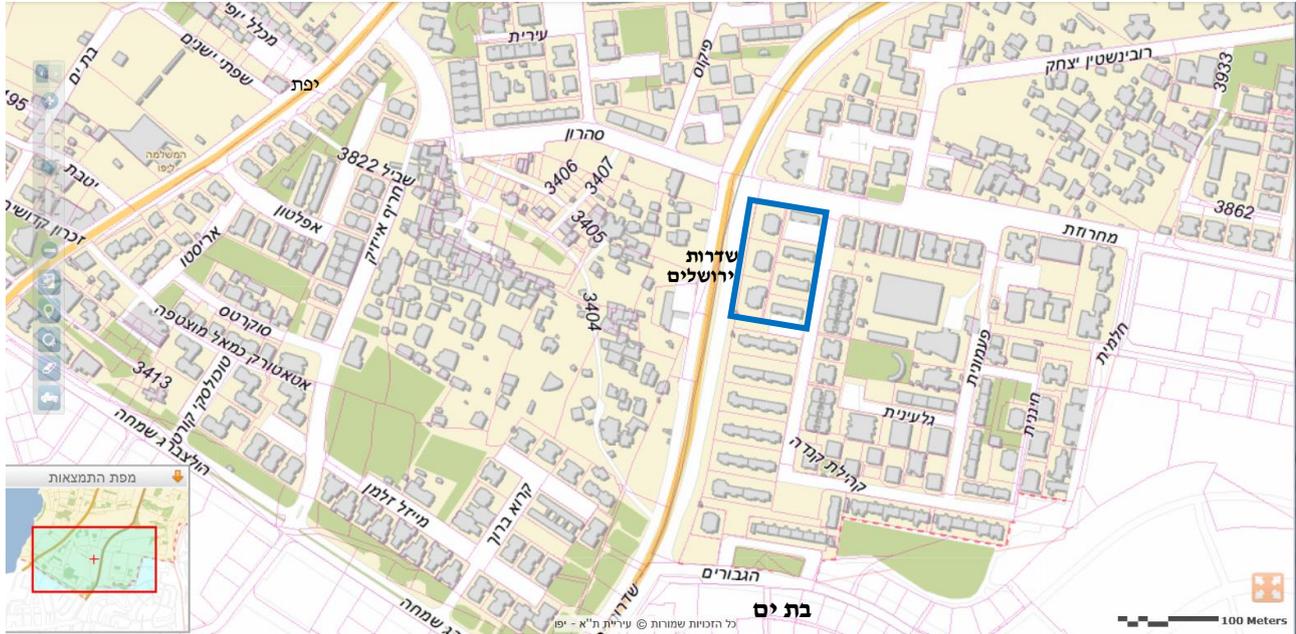


התוכן	מס' החלטה
4466/מק/תא/507-0368191 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	9 - - '23-0021

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

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



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

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

התוכן	מס' החלטה
507-0368191 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	9 - - 0021-23ב'

בעל עניין בקרקע: ב 23.06.2020 התקבלה חו"ד משפטית מטעם סגנית ליועמ"ש לתכנון ובניה כי מתקיימים התנעים הקבועים בסעיף 61א(ב1) 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 166, 167, 168 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 2,4,4 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, ג1, 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:

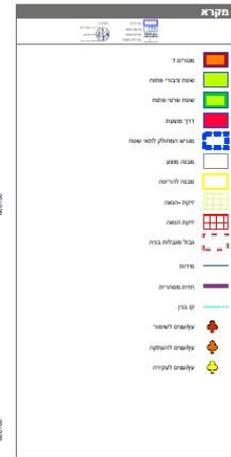
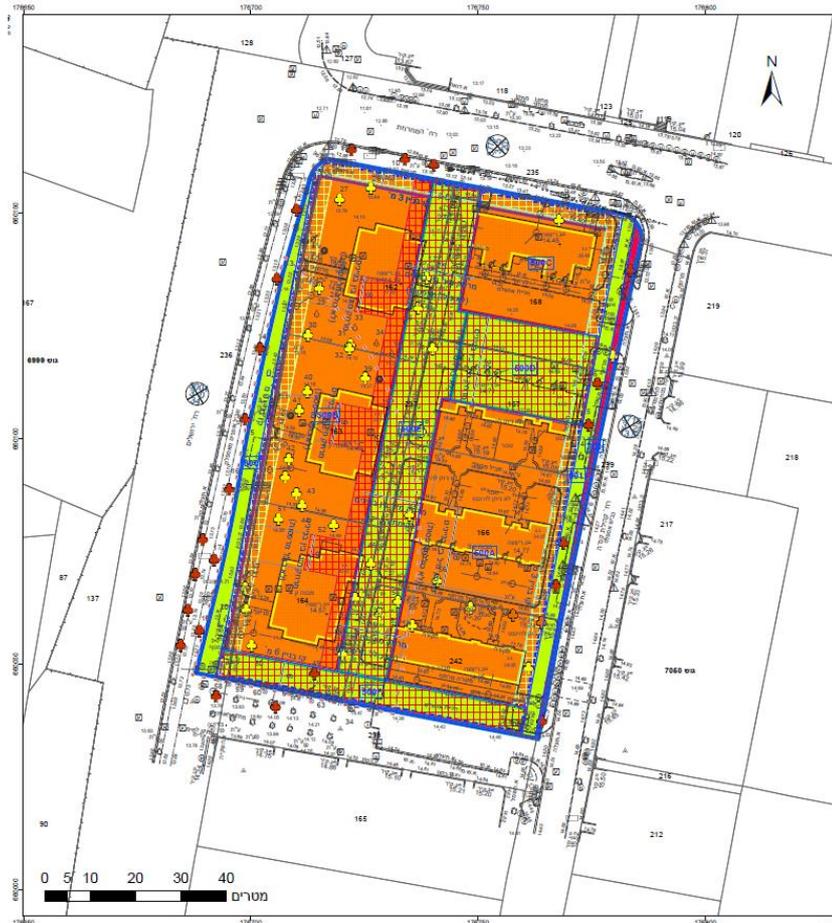
חלקה	162	163	164	168	167	166	166
בנין	שד' ירושלים 203	שד' ירושלים 205	שד' ירושלים 207	קהילת קנדה 2	קהילת קנדה 4	קהילת קנדה 6	קהילת קנדה 8
מס' קומות	4	4	4	4	3	3	3
מס' יח"ד	16	16	16	16	12	12	12
דירה קיימת + שטח הרחבה = שטח דירה מורחבת מ"ר	טיפוס א 58 מ"ר + 44 מ"ר = 102 מ"ר	טיפוס א 58 מ"ר + 44 מ"ר = 102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

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

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
5.57	490	שטח ציבורי פתוח
100	8,792	סה"כ



מצב תכנוני מוצע :



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 41 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.

התוכן	מס' החלטה
507-0368191 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	9 - - '0021-23

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 100 : 1 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 כולל			
			4608 (1)	9588	2018	F,G	500A	מגורים	ד' מגורים
			200 (4)	800				מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים
			4020 (1)	10756	2883	A,B,C,D	500B	מגורים	ד' מגורים
				1200			500B	מסחר	ד' מגורים
			3003 (1)	5685	864	E	500C	מגורים	ד' מגורים
				300			500C	מסחר	ד' מגורים
					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	ד' מגורים

(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 יח"ד : 388

צפיפות : 48 יח"ד/דונם נטו

שטח ממוצע ליח"ד : 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.

התוכן	מס' החלטה
507-0368191 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	9 - 0021-23

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 ליח"ד 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 גגות 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.

רציונל: 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.

התוכן	מס' החלטה
507-0368191 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	9 - - '23-0021

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

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"/> "ירגלח" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללנית 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 לחלן: 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 לחלן:			

תארה כללית של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות (עדה מקומית)	מנות הסעיף בחוק	
הוכחה התחשבות עירונית בשטח כולל ב- 8 דונם התוכנית לילת חריטת למבני מגורים והקמת 7 מבני מגורים חדשים כולל ערב שימושים למסחר ושטחים ציבוריים בנויים	62 א. (ג) חוק הת"ב חתש"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית בתארה כוללנית (מחייבת לתוכנית תא/5000 (מתן חוקי 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	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור 704 א יפוג יפוג ד	יתולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התוכנית סעיף 5.3.2	+ קיים מסמך מדיניות
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות חוזבות לגבי: <ul style="list-style-type: none"> - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות 	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעדי קרקע: אזור מגורים נסמך אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית, והוראות לעיצוב רחובות.	ס' 5.3.2 הוראות מתחם התחדשות עירונית ס' 5.3.5 הוראות לעיצוב רחובות	+
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית רחוב עירוני ציר מערב 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 מערב ס' 3.6.13 ציר ירוק עירוני	+ 5 רח"ק
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (א) תגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	למי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	ס' 3.2.1 (א) (2) התוכנית מוסיפה מעל 100 יחיד נדרשת חווי"ד אסטוטגית. ס' 3.2.4 (ג) (2) צפיפות לא תפחת מ-18 יחיד לדוכס	+ צפיפות - 48 יחיד לדוכס קיימת חווי"ד יחידה אסטוטגית
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,	ס' 3.2.4 (א) (4) (5) מקבץ שימושים נוסף	+
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית מתחם התחדשות עירונית ציר מערב	ס' 3.2.4 (ב) (2) - 2.5 רח"ק 5.3.2 בתוכנית התחדשות עירונית תותר תוספת 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי	+ 5 רח"ק
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזור הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	תותר תוספת ובלבד שלא תתא חדיגה ממספר הקומות המירבי ומשיעור התכנסות המרבי	+ עד 1 רח"ק - כ 135 מקורה) למבני ציבור

	תמונתר במגריש. ס' 3.1.4 (ז) מצללות או סככות לשימוש ציבוריים		
	ס' 3.1.5 (א)	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+ 85% מטח המגרש הסחיר (מגורים+שפ"פ) 4 X קומות	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לטעימים 4.2.2, 4.2.6 בהוראות התוכנית.	מספר קומות מירב; לפי נספח העיצוב העירוני (עד 8 קומות). אזור עליו חלות הוראות למתחם התחזשות עירונית. עד 15 ק'	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית תריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות תקבע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+ 10 ק' / 15 ק' לאישור הועדה המקומית - אישור לעליה בדרגת גובה אחת מעבר לנספח העיצוב העירוני. לחא שטח 500C (15 ק') ותואמשר הקלה עד 19 ק'			קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ לקוי מגרש 4.2.3 תנחיות בדבר נטיעות ועצים 4.2.4		כלל שטח התוכנית	
+ מחאת התקצאה לצריכי ציבור והיקפת ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבידוק תכנית... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)		לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית.	הקצאה לצריכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מייעד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה חוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים (תשתיות).
+ ממלך שפ"פ בכפוף לאישור הועדה המקומית	ס' 3.6.13 ציר ירוק עירוני ס' 3.6.14 רחוב עירוני ס' 4.1.1 (ד) הועדה המקומית רשאית לתת חלקי הקצאה של שטח ציבורי - שפ"פ עם זיקת תנאה לציבור	בכל שטח התוכנית,	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 תחודאות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת תהודית 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני, ציר ירוק עירוני
+ קיים נספח תנועה	ס' 3.8.2 (ג) - דרך אורבית-עורמית רב עירונית ס' 3.8.4 - מתען ס' 3.8.1 - שביל אופניים	נספח תחבורה קווי מתען - אדום דרך עורמית רב עירונית שביל אופניים	חוראות למרמיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים חבאים: קווי מתעין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)
	ס' 4.4.3 ס' 4.4.4	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 בנייה ירוקה (4.4.3) תנחיות מרחביות (4.4.4)
	ס' 4.6.2 ס' 4.6.3-6	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) חנייות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מנן (4.6.3) ניקון (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

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 תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (14), (6), (8), ו- (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 מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	
המפורטת	מחוזות הסעיף	סעיף
+	איחוד והחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)(1)
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
+	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות) שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(9)
+	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות			
<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>			
מחנך הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332995		23.11.2020
הוועד המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם איון, ענייד	2438976-9		23.11.2020

ת ברעם | 2017

הערות
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
507-0368191 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	9 - - 0021-23

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 שפי"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 השפי"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 למסמכים כנדרש.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786'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 בסמכותינו במידה וזה יאושר התוכנית מאפשרת בפינת קהילת קנדה מחרוזת את ההקלה ולהגיע ל19 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 : לדעתך 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 ושהפרוייקט 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 הפרוייקט וזה יתואם בתכנית העצוב. שולה קשת : מדוע צפיפות יח"ד כזו גבוהה. למה צריך מכפיל בדירות חדשות וישנות בפרוייקט 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

התוכן	מס' החלטה
507-0368191 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	9 - - '23-0021

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 דיוור ציבורי למרות שהעיריה ומינהל מקרקעי ישראל הם חלק מהבעלים, למה אין? למה העיריה מוותרת אל האפשרות הזו? יש כאן דיירים שנמצאים בדיוור ציבורי ואם לא תדאגו להם הם יזרקו לרחוב. אני מבקשת שיוגדר בתוכנית ש10% בתוכנית יהיו דירות בהישג יד בבעלות פרטית בשכ"ד מפוקח ועוד 10% דיוור ציבורי בשכ"ד מפוקח.

גידי מוסז: מדובר על מתחם בין 1000 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 והטרורגניות.

אסף הראל: לא הגבת להצעה שלי.

גידי מוסז: הליכה למחוז גם אם משנה בניה ולא בטוח שהיא טובה בגלל סיפור העלויות והמצב ההטרורגני 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. דיוור ציבורי אין יש רק כמה יח"ד והיזם בפניה שלו שפנה לחברות

המשכנות הם נדרשים ליידיע 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. את

שיתוף הציבור נעשה לפני הפקדה בפועל.

שולה קשת: זה יהיה חסר ערך לפני הפקדה

שלומית זוננשטיין: במידה ויהיו הערות נחזור לוועדה 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 דיוור ציבורי. אני לא

בעד התוכנית.

שולה קשת: חייבים לעשות כאן דיוור 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 20-0023 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.

התוכן	מס' החלטה
507-0368191 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	9 - - '0021-23

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 86ד' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9732 בעמוד 7418 בתאריך 06/07/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

09/07/2021	מעריב
09/07/2021	מעריב הבוקר
09/07/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

1. התנגדות עו"ד ירדן אפרה ועו"ד גלית שיצר מטעם חברת צברים בשדרה בע"מ ואקרו התחדשות בת"א 05- יזמי התכנית
2. התנגדות מהנדס העיר בשם הועדה המקומית

התנגדות עו"ד אפרה ושיצר מטעם חברת צברים ואקרו			
מענה להתנגדות	המלצה	מהות ההתנגדות	סעיף ההתנגדות
<p>ניוד שטחי מסחר מקומת הקרקע למגרש אחר יצמצמו גמישות ויכולת תכנון איכותי של קומת הקרקע, שטחי המסחר וקומת הקולונדות.</p> <p>מהות הבקשה מתבססת על הנחה כי יחידת אדריכל העיר יאשרו קומת קולונדות כפולה וחללים כפולים בגובה של 6 מטר ומעלה. מה שאינו תואם את המדיניות העיצובית ותכנון החזית המסחרית הסמוך מצפון.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ניוד 200 מ"ר משטחי בניה משימוש מסחר לשימוש מגורים תא שטח 500 c500 B</p>	<p>5.5-5.13</p>
<p>ככל ויבוקשו הקלות במספר הקומות ליתרת הבניינים הדבר יעשה בהתאם לחוק ולשיקול דעת הועדה בעת היתר בניה.</p> <p>נכון לפצל את הסעיף לקווי</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>הבהרה כי בסעיף 6.13.2-סטיה ניכרת תהיה רק ביחס לבניינים בהם ניתנה הקלה לענין מספר הקומות (בנין C500) פיצול סעיף הנ"ל ביחס להקלה במספר קומות ולהקלה בקווי בנין</p>	<p>5.14-5.20</p>

התוכן	מס' החלטה
507-0368191 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	9 - - '23-0021

התנגדות מהנדס העיר בשם הועדה המקומית		
בנין ולמספר קומות בנפרד.		
בחינה כלכלית עדכנית שנעשתה באגף הכנסות מבניה ופיתוח נמצא כי ישנה התכנות כלכלית להגדלת התועלת הציבורית של הפרויקט באמצעות 40 יח"ד דב"י.	לקבל את ההתנגדות	הקצאת 40 יחידות דיור בהשג יד (דב"י) מסך יחידות הדיור בפרויקט. בנייהול ובעלות אחודה, בהתאם לתנאים המוגדרים בתיקון 120 לחוק התכנון והבניה. (תקופה של 20 שנה ו40% הנחה ממחיר השכירות)
מומלץ לטובת ייעול וגמישות התכנון המפורט בבנין המשלב שטחי ציבור מבונים ומגורים.	לקבל את ההתנגדות	תוספת הערה לטבלה 5 בתקנון התכנית על פיה ניתן יהיה לנייד עד 700 מ"ר (עיקרי + שירות) בשימוש מגורים מתא שטח C 500 ל A500 ועד 8 יח"ד- זאת, ללא תוספת שטחי בניה , מספר קומות או יח"ד וללא שינוי בנפחי הבניה המאושרים.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לקבל את התנגדות עו"ד מטעם חברת אקרו וצברים לענין סעיף 6.13-סעיף סטיה ניכרת ולדחות את ההתנגדות בנוגע לטבלה 5 (ניוד שטחים משימוש מסחר למגורים).
לקבל את התנגדות מה"ע במלואה (תוספת סעיף לענין דב"י בתקנון ותוספת הערה לטבלה 5-ניוד שטחים). ולהמליץ למתן תוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-21 מיום 17/11/2021 תיאור הדיון :

עדי בסיס : מציגה תזכורת לתוכנית של שד' ירושלים קהילת קנדה.
עו"ד מיטל טויסטר : העלנו 2 סוגיות, בתכנון המקורי של התוכנית היו 200 מ"ר שהיו בתא שטח C ביעוד מגורים. בשלב מסוים סברו שאי אפשר לאשר 19 קומות בתוכנית והקלה מעבר לתא 5000 ובעקבות זאת הורידו את הגובה ל15 קומות ובגלל האילוץ הזה נאלצנו להעביר את ה200 מ"ר מיעוד מגורים במגרש C ליעוד מסחרי במגרש B. בסופו של דבר כן אושרו 19 קומות ולכן במגרש C חזר הבינוי המקורי של 19 קומות. אנחנו מבקשים להחזיר את אותם 200 מ"ר, ולהוסיף לטבלה 5 שקובעת שמותר ניוד עד 200 מ"ר משטחי המסחר במגרש B לשטחי המגורים במגרש C.
הסוגיה השניה תיקון טכני לכך שהתוכנית קובעת הוראות סטיה ניכרת. בגלל שבתוכנית הוטמעו ההקלות על המאושר בתא 5000 הוגדר שתוספת קומות תהיה סטיה נכרת. נכון שזו סטיה ניכרת הוספת הקומות אולם זה רק במגרש C -ביתר המגרשים לא נוצלה האפשרות של הוספת קומות בהקלה מעבר לתכנית 5000 כך שאין סיבה שזה יהיה סטיה נכרת. זו הכוונה גם היום, כי כתוב בסעיף שהמגבלה היא בהוספת הקומות בהקלה ולא כתוב שזה רק למגרש C.
סעיפי הסטיה ניכרת כוללים 2 סעיפים נושא הקומות ונושא קווי הבנין ולכן בקשנו להפריד נושא הקומות הרלוונטי רק למגרש C ונושא קווי בנין ומרפסות רלוונטי זה באופן כללי.
עדי בסיס : מציגה את התנגדות מה"ע. אחת לענין דיור בהישג יד והשניה לבקשת היזם לאפשר גמישות לניוד עד 700 מ"ר בשימושי מגורים ועד 8 יח"ד בין תא שטח A וB.

מענים :

עדי בסיס : ממליצים לקבל את התנגדות מה"ע ואת ההתנגדות הטכנית של יזמי התוכנית לענין הסטיה ניכרת כולל פיצול הסעיפים סעיף 6.13. לגבי ההתנגדות הראשונה ממליצים לדחות אותה. מכיוון שבשלב תבע אנחנו לא נכנסים לפירוט של עיצוב אדריכלי. וגם כי לשינוי שטח מיעוד של מסחר למגורים יש הרבה משמעויות גם כלכליות, חברתיות וגם פרוגרמתיות. אנחנו למדים מפרויקטים סמוכים שיש מחסור בשטחי שירות בקומת הקרקע בשטחי קומת הקולונדה ולכן לא ממליצים לעשות את ההמרה ולא לאפשר את הפתח כי זה יבוא ע"ח תכנון מיטבי של קומת הקרקע. ברמה התב"עית אנחנו צריכים לאפשר גמישות למקסימום שטחים בקומת המסחר בגלל קומת הקולונדה על מנת שהפרופורציות יהיו נכונות.
עו"ד מיטל טויסטר : התוכנית קודמה בשת"פ עם העיריה. למרות ההתנגדות שהענו להוספת הדב"י, אנחנו מוותרים על ההתנגדות להוספת הדב"י ומקובל על אקרו שיוקצו 40 יח"ד כפי שבקש מה"ע.

התוכן	מס' החלטה
507-0368191 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	9 - 0021-23'

התכנונית היא ביפו ד' עם ערכי קרקע נמוכים וקשה לייצר כלכליות וצירפנו דו"ח כלכלי וגם בלי הדב"י הרווחיות נמוכה. התוכנית מוסיפה שצ"פ וקובעת שפ"פ עם זיקת הנאה לגינה ציבורית יותר מ2 דונם ו1000 מ"ר ציבורי מבונה. בלי הנושא של דיור בהישג יד אנחנו עם הרבה התועלות הציבוריות. בהתחשב בכל זאת אנחנו חושבים שהנחה של 40% ביפו היא לא סבירה ואנחנו מבקשים שתהיה הנחה יותר נמוכה. גם האופציה של הנחה שבין 20% גם היא בעייתית כי היא יוצרת חוסר ודאות של היזמים. אנחנו מבקשים מקבלים את ה40 יח"ד שיקבע שאחוז ההנחה יהיה 20%. יש הגיון שבאזור כזה ביפו ד תהיה הנחה.

בנוסף, בהתנגדות מה"ע התבקש שטח ממוצע של הדירות הדב"י יהיו 80 מ"ר אנחנו חושבים שאין הצדקה לגודל כזה של דירות בדב"י גם מבחינת המעמסה שזה עושה לפרויקט וגם מבחינת הדירות עצמן שהם אמורות להיות נגישות ולכל היותר שיהיו 65 מ"ר. חן אריאלי: היה שיתוף ציבור איך כלל התושבים הגיב? עדי בסיס: באישור להפקדה נערכו 2 מפגשים עם התושבים. הנוכחות היתה מאד דלה ומה שעניין אותם זה המרחב הציבורי, קומת הקרקע, גובה הבניה ושטחי הציבור ולא הוגשו התנגדויות. שולה קשת: לא הוצג בדרפט את הדיון של הערר אני מבקשת שיוסיפו לדיון הנוכחי. לא היה שיתוף ציבור ראוי וזה מאוד חריג שלא היו התנגדויות. יחד עם זאת אני מברכת על השינוי בהתנגדות מה"ע שבקשו הוספת יח"ד בהישג יד ע"י סך היחידות בתוכנית. למרות זאת אני רוצה להדגיש ש-40 יח"ד זה לא מספיק בתוכנית כזו ועכשיו אני שומעת שרוצים להוריד את הנחה מ40% ל20%. כמו כן לא הוצג סקר חברתי בפני הועדה, אם מה"ע מצא שיש לבדוק מחדש את הכלכליות של התוכנית ומצא שהיא גבוהה מאוד מדוע לא בדקו את ההיבט החברתי. הקליניקה המשפטית אומרת שצריך שבתוכנית הזו תהיה חברת תחזוקה מנגנון שיאפשר להקל על הדיירים לאור הגדלת עלויות המגורים. אני מבקשת להרחיב את התנגדות מה"ע ולהוסיף זאת להוראות התוכנית לאור הבחינה הכלכלית החדשה שבוצעה ממילא צריך חברה שתנהל את הדיור בהישג יד. היה מקום לבחון את ענין של הצפיפות (לא הוגשו התנגדויות בנושא הזה).

מיטל להבי: שעושים תנאים להפקדה יש לוודא שהם מתמלאים. עדי בסיס: כל התנאים להפקדה מולאו והוצגו לוועדה כתנאי להפקדה. מיטל להבי: אנחנו רוצים אוכלוסייה מגוונת משפחות וסטודנטים ודווקא באזור הזה בגלל השפ"פ של 1500 מ"ר ועוד שטחים פתוחים וזיקות הנאה יש פה עלויות אחזקה מאוד גבוהה לכן יש לקחת בחשבון לעשות קרן הונית כדי לתחזק את השפ"פ. לא יכול להיות שפ"פ לרווחת הדיירים בפרויקט. זו לא יכולה להיות ההגדרה. יש שתי הוראות סותרות לגבי השפ"פ. עו"ד רויטל טויסטר: יש הוראה בתוכנית סעיף 6.1.9 מאיה נורי: דיור בהישג יד לא צריך להיות רק 20 שנה הוא צריך להיות לצמיחות כי בעתיד נהיה במצוקת דיור חמורה.

דורון ספיר: זה לא נכון כל כך כי אנחנו מאשרים עוד ועוד תוכניות והוא גדל. עדי בסיס: אנחנו מבקשים לפי מה שיש בחוק בין 20% ל40%, ללא הפחתה. אומנם זה מחירי שכירות של דרום העיר אבל גם היכולת של האוכלוסייה לשלם שכ"ד חודשי נמוכים בהתאם. זה יבחן בזמן הסכמים מול העיריה.

לגבי ממוצע יח"ד של הדב"י אנחנו דורשים שיהיה זהה כמו כלל התוכנית. לא דירות קטנות בלבד אלא ייקף שטח שמאפשר תמהיל. אנחנו לא רוצים דירות של 120 מ' בדב"י אבל אנחנו יודעים לקבוע תמהיל מגוון וגם נוסף בתקנון סעיף שמדבר על תמהיל הדב"י. ואם מדברים על סך השטח כאשר הוא מתחלק ליח"ד אנחנו נפחית את הדירות הגדולות ע"י דירות קטנות שיהפכו לבינוניות. אנחנו לא רוצים רק דירות דב"י קטנות. לענין תחזוקה יש קרן הונית. ובשטחי השפ"פ היום אנחנו מגדירים בתקנון שכל קומת הקרקע היא בזיקת הנאה והיא בתחזוקה או עירונית או יזמית שיבחנו בתוכנית העיצוב בהתאם לשטחים ולרצונות של כולם. יש לזה קרנות מיוחדות והערה גרית בתקנון. בגלל שזו תב"ע שקודמה לפני הרבה זמן יש לוודא שכתוב כי זיקת הנאה משמשת לכלל הציבור למעבר ולהשהיה ל24 / 7 ובלי גדרות. דורון ספיר: ממליץ לקבל את המלצת הצוות ולקבל ההתנגדויות בחלקן לתת תוקף לתוכנית פה אחד

בישיבתה מספר 0023-21' מיום 17/11/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:
1. לקבל את התנגדות מה"ע במלואה.
 2. לקבל חלק מההתנגדות של אקרו וצברים לעניין סעיף 6.13 – סעיף סטיה ניכרת.
 3. לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

התוכן	מס' החלטה
507-0368191 תא/מק/4466 - פינוי בינוי שדרות ירושלים - קהילת קנדה-מחרוזת	22/11/2023
דיון בדיווח - תיקון טכני בתכנית מאושרת	9 - 0021-23

דיווח לוועדה :

תיקון טעות סופר כאשר טבלת ההקצאה והאיזון הכילה עמוד אחד מיותר שהשתרבב לטבלה ללא צורך (עמ' 4 לטבלה שהתפרסמה למתן תוקף)
למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הוועדה כי תיחתם טבלה חדשה , ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה והאיזון של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הוועדות המקומית והמחוזית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

חו"ד תחום מקרקעין:

אנו סבורים כי מדובר בטעות סופר נוכח העובדה כי יש להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הוועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 16.3.2022

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-23 ב' מיום 22/11/2023 תיאור הדיון :

תוכנית שד' ירושלים 4466 שנכנס עמוד ללא צורך ויש צורך להסירו ולהפקיד את הלוח לצורך הרישום. דורון ספיר : מאושר.

בישיבתה מספר 0021-23 ב' מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להחליף את נספח טבלת ההקצאות במסמך טבלת ההקצאות נכון ומתוקן ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר בנספח טבלת ההקצאות ולהטמיע את טבלת האיזון הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הוועדות המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי עדכון הנספח אינו נוגע ליתר מסמכי התכנית ואינו משנה במאום את הוראות התכנית וכי המועד הקובע לאישור התכנית הינו, 16.3.2022

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי, אלחנן זבולון, ליאור שפירא