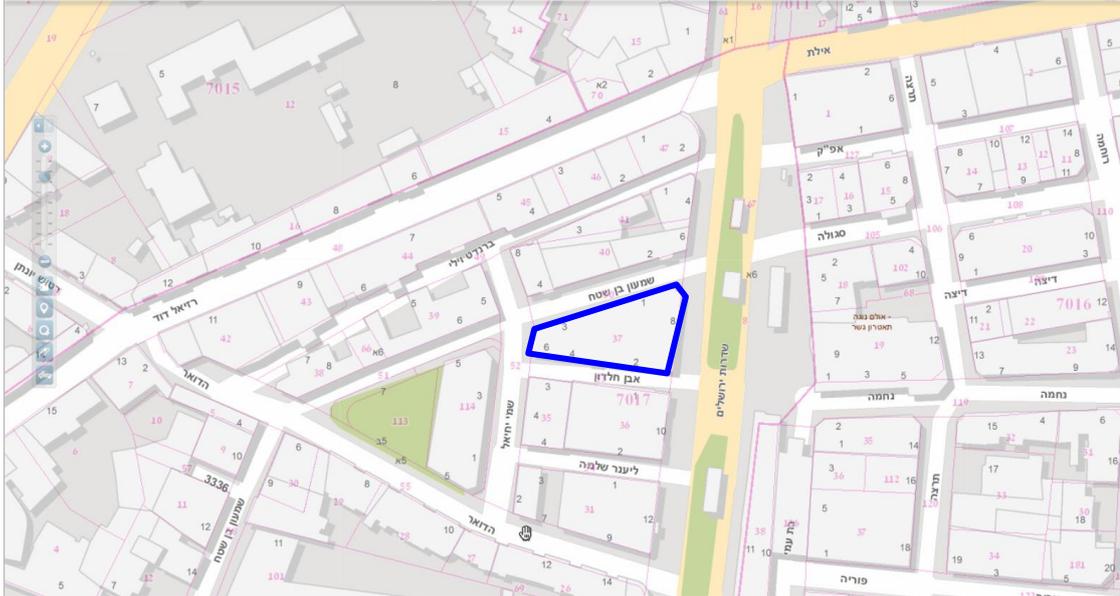


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

מגרש מקבל: שד' ירושלים 8, צפון יפו



מצפון - רחוב שמועון בן שטח
מדרום - רחוב אבן חלדון
ממזרח - שדרות ירושלים
ממערב - רחוב שמי יחיאל

מגרש מוסר: ראש פינה 26 / איילת השחר 7, שכ' נווה שאנן



כתובת:

מגרש מקבל: שדרות ירושלים 8, רחוב שמועון בן שטח 1
מגרש מוסר: ראש פינה 26, איילת השחר 7

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7017	מוסדר	חלק	37	
6977	מוסדר	חלק	64	

שטח התכנית: 854 מ"ר

מתכנן: אילן פיבקו אדריכלים

יזם: שיא הים התיכון בע"מ + ישרוטל בע"מ

בעלות:מגרש מקבל: שיא הים התיכון בע"מ + ישרוטל בע"מ
מגרש מוסר: פרטיים**מצב השטח בפועל:**

מגרש מקבל (שד' ירושלים 8): בניין קיים לשימור בן 3 קומות. הבניין ניצב במיקום מרכזי בשדרות ירושלים ועומד נטוש בשבע השנים האחרונות ובמצב פיזי ירוד.

מגרש מוסר (ראשפינה 26): בניין לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור. בניין קיים בן 3 קומות על קומת במה מוגבהת. המבנה תוכנן על ידי אדריכל אריה כהן בסגנון הבינלאומי ונבנה בשנת 1935. הבית ממוקם על פינת הרחובות ראש פינה ואיילת השחר. למבנה 2 כניסות נפרדות הפונות אל שני חדרי מדרגות ויושב על במה בגובה של 3 מטר לערך.

מדיניות קיימת: לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. עידוד שימור הבניה הקיימת של המבנים ביפו וחיזוק שדרות ירושלים כרחוב עירוני לשימושים מעורבים. עידוד מלונות והוספת חדרי אירוח לעיר ת"א יפו. תוכנית המתאר תא 5000: שד' ירושלים- אזורי יעוד: ציר ירוק, מגורים בבניה עירונית וציר מעורב. עיצוב עירוני: עד 8 ק' אזור מרקם בנוי לשימור. רח"ק בסיסי: 2.5 רח"ק מירבי: 3.**מצב תכנוני קיים:**

מגרש מוסר: רחוב ראש פינה 26

תב"ע תקפה: תא/E, תא/F

יעוד קיים: מסחרי 2

שטח התכנון: 463 מ"ר

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 677.39 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות מתאריך 22.02.16, לשווי קרקע של 10,000 ₪ למ"ר.

מגרש מקבל: שדרות ירושלים 8

תב"ע תקפה: תכנית מפורטת מס' 2606

יעוד קיים: מגורים/אכסון מלונאי – מבנה לשימור

שטח התכנון: 854 מ"ר

זכויות בניה:

שטח עיקרי: 190% + 40% תוספת לבניין קיים + 20% תוספת באיזור מסומן בתב"ע

שטח שירות: 70%

שטח שירות מתחת לקרקע: לפי תכנית ע'

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון :

חיזוק שד' ירושלים כציר עירוני משמעותי עם שימושים מעורבים ע"י תוספת 3 קומות וקומת גג מעל למבנה לשימור לצורך הקמת מלון באמצעות תוספת 2972 מ"ר כולל לצורך תוספת חדרי מלון והבטחת השימוש המלונאי ע"י שינוי יעוד למלונאות.
עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' ראש פינה 26 ע"פ תוכנית השימור תא/2650 ב, למגרש בשד' ירושלים 8, תוך קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, הן בבניין המנייד והן בבניין המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 677.39 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 2015 ועפ"י הערכת שומה של שמאי הוועדה המקומית למגרש המקבל מתאריך 22.05.16, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.59 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש המקבל.

המגרש המקבל הגיש ערר על שומת שמאי הוועדה המקומית בפני שמאי מכריע ע"פ תיקון 84 לחוק. הנושא טרם הוכרע.

עיקרי הוראות התוכנית :

1. שינוי יעוד למלונאות ומסחר למגרש ברח' שד' ירושלים 8
2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 26 למגרש המקבל ברחוב שד' ירושלים 8 :
 - 1.1 מחיקת 677.39 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 26.
 - 1.2 תוספת 500 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
 - 1.3 תוספת 167 מ"ר שרות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
3. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ראש פינה 26 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
4. תוספת 1910 מ"ר שטח עיקרי למלונאות.
5. תוספת 395 מ"ר שטח שירות למלונאות
6. תוספת 3 קומות + קומת גג לשימוש מלונאי בלבד וקביעת בינוי כולל של 6 קומות + קומת גג חלקית בתכנית של 65% במגרש בשד' ירושלים 8.
7. קביעת פריסת שימושים בבניין : קומת קרקע לשימוש מסחרי ומלונאי, הקומות העליונות לשימוש מלונאי בלבד במגרש שד' ירושלים 8.
8. פטור מלא מחניה במגרש בשד' ירושלים 8.

פירוט יעדים/שימושים במגרש המקבל- שד' ירושלים 8 :

זכויות בניה :

שטחי שירות		שטח עיקרי				יעוד		
מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מלונאי אכסון		
90	769	25.5	1160	4630	10		85	532

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

חדרי מלון: 130

נתונים נפחים :

מספר קומות : 6 קומות וקומת גג בנסיגה. על הגג העליון בריכה, שטחים טכניים ומתקנים ע"פ התקנות הנדרשות, פירי מעליות ומדרגות.
 גובה : 36 מ' (עד קצה מעקה הגג העליון)
 תכסית : 100%
 קווי בניין : 0 מטר לכל הרחובות
 שינוי בגובה או מספר הקומות יהווה סטיה ניכרת

עקרונות ודברי הסבר נוספים למגרש המקבל בשד' ירושלים 8 :

התוכנית מציעה תוספת של 2 קומות + קומת גג מעל 4 קומות המותרות ע"פ התוכנית התקפה (כיום בנויות בפועל 3 קומות) לצורך הקמת מלון עם קומת קרקע מסחרית בסה"כ תוספת של 3057 מ"ר שטח כולל לשימוש מלונאי בלבד. תוספת הזכויות הינן 667 מ"ר מניוד משימור ותוספת של 2305 מ"ר בסמכות מחוזית.

תחבורה, תנועה, תשתיות : התכנית משתלבת בתכניות התחבורה באזור, כולל הקו האדום (הרכבת הקלה) ותחום התנועה המנוהלת. לפיכך הכניסה התנועתית למלון תהיה מרחוב שמעון בן שטח. בשל העובדה כי מדובר במבנה לשימור אשר בנוי בקו אפס (מגרש אי) בכל היקף המגרש מוצע פטור מכופר חניה.

עיצוב : התכנית מציעה הקמתו של מלון במיקום מרכזי בצפון שדרות ירושלים, תוך שימור מבנה הקיים בן 3 קומות.

הבניין נבנה בשנות ה-20 והיה חלק מהפיתוח הכללי של האיזור באותן השנים. הבניין ששימש את שלטונות המנדט הבריטי, לאחר מכן שכן בו אחד מסניפי רשת בתי כלבו בריטית יוקרתית באותן השנים. לאחר מלחמת העצמאות שימש את הנהלת השק"ם ולאחר מכן ננטש. התכנית מציעה את שימורו של המבנה

טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים (שד' ירושלים 8)	מצב מוצע (שד' ירושלים 8)
סה"כ זכויות בניה אחוזים	מ"ר	מ"ר	מ"ר
	מ"ר	מ"ר	מ"ר
זכויות בניה לקומה	מ"ר	מ"ר	מ"ר
	מ"ר	מ"ר	מ"ר
גובה	מטר	מטר	מטר
	מטר	מטר	מטר
תכסית	ע"פ נספח בינוי	ע"פ נספח בינוי	ע"פ נספח בינוי
מקומות חניה	לפי התקן	לפי התקן	לפי התקן

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאי להעברה למחוז

- א. עדכון שווי קרקע לניוד במגרש המקבל, בהתאם לשומת השמאי המכריע.
- ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ג. מגרש מקבל- חתימת על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בראש פינה 26, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מה"ע ובהתאם להוראות התכנית.
- ד. מגרש מוסר- חתימת בעל המבנה לשימור מרי ראש פינה 26 במגרש המוסר על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור ואי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית דנן.

2. תנאי למתן תוקף לתוכנית

מגרש המקבל- הבטחת ביצוע שימור המבנה ברח' ראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

3. תנאים למתן היתר בניה- מגרש מקבל (שד' ירושלים 8)

- א. תיאום סופי של היתר הבניה מול מח' שימור
- ב. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור במבנה בראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות מהמבנה ברחוב ראש פינה 26 בהתאם להוראות תוכנית השימור.

4. הנחיות מיוחדות

מגרש מוסר – ראש פינה 26
הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות בנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים המפורטים מעלה.
במידה ויהיה שינוי בזהות המגרש המוסר יועבר עדכון לידיעת הוועדה המקומית בטרם העברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.

בישיבתה מספר 0022-16ב' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה**בתכנית והחליטה :**

אסף זמיר לא משתתף בדיון

מהלך הדיון:

שלומית זוננשטיין : מדובר בתוכנית שמוסיפה זכויות ומניידת זכויות משימור, משנה יעוד מגורים לייעוד מלונאות ומשמרת גם את מבנה השקם וגם את ראש פינה 26 .
מיכל פלומין מפיבוקו : מדובר בבנין השקם.
אילן פיבוקו : יש את הרכבת הקלה לתחבורה .
אורי מישרוטל : הקרקע בשתי בעליות ומי שינהל את המלון היא חברת ישרוטל.
שלומית זוננשטיין : מדובר בתוכנית שמניידת שימור מראש פינה 26 ובנוסף היא מוסיפה זכויות מעבר לכן התוכנית היא בסמכות מחוזית. אנחנו ממליצים להפקיד את התוכנית עם כל התנאים שמפורטים בד"פ.

הועדה מחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התוכנית בכפוף לחוו"ד הצוות .

משתתפים :

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרן מדואל, שמואל גפן, ניר סביליה

רקע:

התכנית חוזרת לדין בוועדה המקומית ל אור בקשת יזם התכנית כי התכנית לא תכלול הוראות לשינוי ייעוד הקרקע למלונאות אלא תשאיר את ייעוד הקרקע הקיים (מגורים עם אכסון מלונאי) עם התחייבות לקיום מלון על פני תקופה של 15 שנה.

לאור בקשת היזם להלן פירוט המצב התכנוני החדש המבוקש (השינויים מהדיון הקודם ממורקים **בצהוב**):

מצב תכנוני מוצע:**מטרות התכנון:**

חיזוק שד' ירושלים כציר עירוני משמעותי עם שימושים מעורבים ע"י תוספת 3 קומות וקומת גג מעל למבנה לשימור לצורך הקמת מלון באמצעות תוספת 2972 מ"ר כולל לצורך תוספת חדרי מלון והבטחת השימוש המלונאי **ע"י שינוי יעוד למלונאות**.
 עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברח' ראש פינה 26 ע"פ תוכנית השימור תא/2650 ב, למגרש בשד' ירושלים 8, תוך קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור, הן בבניין המנייד והן בבניין המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 677.39 מ"ר עיקרי בייעוד **מגורים** מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך **מרץ 2015** ועפ"י הערכת שומה של שמאי הוועדה המקומית למגרש המקבל מתאריך **22.05.16**, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.59 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש המקבל.

המגרש המוסר והמקבל הגישו ערר על שומת שמאי הוועדה המקומית בפני שמאי מכריע ע"פ תיקון 84 לחוק. הנושא טרם הוכרע. **יחסי ההמרה יעודכנו בעת קבלת השומות המכריעות.**

עיקרי הוראות התוכנית:

1. **שינוי יעוד למלונאות ומסחר למגרש ברח' שד' ירושלים 8**
2. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב ראש פינה 26 למגרש המקבל ברחוב שד' ירושלים 8:
 - 1.1 מחיקת 677.39 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב ראש פינה 26.
 - 1.2 תוספת 500 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
 - 1.3 תוספת 167 מ"ר שרות **למלונאות** במגרש מקבל ברחוב שד' ירושלים 8.
3. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ראש פינה 26 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
4. תוספת 1910 מ"ר שטח עיקרי למלונאות ותוספת 395 מ"ר שטח שירות למלונאות **במגרש בשד' ירושלים 8**. תוספת זכויות זו הינה עבור שימוש מלונאי בלבד ולצמיתות.
5. תוספת 3 קומות + קומת גג לשימוש מלונאי בלבד וקביעת בינוי כולל של 6 קומות + קומת גג חלקית בתכסית של 65% במגרש בשד' ירושלים 8.
6. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל והשימוש המלונאי במגרש בשד' ירושלים באמצעות הגבלת הזכות למגורים ע"פ תוכניות תקפות ל-15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון.
7. קביעת פריסת שימושים בבניין: קומת קרקע לשימוש מסחרי ומלונאי, הקומות העליונות לשימוש מלונאי בלבד במגרש שד' ירושלים 8.
8. פטור מלא מחניה במגרש בשד' ירושלים 8.
9. התרת שימוש עיקרי למלונאות בתת הקרקע בשד' ירושלים 8.

פירוט יעדים/שימושים במגרש המקבל- שד' ירושלים 8 :

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%		מ"ר
90	769	25.5	1160	4630	10	85	532	4545	אכסון מלונאי

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

חדרי מלון: 130

נתונים נפחים :

מספר קומות: 6 קומות וקומת גג בנסיגה. על הגג העליון בריכה, שטחים טכניים ומתקנים ע"פ התקנות הנדרשות, פירי מעליות ומדרגות.
גובה: 36 מ' (עד קצה מעקה הגג העליון)
תכסית: 100%
קווי בניין: 0 מטר לכל הרחובות
שינוי בגובה או מספר הקומות יהווה סטיה ניכרת

עקרונות ודברי הסבר נוספים למגרש המקבל בשד' ירושלים 8 :

התוכנית מציעה תוספת של 2 קומות + קומת גג מעל 4 קומות המותרות ע"פ התוכנית התקפה (כיום בנויות בפועל 3 קומות) לצורך הקמת מלון עם קומת קרקע מסחרית בסה"כ תוספת של 3057 מ"ר שטח כולל לשימוש מלונאי בלבד. תוספת הזכויות הינן 667 מ"ר מניוד משימור ותוספת של 2305 מ"ר בסמכות מחוזית.

תחבורה, תנועה, תשתיות: התכנית משתלבת בתכניות התחבורה באזור, כולל הקו האדום (הרכבת הקלה) ותחום התנועה המנוהלת. לפיכך הכניסה התנועתית למלון תהיה מרחוב שמעון בן שטח. בשל העובדה כי מדובר במבנה לשימור אשר בנוי בקו אפס (מגרש איל) בכל היקף המגרש מוצע פטור מכופר חניה.

עיצוב: התכנית מציעה הקמתו של מלון במיקום מרכזי בצפון שדרות ירושלים, תוך שימור מבנה הקיים בן 3 קומות.

הבניין נבנה בשנות ה-20 והיה חלק מהפיתוח הכללי של האזור באותן השנים. הבניין שימש את שלטונות המנדט הבריטי, לאחר מכן שכן בו אחד מסניפי רשת בתי כלבו בריטית יוקרתית באותן השנים. לאחר מלחמת העצמאות שימש את הנהלת השק"ם ולאחר מכן ננטש. התכנית מציעה את שימורו של המבנה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע (שד' ירושלים 8)	מצב קיים (שד' ירושלים 8)	נתונים	
מעל הקרקע עיקרי: 532% מעל הקרקע שרות: 136% אחוזי בניה כוללים: 668%	מעל הקרקע עיקרי: 250% מעל הקרקע שרות: 70% אחוזי בניה כוללים: 320%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
מתחת לקרקע עיקרי: 10% מתחת לקרקע שירות: לפי עי	מתחת לקרקע לפי עי	מ"ר	
מעל הקרקע עיקרי: 4545 מ"ר מעל הקרקע שרות: 1160 מ"ר סה"כ: 5705 מ"ר	מעל הקרקע עיקרי: 2135 מ"ר מעל הקרקע שרות: 598 מ"ר סה"כ: 2733 מ"ר		
מתחת לקרקע: עיקרי למלונאות	מתחת לקרקע לפי עי	אחוזים	זכויות בניה לקומה
ל"ר	ל"ר	מ"ר	
6 + קומות גג בנסיגה	4 קומות + קומת גג חלקית (20% משטח המגרש נטו)	קומות	גובה
36 מ'	16.5 מ'	מטר	
100%	ע"פ נספח בינוי		תכסית
אין	לפי התקן		מקומות חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש :**1. תנאי להעברה למחוז**

- א. עדכון שווי קרקע לניוד במגרש המוסר והמקבל, בהתאם לשומות השמאי המכריע.
- ב. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ג. מגרש מקבל- חתימת על כתב התחייבות להבטחת מקורות המימון לביצוע השימור בראש פינה 26, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מה"ע ובהתאם להוראות התכנית.
- ד. **מגרש מקבל- חתימה על כתב התחייבות לעניין השימוש המלונאי בכל המבנה למשך 15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון.**
- ה. מגרש מוסר- חתימת בעל המבנה לשימור מר' ראש פינה 26 במגרש המוסר על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור ואי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין התכנית דנן.

2. תנאי למתן תוקף לתוכנית

- מגרש המקבל-
הבטחת ביצוע שימור המבנה ברח' ראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.

3. תנאים למתן היתר בניה- מגרש מקבל (שד' ירושלים 8)

- א. תיאום סופי של היתר הבניה מול מח' שימור
- ב. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור במבנה בראש פינה 26 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות מהמבנה ברחוב ראש פינה 26 בהתאם להוראות תוכנית השימור.

- ג. **רישום בפועל של הערה במגרש ברח' שד' ירושלים 8, ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר הגבלת הזכות לשימוש בזכויות התקפות למגורים לתקופה של 15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון ובדבר תוספת הזכויות והקומות שנעשית מכח תכנית זו לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות.**

4. הנחיות מיוחדות

- מגרש מוסר – ראש פינה 26
הועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות בנייה שנעשית מכוח תכנית זו.

חוו"ד הצוות :

- ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לעקרונות התכנית והתנאים המפורטים מעלה ובכפוף לתנאים הבאים :
1. כל תוספת הזכויות והקומות ביחס למצב המאושר ע"פ תוכניות תקפות תהיה לשימוש מלונאי בלבד ולצמיתות.
 2. קביעת הוראה בתב"ע המגבילה את הזכות לשימוש מגורים בזכויות התקפות ל 15 שנה מיום קבלת טופס האכלוס למלון. בגין הוראה זו תירשם הערה לפי סעיף 27 לחוק התו"ב.
 3. תנאי להעברת התכנית למחוז- חתימה על כתב התחייבות לעניין השימוש המלונאי בכל המבנה למשך 15 שנה.

בישיבתה מספר 0007-17' מיום 29/03/2017 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לריסה קופמן מהנדס העיר

מהלך הדיון:

רות ארבל: תוכנית נדונה כבר בוועדה. לאור בקשת היזם לשנות הוראות התכנית בדבר ביטול שינוי יעוד הקרקע למלונאות התכנית חוזרת לדיון. התכנית מבטיחה את השימוש המלונאי לאור זאת אנחנו לא רואים צורך לשנות את היעוד הקרקע למלונאות.
נתן אלנתן: כל תוספת הזכויות תהיה לשימוש מלונאי לצמיתות.

הועדה מחליטה:

לתקן את החלטת הועדה מיום 28.9.16 בהתאם להמלצת הצוות.

משתתפים: נתן אלנתן, ארנון גלעדי, גבי לסקי, מיטל להבי, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, גל שרעבי דמאיו, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי.

בקשת יזם:

המבנה לשימור בראש פינה 26. הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות אשר נמצא בתהליכים סופיים של חתימה על הסכם שימור עם הועדה המקומית במסגרת קרן הסכמי השימור. תכנית זו מבקשת בין שאר מטרותיה, לקדם שימורם של מבנים בדרום העיר. לאור זאת הדרישה התכנונית הייתה כי התכנית תכלול ניווד זכויות מראש פינה 26 לצורך הגדלת הזכויות המבוקשת בשד' ירושלים 8.

לאור העובדה כי התכנית הוגשה על ידי יזם התכנית לועדה המחוזית, וכי טרם נחתם בפועל ההסכם עם ראש פינה 26, היזם מבקש מהועדה המקומית להכנס כחלק ממגישי התכנית.

חוו"ד צוות:

לאור המפורט מעלה צוות התכנון ממליץ לועדה המקומית להכנס כמגישת התכנית לאור חשיבות קידום השימור בפועל בדרום העיר, במיוחד לאור העובדה כי ההסכם עם ראש פינה 26 נמצא ממש לקראת חתימה.

בישיבתה מספר 18-0017 ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

רות ארבל: במסגרת התכנית ישנן גם הוראות לניוד זכויות מראש פינה 26 לשד' ירושלים 8. התוכנית בסמכות מחוזית. שני המגרשים, המוסר ומקבל, נמצאו זכאים לקבל סיוע מקרן הסכמי השימור. המבנה לשימור בראש פינה 26 נמצא בתהליכים מתקדמים לקראת חתימה על הסכם ובמקביל מקודמת תכנית למגרש המקבל אשר באמצעות ההסכם הינו מקבל את הזכויות. הועדה המקומית משמשת גורם להתקשרות בין הצדדים. צוות תכנון דרום ויפו ראה לנכון לחייב את הבניין בשד' ירושלים 8 לשמר מבנה בדרום העיר במיוחד בנווה שאנן. בשל העובדה שהבעלים במבנה לשימור נמצאים עמנו בהליכים מאוד מתקדמים לקראת חתימה שיבצעו לשד' ירושלים את ראש פינה 26. סטטוס התכנית כעת הינו כי התוכנית הועברה לוועדה המחוזית וההסכם עם ראש פינה טרם נחתם ולא יכולנו לחתום מכח יפוי הכח ולכן מבוקש שהועדה המקומית באופן זמני עד הדיון בוועדה המחוזית תכנס כמגישת התכנית מתוך תקווה שההסכם עם ראש פינה יחתם. אם לא יחתם יש לנו מבנים אחרים בקרן ונחליף את ראש פינה 26. ההפקדה בפועל של התכנית תהיה על סמך יפוי הכח של ראש פינה 26 או של מבנים אחרים לשימור שחתמו עם העירייה על הסכם שימור.

הועדה מחליטה:

לאשר שהועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית באופן זמני לאור העובדה כי ההסכם עם ראש פינה 26 נמצא ממש לקראת חתימה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק

דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית 868 מיום 28.11.2018

החלטת הועדה המחוזית שונה מהחלטת הועדה המקומית ואנחנו עומדים לדווח לועדה-רצ"ב

ר"פ:

- 1) הפיכת היעוד למלונאות לצמיתות בכל הקומות. קומת קרקע מסחרית
- 2) תוספת קומה ע"י הקטנת גובה קומה טיפוסית לקומות התוספת ל 3.5 מ' ברוטו, כך שהגובה הסופי של המלון יגיע ל 34.64 מ' במקום 32.45 מ'.
- 3) הגדלת מספר החדרים בין 130-150
- 4) תוספת זכויות לטובת תוספת הקומה בשטח קומה טיפוסית כ 842 מ"ר.

5) בה בעת הסתבר כי קיימת בקשה של הבעלים במבנה לשימור ברחוב ראש פינה 26 - לתמריץ נוסף - תמריץ שמירה על שווי קרקע - המתאפשר בהתאם להסכם החתום עם העירייה. סך התמריץ הנוסף 15% מסך הזכויות להעברה. הינו כ- 90 מ"ר שהם שווי ערך לכ 70 מ"ר במגרש המקבל (המלון). מבוקש אישור הועדה לתמריץ זה. זכויות אלו תשוקללנה כחלק מהזכויות המתווספות לפרויקט לצורך תוספת הקומה (ס' 4 לעיל). היזם הביע הסכמה עקרונית.

חו"ד צוות:

לאמץ את החלטת הועדה המחוזית

בישיבתה מספר 0001-19' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אירית סייג אוריון: בשד' ירושלים 8 נערך דיון במחוזית והתקבלה החלטה שונה ממה שהועדה המקומית החליטה ומובא בזאת הדיווח. (תזכורת התוכנית במצגת). השינויים הם: הגדלת מס' החדרי המלון מ117 ל 130-150 חדרים ע"י הוספת קומה. הפיכת היעוד לצמיתות למלונאות וקומת קרקע מסחרית. שירה ספוקויני: מציגה את השוני ממליצים על תוספת בראש פינה 26 המלצנו 15% תמריץ שמירה על שווי קרקע, עבור הקומה המתווספת. כלומר מתוך 840 מ' תכסית כ- 70 מ' יעברו מהמבנה של ראש פינה 26 והוא ירוויח עוד תוספת קטנה שהוא זכאי לה עבור ביצוע השימור. ראובן לדיאנסקי: אבל המלצתם על 15% שזה עוד 3 קומות ועכשיו ממליצים על עוד 15% לקומה אחת. מדוע קופצים מ15 קומות ל30 ולא ל20. שירה ספוקויני: התמריץ לא תלוי במספר הקומות. ישנו סעיף בתוכנית השימור האומר שהחל מהשנה הרביעית מיום אישור התוכנית ניתן להוסיף כל שנה 5% תמריץ עד למקסימום של 30% תמריץ, התמריץ תלוי בזמן לא תלוי במספר הקומות. אסף הראל: איך בוחרים איזה בנין מקבל את התמריץ? שירה ספוקויני: התמריץ ניתן על בסיס קריטריונים שנקבעו בתוכנית השימור. חלק מהמבנים מגישים מועמדות לקרן הסכמי שימור ואנחנו מדרגים אותם וקובעים זכאות לסיוע באמצעות קרן הסכמי השימור.. מבחינה זו העירייה היא גורם מתווך. אסף הראל: חייבים לקדם תוכנית שימור ליפו. מיטל להבי: יש ביפו נכסים שלא פחותים מהבהואס וחייבים לשמר בתים ביפו. אירית סייג אוריון: כיום מקדמים תוכנית לשד' ירושלים ששימור המבנים עומדים על הפרק. אורי ורשאי **מאילן פיבקו**: כחלק מהחלטת ועדה מחוזית אנחנו מתחייבים להכניס נספח בינוי ובתקנון חניה לאופניים ל15 זוגות ואזור של פריקה וטעינה שלא הוגדר תואם מול מחלקת התנועה.

החלטה:

1. הועדה רשמה לפניה את הדיווח בענין החלטת הועדה המחוזית.
2. הועדה מאשרת תוספת תמריץ 15% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה עבור מבנה בראש פינה 26.
3. חתימת הסכם נוסף/נספח להסכם הקיים לרכישת יתרת הזכויות מקרן להסכמי שימור באותם התנאים של ההסכם הקיים ובהתאם לסעיף 6.1 בתקנון.
4. יש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם להוראות הועדה המחוזית. נספח הבינוי בתב"ע יהיה נספח מחייב ככל הניתן.

משתתפים: דורון ספיר, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 868 מיום 26/11/2018 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8340 בעמוד 12790 בתאריך 14/07/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

הארץ 18/07/2019

ישראל היום 18/07/2019

מקומון ת"א 18/07/2019

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

- 1 **אורי ימין עו"ד** משרד יהודה רווה ושות' מיופה כוח מטעם הבעלים ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ וש.י.א. הים התיכון בע"מ
- 2 **אדר' אודי כרמלי** מהנדס העיר תל אביב – יפו בשם ועדה מקומית לתכנון ובניה רחב לינקולן 20 תל אביב - יפו 67134
- שד' בן גוריון 8 תל אביב 6451402

מענה להתנגדות מס' 1: בשם הבעלים ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ וש.י.א. הים התיכון בע"מ

טענה	מענה	המלצת הצוות
השמטת המילה "בפועל" בסעי' 2.2.א.ב. שם נקבע "הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל" לאור העבודה כי ביצוע הוראות השימור נעשה ע"י הבטחת מקורות המימון.	על פי הסכם שנערך עם העירייה בגין תכנית מספר תא/4615- מטרת התכנית היא להבטיח את ביצוע השימור בפועל באמצעות העברת מקורות מימון לקרן הסכמי שימור	לדחות את ההתנגדות
א. "שימוש מסחרי" הינה הגדרה שגויה אשר גוררת עימה תקנים מחמירים של חניות וכו'- יש להגדיר שימוש "בעל אופי ציבורי".	א. יש לקבע שימוש מסחרי בפרט לשדרות ירושלים באופן שישתלב עם התכנון העתידי לרחובות ויצור חזית רחוב פעילה	לדחות את ההתנגדות לנושא שינוי השימוש המסחרי_ יש לקבע בתב"ע שימוש מסחרי בפרט לשדרות ירושלים באופן שישתלב עם התכנון העתידי לרחובות ויצור חזית רחוב פעילה
ב. הקטנת שטח המסחרי העיקרי הפתוח לציבור ל 450 מ"ר לצורך הגדלת שטחי השירות הנדרשים בקומת הקרקע לתפקוד המלון.	ב. ניתן להקטין שטח עיקרי לשימוש מסחרי ל 450 מ"ר, לצורך תפקוד המלון.	לקבל את ההתנגדות לנושא היקף השטח המסחרי בקומת קרקע ולהמליץ על הקטנת שטח מסחרי ל 450 מ"ר שטח עיקרי לצורך תפקוד המלון (ביחס לתכנית קומת קרקע 800 מ"ר)
עקב תקנים של משרד התיירות נדרשת הגדלה של השטחים העיקריים בתת הקרקע ב 135 מ"ר עיקרי, בין היתר על חשבון שטחי השירות במרתף . (תוספת מ 615 מ"ר עיקרי ל 750 מ"ר עיקרי)	הגדלת השטח העיקרי בתת הקרקע ב 135 מ"ר עיקרי.	לקבל את ההתנגדות ולהגדיל שטח עיקרי במרתף ל 750 מ"ר

מענה להתנגדות מס' 2: מוגשת ע"י אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר תל אביב – יפו בשם ועדה מקומית לתכנון ובניה

המלצת הצוות	מענה	טענה
לקבל את ההתנגדות ולשנות סעיפים בתקנון כמפורט: 1. הוספת סעיף בדברי ההסבר לתכנית: "התכנית קובעת את מבנה השקם למלונאות לצמיתות". 2. בסעי' מטרות התכנית הוספת "הקמת מלון לשימור בשדרות ירושלים כולל הקיים וכל תוספות הבניה" 3. חידוד סעיף ד' עיקרי הוראות התכנית – "קביעת שימושי מלונאות לצמיתות ושימושים מסחריים פתוחים לציבור בקומת הקרקע, במבנה לשימור שדרות ירושלים 8".	1. הוספת סעיף בדברי ההסבר לתכנית: "התכנית קובעת את מבנה השקם למלונאות לצמיתות". 2. בסעיף מטרות התכנית הוספת "הקמת מלון לשימור בשדרות ירושלים כולל הקיים וכל תוספות הבניה" 3. חידוד סעיף ד' עיקרי הוראות התכנית – "קביעת שימושי מלונאות לצמיתות ושימושים מסחריים פתוחים לציבור בקומת הקרקע, במבנה לשימור שדרות ירושלים 8".	התכנית קובעת את מבנה בית השקם "למלונאות לצמיתות". יש לשנות ולהוסיף בסעיפים הרלוונטיים בנוסח דברי ההסבר, סעיף מטרות התכנית, ובסעיף ד' בעיקרי הוראות התכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. לדחות את התנגדות הבעלים לנושאים הבאים:
 - א. **הבטחת השימור בפועל** - יש להבטיח את השימור בפועל של ראש פינה 26, בהתאם להסכם שנחתם מול בעלי המבנה לשימור
 - ב. **שינוי השימוש המסחרי לשימוש בעל אופי ציבורי** - יש לקבע בתב"ע שימוש מסחרי בפרט לשדרות ירושלים באופן שישתלב עם התכנון העתידי לרחובות ויצור חזית רחוב פעילה.
2. לקבל את ההתנגדות לנושאים הבאים ולשנות את סעיפי התקנון בהתאם:
 - א. **היקף השטח המסחרי בקומת קרקע**: יש להמליץ על הקטנת שטח מסחרי ל 450 מ"ר שטח עיקרי לצורך תפקוד המלון (ביחס לתכנית קומת קרקע 800 מ"ר)
 - ב. **שטחים בתת הקרקע**: הגדלת שטח עיקרי במרתף ל 750 מ"ר לצורך תפקוד המלון.
 - ג. **קביעת ייעוד מלונאי לצמיתות**:
 - 1) הוספת סעיף בדברי ההסבר לתכנית: "התכנית קובעת את מבנה השקם למלונאות לצמיתות".
 - 2) הוספת סעי' מטרות התוכנית "הקמת מלון לצמיתות במבנה לשימור בשדרות ירושלים כולל הקיים וכל תוספות הבניה"
 - 3) חידוד סעיף ד' עיקרי הוראות התכנית וקביעת שימושי מלונאות לצמיתות ושימושים מסחריים פתוחים לציבור בקומת הקרקע, במבנה לשימור שדרות ירושלים 8".

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

מהלך הדיון:

שירה ספוקויני: דיון בהתנגדויות לתוכנית שהוגשה לוועדה המחוזית. התוכנית קובעת את המבנה למלונאות לצמיתות וכוללת תוספת של 3 קומות ותוספת שטחים באמצעות ניווד משימור ראש פינה 26. סה"כ המלון יכלול בין 130-150 חדרים.

התנגדויות

אורי ממשרד פיבוקו אדר': הועדה המחוזית הוסיפה קומה וקבעה מס' חדרים גבוה יותר בכדי לעודד מלונאות, הועדה המקומית אישרה את החלטת המחוזית. נקודה ראשונה- קרן השימור- היזם מבטיח את מקורות המימון של שיפוץ ושימור של ראש פינה 26 דרך קרן הסכמי שימור. בניסוח "הבטחת קרן השימור בפועל" המילה בפועל היא קריטית ליזם של שד' ירושלים 8, הוא לא חלק מהבעלות בבניין לשימור ולכן אנחנו מבקשים לא להתנות בהיתר או לא להיתר ולא בפועל את השיפוץ עצמו. השיפוץ בראש פינה 26 יבוצע ע"י הבטחת המימון.

נקודה שניה: כחלק מהחלטת הועדה המחוזית לעודד את שד' ירושלים הם רצו שטח פתוח לציבור, כלומר לפתוח את הקומה למסחר. אחד הם חייבו אותנו ב 500 מ"ר שטח מסחר פתוח לציבור ולא נתנו לנו לרדת מזה. יש תכנון עדכני ופותרים את קומת הקרקע ואנחנו מורידים כמה שיותר שטחי שירות למרתף כמה שאפשר ואנחנו לא מגיעים ל- 500 מ"ר אנחנו יכולים להתחייב ל 450 מ"ר נקודה שלישית - המילה שימוש מסחרי היא לא נכונה. סוכם עם הרפרנטית בוועדה המחוזית שימוש מסחרי תקנים אחרים והוא לא נכון אלא שימוש מלונאי. זה לא מסחר זה מלון שקומת הקרקע שלו פתוח עבור הציבור.

אורלי אראל: אפשר לומר 450 מ"ר מסחר כולל הלובי.

כל הלובי לשד' ירושלים במהות יהיה מסחר

אורי מפביקו: אנחנו חופרים 2 קומות מרתף לצורך שטחי שירות ועוד בתכנית של 100% מתחת לבנין. לוועדה המחוזית נכנסנו עם 615 מ' עיקרי והשאר שירות ואנחנו מבקשים תוספת שטח עיקרי לא תוספת הגדלת מרתפים אנחנו צריכים שטחים עיקריים במרתף וברישי ללא מכירים במשק בית כשטח שירות. אנחנו מבקשים יותר שטח עיקרי על שטחי שירות במרתפים.

שירה ספוקויני: המונח לצמיתות נקבע כדי לוודא שהמבנה בעתיד הרחוק והקרוב יהיה למלונאות ואנחנו רוצים להוסיף נושא זה בדברי ההסבר לתוכנית, בהוראות התוכנית, קביעת שימושי מלונאות לצמיתות.

מענה להתנגדויות:

הבטחה הוראות השימור בפועל זה מה שנאמר בהסכם של קרן הסכמי שמור. המטרה של התוכנית היא ביצוע שימור בפועל במבנה לשימור ראש פינה 26 ולכן דוחים את ההתנגדות. לגבי השימוש המסחרי אנחנו ממליצים לאשר את המסחר. אפשר לעשות הסעדה אבל השימוש המסחרי יהיה בקומת הקרקע. מבחינת הקטנת השטח אנחנו מקבלים את ההתנגדות וממליצים על 450 מ"ר לצורך תפקוד המלון. לגבי השטחים בתת הקרקע מקבלים את ההתנגדות ונותנים להוסיף את השטחים התת קרקעיים לצורך תפקוד המלון. לקבל את התנגדות מהנדס העיר.

תגובה

עמית מפביקו: מציג את התכנון ואת האזור המסחרי. הנוסח מסחרי הוא בעייתי שירה ספוקויני: אפשר להגדיר מסחר כולל הסעדה. אודי כרמלי: האם יש בעיה לשים לובי בחזית מסחרית. לא אין בעיה. אירית סייג: תגיד לנו כמה המסחר. אורלי אראל: מה המינימום של המסחר. אודי כרמלי: אתם עושים טעות להגביל במספר, אם הועדה המחוזית לא תקבל נסביר לה. דורון ספיר: אני מציע שירשם מסחר ושימושים מלונאים פתוחים לציבור. אורי מפביקו: כוונת המחוזית היתה שימוש מסחרי ואם יש יכולת להזמין כוס קפה אז שטח פתוח לציבור והמילה מסחר נשארת. עמית מפביקו: מה עם ניווד השטחים כלומר לא בפועל אנחנו משפצים רק מעבירים כספים. שירה ספוקויני: ההסכם הוא שאתם לא משפצים אלא מפקידים מימון בלבד. הבטחת השימור בפועל באמצעות העברת מקורות המימון לקרן הסכמי שימור.

בישיבתה מספר 0019-19' ב' מיום 20/11/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה החליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם ולדחות שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

1. לדחות את התנגדות הבעלים לנושאים הבאים :

- ג. **הבטחת השימור בפועל** - יש להבטיח את השימור בפועל של ראש פינה 26, בהתאם להסכם שנחתם מול בעלי המבנה לשימור באמצעות העברת מקורות מימון לשימור לקרן הסכמי שימור
- ד. **שינוי השימוש המסחרי לשימוש בעל אופי ציבורי** - יש לקבע בתב"ע שימוש מסחרי בפרט לשדרות ירושלים באופן שישתלב עם התכנון העתידי לרחובות ויצור חזית רחוב פעילה .

2. לקבל את ההתנגדות לנושאים הבאים ולשנות את סעיפי התקנון בהתאם :

- ד. **היקף השטח המסחרי בקומת קרקע** : יש להמליץ על הקטנת שטח מסחרי ל 450 מ"ר שטח עיקרי לצורך תפקוד המלון (ביחס לתכנית קומת קרקע 800 מ"ר)
- ה. **שטחים בתת הקרקע** : הגדלת שטח עיקרי במרתף ל 750 מ"ר לצורך תפקוד המלון.
- ו. **קביעת ייעוד מלונאי לצמיתות** :
- 4) הוספת סעיף בדברי ההסבר לתכנית : "התכנית קובעת את מבנה השקם למלונאות לצמיתות".
- 5) הוספת סעיף מטרות התוכנית" הקמת מלון לצמיתות במבנה לשימור בשדרות ירושלים כולל הקיים וכל תוספות הבניה"
- 6) חידוד סעיף ד' עיקרי הוראות התכנית וקביעת שימושי מלונאות לצמיתות ושימושים מסחריים פתוחים לציבור בקומת הקרקע, במבנה לשימור שדרות ירושלים 8".

יש להוסיף לתוכנית כי קומת הקרקע תשמש לשימושי מסחר ושימושים מלונאיים ויש להבטיח שקומת המסחר תהיה פתוחה לכיוון שד' ירושלים לציבור הרחב .

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