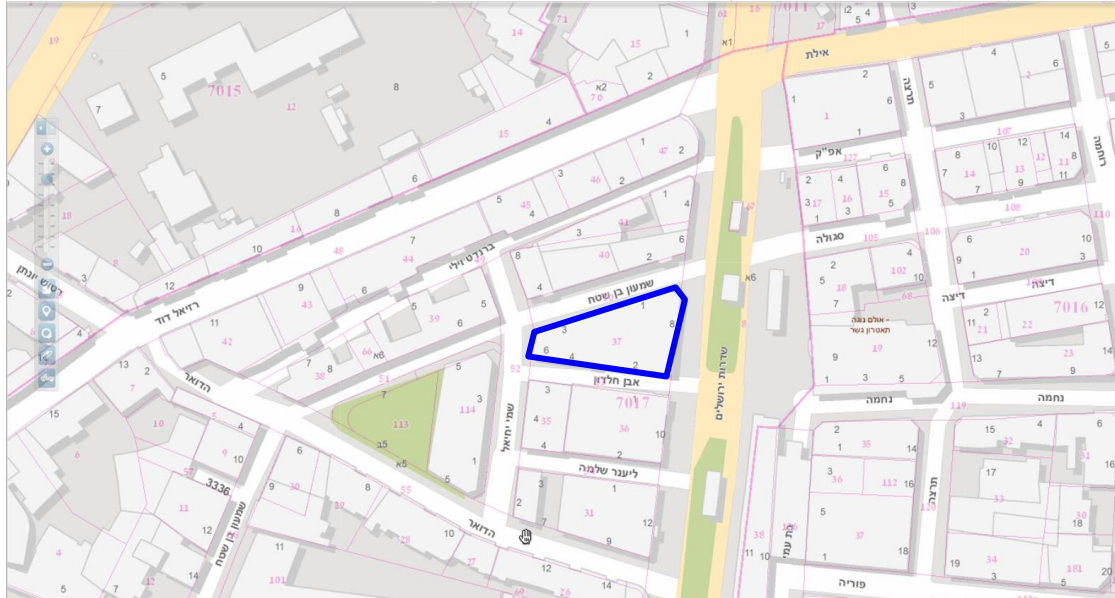


מס' החלטה	התוכן
09/01/2019	4615/תא-507-0452359 - שד ירושלים 8
3 - 19-0001	דיון בדיווח החלטת ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:

מגרש מקבל: שד' ירושלים 8, צפון יפו



מצפון - רחוב שמעון 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 שמעון 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 וחזוק 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/א, תא/א

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 מרץ 2015 ועפ"י הערכת שומה של שמאי הוועדה המקומית למגרש המקבל מתאריך 22.05.16, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

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 :

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

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

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 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.

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.

חו"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 16-0022/ב' 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 בדרישה.

הועדה מחליטה :

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

משתתפים :

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

רקע:

התכנית חוזרת לדיון 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 ביעוד 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 2650.

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 תוכנית 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 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 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 :

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

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 ושיפוי 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 תוספות 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.

חז"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 בועדה. 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 לוועדה המחוזית, וכי טרם נחתם בפועל ההסכם עם ראש פינה 26, היום מבקש מהועדה המקומית להכנס כחלק ממגשי התכנית.

חו"ד צוות:

לאור המפורט מעלה צוות התכנון ממליץ לוועדה 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 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 ייפוי 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 העיריה 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 לוועדה-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 19-0001 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 מ-117 ל-130-150 חדרים ע"י תוספת קומה. הפיכת היעוד לצמיתות למלונאות וקומת קרקע מסחרית. שירה ספוקוויני: 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 15 קומות ל-30 ולא ל-20. שירה ספוקוויני: 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 ספוקוויני: 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 ל-15 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

