145 יח"ד בגודל 80 מ"ר שטח כולל
 - 278 יח"ד בגודל 100 מ"ר שטח כולל
 - 36 יח"ד בגודל 120 מ"ר שטח כולל
 - 12 יח"ד בגודל 125 מ"ר שטח כולל
 - 6 יח"ד בגודל 140 מ"ר שטח כולל
 - 6 יח"ד בגודל 150 מ"ר שטח כולל
 סה"כ 800 יח"ד
- הגיוון בבינוי המוצע לצד תמהיל מגוון של גדלי הדירות יאפשרו גיוון בסוגי וגדלי משקי הבית שיגורו במתחם.

שיתוף ציבור

נוהל שיתוף הציבור אושר בוועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 12.03.18 ונקבעה מתכונת ליידוע התושבים ובעלי הדירות בתחום התכנית במפגש משותף אחד.

סיכום מפגש תושבים מתחם קהילה קנדה 16/05/2018

המפגש התקיים בהתאם לנוהל העירוני לשיתוף ציבור בתהליכי תכנון ונערך ב- 16/05/2018 במרכז אניס, בסמוך למתחם הפרויקט, בהשתתפות אדר' אירית סייג-אוריון, מנהלת מחלקת תכנון יפו והדרום, אדר' אלי דיגא - רכז תכנון עיר בכיר במנהל הנדסה ושלומית זונשטיין - רכזת תכנון עיר בכירה התחדשות עירונית, מנהל הנדסה בעיריית תל אביב-יפו, שרית סוזין בר-עז מנהלת קשרי קהילה, המישלמה ליפו, אדר' ברק ציפור - אדריכל התכנית, יוסי בר דוד – מנכ"ל אלמוג פינוי בינוי, וחב' מודוס – יועץ שיתוף הציבור וכ- 90 תושבים. למפגש הוזמנו דיירי המתחם והתושבים הגובלים במתחם.



מתחם התכנית



בינוי מוצע

ריכוז הנושאים שעלו במפגש שיתוף ציבור

כל הנושאים שעלו קיבלו הסברים ומענה מפורט על ידי צוות התכנון העירוני ומתכנני התכנית.

מענה נציגי העירייה והיזם	נושאים ושאלות התושבים	
לוחות זמנים לאישור התכנית		
<p>נציג העירייה הסביר כי התכנית הייתה בדיון בוועדה המקומית בעבר, מרגע שתכנית המתאר של תל אביב אושרה, נערך תהליך על מנת להתאים את התכנית כך שתהיה בסמכות מקומית, תהליך שאמור להיות הרבה יותר מהיר.</p>	<p>התושבים מוטרדים מלוחות הזמנים לאישור התכנית וכן למימוש הפרויקט (הוצאת היתרים ובניה). התושבים טענו כי התכנית נמצאת בתהליך כבר הרבה שנים, והם מרגישים שיש עיכובים מצד העירייה.</p>	
<p>נציג העירייה הסביר שהתכנית גובשה בשיתוף העירייה, המתכננים והיזם, רוב המסמכים מוכנים והוגשו. תהליך שיתוף הציבור הנוכחי, הוא חלק מתנאי הועדה לכניסה לדיון, שאמור להתקיים ביולי.</p> <p>יש פרק זמן של 4 חודשים לאחר הדיון להפקדת התכנית, תיקון המסמכים בהתאם להחלטת הועדה. כל בעל עניין שמרגיש נפגע מהתכנית יכול להתנגד בטווח של 60 יום. לאחר מכן יתקיים דיון בהתנגדויות. החוק קובע טווחי זמן, ועל כן לא אמור להיות עיכוב בדיון. עם זאת יש לקחת בחשבון שככל שיש התנגדויות - יש תהליך פרוצדורלי שלוקח זמן, הועדה ערוכה לזאת, ועל כן לא צפויים עיכובים.</p>	<p>התושבים ביקשו להבין באיזה טווח של זמנים מדובר, והעלו את חששם שהתכנית תיתקע בשלב ההתנגדויות בוועדה.</p>	
מימוש התכנית		
<p>התכנית מחולקת לשלבים, במידה ויש 100% הסכמות של הבעלים, ניתן להתחיל מהלך לאישור תכנית עיצוב לכלל שטח התכנית, ולאחריה לקדם הגשת בקשות להיתרים. זמן הוצאת היתר בתל אביב היום הינו כשנתיים.</p> <p>במידה ואין את כל ההסכמות יש צורך בקידום ואישור תכנית איחוד וחלוקה, שאישורה עורך כ- 12 חודשים תלוי בהיקף ההתנגדויות שיוגשו.</p>	<p>התושבים ביקשו להבין גם את לוח הזמנים למימוש הפרויקט לאחר אישור התכנית.</p>	
בינוי פינוי או פינוי בינוי		
<p>נציג העירייה הסביר כי ניתן יהיה לעשות בינוי-פינוי. מגרש החניה הריק בקצה רחוב קהילת קנדה מאפשר לקדם בינוי בטרם הפינוי, כחלק משלב א1. לא נדרש פינוי דיירים בשלב ראשון. לגבי השאלה לאן כל דייר חוזר (לאיזה בניין) יש לבחון</p>	<p>התושבים ביקשו להבין האם בתכנית תהיה אפשרות לבינוי-פינוי? כלומר אפשרות שקודם כל יבנו את הבניינים, אליהם יתפנו הדיירים ורק אז יהרסו את הבניינים הקיימים? (כך הדיירים לא יצטרכו לעבור פעמיים).</p>	

מול ההתקשרות של התושבים מול היזם/עורך הדין.		
עדכון התושבים וקשר עם העירייה		
נציג העירייה הסביר כי המישלמה היא הגוף העירוני שאחראי על הקשר הרציף בין התושבים לגורמים בעירייה. ניתן לקבל מהמישלמה את המצגת של התכנית וכן לקבל עדכונים לגבי התקדמות התכנית. כמו כן ניתן להיות בקשר עם שלומית זונשטיין - רכזת תכנון עיר בכירה התחדשות עירונית.	התושבים רצו לדעת כיצד הם יכולים להיות מעודכנים בשלבי התכנית.	
חניות ותחבורה		
<p>תקן החניה במתחם הוא חניה לדירה, כמו כן יהיו חניות לחנויות. מדובר בתקן נמוך, המתאפשר בזכות הקרבה לנתיב של הרכבת הקלה. על מנת להקל את הכניסה והיציאה מתוך השכונה התכנית מאפשרת לחבר את רחוב קהילת קנדה לרחוב הגיבורים. התכנית נבחנה על ידי אגף התנועה של העירייה וקיבלה את כל האישורים.</p> <p>התכנית מתכננת חניון מתחת לכל הבניינים. אשר יהיו מחוברים בניהם, על מנת לייעל את התכנון שלהם. יהיו שתי כניסות לחניונים לכלל המתחם שבין קהילת קנדה לשדרות ירושלים, וכניסה נפרדת לחלק שממזרח לקהילת קנדה.</p> <p>לכל הדירות מוצמדות חניות, כמו גם מחסנים.</p>	<p>במסגרת הפרוייקט יהיו 800 יחידות חדשות, האם נבדקה ההשפעה של כלי רכב אלו על היציאה והכניסה למתחם?</p> <p>האם תהיה הצמדה של חניות בטאבו?</p>	

סיכום עד כה.

הנושא העיקרי שמעסיק את תושבי המתחם הוא לוחות הזמנים לאישור התכנית והחשש שלהם מעיכוב או תקיעות בתהליך האישור או המימוש. התושבים מעוניינים להיות מעודכנים בשלבי תהליך האישור ונקבע שהגוף העירוני האחראי על הקשר תהיה המישלמה ליפו. יש לידע את התושבים בשלבי התקדמות התכנון (דיון במקומית, הפקדה, דיון בהתנגדויות ואישור התכנית).

• **חוות דעת יועץ התנועה ואגף תנועה**

הנדון: דוח תחבורה מסכם - מתחם קהילת קנדה – יפו

1. רקע-

הפרוייקט ממוקם במתחם שממזרח לשדרות ירושלים, נמצא בסמוך לרחוב קהילת קנדה ורחוב הגיבורים הנמצא בגבול שבין יפו לבת ים. המתחם מורכב ממספר מגרשים, לצורך נוחות למגרשים שבין שדרות ירושלים לרחוב קהילת קנדה נקרא המגרש הגדול, ולמגרשים הנמצאים מזרחית לרחוב קהילת קנדה וצפונית לגיבורים נקרא המגרש הקטן. הפרוייקט מורכב מ-800 יח' דיור, 600 מ"ר לשטחי ציבור וכ-1670 מ"ר מסחר.

2. תקני חניה-

הפרויקט ממוקם בסמוך לרכבת קלה ולצירי תחבורה ציבורית המתוכננים לאורך שדרות ירושלים. עפ"י תכנית נת"ע, מתוכננות על רחוב ירושלים 2 תחנות אוטובוס, האחת סמוך לבית מס' 209 והשנייה סמוך לבית 219. כמו כן, "תחנת מחרוזת" של הרכבת קלה (הקו האדום) נמצאת על שד' ירושלים סמוך לבית 209.

תקני חניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, לפי הפרוט הבא:

למגורים עד 120 מ"ר 1:1

למגורים מעל 120 מ"ר 1:1.2

למסחר 1:50

3. נגישות וחניונים-

נגישות מוטורית אל הפרויקט מתבססת על שני חיבורים למגרש הגדול וחיבור אחד למגרש הקטן. חיבור למגרש הגדול מרחוב הגיבורים ע"י רמפה המותאמת לרכב תפעולי ורכב פרטי. במגרש זה מתוכננת חצר משק ותפעול תת קרקעי לפריקה, טעינה ואשפה שתיתן מענה ל 10 הבניינים במתחם זה. חיבור נוסף מרחוב קהילת קנדה- לרכב פרטי בלבד.

חיבור מרחוב קהילת קנדה למגרש הקטן לרכב פרטי. במגרש זה, מתוכננת במתחם הרמה כמענה לפינוי האשפה עבור 2 הבניינים במתחם.

לאור שימוש בתקני החניה הנדרשים ע"י הרשות, להלן נפחי התנועה הנוצרים ע"י הפרויקט בשעות השיא:

כ- 146 כ"ר בכל אחד מהחיבורים במגרש הגדול, וכ- 130 כ"ר במגרש הקטן.

מערך תכנון החניה מתבסס על 4 מרתפים במטרה לספק מענה לביקוש החניה.

4. מערך תנועה היקפי

כיום, מערך התנועה מתבסס על כניסה משד' ירושלים אל רח' מחרוזת וממנו אל רח' קהילת קנדה שהינו רחוב מעגלי המתחבר חזרה אל רחוב קהילת קנדה.

מערך הסדרי התנועה החיצוניים מבוססים על מערך הנכלל בתכנית שדרות ירושלים הכולל הסדרת שבילי אופניים לאורך שד' ירושלים.

מערך התנועה המוצע בתכנית כולל חיבור חדש מרחוב קהילת קנדה לרחוב הגיבורים לצורך מערך הסדרי תנועה נוחים יותר לטובת תושבי השכונה כולה.

תוכננו שצ"פ נרחב בחלק הפנימי וכן זיקות הנאה למעבר הולכי רגל לאורך כל המתחם, אשר מאפשרים מעבר להולכי רגל מצפון לדרום וממזרח למערב ושומרים על המשכיות הצירים הירוקים בתוך השכונה.

רוחב המדרכות ברח' קהילת קנדה לא יפחת מ 3.5 מ'.

נדגיש כי הסדרי תנועה החיצוניים מוצגים להמחשה וכעיקרון נלווה בלבד לתכנית הסטטוטורית.

הסדרי תנועה יקבעו לעת קידום תכנית ויאושרו ע"י עיריית תל אביב- יפו כמקובל.

• מתחם קהילת קנדה – סקר חברתי – תקציר

מסמך זה מציג את תמצית הסקר החברתי והמלצותיו. הסקר נערך על ידי חב' מודוס המתמחה בתכנון חברתי. הסקר מפרט מי הם בעלי הדירות במתחם ומה השפעות התוכנית עליהם, ובנוסף מפרט את הקשר שהתקיים ומתקיים בין החברה היזמית ובין בעלי הדירות במתחם לאורך כל שלבי התהליך.

1. התנהלות היזם עם בעלי הדירות במתחם

בשנת 2011 הדיירים התארגנו וחיפשו יזם לקידום תכנית פינוי בינוי. הם בחרו להתקדם עם חב' אלמוג מכיוון שהתרשמו מהחשיבות שהחברה נותנת לפן החברתי. חב' אלמוג נותנת דגש להיבטים חברתיים בתכנון וקשר עם התושב. מאז 2011 מתקיים קשר אישי ורציף עם הדיירים, כולל נוכחות נציגי היזם במתחם ומפגשי הסברה רחבים.

מתוך 208 בעלי הדירות במתחם 179 חתמו על חוזה מול היזם. מתוכן 15 דירות מסוג דיור ציבורי בהן נחתם חוזה מול החברות המשכנות (עמידר וחלמיש). 21 בעלי דירות נמצאים בתהליך חתימה, ואילו 8 בעלי דירות מתנגדים לחתום בשלב זה. אנו מאמינים שעם התקדמות הפרויקט, קבלת האישורים הדרושים והשלמת החתימות של שאר בעלי הדירות, יפוגו חששות אלו. חלק ניכר מבעלי הדירות המתגוררים במתחם ומתנגדים לפרויקט הינם מבוגרים או בעלי צרכים מיוחדים.

כפי שפורט, מומלץ להיעזר במנהל השירותים החברתיים לליווי התהליך מול בעלי דירות אלו, על מנת להפיג חששות, ולדאוג לכך שיקבלו את צרכיהם במסגרת התכנית. בנוסף, עו"ד דוברי רוסית ואמהרית נפגשו עם בעלי הדירות אשר דוברים את השפות הנ"ל וליוו אותם בתהליך.

2. דיירי המתחם - מאפיינים בולטים והמלצות להמשך

2.1 מעל ממצאת הדיירים מתגוררים בשכירות

מתוך 208 יח"ד במתחם, ב-84 דירות במתחם מתגוררים בעלי הנכס. 107 דירות מאוכלסות על ידי שוכרים, 15 דירות הן מסוג דיור ציבורי, ו-2 דירות ריקות נכון למועד כתיבת התסקיר. אחוז השוכרים במתחם גבוה מהממוצע העירוני וגם מהממוצע לאזור על פי נתוני הלמ"ס. כיום מאופיין המתחם בהיצע דיור זול הנובע מריבוי דירות קטנות הבנויות באיכות ירודה. עם מימוש הפרויקט, יבנו במתחם בניינים חדשים בסטנדרט גבוה. על אף הגיוון בגדלי הדירות, אופי ואיכות הבנייה החדשה וכן הגידול המתוכנן בגודל הדירות, ימשכו למתחם אוכלוסיות ממעמד סוציו-אקונומי גבוה יותר מהאוכלוסייה המתגוררת במתחם כיום. תהליך זה עלול לפגוע במלאי הדיור הזול במתחם ואולי אף להוביל ליציאתן של האוכלוסיות המוחלשות ממנו. יש לקחת בחשבון שגם במידה ובעלי הדירות המתגוררים במתחם יקבלו תמיכה וסבסוד של דמי התחזוקה, קהילת השוכרים במתחם תוותר ללא מענה. היזם, יחד עם העירייה, יבחן אפשרויות נוספות לדיור בר השגה להשכרה באמצעות פרויקט לשכירות ארוכת טווח, שכירות מוזלת, או אפשרויות נוספות שיתנו מענה לאוכלוסיית השוכרים במקום.

2.2 נוכחות גבוהה של אוכלוסייה מבוגרת (+65) במתחם

ב-35 מהדירות במתחם בהן מתגוררים בעלי הנכס, מתגוררים דיירים מבוגרים מעל גיל 65. ב-22 מהן מתגורר דייר יחיד. לאוכלוסייה המבוגרת בפרויקטים של פינוי בינוי יש קשיים אופייניים הנובעים מההיקשרות למקום, והשינוי במרקם הפיזי והחברתי שמביא עימו התהליך. לטובת קיצור פרק הזמן לקבלת הדירה החדשה הוסכם עם חלק מהדיירים המבוגרים כי תהיה להם קדימות בקבלת הדירה. בנוסף, היזם יידע בחודשים קרובים את הדיירים, באמצעות עורך דינם, לגבי ההתייחסות הספציפית בחוק לאוכלוסייה המבוגרת בתהליכי פינוי בינוי (לדוגמה סעיף 19 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המתייחס לדמי ועד הבית, וסעיף 49כב.א) לחוק מיסוי מקרקעין המאפשר למוכר שמלאו לו 60 לקבל תמורה שניתנת במלואה במזומן בתנאי שחלק מהתמורה ישמש לרכישת זכות בדיור מוגן או בית אבות).

בשל האחוז הגבוה של בעלי דירות מבוגרים המתגוררים במתחם, מומלץ שמחלקת הרווחה תהיה מיועדת על קידום התהליך, תלווה את בעלי הדירות הזקנים לאורך כל התהליך ותעזור במימוש זכויותיהם על פי הצרכים האישיים של כל דייר. יש לבחון התאמת דירות התמורה לצרכי הדיירים במועד המימוש, שילוב של שירותי 'קהילה תומכת' ושירותים דומים.

2.3 התייחסות פרטנית לבעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים

ב-7 מהדירות בהן מתגוררים בעלי הנכס מתגוררים בעלי מוגבלויות. לבעלי דירות בעלי צרכי מיוחדים אשר חתמו על הסכמים נוסף נספח להסכם המגדיר את צרכיהם המיוחדים (מצ"ב). נעשו התאמות פיזיות בפנים הדירות בהתאם לצורכי בעלי הנכסים כגון: הרחבת מעברים ודלתות בדירה, רצפות חדרי רחצה מחומר בעל התנגדות להחלקה, מקלחות מונגשות, שירותי נכים במידת הצורך, פסי דלתות המאפשרים מעבר בקלות עם כיסא גלגלים, מתגי אור בגובה מתאים לכיסא גלגלים, חלונות מותאמים לפתיחה במצב ישיבה בכיסא גלגלים, חבל כביסה בגובה מותאם וכו'.

2.4 דוברי שפות שאינן עברית

בעלי הנכס של 10 דירות במתחם הם דוברי רוסית. 8 מתוכם שולטים גם בעברית ו-2 מתוכם דוברי רוסית בלבד. בעלי הנכס של 5 דירות במתחם הם דוברי אמהרית. 2 מתוכם שולטים גם בעברית ו-3 מתוכם דוברי אמהרית בלבד. עו"ד דובר השפה (אמהרית או רוסית בהתאמה) נפגשו עם כל בעלי הדירות הרלוונטיים ודאגו להסביר את המשמעויות של קידום התכנית. הם הוחתמו בפניהם רק אחרי שוודאו כי הם מעוניינים לחתום ומבינים על מה הם חותמים.

מומלץ להבטיח שעדכונים על התקדמות הפרויקט יגיעו גם לבעלי הדירות שדוברים רק רוסית או אמהרית (במקרה זה ניתן להיעזר בשכנים הדוברים את שתי השפות).

2.5 דיירי דיור ציבורי במתחם

במתחם 8 דירות בבעלות עמידר ו-7 דירות בבעלות חלמיש. דיירי הדיור הציבורי הם בעלי מעמד מיוחד, כיוון שהם אינם שוכרים ואינם בעלי דירות. תושבים אלו עלולים להיות פגיעים במיוחד, בשל תחושת חוסר הביטחון מול זכויותיהם בדירה. דיירי הדיור הציבורי, הינם בעלי הכנסה נמוכה, ועל כן עלויות אחזקת הדירה וההשתתפות כלכלית בתחזוקת הבניין יקשו עליהם.

היזם הגיע להסכם עם החברות המשכנות (מצורף נספח) כי דירות התמורה יהיו בגודל דומה לגודל הדירות כיום ואת ההפרש יקבלו החברות בתמורה כספית. מדיניות החברות המשכנות תואמות את הנחיות חוק

הרשות להתחדשות עירונית, לפיה דיירי הדיור הציבורי במתחם יהיו זכאים לדירת תמורה במתחם בגודל שלא פוחת מגודל הדירה היום. בנוסף, דמי התחזוקה הנוספים (מעבר לתשלום המשולם היום) ישולם על ידי החברות המשכנות.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו
 חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
מספר התכנית 507-0200352		תא 1033 שדרות ירושלים- קהילת קנדה	הועדה המקומית תל אביב יפו	אדריכל ברק צפור
זיהוי הרשות והוועדה				
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית		
תל אביב יפו				
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה				
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				

מאתר חסיף בחוק	מס' חסיף בחוק לעניין סמכות מקומית	תיאור כללי של התוכנית המוצעת
מהות חסיף בחוק	מס' חוק תת"ב 62 א' חוק תת"ב חש"ח	התוכנית הינה תכנית התחדשות עירונית של אזור מגורים הממוקם בשכונת יפו ד' בגבול בין יפו לעיר בת ים. התכנית תואמת את המדיניות העירונית להתחדשות עירונית שנערכה לכל אזורי שיכון דרום יפו. אזור התוכנית גובל באחד מצדדי התנועה הראשיים בעיר - שדרות ירושלים בו עתידה לעבור מרכבת הקלה (הקו האדום) המתחם משתרע על שטח של כ- 26 דונם בין גבולות החוג קהילת קנדה, וחוג הגיבורים ושדרות ירושלים. התכנית מציעה תרבות 8 מבנים קיימים הכוללים 208 יחידים וביניהם 12 בנייני מגורים הכוללים כ- 800 יחידים בתמהיל יחיד מגורים תבנית המוצע כולל בנייה מרקמית הדומן שד ירושלים עד 9 קומות. 3 מבנים עד 15 קומות לאורך רחוב קנדה. 3- מגדלים בני 19-29 קומות בביניו הנוכל לרחוב גיבורים (רחוב קנדה). לאורך שדרות ירושלים מוצעת קומת קרקע מסחרית מעולה לרחוב. התכנית קובעת כי תנאי להגשת היתר בניית הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה, בהסכמת או שלא בהסכמת. מתכנית קובעת 4 שלבי מימוש מנחים שעברו לחבטי"ח את קבלת השטחים הציבוריים מוקדם ככל הניתן. התכנית קובעת דרכים חדשות ומבטלת זרימים קיימות ומציעה שטחים פתוחים לציבור, כאשר בלב הפרויקט מתוכנן שצי"פ המרכזי משמעותי בשטח של כ- 2.6 ד' לטובת דיירי הפרויקט והשכונה בכלל.

	<p>התכנוניים, הפיזיים, התרבותיים והכלכליים, לאשר רחיק 1 מעל לרחיק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>• בהתאם לסעיף 3.2.2 (נז) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאות במתחם התחדשות עירונית, רשאית להועדה לאשר ניווד זכויות בין חמג'רים באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רחיק העולה על הרחיק המרבי ובמגרשים אחרים ייקבע רחיק נמוך מהרחיק המרבי, בהתאם לתנאים בסעיף.</p>		
<p>+ יעוד מבאיית-מגורים</p>	<p>• מגורים - סעיף 3.2.4.</p> <p>• ציר מעורב - 3.4.2</p> <p>• רחוב עירוני 3.6.14</p>	<p>• אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>• ציר מעורב</p> <p>• רחוב עירוני</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
<p>+ + קומת הקרקע מותרת לשימוש מסחרי בלבד.</p>	<p>שימושים מותרים:</p> <p>• מקבץ ראשי: מגורים סעיף 3.2.4 (א).</p> <p>• שימושים בהתאם לסעיף 3.4.2 (א) - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 ומסחר 2, בכפוף חוראת סעיף 3.4.2 (א)2, כאשר בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.</p> <p>• בהתאם להוראות טבלה 5.4 (ר-71) תוספת הקומה בבניינים הפונים לשדרות ירושלים מתאפשרת לשימושים שאינם למגורים בלבד.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד:</p> <p>• אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4).</p> <p>• ציר מעורב</p> <p>• רחוב עירוני</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+ + תוספת שטחים ציבוריים בתוך השטחים המבונים בקומות הקרקע</p>	<p>שימושים מותרים:</p> <p>שימושים נוספים לפי סעיף 3.1.1 (ד): מסחר 1, משרדים (בקומת הקרקע). בהתאם לסעיף 3.2.4 (א).</p> <p>שימושים כללים לפי 3.1.1 (י): מבני ציבור</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד:</p> <p>• אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4).</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה-ז)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

+	באזור יעוד למגורים בבניה עירונית הרחיק הבסיסי הוא 2.5 והמרבי הוא רח"ק 4.	למי תשריט אזורי היעוד: • אזור מגורים בבניה עירונית - אזור יעוד 704 • ציר מעורב	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	בהתאם לסעיף 3.1.4(ב) בתכנית להתחדשות עירונית החלת במתחם להתחדשות עירונית, הועדה הרשאית לקבוע רח"ק העולה על הרחיק המרבי, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2. סעיף 5.3.2(ג) קובע כי בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה, לאחר שבחנה את מכלול החיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל רח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. מרקם לבנייה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות זמן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים ותאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק 5. בהתאם לסעיף 5.3.2(ד) בתכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה לאשר ניווד זכויות בין המגרשים באופן שבמגרשים מסוימים יקבע רח"ק העולה על הרח"ב המרבי ובמגורים אחרים ייקבע רח"ק נמוך מהרח"ק המרבי, בהתקיים התנאים בסעיף.	בכל שטחי התכנית • 3.1.4(א) • 3.1.4(ב)	שטחי בניה מעל הרח"ק המירבי.
+	• שטחי בניה בתת קרקע בהתאם לתכנית ע"1	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיף 4.2.6	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני - 8 קומות אפשרות ל"בניה נקודתית חריגה	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)

<p>+</p> <p>התכנית מאפשרת ברצועה הגובלת עם בת ים בניה חריגה מסביבתה על 25 קומות בהתאם לטבלה 5.4 + ווספת של 4 קומות מכח סעיף 62א(א)(9)</p> <p>+</p> <p>התכנית כוללת נספח בינוי, ותחברה, תשתיות, אקלים.</p> <p>+</p> <p>גמישות בגובה קומות טכניות וקומת גג לפי סעיף 62א(א)(5)</p> <p>גובה קומת מרתף ראשונה הינו עד 7 מ', עבור רכב פנימי אשפה ורכב תפעולי בהתאם לתכנית על, קובעת גובה קומה של 4 מ' אך מאפשרת גמישות בגובה קומה באישור מהנדס העיר</p>	<p>לסביבתה עד 25 קומות בהתאם ל 704א בטבלה 5.4</p> <p>באזור התחדשות מסומן עד 8 קומות, תותר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת, באזור התחדשות.</p> <p>תותר תוספת קומה אחת לשימושים שאינם למגורים ובניינים הפונים לשרותים ירושלים</p> <p>סעיף 42.2 (ב) בינוי מעל 20 קומות</p> <p>4.2.2 (ג) גובה בניה</p>	<p>לסביבתה": עד 15 קומות</p> <p>הוראות טבלה 5.4: 704א: עד 25 קומות בצמידות לגבול בת ים</p> <p>ר- 71 שדרות ירושלים – קומה נוספת מעל הגובה המירבי 9 – קומות. בהתאם לסעיף 4.2.6(ב)</p>	
<p>+</p> <p>4.2.1 (א) תנאי לחיתוך בניה יהיה תכנית עיצוב ופיתוח</p> <p>קיימות הוראות בתקנון + קיים נספח עצים</p>	<p>תוראות כלליות (סעיף 4.2.1)</p> <p>הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול חמגוש</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (סעיף 4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי חמגוש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>הוספת שצי"פ, הארכת דרך קיימת, הוספת שטחי ציבור בוויים והכל בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית</p>	<p>מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>למי תשריט אזורי יעד:</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור (סעיף 4.1.1) הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>נבחנה האפשרות להרחבת המדרכה ונקבעו שטחים בויקות הנאה ככל הניתן.</p>	<p>3.6.1 שצי"פ קיים + מוצע</p> <p>3.6.1 (5) תשתיות מתחת לשצי"פ</p> <p>3.6.14 רחוב עירוני ומקומי</p>		<p>הוראות למרחב ציבורי- סעיף 3.6</p>
<p>+</p> <p>תואם חו"ד תחבורתית</p>	<p>בהתאם לסי 3.8.1 (ה) הועדה תחליט על תכנית המוסיפה למעלה מ- 100 יח"ד רק אם הונחה בפניה חוות דעת תחבורתית, המנייה הסת לעניינים המנייים בסעיף.</p>	<p>בחוגם לנספח תחבורה: ר- 71 שדי ירושלים מסומן כדרך עורקית רב עירונית עם שובל אופניים וקו מוע"י – חקו האיום.</p>	<p>הוראות למרפני תחבורה – 3.8</p>

<p>מוצע להקטין קו בנין קטן מ- 5 לשם שיפור תכנון ונוכח קיומו של שצ"מ בין הדרך הנובלת למגרשים ברוחב 10מ</p> <p>+ הארכת תוואי דרך מקומית - קהילת קנדה</p> <p>+ התכנית סמוכה לקו מתעין ותאושר ע"י נת"ע</p> <p>+ תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר</p>	<ul style="list-style-type: none"> בהתאם לסעיף 3.8.2 (ג) קו הבניין בתכנון המפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ- 5 מטר מגבול ימות הדרך. הועדה רשאית להגדיל או להקטין את המרחק האמור לעיל משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת דרך עורקית רב עירונית. הוראות לדרך מקומית בהתאם לסי 3.8.2(ה1) הוראות לנתיב העדפה לתחבורה ציבורית בהתאם לסעיף 3.8.8. הוראות קווי מתעין בהתאם לסעיף 3.8.4 הוראות בדבר תקן חניה בהתאם לסעיף 3.8.7 		
<p>+ תואם חווי"ד סביבתית</p> <p>+ תנאי להיתר יהיה תכנית עיצוב</p>	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית הנובלת בדרך עורקית רב עירונית בהתאם לסי 4.4.1 (ב). הוראות בדבר שימושים רגישים לרעש בהתאם לסי 4.4.1 (ג). הוראות בדבר עירוב שימושים בהתאם לסי 4.4.1 (ד). הוראות בנוגע לתכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה בהתאם לסי 4.4.1 (ח). הוראות בדבר ניקוו מי נגר עילי בהתאם לסי 4.4.1 (ה). הוראות בדבר בניה ירוקה בהתאם לסי 4.4.3 הוראות בנוגע להנחיות מרחביות בהתאם לסי 4.4.4 	<p>לפי סעיף 4.4.1 התכנית הינה בעלת השפעה סביבתית</p>	<p>אילנות סביבה - סעיף 4.4 חדרות תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) תנאים לחסקדה (4.4.5) בניה ירוקה (4.4.3)</p>
<p>+ התכנית מוללת נספחי תשתיות מים, ביוב, ניקוו.</p>	<p>4.6.4- ניקוו 4.6.5- ביוב</p>	<p>לפי סעיף 4.6</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('הקלות')
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע חדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	25708243		23/9/18
היועץ המשפטי לחוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2437976-5		18.7.2018

חברת | 2017

העתקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. עדכון סופי של כל מסמכי התכנית טרם ההפקדה בפועל לאישור היוע"מ.
2. אישור הועדה לנושאים המהווים חריגה מתכנית המתאר במסגרת סמכותה להטמיע בתכנית הקלות המותרות בחוק:
 - א. תוספת עד 5 קומות עד לסך של 29 קומות במגרשים 11,12 ותוספת 4 קומות עד לסך של 19 קומות במגרש 10.
 - ב. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד ל-7 מ' לצורך פריקה וטעינה.
 - ג. לאשר תוספת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע של מבני המגורים, שכן אין בה כדי לפגוע באופיו של אזור הייעוד, בהתאם לסעיף 3.1.1 (i) לתכנית המתאר.
 - ד. ביטול הצורך בהכנת חוות דעת תחבורתית בתכנית המוסיפה למעלה מ-100 יח"ד על פי סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, בהתאם לחוות דעת תחבורתית של אגף התנועה.
 - ה. הקטנת קו הבניין הקדמי לשד' ירושלים כך שיפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך בשל שיקולים עיצוביים וסביבתיים בהתאם לסעיף 3.8.2 (ג)(2) לתכנית המתאר.
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
4. תנאי להפקדת התכנית חתימת היזם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בפרויקט (שצ"פ, ושטחים ציבוריים בנויים).
5. נדרש לעדכן את הדו"ח הכלכלי בהתבסס על תמורות לדיירים של עד 25 מ"ר, הקצאה כ-50 יח"ד לטובת דב"י להשכרה ארוכת טווח בהתאם לנספח החברתי. בהתאם להמלצות הדו"ח הכלכלי המעודכן, יבדקו שוב היקפי השטחים המוצעים ובמידת הצורך יצומצמו לאישור מהנדס העיר.
6. כחלק ממסקנות הנספח החברתי שנערך מומלץ כתנאי להפקדת התכנית :
 - א. **יח"ד להשכרה לטווח ארוך ויח"ד להשכרה במחיר מופחת**
107 יח"ד מהדירות הקיימות במתחם מאוכלסות ע"י שוכרים. שיעור שוכרים זה גבוה מהממוצע העירוני ומהממוצע באזור. במטרה לשמר לפחות חלק ממאגר הדירות המוצעות להשכרה במתחם, יש לבצע בדיקה כלכלית לגבי היתכנות הקצאת כ-50 יח"ד להשכרה לטווח הארוך ו/או יח"ד להשכרה במחיר מופחת בתכנית.
 - ב. **דיר ציבורי**
15 דירות במתחם מאוכלסות ע"י דיירי הדירור הציבורי באמצעות שתי חברות משכנות : עמידר וחלמיש. יש להציג את ההסדרים עם החברות המשכנות על מנת לוודא שנשמרות בהם זכויות הדיירים עפ"י החקיקה המעודכנת בנושא.
 - ג. **קשישים ואנשים עם מוגבלויות**
מתוך 84 דירות בהן מתגוררים בעלי הנכס, ב-35 דירות מתגוררים דיירים מבוגרים מעל גיל 65. ב-7 מהן מתגוררים בעלי מוגבלויות שונות. אוכלוסיות אלה הן בין האוכלוסיות הפגיעות ביותר במסגרת קידום תהליכי התחדשות עירונית. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות אלה בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים והמשלמה ליפו.
7. כתב שיפוי נחתם ע"י היזמים.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

בישיבתה מספר 18-0016-ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

אדרי' אלי דיגא : הציג את עיקרי תכנית.

אדר' ברק ציפורי: הציג את התכנית. אלי דיגא: נערכה בעבר בדיקה כלכלית, אנחנו מבקשים כחלק מהמלצת הצוות לערוך עדכון, בהתאם לדוח הבדיקה יעודכנו מסמכי התכנית. נתן אלנתן: האם יש קרן הונית לפרויקט? אלי דיגא: כן. עפ"י עקרונות הועדה. נתן אלנתן: לגבי דיור הציבורי, מבקש לבדוק הסכמים מול החברות המשכנות ממליץ שדיירי דיור הציבורי יקבלו דירה חדשה בשטח שדומה לשטח הדירה הקיימת. מבקש לבדוק הגדלת מספר יח"ד נוספות מעבר לקיים עבור הדיור הציבורי על חשבון שטחי התמורה נוספים (25 מטר לכל דירה) מבקש לבדוק הדיור הציבורי יקבלו כמו כולם. אופירה יוחנן וולק: מה עם מעונות יום? צריך להכניס מעונות יום לתכנית. אלי דיגא: נעשתה בדיקה על יח' אסטרטגית, ועלה צורך בגנים ולא מעונות. אורלי אראל: אופירה צודקת, תיבדק האפשרות להקמת מעונות יום בתכנית. נתן אלנתן: תוסיפו עוד זכויות לתכנית כדי שניתן יהיה לעשות עוד גנים ומעונות. אורלי אראל: אנחנו לא יכולים לעשות את זאת עכשיו. דורון ספיר: נסמך את הצוות לבדוק הגדלת השטח ציבורי הבנוי עד 1000 מטר עד לפני הפקדת התכנית בפועל. יוסי בר-דוד - יזם התכנית: מבקש לאשר את התכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

8. עדכון סופי של כל מסמכי התכנית טרם ההפקדה בפועל לאישור היוע"מ.
9. אישור הועדה לנושאים המהווים חריגה מתכנית המתאר במסגרת סמכותה להטמיע בתכנית הקלות המותרות בחוק:
 - א. תוספת עד 5 קומות עד לסך של 29 קומות במגרשים 11,12 ותוספת 4 קומות עד לסך של 19 קומות במגרש 10.
 - ב. הגבהת גובה קומת מרתף עליון עד ל-7 מ' לצורך פריקה וטעינה.
 - ג. לאשר הוספת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע של מבני המגורים, שכן אין בה כדי לפגוע באופיו של אזור הייעוד, בהתאם לסעיף 3.1.1 (ו) לתכנית המתאר.
 - ד. ביטול הצורך בהכנת חוות דעת תחבורתית בתכנית המוסיפה למעלה מ-100 יח"ד על פי סעיף 3.8.1 (ה) בתכנית המתאר, בהתאם לחוות דעת תחבורתית של אגף התנועה.
 - ה. הקטנת קו הבניין הקדמי לשד' ירושלים כך שיפחת מ-5 מטר מגבול זכות הדרך בשל שיקולים עיצוביים וסביבתיים בהתאם לסעיף 3.8.2 (ג) לתכנית המתאר.
10. תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
11. תנאי להפקדת התכנית חתימת היזם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בפרויקט (שצ"פ, ושטחים ציבוריים בנויים).
12. נדרש לעדכן את הדו"ח הכלכלי בהתבסס על תמורות לדיירים של עד 25 מ"ר, הקצאה כ-50 יח"ד לטובת דב"י להשכרה ארוכת טווח עפ"י מסקנות הנספח החברתי. בהתאם להמלצות הדו"ח הכלכלי המעודכן, יבדקו שוב היקפי השטחים המוצעים ובמידת הצורך יצומצמו לאישור מהנדס העיר.
13. במסגרת עדכון הדו"ח הכלכלי תיערך בחינה של תמהיל יח"ד המוצע להגדלת מלאי הדירות בגודל בינוני 80-100 מ"ר כך שיינתן מענה טוב יותר לצרכי האוכלוסייה באזור.
14. הועדה מסמיכה את הצוות המקצועי לבדוק הגדלת השטח ציבורי הבנוי עד 1000 מטר עד לפני הפקדת התכנית בפועל.
15. כחלק ממסקנות הנספח החברתי שנערך מומלץ כתנאי להפקדת התכנית:
 - ד. יח"ד להשכרה לטווח ארוך ויח"ד להשכרה במחיר מופחת

107 יח"ד מהדירות הקיימות במתחם מאוכלסות ע"י שוכרים. שיעור שוכרים זה גבוה מהממוצע העירוני ומהממוצע באזור. במטרה לשמר לפחות חלק ממאגר הדירות המוצעות להשכרה במתחם, יש לבצע בדיקה כלכלית לגבי היתכנות הקצאת כ- 50 יח"ד להשכרה לטווח הארוך ו/או יח"ד להשכרה במחיר מופחת בתכנית בהתאם לבקשת חברי הועדה להגדלת מס' יח"ד לטובת הדיור הציבורי, הגדלה זו תהיה כחלק מסך הדירות לטובת השכרה שהומלצו בנספח החברתי.

ה. דיור ציבורי

15 דירות במתחם מאוכלסות ע"י דיירי הדיור הציבורי באמצעות שתי חברות משכנות: עמידר וחלמיש. יש להציג את ההסדרים עם החברות המשכנות על מנת לוודא שנשמרות בהם זכויות הדיירים עפ"י החקיקה המעודכנת בנושא.

ו. קשישים ואנשים עם מוגבלויות

מתוך 84 דירות בהן מתגוררים בעלי הנכס, ב - 35 דירות מתגוררים דיירים מבוגרים מעל גיל 65. ב - 7 מהן מתגוררים בעלי מוגבלויות שונות. אוכלוסיות אלה הן בין האוכלוסיות הפגיעות ביותר במסגרת קידום תהליכי התחדשות עירונית. יש לקיים יידוע של אוכלוסיות אלה בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם. תהליך זה ייעשה בשיתוף פעולה של היועץ החברתי לתכנית, מנהל השירותים החברתיים והמשלמה ליפו.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, נתן אלנתן, אופירה יוחנן-וולק, אהרון מדואל. סוזי צמח.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8147 בעמוד 8568 בתאריך 12/03/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/03/2019	ידיעות אחרונות
08/03/2019	מעריב הבוקר
07/03/2019	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות לתכנית:

רחוב רחל 6 גבעתיים 5348213

אסיה דדשב

התנגדות מהנדס העיר

מספר התנגדות	טענה	מענה	המלצה
1. אסיה דדשב בעלת דירה בבנין ברח' קהילת קנדה 20 כניסה ב' בתחום התכנית.	<p>א. מלינה על התנהלות לא תקינה בתנאי החוזה ואופן מימושו מול החברה היזמית וחברות נוספות באי כוחה.</p> <p>ב. עקב בעיות בריאותיות מהם סובלת המתנגדת, קנתה דירה פנימית הפונה לגינה מפותחת, כך שהשפעות של זיהום אוויר, רעש מהכבישים הסובבים תהינה מינימליות. מבקשת להבטיח שדירת התמורה תהיה בבנין הממוקם בפנים הפרויקט כך שהחשיפה של נזקי רעש וזיהום אוויר על בריאותה יהיו מינימליים ביותר.</p>	<p>א. התנגדות שאינה תכנונית.</p> <p>ב. התכנית קובעת כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה. במסגרת תכנית זו ניתן יהיה לעגן את הקצאת דירת התמורה למתנגדת.</p>	יש להפנות הפניה ליזם להתייחסותו.

מספר התנגדות	טענה	מענה	המלצה
2. התנגדות מהנדס העיר	<p>א. ערך תיאום תכנון עם תכנית להתחדשות עירונית (תכנית תא 4466 התחדשות עירונית שדרות ירושלים 203,205,207) המקודמת מצפון, במסגרת תיאום התכנון לשתי התכניות נבדקה האפשרות להרחבת רחוב קהילת קנדה בגבול התכנית הנ"ל על חשבון רצועת שצ"פ מאושרת ברוחב של כ- 10 מ' המלווה את רחוב שדי ירושלים. זאת כדי להיטיב ולהגדיל את המרחב הציבורי הפתוח ברחובות המשניים בתוך השכונה. מהות השינוי: קביעת רצועת שצ"פ מלוות רחוב קהילת קנדה ברוחב כ- 3 מ' אשר תיגזר מרצועת השצ"פ הקיימת המשמשת כמדרכה ברוחב 10 מ' לאורך שדי ירושלים ללא הקטנה של שטח</p>	<p>א. מומלץ לאשר את השינוי המבוקש</p>	לקבל ההתנגדות

		<p>השצ"פ הכולל המאושר.</p> <p>השינוי נבדק מול נת"ע ונמצא כי אינו מהווה הפרעה לתכנון המוצע על ידה. רוחב המדרכות המוצע על שדי ירושלים יעמוד על כ- 7 מ' ובנוסף זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום המגרשים הפרטיים ברוחב של 4 מ' בצמוד לחזית מסחרית פעילה.</p>	
--	--	--	--

דברי הסבר נוספים:

בהחלטת הועדה להפקדה נקבעו התנאים הבאים:

- תנאי להפקדת התכנית בפועל הינו חתימת היזם על הסכם להקמת קרן הונית אשר תסייע לדיירים הממשיכים בתכנית במימון עלויות התחזוקה השוטפת של השטחים המשותפים בתכנית.
- 16. תנאי להפקדת התכנית חתימת היזם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בפרויקט (שצ"פ, ושטחים ציבוריים בנויים).
- 17. במסגרת עדכון הדו"ח הכלכלי תיערך בחינה של תמהיל יח"ד המוצע להגדלת מלאי הדירות בגודל בינוני 80-100 מ"ר כך שיינתן מענה טוב יותר לצרכי האוכלוסייה באזור.
- 18. הועדה מסמיכה את הצוות המקצועי לבדוק הגדלת השטח הציבורי הבנוי עד 1000 מטר עד לפני הפקדת התכנית בפועל.
- 19. קביעת כ- 50 יח"ד לדיור בהישג יד בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.
- 20. דיור ציבורי- יש לוודא מול החברות המשכנות (עמידר, חלמיש) כי זכויות הדיירים בדיור הציבורי נשמרות.
- 21. קשישים ואנשים עם מוגבלויות- יש לקיים יידוע של דיירים אלו בדבר מגוון הפתרונות והחלופות העומדים לרשותם.

מענה:

- 22. הסכם להקמת קרן הונית נחתם עם היזם.
- 23. נחתם כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים.
- 24. תמהיל יח"ד עודכן כך שהיצע הדירות הסחירות בגודל 75-100 מ"ר עומד על 224 יח"ד מתוך סך יחידות הדיור בתכנית. קיימות דירות נוספות שהן דירות התמורה לדיירים בהיקף של 154 יח"ד בגודל 75-100 מ"ר. כך שסך יחידות הדיור בגודל זה עומד על כ- 48% מכלל יחידות הדיור.
- 25. השטח הציבורי הבנוי גדל מ- 600 מ"ר ל- 900 מ"ר.
- 26. נוספו 50 יח"ד לדיור בהישג יד בהתאם לתנאים המפורטים בהוראות חוק התכנון והבניה (תיקון 120) לדב"י.
- 27. נערכו מס' פגישות עם נציגי חב' עמידר וחלמיש בהן התחייבו החברות ליידע את הדיירים המוגנים בדבר זכויותיהם.
- 28. נעשו פניות לדיירים הקשישים ולבני משפחותיהם על מנת לקבוע פגישות, למרות פניות חוזרות ונשנות ע"י משרד מודוס האמון על הסקר החברתי, רובם סירבו להיפגש. נערך מפגש עם דיירת ובני משפחתה, הפגישה נערכה ע"י עו"ד ענת רודניצקי מהקליניקה המשפטית בחסות הבית להתחדשות עירונית בשיכונני יפו. בפגישה יודעו הדיירים ובני משפחתם בדבר זכויותיהם והאפשרויות העומדות בפניהם.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- מומלץ לקבל את ההתנגדויות במלואן/ בחלקן בהתאם להמלצת הצוות ובתנאים הבאים :
1. ביחס להתנגדות אסיה דדשוב- יש לפנות ליזם לקבל את התייחסותו שתוצג בדיון.
 2. לקבל את ההתנגדות מהנדס העיר במלואה, ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם לשינויים שהומלצו כתנאי לפרסום למתן תוקף לתכנית.
 3. עדכון מסמכי התכנית לאישור היועמה"ש ואגף נכסים טרם פרסום למתן תוקף.
 4. לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-19' מיום 24/07/2019 תיאור הדיון :

אלי דיגא : מציג את התוכנית.
מתנגדת אסיה דדשוב : קניתי דירה ב2009 והיה לי קשה בשל המצב הבריאותי. אחרי שקניתי את הדירה דיברו על פנוי בינוי ונאמר מי שחותר ראשון יוכל לבחור את הבנין שירצה ולא רק את הדירה. למרות שהפרויקט הוא הכי טעמי בשל הצפיפות גבוהה בכל זאת חתמתי בין הראשונים כי רציתי לבחור את הבנין שמתאים לי מבחינה בריאותי. הדירה שלי נמצא במקום הכי שקט בתוך הפרויקט הקומה אצלי אמצעית. אני מבקשת שהדירה שיתנו לי אני רוצה באותם תנאים. כי לפי התוכנית עושים את הבנין על הכביש ואת הדירה שלי מזיזים לכביש. שוב אני רוצה את אותם תנאים.
אלי דיגא : אסיה ביקשה כי במסגרת ההקצאות של דירות התמורה לאפשר לה להיות בבנין פנימי לא מעל רמפות חניה כי זה מפריע לה בריאותית. העברנו את הפניה ליזם והוא העביר מכתב התחייבות- היזם העביר מכתב (מקריא את מכתב התחייבות היזם) שחברתם מתחייבת לעשות מציאת כל פתרון לדירתה של המתנגדת, במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה.
אמיר הלר- היזם : ישבנו עם גבי אסיה היא מעוניינת להיות בבנין ה-19 הפנימי. כרגע אני לא יכול לשבץ אותה ללא הטבלאות, אבל במסגרת ההקצעה ואיזון הצענו לשבץ את אסיה בדירה העורפית הפונה לגינה הציבורית היא לא הסכימה. יש לי הסכמים עם עוד דיירים כי יש עוד דיירים עם בעיות רפואיות. כרגע אי אפשר לקבוע איזה דירה היא תקבל אם אין לנו עדין הקצאה ואיזון.
אלי דיגא : מציג את ההתנגדות מה"ע, עיקרי ההתנגדות היא הסטת תחום התכנית ב-3 מ' על חשבון רצועת שצ"פ ברוחב 10 מ' לאורך שד' ירושלים המשמשת כמדרכה וקביעת רצועת 3 מ' שצ"פ מלווה רחוב לאורך רחוב קהילת קנדה. זאת לצורך הרחבת רח' קהילת קנדה ככל הניתן, ללא פגיעה בהיקף השטחים הציבוריים הקיים.
אופירה יוחנן וולק : מה הפגיעה בשד' ירושלים שהוא רח' יותר אינטנסיבי האם ההזזה של 3 מ' לא יפגע ברחוב, אז שתהיה נסיגה של הבנינים.
אלי דיגא : רוחב שד' ירושלים הסטוטורי הוא 34 מ'. ולכך מצטרפת רצועת השצ"פ שהיא 10 מ', כך שסה"כ במצב הנכנס מדובר ב 44 מ' של רוחב דרך ומדרכות כשטח ציבורי. אין מניעה להקטין את רצועת השצ"פ ב 3 מ' כך שרוחבה יהיה 7 מ' ובסך הכולל כ- 41 מ' כולל רוחב שד' ירושלים. בנוסף בתחום המגרשים הסחירים בחזיתות המסחריות הפונות לשד' ירושלים נקבעה זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב של 4 מ' נוספים. מתקבלות מדרכות מאוד רחבות הכוללות שבילי אופנים ולכן ההשפעה מינורית על שד' ירושלים אם בכלל, אבל תוספת רצועת השצ"פ (3 מ') לרח' קהילת קנדה היא משמעותית ביותר לתושבי השכונה.
ראובן לדיאנסקי : יש לנו מבני ציבורי דב"י
אלי דיגא : בוודאי, יש שטחים ציבוריים בנויים שעל פי החלטת הועדה הוגדלו ל- כ 900 מ"ר. נקבעו 50 יח"ד עבור דב"י .
אסף הראל : לא ברור אם יש פריצה של תוכנית המתאר ביחס למבנים בני ה 29 קומות.
דיגא : אין כאן פריצה של תוכנית המתאר. התכנית קודמה טרם אישור תכנית המתאר, ותכנית המתאר הטמיעה את הוראות התכנית בתוכה. התכנית כיוונה לתכנית בניה נמוכה יחסית דבר שאפשר הקצאת שטחים פתוחים רבים לטובת הציבור כשצ"פ או כשטחים בזיקת הנאה לציבור. לשם כך נדרש היה לעלות בגובה בחלק מהמבנים הגובלים בבת ים עד 29 קומות הכוללות את הקומות שניתן לקבל בהקלה בהתאם לחוק. במקביל אושרו בבת ים תוכניות לפינוי בינוי שקבעו בינוי אינטנסיבי עד 25 קומות מצידו השני של הרחוב. כך שנוצרה הלימה תכנונית בתכנון בין שתי הערים.
אסף הראל : רציתי לראות תמונה כוללת בעיר על צפיפויות ואני רואה שאנחנו נותנים עוצמות יותר במקומות יותר מוחלשים.
דורון ספיר : השאלה לא רלוונטית לדיון
אופירה יוחנן וולק : נושא ה-29 קומות האם יש קרן ההונית וכד' ? יש שש"פ מי מתחזק אותם?
אלי דיגא : היזם חתם על כתב התחייבות להקמת קרן הונית. וגם חתם על כתב התחייבות להקמת השטחים הציבוריים בתכנית. וכן על הסכם לתחזוקת השטחים הציבוריים הפתוחים.

ראובן לדיאנסקי: היזם משלם כסף והעיריה מתחזקת. אני מבקש לקבל את סעיף ב' להתנגדות של אסיה. מלי פולישוק: הפרופורציות לדיור לא הגיוניות, האם לא כדאי לעשות חלוקה אחרת לדיור הציבורי? אלי: הועדה רצתה לראות דיור בהישג יד. ביחס לדיור הציבורי, החברות המשכנות עמידר וחלמיש יכולות לקבוע הסכם לשכמוך דירות התמורה כך שגודל יח"ד התמורה יהיה כגודל הדירות המקוריות, וכן לקבל תוספת יח"ד לטובת הדיור הציבורי.

רועי: תשובת היזם להתנגדות של אסיה לא מספקת.

לילך מישראל: אני תושבת השכונה וועד השכונה ושמחה על הפרויקט. התושבים כאן הם תושבים חלשים שלא יבואו להתנגד. יש כאן עוול גדול ונעשה עוול בנושא החניות, נלקחו 80% מחניות הרחוב לטובת הפרויקט. מה שאומר שכדי שהבנינים של הפרויקט יהיו עם שטחים ירוקים, לנו לכל האנשים שבתוך השכונה לא תהיה חניה. אין לנו אפשרות לעשות פינוי בינוי כיון שהתבע מאפשרת רק 8 קומות והמשמעות שהבנינים שהם לא בחלק ההיקפי של השכונה ישארו 8 קומות ואולי תמ"א לחיזוק. כלומר לנו נלקחו כל החניות. אנחנו מבקשים אל תעדיפו פרויקט זה או על פנינו. תאפשרו לי להמשיך לגור ביפו ד' מה גם שלא בוצע שיתוף ציבור. נתנו את החניה שבין מס' 6 לבין 8 לטובת הפרויקט והם מקבלים בתמורה לשטח הציבורי שטחים ירוקים הבינוי פינוי רלוונטי לקצה הרחוב אני מבקשת להתחשב בנו ולא לפז את היזם להוסיף את החניות שנלקחו בסדר גודל של 60 חניות. מדוע הבנינים הכי מרווחים בשכונה למה צריך לתת שטח ציבורי מרווח על חשבון כולנו?

נתן אלנתן: לגבי הדיור הציבורי נאמר שהועדה קבלה החלטה כקביעה שהדירות התמורה יהיו אותם גודל דירות ואת היתרה הם יקבלו בדירות נוספות.

אלי דיגא: זה כתוב בהחלטה הקודמת.

היזם-אמיר הלר: לפני שתקבלו את ההתנגדות, אין לנו שום בעיה לקבל את ההתנגדות שלה להיות בבנין האחורי של 19 הקומות. לגבי החניות כיום יש 208 דיירים ואנחנו יוצרים חניה תת קרקעית כלומר כמות הרכבים של הדיירים תהיה מתחת לפני השטח ולא להפריע לחניות הציבוריות. לגבי הדיור עמידר וחלמיש לא מעוניינים לקנות את הדירות ואנחנו לא יכולים להכריח את המדינה לקנות דירות זה כסף ציבורי. אסף הראל: תקן החניה הוא 1/1 האם אפשר שהפער בין 1/1 ל-0.8 יהיה לציבור הרחב. אמיר הלר: זה הופך את הפרויקט ואני לא יכול לקבל את זה, זו תוכנית שהיתה אמורה להיות מאושרת ממזמן. תוספת של 20% של החניות משנה כלכלית את הפרויקט, הם מופיעות כהכנסה.

דין פנימי:

דורון ספיר: תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.

אלי דיגא: החניות שנלקחו אלו 60 חניות חלקם הגדול היו לטובת התושבים שבפרויקט.

דורון ספיר: לענין התנגדות עאסיה דדשב: הועדה רשמה לפניה את הודעת נציג היזם, לפיה דירת התמורה תהיה בבנין המבוקש או במיקום מתאים אחר כדי לתת מענה לבעיה הבריאותית של המתנגדת.

ראובן לדיאנסקי: לקבל את הודעת היזם את הודעתו השניה.

דורון ספיר: במידה ונקבל את ההתנגדות כל הסיפור הוא בינה לבין היזם לכן אסור לנו להתערב כאן.

לענין התנגדות מהנדס העיר לקבל אותה כפי שנאמרה ולתת פה תקוף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0013-19' מיום 24/07/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה רשמה בפניה את הודעת נציג היזם לפיה המתנגדת תקבל דירה בבנין בן ה-19 קומות נוכח הודעה זו הועדה המקומית דוחה את התנגדות המתנגדת ומקבלת את התנגדות מהנדס העיר ומאשרת את התוכנית למתן תוקף.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק, זבולון אלחנן, ליאור שפירא, חן אריאלי. ציפי ברנד.

דין בתיקון טכני במסמכי התכנית:

יש לשנות את סעיף 2.2.1 מ"איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים." ל: קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. זאת מכיוון שהתוכנית אינה קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה אלא התכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו. יש לתקן את שאר הסעיפים בהתאם.

מומלץ לתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-19' מיום 20/11/2019 תיאור הדיון:

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין: התוכנית נדונה בועדה ביולי השנה. יש סעיף בעיקרי התוכנית כתוב שהתוכנית היא תוכנית לאיחוד וחלוקה ובעצם התוכנית רק קובעת הוראות להכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה ומבוקש לתקן את הסעיפים בעיקרי התוכנית ואת הסעיפים הנלווים אליו.

בישיבתה מספר 0019-19ב' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה החליטה:

לשנות סעיף 2.2.1 מ"איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים." ל: קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בעתיד. זאת מכיוון שהתוכנית אינה קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה אלא התכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו. יש לתקן את שאר הסעיפים בהתאם.

מומלץ לתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא