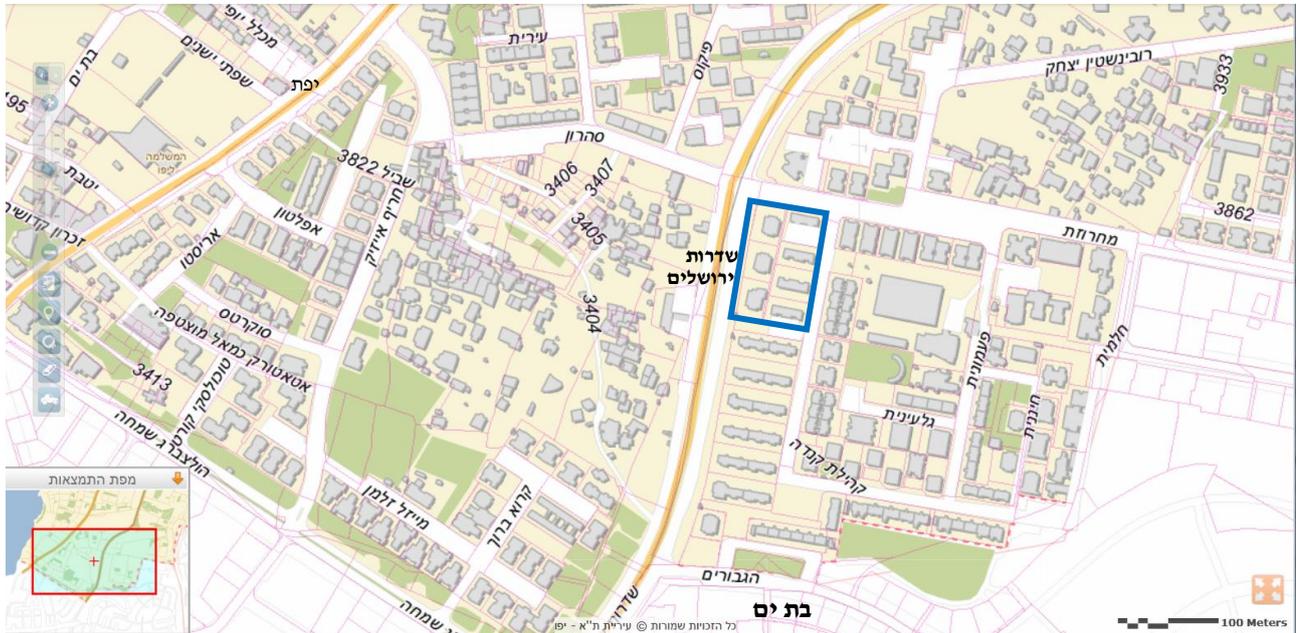


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: מתחם הממוקם בין הרחובות שדרות ירושלים, המחרוזות וקהילת קנדה בת"א-יפו, שכונת יפו ד' ותכנית תא 4233



כתובת: רח' מחרוזת 2,4,4 א רח' קהילת קנדה 2,4,6,8 שדרות ירושלים 203,205,207

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7050	מוסדר	חלק	162-164, 166-168, 237, 242	236

שטח התכנית: 8.8 ד'

מתכנן: מעוז פרייס אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: איתן עדן אדריכלי נוף
 מתכנן תנועה: יורם בש הנדסה אזרחית כבישים תנועה ותחבורה
 איכות הסביבה: ואוואה- ייעוץ לתכנון בניה ירוקה ואיכות הסביבה
 שמאי: דליה אביב

יזם: צברים בשדרה בע"מ ו אקרו התחדשות בתל אביב

בעלות:

בעלים פרטיים - יואב וקסלמן עו"ד מיופה כח בעלי העניין בקרקע.
 התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה
 התכנית כוללת מקרקעין בבעלות עיריית תל אביב יפו

בעל עניין בקרקע: ב 23.06.2020 התקבלה חו"ד משפטית מטעם סגנית ליועמ"ש לתכנון ובניה כי מתקיימים התנעים הקבועים בסעיף 61א(ב) לחוק, וכי תוכנית זו מוגשת ע"י בעל עניין בקרקע.

מצב השטח בפועל: מדובר על 7 מבני שיכון על שדרות ירושלים ורח' קהילת קנדה. בחלקות 162, 163, 164 הפונות לשד ירושלים מבנים בני 4 קומות ע"ג קומת עמודים. בחלקות 242, 166, 167 הפונות לרח' קהילת קנדה מבנים בני 3 קומות. בחלקה 168 ברח' מחרוזת פינת קהילת קנדה מבנה בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים. בקהילת קנדה 8 חלקה 242 – יש חנויות בקומת הקרקע וחניה בתחום המגרש. בקהילת קנדה 4, 4, 2א יש חניה בתחום המגרש. שדרות ירושלים 207 חלקה 164 – אגף שלם ביצע הרחבות.

מדיניות קיימת:

תא 5000:

אזור תכנון: 704א - יפו ג' יפו ד' - מתחם התחדשות עירונית.

יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, שדרות ירושלים ציר מעורב - רח"ק מירבי 4.

נספח עיצוב עירוני: 8 ק'

בתוכנית להתחדשות עירונית במתחם להתחדשות עירונית רשאית הועדה לאשר 1 רח"ק מעל לרחק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.

מדיניות התחדשות דרום יפו כפי שאושרה בועדה ב06.09.2017:

מתחם מס' 17 - מיועד להתחדשות באמצעות פינוי בינוי

שם המתחם	הנחיות בינוי	מרחב ציבורי	שטחי ציבור	חזית מסחרית
שד' ירושלים 207, 203, 205 קהילת קנדה 2,4,6,8	עד 8 ק' לאורך שדרות ירושלים הגבהה נקודתית בפנים המתחם	יצירת קישוריות בין השכונה לשדרות ירושלים למעבר הולכי רגל	השטח הציבורי יבחן בתכנון	שד' ירושלים, רח' מחרוזת

מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3 א

חלה תוכנית מתוקף תמא 38 תיקון 3 א לפי מדיניות הועדה והערות מתחם 12.

מצב תכנוני קיים:

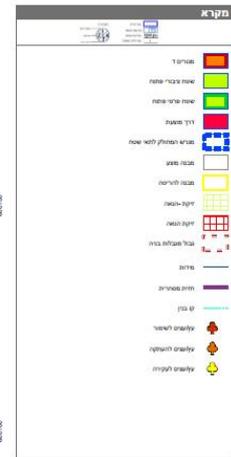
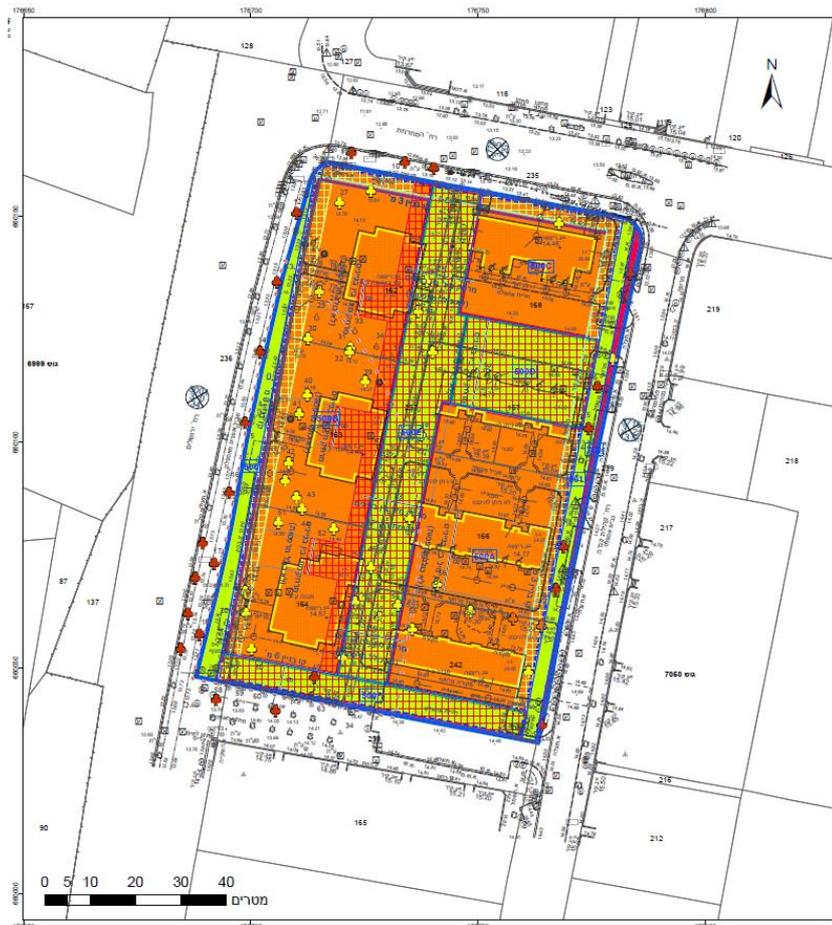
תב"ע תקפה: תמא 38/3, ג1, ע1, תב"ע 2295 - שיפור תנאי הבניה גבעת התמרים יפו ד', תב"ע 3/05/22 - שכונה ד' יפו,

יעוד קיים: לפי תוכנית 2295: מגורים ג' בשטח: 8,094 מ"ר, שביל להולכי רגל בשטח 208 מ"ר ושצ"פ בשטח 409 מ"ר.

זכויות בניה:

חלקה	162	163	164	168	167	166	166
שד' ירושלים 203	שד' ירושלים 205	שד' ירושלים 207	קהילת קנדה 2	קהילת קנדה 4	קהילת קנדה 6	קהילת קנדה 8	קהילת קנדה 8
4	4	4	4	3	3	3	3
16	16	16	16	12	12	12	12
טיפוס א + מ"ר 58 = מ"ר 44	טיפוס א + מ"ר 58 = מ"ר 44	טיפוס א + מ"ר 58 = מ"ר 44	טיפוס טז + מ"ר 65 = מ"ר 17	טיפוס ו + מ"ר 67 = מ"ר 44	טיפוס ו + מ"ר 67 = מ"ר 44	טיפוס ו + מ"ר 67 = מ"ר 44	טיפוס ה + מ"ר 67 = מ"ר 17 = מ"ר 84
102	102	102	82	111	111	111	84
מגורים							שימושים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	8,094	92.06
שביל להולכי רגל	208	2.37



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.13	98.95	דרך מוצעת
65.57	5,749.42	מגורים ד'
25.78	2,260.65	שטח פרטי פתוח
7.52	659.07	שטח ציבורי פתוח
100	8,768.1	סה"כ

מוצע תוכנית לפינוי בינוי הכוללת איחוד של המגרשים וקביעת הוראות בינוי שנועדו להבטיח השתלבות המבנים לאורך רחוב שדרות ירושלים וקהילת קנדה תוך התייחסות לקישורים מרחביים עם התוכנית הסמוכה מדרום, זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.

התוכנית קובעת הוראות להריסת הבניינים הקיימים והקמת 7 בניינים חדשים בני 10 ו-15 קומות. בניית 3 בניינים בני 15 ק לאורך רח' קהילת קנדה ו4 בניינים בני 10 קומות לאורך שדרות ירושלים סה"כ יח"ד 388 במקום 100 הקיימים במרחב התכנון. יחידות דיור החדשות הינם בתמהיל משתנה ובמוצע של כ 80 מ"ר שטח כולל.

התוכנית מגדירה דופן עירונית פעילה הכוללת מסחר בקומת הקרקע לאורך שדרות ירושלים ולאורך רחוב המחרוזת בשטח של כ 1500 מ"ר שטח עיקרי. בנוסף התוכנית מגדירה שטח ציבורי בנוי בקומת הקרקע וקומה ראשונה כלפי רחוב קהילת קנדה בשטח שלא יפחת מ- 1000 מ"ר שטח כולל. לשטח זה יתווסף שטחי חצרות ומרפסות גג.

התוכנית קובעת שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור שימש כמרחב פתוח שכונתי ומעברים בהמשך לתוכנית קהילת קנדה מדרום, ויאפשר מעבר בין רח' קהילת קנדה לשדרות ירושלים בשטח שלא יפחת מ-1500 מ"ר. בנוסף התוכנית קובעת שטחים בזיקת הנאה למעבר ושהייה במגרשי המגורים כך שהמרחב הפתוח יתחבר לשטחים הפרטיים הפתוחים, ויאפשר הרחבת המדרכות בהיקף התוכנית.

התוכנית קובעת הרחבת זכות הדרך ברחוב קהילת קנדה ושינוי מיקום שצ"פ משדרות ירושלים והעברתו בצמידות לרחוב קהילת קנדה.

לכל מרחב התכנון מתוכנן מרתף חנייה אחד. התוכנית תבוצע בשלב אחד.

חוו"ד היחידה האסטרטגית:

- כאמור, היקף שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית גדול בהרבה ממה שהפרויקט המוצע יכול להכיל. זאת בשל היקף יחידות הדיור הגבוה המוצע בפרויקט שמשמעותו צפיפות של כ- 47 יח"ד / לדונם.
- יש לציין כי על אף שבאזור קיימים שירותי ציבור נורמטיביים, אלה נותנים מענה לאוכלוסייה הקיימת. המשמעות היא כי תוספת האוכלוסייה המשמעותית המוצעת בתוכנית תהנה מהשירותים הקיימים כמו מרכז קהילתי ובית ספר, אך עדיין בשל המעמסה על התשתיות יש להקצות שטחי ציבור גם בתחום התכנית.
- להלן המלצות המהוות את הדרישה המינימלית לצרכי ציבור עבור האוכלוסייה החדשה הצפויה להתגורר במתחם:
- **מגרש למבני ציבור:** הקצאת שטח ציבורי בנוי במסגרת המבנים הסחירים שיאפשר בעתיד פעילות של אשכול גני ילדים (5 כיתות) בשטח כולל שלא יפחת מ-1,000 מ"ר. בצמידות לשטח הציבורי יתוכנן כ-דונם שטח פתוח עבור חצרות. יש לתאם את אופן השתלבות הבינוי של השטח הציבורי עם אגף מבני ציבור בעת קידום התכנית (לפני הדיון בוועדה המקומית). השימוש הסופי יקבע בעת הכנת תכנית העיצוב.
- **שטח ציבורי פתוח:** בשל הצפיפות הגבוהה ניתן לתכנן כשפ"פ לטובת רווחת דיירי הפרויקט.

חוו"ד אגף התנועה:

- התוכנית גובלת בקו האדום ובסמוך לתחנת מחרוזת.
- קיים שביל אופניים דו כיווני לאורך שדרות ירושלים בנוסף מתוכנן שביל אופניים רציף על רחוב מחרוזת.
- תתוכנן רמפה אחת בלבד כניסה וחניה כולל לתפעול הבניין הרמפה תמוקם ברח' קהילת קנדה.
- תקן חניה למגורים: 1: 0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- תקן חניה למסחר ובמני ציבור 1: 100 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- רמפת הכניסה לחניון תהיה בתוך קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי.

זכויות בניה:

אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
			4608 (1)	9588	2018	F,G	500A	מגורים	מגורים ד'
			200 (4)	800				מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
			4020 (1)	10756	2883	A,B,C,D	500B	מגורים	מגורים ד'
				1200			500B	מסחר	מגורים ד'
			3003 (1)	5685	864	E	500C	מגורים	מגורים ד'
				300			500C	מסחר	מגורים ד'
					593		500D	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
					1263		500E	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
					411		500F	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
		24580 (5)	11831 (5)	28329 (5)	(5) 8032			סך הכל	מגורים ד'

(1) ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, תותר המרה של יתרת שטחי השרות העודפים (מתוך 12 מ"ר ליחידת דיור שהיו משמשים עבור שטחי מרחבים מוגנים דירתיים) לשטחים עיקריים.

(2) על פי תכנית ע'1.

(4) בנוסף יותרו שטחי בניה לטובת שטחי שרות מקורים לא בנויים לשימושים ציבוריים.

(5) מגורים ד' + שפ"פ.

הערות לטבלת הזכויות:

1. בתא שטח 500C תתאפשר הקלה במספר הקומות לעת הכנת תכנית עיצוב לשם הוצאת היתר בניה, בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ובכפוף לאישור הועדה המקומית.

2. במידה ותאושר הקלה לגובה בתא שטח 500C יותר:

א. ניוד שטחים בסך של 1300 מ"ר, עיקרי + שרות, מתא שטח 500B ל 500C בלבד.

ב. ניוד של 12 יחידות דיור מתא שטח 500B ל 500C בלבד.

ביעוד "מגורים ושפ"פ":

סה"כ יחיד: 388

צפיפות: 48 יחיד/דונם נטו

שטח ממוצע ליחיד: 80 מ"ר (74 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד)

גודל יחידת דיור מינימלית לא יפחת מ 45 מ"ר כולל (עיקרי+שרות)

(א) כ 15% יחידות דיור קטנות מאד בשטח כולל עד 50 מ"ר (עיקרי+שרות)

(ב) כ 30% יחידות דיור קטנות בשטח קטנות כולל עד 85 מ"ר (עיקרי+שרות)

(ג) כ 40% יחידות דיור בינוניות בשטח קטנות כולל עד 100 מ"ר (עיקרי+שרות)

(ד) כ 15% יחידות דיור גדולות בשטח קטנות כולל שלא יפחת מ 100 מ"ר (עיקרי+שרות)

תותר סטייה של כ 5% מתמהיל הדירות אשר לא תחשב כסטייה ניכרת.

גובה כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית: 10 קומות לאורך שדרות ירושלים, 15 קומות לאורך רח' קהילת קנדה
תכסית הבניה מעל הקרקע: 45%

שטח תמורה ליחיד קיימת: 25 מ"ר

שטחים ציבוריים בנויים:

סה"כ שטח ציבורי בנוי: 1000 מ"ר שטח עילי כולל.

לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בקרקע בשטח של כ 400 מ"ר לטובת השימוש הציבורי, וכן שטח הגגות כמרפסות של שטחי הציבור הבנויים בשטח של כ 280 מ"ר, סך הכל 680 מ"ר. וכן שטחים עבור הצללה שיהיו בנוסף לשטחים אלו.
לשטחים הציבוריים יתווספו שטחי שרות בתת הקרקע הדרושים להפעלתם שיהיו מתוך שטחי השרות התת קרקעיים למגורים.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	זכויות תב"ע	נתונים	
840	232	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
עילי 40,160 תת קרקעי 24,580	9,848 תב"ע	מ"ר	
לר	לר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
לר	לר	מ"ר	
10(שד ירושלים) 15(קהילת קנדה)	3(קהילת קנדה) 4 (שד ירושלים והמחרוזת)	קומות	גובה
35.2 (שד ירושלים) 55.9(קהילת קנדה)	10(שד ירושלים) 17 (קהילת קנדה)	מטר	
45%	23%		תכסית
311=388X0.8 מ"ח	לפי תקן		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בועדה לשיתוף ציבור אשר התקיימה ב 02/09/2019 סוכם על מתווה לשיתוף הציבור הנ"ל:

1. מפגש לכלל בעלי הנכסים במתחם המפגש נערך ע"י עיריית תל אביב יפו, (התקיים בפברואר 2020, במרכז אניס) המפגש כלל:

הצגת התוכנית וקבלת משוב מהדיירים אודותיה.

התייעצות עם בעלי הנכסים בנושאים שרלבנטיים למרחב הציבורי: השטח הפתוח בין הבניינים ומרחב ציבורי בנוי במתחם. מתן מידע על תהליך ההתחדשות, התקדמות התכנון, ולוח זמנים משוער.

2. מפגש ייעודי לקשישים ובעלי צרכים מיוחדים – הסבר על זכויות בתהליכי התחדשות עירונית.

3. מפגש שכונתי המיועד לבעלי עניין מהאזור הסובב את מתחם ההתחדשות ויפו בכלל:

מטרה: לעדכן וליידע בעלי עניין מסביבת המתחם (תושבים, בעלי נכסים, בעלי עסקים) אודות תוכנית התחדשות שדרות ירושלים 203-207, להציג בפניהם את התוכנית ולענות על שאלותיהם.

רצינות: צפוי כי מתחם ההתחדשות יביא לשינוי פיזי ואחר באזור כולו, עקב גודלו, השפעתו הצפויה על היצע דיור זול באזור, השלכותיו על התנועה בסביבתו, והיותו חדש באזור שלא נבנו בו בניינים חדשים מזה זמן רב. לכן ראוי להציע הסברים אודותיו למושפעים מהשלכות אלה.

מועד: נקבע מועד שנדחה בעקבות הסגר באפריל, הועלה חשש שבשל התקופה אנשים לא יגיעו למפגש וגם כי מפגש דיגיטלי בזום אינו מתאים לאוכלוסית המקום בעקבות זאת הוחלט לשנות את הפורמט ולקיים מספר מפגשים מתחת לבתים באוויר הפתוח. מפגשים אלו יתקיימו לפני הפקדה בפועל.

זמן ביצוע:

שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0368191	שם התכנית תא/מק/4466 פינוי בינוי שדרות ירושלים-קהילת קנדה-מחרוזת	מגיש התכנית צברים בשדרה בע"מ	עורך התכנית פרייס אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא תוסמכה)	<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)	
		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 ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות (עדה מקומית)	מחוק הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
מס' 62 א. (ג) חוק הח"ב התש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתא כוללת (מחייבת לתוכנית תא/5000 מתא) תוקף 22.12.2016	הוכנה התחשבות עירונית בשטח כולל ב-כ- 8 דונם התוכנית כוללת תחישת מבני מגורים וחקמות מבני מגורים תחישת כולל ערוב שימושים למסחר ושטחים ציבוריים בנויים	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתא הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור 704 א יפוג יפוד	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התוכנית סעיף 5.3.2	קיים מסמך מדיניות +
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: <ul style="list-style-type: none"> - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות 	סימון מתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים נוסף אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית, והוראות לעיצוב רחובות.	ס' 5.3.2 הוראות מתחם התחדשות עירונית ס' 5.3.5 הוראות לעיצוב רחובות	+ קיים מסמך מדיניות
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית רחוב עירוני ציר מעורב ציר ירוק עירוני	ס' 3.2.4, 2.5 - 4 רח"ק 71 שדרות ירושלים ס' 3.6.14 רחוב עירוני ס' 3.4.2 ציר מעורב ס' 3.6.13 ציר ירוק עירוני	+ 5 רח"ק
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	למי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מקבץ שימושים ראשי מגורים ס' 3.2.4 ס' 3.2.1 (א) (2) התוכנית מוסיפה מעל 100 יחיד נדרשת חו"ד אסטריטגית. ס' 3.2.4 (א) (2) צפיפות לא תפחת מ-18 יחיד לדונם	+ צפיפות - 48 יחיד לדונם קיימת חו"ד יחידה אסטריטגית
קביעת שימושים נוספים, כללים, השתיית ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, שימושים	ס' 3.2.4 (א) (4) (5) נוסף	+ 5 רח"ק
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה על לשטח הבניה המרבי.	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית מתחם התחדשות עירונית ציר מעורב	ס' 3.2.4 (א) (2), - 2.5 רח"ק 4 ס' 5.3.2 בתוכנית התחדשות עירונית תותר תוספת 1 רח"ק מעל הרח"ק המרבי	+ 5 רח"ק
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4 מרות 8 התרחשים למהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזור הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תותר תוספת ובלבד שלא תתא חריגה ממספר הקומות המרבי ומשיעור התכשית המרבי	+ עד 1 רח"ק - כ 135 מ"ר למצללות (חצר מקורה) למבני ציבור

	תמונת במגרש. ס' 3.1.4 (1) מעלול או סככות לשימושים ציבוריים		
+	85% משטח המגרש הסחיר (מגורים+שפיים) 4 X קומות	ס' 3.1.5 (א)	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.6. בהוראות התוכנית.	מספר קומות מירבי; לפי נספח העיצוב העירוני (עד 8 קומות). אזור עליו חלות הוראות למתחם התחישות עירונית, עד 15 ק'	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות תקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	10 ק' 15 ק' לאישור הועדה המקומית - אישור לעליח בדרגת גובה אחת מעבר לנספח העיצוב העירוני. לתא שטח 500C (15 ק') ותאפשר הקלה עד 19 ק'	ס' 4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש 4.2.3	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	הנחיות בדבר נטיעות ועצים 4.2.4	כלל שטח התוכנית	
+	מהות התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת...כמפורט 4.1.1 (ה) (ב)-(ה)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	מגדל שטח 500A 1000 מ"ר שטח ציבורי בנוי	ס' 3.6.13 ציר ירוק עירוני ס' 3.6.14 רחוב עירוני	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 תחזרות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת תחזרת 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני, ציר ירוק עירוני
+	מומלץ שפיים בכפוף לאישור הועדה המקומית	ס' 4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלקי הקצאה של שטח ציבורי - שפיים עם זיקת הנאה לציבור	
+	קיים נספח תנועה	ס' 3.8.2 (א) - דרך אדפטיבית-עברנית רב עירונית ס' 3.8.4 - מתען ס' 3.8.1 - שביל אופניים	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) (הוראות לנושאים תבאים: קווי מתעין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)
+		ס' 4.4.3 ס' 4.4.4	איכות סביבה - סעיף 4.4 בנייה ירוקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4)
+		ס' 4.6.2 ס' 4.6.3-6	השתיות - סעיף 4.6 פרק השתיות כולל הוראות בנושאים תבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגרות ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית מוללנית לא תסתור את התוכנית המוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית המוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	מחוזת הסעיף
+	סעיף קטן (א)(1) איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א)(4) קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א)(9) כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (להקלות) שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א)(19) קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחוקרס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332795		23.11.2020
חוקר המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם איון, ענייד	2438976-9		23.11.2020

תן ברעם | 2017

העתיקים
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

התכנון המוצע תואם את תכנית המתאר תא/5000. וכן את המדיניות העירונית להתחדשות שיכונני דרום יפו אשר מגדירה את כי לאורך שדרות ירושלים תהיה בניה חדשה עם חזית מסחרית. התכנון ממשיך את עקרונות התכנון של תוכנית קהילת קנדה תא/מק/4233 מדרום הכולל שפ"פ מרכזי החוצה את התוכנית צפון דרום, מיקום החזית המסחרית לאורך שדרות ירושלים והקפי הבינוי ברחוב קהילת קנדה. התכנון תואם עם הצוותים המקצועיים בעת"א

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. להוסיף במסמכי התוכנית כי תתאפשר הצללה כגון פרגולות במסגרת הפיתוח של השפ"פ ובהמשך לקולונדה המוצעת בשדרות ירושלים שיקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ובכפוף למתודולוגית הצללה עירונית.
2. קיום מפגשי השיתוף כתנאי להפקדה בפועל.
3. הטמעת הערות האגף לאיכ"ס בתקנון וקבלת אישור הסופי.
4. אישור סופי מול אגף התנועה לחלופת הרמפה הבודדת.
5. תיקונים טכניים למסמכים כנדרש.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-20'ב' מיום 02/12/2020 תיאור הדיון :

שלומית זוננשטיין: התוכנית להתחדשות עירונית היא המשכית לקהילת קנדה מדרום שאושרה לפני כשנתיים בועדה. התחדשות עירונית לאורך שד' ירושלים והקו האדום. מעוז פרייס: מציג את התוכנית. אסף הראל: האם אנחנו בהגבלת גובה עד 15 קומות. שלומית זוננשטיין: תתאפשר הקלה במידה ויאשרו לנו מהועדה המחוזית. כרגע זה לא בסמכותנו במידה וזה יאושר התוכנית מאפשרת בפינת קהילת קנדה מחרוזת את ההקלה ולהגיע ל-19 קומות. התוכנית מחוייבת בתוכנית בינוי ועיצוב. אסף הראל: לרוב התוכניות האלה בהתחדשות עירונית יש קצת בקהילת קנדה ומעבר לכביש מה שאתם מנסים לעשות יפו ג' לעשות שטח ירוק. לא ראיתי שטח ירוק או מבנה ציבור אין כאן. האם לא כדאי לנסות להעמיס על המגדלים האחוריים וכן באמצע לייצר חלל ירוק עם אופציה בהמשך לשב"צ. אירית סייג: השטח הירוק המוצע כאן הוא שטח ללא חניה מתחת שמאפשר נטיעה של עצים בוגרים והתנהגות כשב"פ. זהו שטח ירוק שממנו נגזר הרחק ומתחתיו אין חניה ומשמש שטח ירוק פתוח לציבור שמשמש שטח פתוח לנטיעה. הזזנו את הפרויקט קצת מערב כדי להרחיב את רח' קנדה. אסף הראל: אם היית יכולה להעמיס 15 על אחד ואחד משתי הפינות עושים 30 ומקבלים באמצע ירוק ואגם אם נצטרך חום נוכל לבנות. אירית: לדעתי זה קצת קיצוני בפרוייקט הזה. לעלות של 30 קומות נראה לי קצת קיצוני. אסף הראל: נכון שזה 15 מ' מצד אחד 10 קומות אירית אסיג: זו אוכלוסיה אחרת אסף הראל: אני מבין את האילוצים של תוכנית המתאר והזכויות ושהפרויקט יהיה כלכלי אבל אני תוהה אירית סייג: זה יעבור לסמכות המחוזית אם נעלה בגובה. אורלי אראל: אם תחליטו בעד אנחנו מפקידים בחודש הקרוב את התוכנית אם לא יהיו תיקונים ונקבל תוקף תוך שנה, אם מעבירים לסמכותם ועדה מחוזית התוכנית תופקד עוד שנה. אסף הראל: השטח הירוק מאוד צר. אופירה יוחנן וולק: ככל שאתה עולה בגובה ככה יהיה לאנשים פחות כסף לקנות. רועי: בנתונים האלה אינטואיטיבית יותר שטחים ציבוריים אבל צריך להחליט אם לעשות זאת עכשיו או בעוד כמה שנים. ובאילוצים הללו עדיף לאשר זאת עכשיו. אופירה יוחנן וולק: יש ביניהם רווח בין הבניינים מעוז פרייס: מסביר במצגת את המעברים בין המגדלים. יש רמפה אחת בכל הפרויקט וזה יתואם בתכנית העצוב. שולה קשת: מדוע צפיפות יח"ד כזו גבוהה. למה צריך מכפיל בדירות חדשות וישנות בפרויקט שחלקות הגדול הוא בבעלות העיריה. המשמעות היא בניה לגובה שהיא גם יותר יקרה לתחזוקה. אני שמחה שמכניסים מבני ציבור מבלי להרוס שצ"פ. כמו כן צריך לחדד את הוראות הבניה לגבי מבני הציבור. חייב

שיהיה רשום שמבנה הציבור יהיה במפלס הרחוב ומה היקף הזכויות שלו, איזה שימושים ציבוריים יהיו לו כל זה צריך להאמר בהוראות התוכנית. לא יתכן שיש החלטת הפקדה מבלי לעשות שיתוף ציבור. התירוץ שבגלל הקורונה לא היתה אפשרות לדבר ולסביר לאוכלוסייה המבוגרת, אני מבקשת שלא לתקבל החלטה מבלי שיהיה שיתוף ציבור. אם לא יהיה שיתוף ציבור אני אאלץ לבקש דיון חוזר במליאה של הועדה המקומית. בתוכנית הקודמת של קהילת קנדה היה הליך שיתוף ציבור וסקר חברתי. לכן יש לעשות סקר חברתי גם כאן. יש דירות קטנות בפרויקט הזה, דירה קטנה היא לא דירה בהישג יד היא בשכר דירה מופחת ואין כאן דיור ציבורי למרות שהעיריה ומינהל מקרקעי ישראל הם חלק מהבעלים, למה אין? למה העיריה מוותרת אל האפשרות הזו? יש כאן דיירים שנמצאים בדיור ציבורי ואם לא תדאגו להם הם יזרקו לרחוב. אני מבקשת שיוגדר בתוכנית ש%10 בתוכנית יהיו דירות בהישג יד בבעלות פרטית בשכ"ד מפקח ועוד %10 דיור ציבורי בשכ"ד מפקח.

גידי מוסז: מדובר על מתחם בין 100 בעלי דירות שגרים בבתים בתנאים קשים. התוכנית היא פרי של כמה שנים שמחכים לפרויקט הזה. יש פה בינוי שהמרחק ביניהם הוא 15 מ' ממערב למזרח הוא 20 מ' וצריך להתחשב בעלויות. אושר סקר חברתי ונעשו כמה וכמה מפגשי שיתופי ציבור, זה נערך יחד עם המשלמה ביפו וישבו שם עשרות משפחות ששאלו שאלות כי ההם רוצים פרויקטים דומים. גם הפרויקט עצמו חתום מעל %80 כך שאנשים מצפים לפרויקט. נערכה בדיקה כלכלית התמורות וגם היקף הבינוי הכל עומד אל מול הבדיקה הכלכלית. לגבי המכפיל הבינוי או לגבי מכפיל יח"ד יש להבין כאשר אנחנו דורשים הרבה יחידות קטנות או שילוב רק של יחידות קטנות אז המכפיל הזה עולה, אבל מבחינת המטרים אנחנו שומרים על המטרים על מנת שתהיה לנו כלכליות לפרויקט, כל זאת על מנת לאפשר דירות זולות יותר ואוכלוסיות שונות והטרוגניות.

אסף הראל: לא הגבת להצעה שלי. גידי מוסז: הליכה למחוז גם אם משנה בניה ולא בטוח שהיא טובה בגלל סיפור העלויות והמצב ההטרוגני של המשפחות אנחנו לא נוציא את הפרויקט. זה בלתי אפשרי.

אסף הראל: ועם מפקידים 5 מבנים. גידי מוסז: אי אפשר לאשר 5 מתוך 6 אין כלכליות לפרויקט.

אסף הראל: כדי לא ליצור עיכוב במקביל לנסות לראות אם אפשר להעמיס את המבנה הזה על האחרים. גידי מוסז: כאשר אנחנו עם 5 מתוך 6 אין הבדל אי אפשר לבנות מקטעים. הכנסנו גנים בתוך מבני המגורים צריכים לאשר את הפרויקט הזה.

אסף הראל: אני חושב שהפרויקט צפוף מידי ומגיע לתושבי יפו מרחב ציבורי גדול יותר, במתווה הזה אני חושב שזה תכנון לא מייטבי ואני מעדיף ללכת למחוז ולהציע הצעת נגדית.

דורון ספיר: אני מציע את הצעת מה"ע שולה קשת: לא ברור על איזה שיתוף ציבור דובר במסמך כתוב שיהיה מועד והוא נדחה. מצותת מתוך הדרפט.

שלומית זוננשטיין: שיתוף הציבור נעשה אך לא הסתיים, נעשו מפגשים עם הדיירים, עם האוכלוסיה הקשישה נעשו מפגשים פרטניים. דיור ציבורי אין יש רק כמה יח"ד והיזם בפניה שלו שפנה לחברות המשכנות הם נדרשים לייצע את התושבים על התהליך שמתקיים ועל הזכויות שלהם. שיתוף הציבור לשכנים לא הסתיים אלא נעשה רק מפגשים עם ועד השכונה כהכנה לעשות את מפגשי שיתוף הציבור. שיתוף הציבור נעשה לפני הפקדה בפועל.

שולה קשת: זה יהיה חסר ערך לפני הפקדה שלומית זוננשטיין: במידה ויהיו הערות נחזור לועדה עם הערות.

חן אריאלי: כתושבת האזור שצריך להבין איזו שכונה ואיזה אנשים גרים שם. לעבור לגור במגדל מקשה מאוד על אחזקת הדירות והדבר יעזיב אותם את האזור. אני חושבת שצריך להיות דיור ציבורי. אני לא

בעד התוכנית. שולה קשת: חייבים לעשות כאן דיור ציבורי, ותעשו שיתוף ציבור.

הצבעה –

הצעת מה"ע והצוות

בעד: אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, דורון ספיר, רועי אלקבץ

הצעת אסף הראל- 5 בנינים שיהיה סיכוי לחצר באמצע

בעד: אסף הראל, אלחנן זבולון, חן אריאלי

נמנע: ראובן לדיאנסקי

בישיבתה מספר 0023-20'ב' מיום 02/12/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. להוסיף במסמכי התוכנית כי תתאפשר הצללה כגון פרגולות במסגרת הפיתוח של השפ"פ ובהמשך לקולונדה המוצעת בשדרות ירושלים שיקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי ובכפוף למתודולוגית הצללה עירונית.
2. קיום מפגשי השיתוף כתנאי להפקדה בפועל.
3. הטמעת הערות האגף לאיכ"ס בתקנון וקבלת אישורם הסופי.
4. אישור סופי מול אגף התנועה לחלופת הרמפה הבודדת.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית

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

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