

| | |
|---|-------------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-0829788 תא/מק/1/4233 - אחוד וחלוקה התחדשות עירונית - קהילת קנדה (דרום) דיון בהפקדה | 10/08/2022 18 - - '22-0023 |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום:

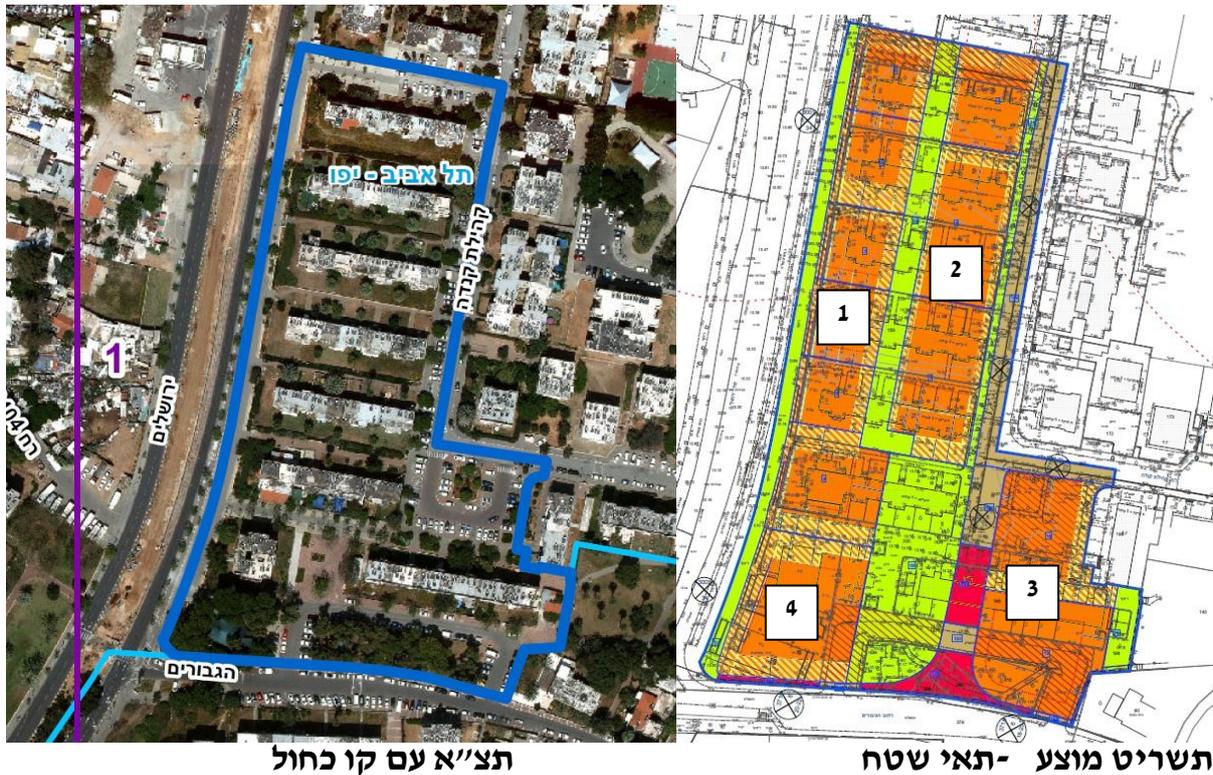
בין שדרות ירושלים לרחוב קהילת קנדה, סמיכות לגבול בת ים

כתובת:

קהילת קנדה 10-32 זוגיים
שדרות ירושלים 209-221 אי זוגיים

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|-----------------------|-------------------|
| 7050 | מוסדר | חלק מהגוש | 156-161, 165, 196-198 | 203, 236, 239 |
| 7153 | מוסדר | חלק מהגוש | 368-369, 410, 413 | |



שטח התכנית: כ 26 דונם

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

תכנית העיצוב האדריכלי מתוכננת בשיתוף עם משרד בר אוריין אדריכלים

יזם: אלמוג פינוי בינוי בע"מ מקבוצת אלמוג בע"מ.

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: כיום קיימות 208 יחידות דיור ב8 בניינים, בני 3-4 קומות.

מצב תכנוני קיים:

| | |
|---|-------------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-0829788 תא/מק/1/4233 - אחוד וחלוקה התחדשות עירונית - קהילת קנדה (דרום) דיון בהפקדה | 10/08/2022 18 - - '22-0023 |

תב"ע תקפה : תא\ 4233 שדרות ירושלים - קהילת קנדה
תכנית מס' 507-0200352

דברי הסבר לתכנית :

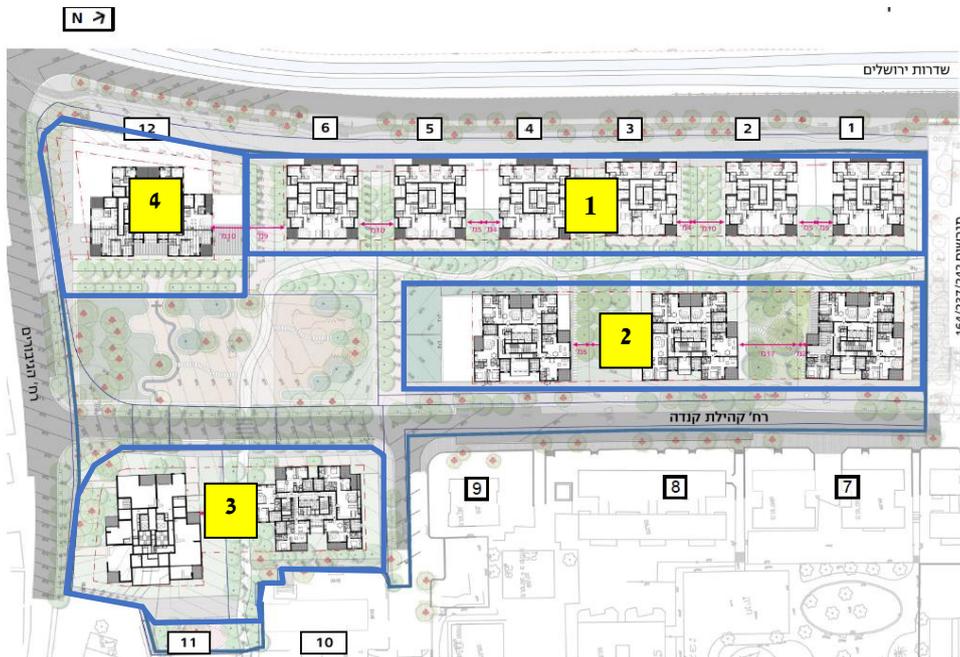
התכנית מבצעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לתוכנית ראשית תא/4233- שדרות ירושלים-קהילת קנדה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. כלל זכויות הבנייה והוראות הבנייה הן בהתאם לתכנית הראשית, למעט השינויים הבאים המבוקשים בתכנית זו.

במסגרת תכנית האיחוד וחלוקה מבוקשים תיקונים והתאמות באופי הבינוי המאושר בתכנית הראשית כמפורט בהמשך ללא שינוי בשטחי הבניה, נפחי הבינוי ומספר יחידות הדיור בפרויקט. זאת על מנת להטיב עם תכנון המרחב הציבורי, גמישות למימוש הבניה ומיקום דירות התמורה בשלב ההיתר. טבלת ההקצאות והאיזון מפרטת את כלל הבעלים השונים בחלקות הנכנסות, החלקות בנויות במבני שיכון רכבת בני 3 קומות.

במקביל לתכנית זו מקודמת תכנית העיצוב תא\תעא\4233.

מצב תכנוני מוצע :

1. איחוד וחלוקה על פי סעיף 1א62 לחוק התכנון והבניה. אישור טבלאות הקצאות ואיזון ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' ורישום על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה בלשכת המקרקעין.
2. איחוד 12 מגרשים 4 מגרשים מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה ועדכון טבלה מסמכי התכנית בהתאם.
3. שינוי שלביות ביצוע כפי שאושרה בתא\ 4233 בסעיף 7.1 למימוש בניה בהינף אחד או בשלבים לפי תאי השטח החדשים בתכנית.
4. עדכון הנחיות בינוי בתת הקרקע :
 - א. מתן אפשרות למעבר תת קרקעי לתשתיות פרטיות (לטובת פינוי אשפה פנאומטי) מתחת לתחום הדרך ברחוב קהילת קנדה בין תאי השטח 2 ו-3. (ותוספת שטח בניה בתת הקרקע במגרשים הנדרשים) היקף ומיקום המעבר התת קרקעי הסופי יקבע בהיתר בהתאם לפתרונות תנועתיים ותשתיתיים שהוצגו בתכנית העיצוב ובכפוף לאישור ותיאום הגורמים העירוניים ועמידה בדרישותיהם לעת הוצאת היתר.
 - ב. מתן גמישות להפחתת רמפת חניה ביחס לקבוע בתא\4233.
 4. עדכון תקן חניה מקסימל ל-0.8 ליחידת דיור, בהתאם למדיניות העירונית.
 5. עדכון הנחיות לנושא החלחול וניהול מי נגר לכלל שטח התכנית תוך הגדרת מגרש עיקרי (מגרש 3) המרכז את מרבית שטחי החלחול בתכנית, ללא תכנון חניון תת קרקעי בשטחו .
 6. ריכוז שטחי הציבור המבונים בתא שטח (תא שטח 2) ותוספת קומה אחת מ-15 ל-16 קומות לטובת ייעול תכנון שטחי הציבור במגרש, תוך הטמעת הקלה במספר קומות בתכנית המתאר תא\5000.
 7. שינוי קווי בניין במגרש 4 בקומת הקרקע בלבד לטובת קומת מסד ותכנון מטבי, שילוב הרמפה בנפח הבנוי ויצירת חזית רציפה לרחובות הסובבים : הפחתת קו בנין ברחוב "הגיבורים" מ-8 מטר ל-3 מטר, הפחתת קו בנין צפוני מ-10 ל-0 והפחתת קו בנין 7 מטר ל-4 מטר במקטע הדרומי של שדרות ירושלים. ביטול הגדרת קו בנין פרטני לכל בניין במגרש 1,2,3 והגדרת קו בנין הקפי במגרש תוך הגדרת מרחק מינימלי בין בניינים בשטחו.
 - מיקום הבינוי ואופן עיצוב החזיתות וקומת הקרקע יקבע בתכנית העיצוב.
 8. עדכון תמהיל יחידות הדיור (שינוי של כ-10% מהתכנית המאושרת) ושינוי גודל דירה מינימלית (מ-60 מ"ר פלדלת ל-55 מ"ר פלדלת).
 9. עדכון הנחיות לדיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה ובהיקף הנחה של כ-40% ממחיר שכירות, הגדרת תמהיל וממוצע בדומה לכלל יחידות הפרויקט.
 10. כל יתר ההוראות וסך כל זכויות הבנייה יהיו על פי התוכנית הראשית תא/ 4233 "שדרות ירושלים-קהילת קנדה" מלבד השינויים המצויינים בתוכנית זו.



חלוקה מוצעת לארבעה תאי שטח (ביטול תת חלוקה)



מבט משדרות ירושלים לכיוון מזרח

| | |
|---|-------------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-0829788 תא/מק/1/4233 - אחד וחלוקה התחדשות עירונית - קהילת קנדה (דרום) דיון בהפקדה | 10/08/2022 18 - - '22-0023 |

3.2 טבלת שטחים (יעודי קרקע)

| מצב מאושר- | | |
|-------------------|------------------|-----------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 7.41 | 1,928.65 | דרך מאושרת |
| 3.58 | 930.89 | דרך מוצעת |
| 64.99 | 16,907.77 | מגורים ד' |
| 24.02 | 6,248.98 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 26,016.29 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|-----------------|------------------|-----------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 10.99 | 2,859.55 | דרך מאושרת |
| 64.99 | 16,907.76 | מגורים ד' |
| 24.02 | 6,248.98 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 26,016.29 | סה"כ |

זמן ביצוע: ל"ר.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | |
|--|---|--|--|
| זיהוי התכנית | | | |
| מספר התכנית תא/מק/1/4233/507-0829788 | שם התכנית אחוד וחלוקה התחדשות עירונית- קהילת קנדה (דרום) | מגיש התכנית הוועדה המקומית תל אביב יפו | עורך התכנית 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) | תכנית כוללת בשטח התכנית | |
| תל אביב יפו | <input checked="" type="checkbox"/> עירונית | <input type="checkbox"/> כפרית | <input 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: | | | |

| | | |
|--|---|--|
| תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות הסעיף בחוק |
| התכנית מסדירה ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לתוכנית ראשית תא/4233- שדרות ירושלים-קהילת קנדה. כלל זכויות הבנייה והוראות הבנייה הן בהתאם לתכנית הראשית, למעט שינויים בבינוי ובפיתוח, בשליבות הביצוע ובאופן הגדרת מגרשי הבנייה. | 62 א. (ג) חוק הת"ב תתשפ"ה | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016). |
| התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן: | | |
| הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר |
| הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון. | 704 א- בתשריט אזורי ומתחמי תכנון- יפו ג יפו ד | מתוך טבלה ס-5.4 - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2 ובהתאם לסימון במסמך אזורי התכנון. -מסמך המדיניות שיכוני דרום יפו יתייחס להיבטים הבאים: 1. בחינת התנאים ומתחמים לתכנית פינני - פינני. 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזים |
| התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת | | מסמך שיכוני יפו תא- 80 התכנית הינה תכנית לאיחוד וחלוקה המשנה את תכנית 4233 באופן התואם את הוראות תכנית המתאר תא/ 5000 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| <p>ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה.</p> <p>באזור המסומן כמרוקס לבנייה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים ותאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק מירבי 5.</p> <p>בהתאם לתכנית המתאר, יחולו הוראות עיצוב רחובות (סעיף 5.3.5).</p> <p>בנוסף במסגרת התכנית המאושרת תא 4233 קובעת 2 בניינים בגובה של 29 קומות תוך הטמעת הקלה של 4 קומות לאורך רחוב הגיבורים (בת ים)</p> <p>בנוסף במסגרת התכנית המאושרת בניינים בני 15 ו-9 קומות.</p> <p>בתכנית זו מתבקשת תוספת קומה אחת בהטמעת הקלה לבניין בן 15 קומות - סה"כ 16 קומות.</p> | <p>סעיף 5.3.5 הוראות עיצוב רחובות.</p> <p>א-ג סעיף קטן 4 - התייחסות לממשק עם ציר מתעין</p> | <p>סימון רחוב ר-71 שדרות ירושלים-</p> <p>מתחם להתחדשות עירונית.</p> | <p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני - מתחם התחדשות עירונית</p> |
| + | | לי"ר | קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. |
| בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית תא4233 | לי"ר | לי"ר | קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. |
| בהתאם לשימושים בתכנית תא4233 | לי"ר | לי"ר | (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6) - מתחם להתחדשות עירונית. |
| בהתאם לשימושים בתכנית תא4233 | לי"ר | לי"ר | קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6) |
| שטחי הבניה ורח"ק 5 בהתאם לתא/4233 | לי"ר | לי"ר | קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. |
| + | 3.1.4 (ז) - שטחי בניה עבור מצללות ביעודים לשימושים ציבוריים | אזור מגורים בבנייה עירונית | קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 |
| + | שטחי בניה בתת הקרקע 3.1.5 א-ו | בכל שטח העיר | קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 |
| <p>התכנית קובעת בניינים בגובה של 29, 15 ו-9 קומות במסגרת התכנית המאושרת.</p> <p>בתכנית זו מתבקשת תוספת קומה אחת בהטמעת הקלה לבניין בן 15 קומות - סה"כ 16 קומות.</p> <p>יתרת הנבחים בהתאם לתכנית תא/4233</p> | <p>4.2.2 מסי קומות וגובה בניה א,ב,ג,</p> <p>4.2.5 מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה</p> <p>4.2.6 מסי קומות גבוה מנספח העיצוב העירוני, סעיף קטן ב- מתחם התחדשות עירונית.</p> | <p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני - 8 קומות.</p> <p>אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה: עד 15 קומות.</p> <p>הוראות טבלה 5.4: A704: עד 25 קומות בצמידות לגבול בת ים</p> <p>מתחם התחדשות עירונית</p> | <p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p> |
| + | 4.2.1-הוראות כלליות | כלל שטח התוכנית | קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. |
| <p>4.2.1 (ג) מקודמת תכנית עיצוב ופיתוח ונספח בינוי</p> <p>קיימות הוראות בתקנון + קיים נספח עצים</p> | <p>4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (סעיף 4.2.4)</p> | | |

| תוספת שטחי הציבור לפי התכנית הראשית 4233 ובמסגרת התכנית הוא אין תוספת שטחי בנייה. | ל"ר | לפי תשריט אזורי יעוד: | 4.1.1 סעיף 4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור – הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בנייה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. | לפני ציבור |
|---|--|--|---|-------------|
| + שינוי במיקום זיקות ההנאה השצי"פ אושר בתכנית 4233 | 3.6.1 כללי 3.6.1 (ג) סעיף קטן 5 – מתחת לשצי"פ העברת מתקני תשתית (קווי תשתית). | | קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיף 3.6 – | מרחב ציבורי |
| + תואם תווי"ד ותחבורתית במסגרת תכנית 4233. נספח תנועה יעודכן בתכנית זו. קו הבניין בקומת הקרקע עונה על דרישות הסעיף. התכנית סמוכה לקו מתע"ץ ומתואמת מול נת"ע תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר | ס' 3.8.1- כללי 3.8.2 (ג) דרך עורקית רב עירונית סעיף קטן (2) – קו בניין 3.8.4- קווי מתע"ץ 3.8.7- תקן חניה | בהתאם לנספח תחבורה: ר-71 שד' ירושלים מסומן כדרך עורקית רב עירונית עם שול אופניים וקו מתע"ץ – הקו האדום. | הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 | |
| + תווי"ד סיבובית נערכה בתכנית המקור. ההנחיות יעודכנו בתכנית העיצוב | 4.1.1-כ"י-תוכנית הובלת בדרך עורקית רב עירונית. 4.1.1-ג"י-שימושים רגישים לרעש. 4.1.1-ד"י-עירוב שימושים. 4.1.1-ח"י- תכנית המאפשרת בניו של 20 קומות ומעלה. | לפי סעיף 4.4.1 התכנית הינה מעלת השפעה סיבובית. | 4.4 סעיף 4.4 איכות סביבה - הגדרת תכנית בעלת השפעה סיבובית (4.4.1) חוות דעת סיבובית (4.4.2) תנאים להפקדה (4.4.5) בנייה ירוקה (4.4.3) | |
| התכנית הראשית כוללת נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז שיעודכנו בתכנית העיצוב. בתכנית זו נערך עדיין תקנון לעניין ניהול מי נגר. | 4.6.4- ניקוז 4.6.5- ביוב | לפי סעיף 4.6 | 4.6 סעיף 4.6 תשתיות – מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) | |

| | | |
|---|--|--|
| שימוש בתוכנית המפורטת | שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) | |
| | <p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת נוסכר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p> | |
| | סעיף | מחות הסעיף |
| איחוד וחלוקה ללא הסכמה | (1) סעיף קטן (א) | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד |
| קביעת קווי בניין | (4) סעיף קטן (א) | קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית |
| שינוי הוראות בנין | (5) סעיף קטן (א) | שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים |
| תוספת קומה למבנה הכולל שימושים ציבוריים | (9) סעיף קטן (א) | כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות') |
| שינוי מיקום זיקות ההנאה | (19) סעיף קטן (א) | קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... לעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף |

| | | | |
|---|-----------|-------|----------|
| תצהיר והתימות | | | |
| <p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p> | | | |
| מהנדס הוועדה: | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| אהוד כרמלי, אדרי | 025332735 | | 2.8.22 |
| היועץ המשפטי לוועדה: | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| הראלה אברהם אוזן, ענייד | 9-2938976 | | 2.8.2022 |

2017 | ב'רעם | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- לאשר קידום התכנית להפקדה בתנאים הבאים :
1. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
 2. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
 3. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות
 4. תיאום עם אגף הנכסים מחלקת בנין ותשתיות לנושא העברת תשתית פרטית בתחום שצ"פ ודרך באופן נקודתי.
 5. חתימה על הסכם מול עיריית ת"א - יפו לעניין דיון בהישג יד, כתב שיפוי והבטחת תחזוקת השטחים בזיקות הנאה בתוכנית על ידי עירייה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22'ב' מיום 10/08/2022 תיאור הדין :

עדי בסיס : האדריכלים יציגו את תוכנית האיחוד וחלוקה לתב"ע שאושרה ו1 תוכניות העצוב (אחת למרחב האו"ח ואחת בסמיכות מצפון). השינויים שנעשים בתוכנית או"ח נובעים מתוכנית העיצוב שהיא יותר מפורטת ועל כן תיקוניה מוטמעים בתכנית האו"ח.

| מס' החלטה | התוכן |
|-------------------------------|---|
| 10/08/2022 18 - - '22-0023 | 507-0829788 תא/מק/1/4233 - אחוד וחלוקה התחדשות עירונית - קהילת קנדה (דרום) דיון בהפקדה |

אדר' ברק ציפור ואדר' גידי בר אורין מציגים את תוכנית העיצוב ותוכנית האחוד והחלוקה אמיר הלר(יזם התכנית) : אנחנו בתהליך ארוך משנת 2011 עם 208 משפחות שגרות שם. גאים לקדם את התוכנית ומצפים שתאשרו את תוכנית העיצוב. אנחנו מתכוונים לייצר בהינף אחד את חידוש השכונה. רועי אלקבץ : איך מתחזקים את המתקנים לאורך זמן. רק המעליות והועד זה סוג של משכנתא אם זה לא מגובה בקרן תחזוקה איך משאירים תושבים שם.

מיטל להבי : כמה יח"ד מתפנות בבת אחת
אמיר הלר : סה"כ 208 יח"ד שחלק מהם הם בעלי דירות. פינוי בינוי יש תקופת מעבר.
מיטל להבי : נשאלת השאלה האם כדאי לתת היתר שמייצר ביקוש ל208 יח"ד, תוכנית יפה. מאחר שיש גני ילדים וצוותי ההוראה זקוקים לחניה האם נקבע תקן חניה לגני הילדים ומוסדות החינוך ואם כן מהו?
ברק ציפור : לפי חוק פינוי הבינוי יש קרן תחזוקה בעבור הדיירים בנוסף לטובת דיירים קשישים אנחנו נותנים מענה לפי הוראות חוק פינוי הבינוי והם מקבלים מעל מה שיש בקרן התחזוקה.
רועי אלקבץ : לכמה שנים קרן התחזוקה
רוני קינסבורגר : 10 שנים

אמיר הלר : הפרויקט מתבצע בהינף אחד מכוון שלא ניתן לבצע אותו בשלבים. בגלל המרתף והבינוי והחלוחל. יש יתרון בכך כיוון שבפעם אחת הדיירים מתפנים ואין רעש ולכלוך וגם מבחינת העיר משפרים את פניה פעם אחת שנדרש פינוי. בתקן חניה היה בתבוע המקורית היה 1:1 ושינינו לתקן חניה 0.8 ליח"ד לבקשתכם. לגבי מוסדות חינוך יש תקן חניה ואנחנו נותנים 8 חניות לפי הסכם שחתמנו עם העיריה. עשינו גם הסכם לתחזוקת השפ"פים. שאנחנו משלמים לעיריית ת"א מראש את התחזוקה וזה לא מושת על הדיירים וכך העיריה נותנת פתרונות לדיירים בצורה שאנחנו נושאים בנטל והם נהנים מזה.
דורון ספיר : אני מקווה שהפרייקט הזה ירוץ ויתמשש מהר.
רועי אלקבץ : צריכים לראות איך מגלמים את קרן האחזקה ל100 שנה קדימה אחרת אנשים יעזבו כי לא יהיה להם כסף לשלם את הועד בית וכד' וצריך לשמור על הדיירים.
דורון ספיר : מאשרים את תוכנית האו"ח וגם תכנית העיצוב קנדה דרום.

בישיבתה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :
1. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
 2. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
 3. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות
 4. תיאום עם אגף הנכסים מחלקת בינוי ותשתיות לנושא העברת תשתית פרטית בתחום שצ"פ ודרך באופן נקודתי.
 5. חתימה על הסכם מול עיריית ת"א – יפו לעניין דיור בהישג יד, כתב שיפוי והבטחת תחזוקת השטחים בזיקות הנאה בתוכנית על ידי עירייה.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, רועי אלקבץ, חן אריאלי, חיים גורן

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