

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - - '23-0002

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

### **הסבר כללי:**

מגרש בייעוד למבנים ומוסדות ציבור, בבעלות פרטית, בסמוך לגן סעדיה שושני. מתוכנן מבנה בן 5 קומות, קומות מרתף וגג פעיל.

**מיקום:** שכונת רמת החייל תל אביב-יפו, רחוב הראל 3 פינת רחוב עטרות מס' 16



- בצפון:** גובל ברחוב עטרות מול מגרש 464, יעוד מגורים.  
**בדרום:** גובל במגרש 452, יעוד מגורים.  
**במזרח:** גובל ברחוב הראל, מול מגרש 450, יעוד מסחר (סופרמרקט).  
**במערב:** גובל במגרש 462, יעוד מגורים.

### **גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות
6336	מוסדר		463

**שטח התכנית:** 0.726 דונם

### **עורך התוכנית:**

אדריכל רבקה (איקה) זנזורי אדריכלית  
 אדריכל משנה גבי נבון-נבון אדריכלים בע"מ  
 אדריכל נוף ופיתוח זוהר דבורי  
 יועץ בניה ירוקה סלע בניה ירוקה

**יזם:** ארביב נדל"ן בע"מ

**בעלות:** פרטית

**מצב השטח בפועל:** המגרש ריק ללא בניו, ללא עצים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
מס' תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - - '23-0002

**מצב סטטוטורי:** תכנית מס' תא/347, תא/מק/צ' תוכנית למבני ציבור, תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

בקומת הקרקע - מעון יום הכולל 2 כיתות גן, מרחב מוגן קומתי, חדר אשפה וחדרי ספח.  
 4 קומות מעל הקרקע - מעונות סטודנטים, ומרחבים מוגנים קומתיים.  
 בקומת המרתף - חדר אופניים ועגלות, חדרי חוגים, חדרי טכניים, חדרי ספח, מחסנים.  
 בקומת מרתף תחתון - חדר שנאים.

#### **נתונים נפחיים:**

מספר קומות: 5 קומות בגובה של 17 מ', קומת גג בחלקה טכנית ובחלקה פעילה עם פיר מדרגות לעלייה לגג.

תכסית: כ- 63% מעל הקרקע, כ- 90% מתחת לקרקע, חריגה בתכסית מ 60% מחייבת הגשת בקש להקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

#### **קווי בנין:**

קו בנין קדמי לרחוב הראל - 4.0 מ'  
 קו בנין קדמי לרחוב עטרות - 4.0 מ'  
 קו בנין צידי מערבי למגרש מגורים - 2.5 מ'  
 קו בנין צידי דרומי למגרש מגורים - 2.5 מ'

#### **עיקרי הוראות התכנית:**

הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי:

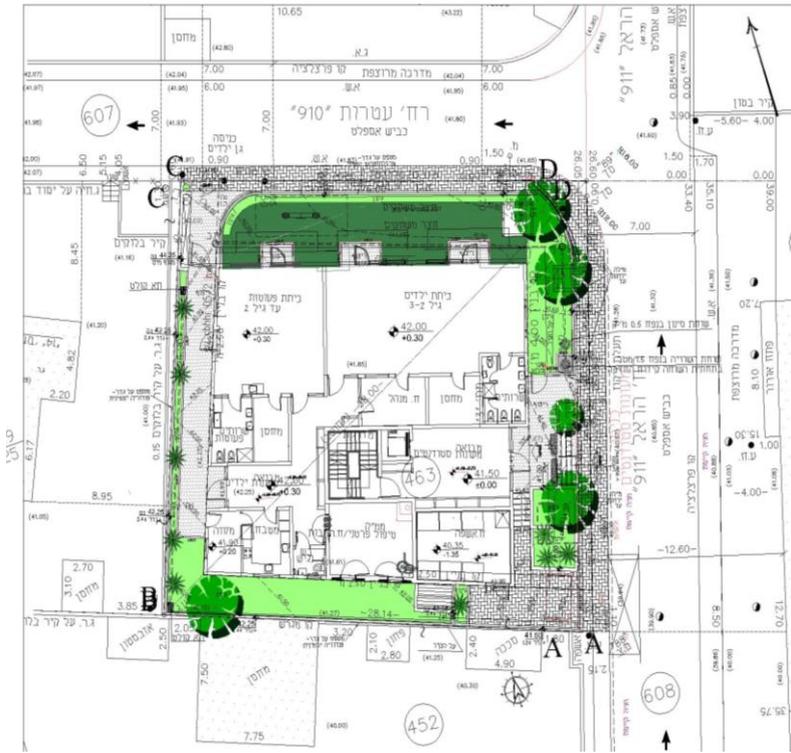
- שימוש למעונות סטודנטים עבור סה"כ 40 חדרי מעונות ו-60 מיטות. 2 כיתות עבור מעונות יום.
- הוראות בינוי ועיצוב הבניין. סידור השימושים בקומות. שטחים משותפים. שימושים טכניים.
- קומות - סה"כ 5 קומות. גובה מכסימלי 17 מ' מעל קומת הקרקע + קומת גג בחלקה פעילה ובחלקה עבור מערכות טכניות בגובה של עד 5 מ', מתוכם 3 מ' עבור מעקה גג בנוי בחלקו.
- הוראות בדבר פיתוח, נטיעות וגדרות, שיתוכנו בהתאם לתכנית צ'.

הקלות - הבקשה להיתר תכלול הקלה להגדלת תכסית מ-60% המותרים ל-63% עבור סידור מרפסות. תכנית העיצוב לא כוללת אישור של ההקלה שתפורסם בשלב הבקשה להיתר בנייה.

#### **הדמיית המבנה**



**תוכנית פיתוח שטח**



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - 0002-23ב'

## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### קומת הקרקע / קומת כניסה

#### 1.1 איפיון המבנה

המבנה המוצע ממוקם בשכונת רמת החיל בפינת רחוב הראל ורחוב עטרות. הרחובות מאופיינים עפ"י רוב בבניה למגורים. בסמוך ממוקם שצ"פ גדול, גן סעדיה שושני.

התכנון מציע מבנה משולב בן 4 קומות מעל קומת קרקע ומרתף. בקומת הקרקע מעון יום הכולל 2 כיתות גן לגיל הרך וחדרי ספח ו-4 קומות מעל למעונות סטודנטים ומרחבים מוגנים קומתיים עם אפשרות לשימוש במחציתם כיח"ד.

#### 1.2 בינוי

- א. חומרים – בהתאם להנחיות המרחביות, המבנה יחופה בטיח בגוון בהיר, ישולבו אלמנטים נקודתיים במרפסות ובהצללות.
- ב. מרפסות -ימוקמו ברצף אחת מעל השנייה. מעקות יבנו ממתכת.
- ג. בקומת הקרקע בהיקף מעון הילדים תותקן גדר מוסדית בפרטים סטנדרטיים.
- ד. חזית חמישית מרפסת גג- לדיירי המבנה תהיה גישה לגג המבנה במעלית ובמדרגות. הגג ירוצף וישמש בחלקו לשימוש הדיירים ובחלקו למתקנים טכניים. המתקנים הטכניים ימוקמו בצד הדרומי של המבנה ויוסרתו ע"י מעקות בנויים מסביבתם. המעקות יבנו בחומר ובצורה התואמים לחומרי המבנה. אלמנטי הצללה יותרו מעל הגזוזטרה העליונה בהתאם להנחיות העירוניות.

#### 1.3 קומת קרקע ומרתף

- א. כניסות למבנה בקומת הקרקע:
  - הכניסה הראשית ללובי מעונות הסטודנטים תהיה מרחוב הראל, בצד מזרח.
  - הכניסה הראשית למעון היום תהיה מרחוב עטרות, בצד צפון.
  - כניסה למרתף חניה תהיה מרחוב הראל, בצד מזרח דרך רמפה.
  - תותר כניסה מישנית ממפלס הרחוב למרתף.
- ב. מרתף:
  - מרתף החניה ישמש לשטחי שרות ולחדרי ספח לשימוש דיירי המעונות.
  - איוורור המרתף יבוצע ע"פי הוראות לעניין איוורור וינותב לפירים/פתחים יעודיים לגג המבנה ובכל מקרה לא יופנה אל החזיתות הראשיות.
  - לא יותרו מגורי סטודנטים במרתף.
- ג. שטחים משותפים בנויים:
  - קומת הקרקע והמרתף במבנה תשרת את ציבור דיירי מעונות הסטודנטים. פונקציות המשותפות הן כדלקמן: לובי, מחסנים משותפים, חדר אשפה (מיחזור, קרטונים וכד'), חדר עגלות, חדר אופניים, חדר כביסה, חדרי תרבות ומחשבים. חדר האשפה ישולב כחלק אינטגרלי מהמבנה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - - 2002-0002

**1.4 אצירת אשפה:** חדר אצירת אשפה- ימוקס במסגרת נפח הבניין. חדר אשפה ישמש את מעונות הילדים והסטודנטים. דלת חדר אצירת האשפה תשולב בחזית המבנה. פתיחת הדלת תהיה כך שלא תהיה הפרעה להולכי הרגל ותפתח אל פנים החדר.

### 1.5 תנועה וחניה

- א. תנועה- רחוב הראל הוא הרחוב הראשי בו קיימת תנועה דו-סיטרית. ברחוב קיימות חניות לדיירי המגורים ולמסחר הקיים ברחוב.
- ב. כיבוי אש- קביעת הוראות לעניין מיקום רחבת כיבוי אש וסימונה, ע"פ דרישות שרותי הכבאות.
- ג. רחבת כיבוי אש מוצעת באישור עקרוני בפינת רחוב הראל ורחוב עטרות.
- ד. תקן החניה המבוקש בתוכנית יהיה בהתאם לשימושים :
- תקן חנייה לגן ילדים -תקן אפס.
- תקן חניה למעונות סטודנטים – בהתאם לתקנות החניה הארציות החלות באזור ג' 20: 1: מיטות, במקרה זה 64 מיטות - 4 מ"ח.
- מבוקש אישורה של הועדה לפטור מחניה בתחום המגרש וזאת מהטעמים הבאים :
1. מגרש בשטח ברוטו 726 מ"ר.
  2. רמפת ירידה וכן תמרוני הרכבים לכניסה ויציאה ל- 4 חניות אינה מוצדקת מבחינה תכנונית.
  3. בקומת הקרקע ברחוב הראל ובסמוך למבנה קיימות חניות עירוניות הכוללות חניות נכים וכן חניה להעלאה והורדת ילדי הגן.
  4. קיים מחסור בשטחי שרות משותפים וכן חדרי תרבות להעשרת דיירי מעונות הסטודנטים.
  5. בקרבת המבנה ברחוב מרכוס קיים שרות תחבורה ציבורית , המבנה במרחק כ- 400 מ' מתחנת רק"ל וכן שבילי אופנים.

## **2. הנחיות הפיתוח הסביבתי**

### פיתוח שטח

- א. עצים וצימחיה :
- סקר עצים : לא נדרש, במגרש אין עצים.
- ב. הוראות לנטיעת עצים : ינטעו עצים לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח. העצים ינטעו במצע של אדמה גננית, בבית גידול בעומק של 1.5 מ' ובנפח של כ- 24 מ"ק לעץ בוגר.
- העצים יהיו בגודל ובכמות לפי הנחיות שפ"ע תוך שמירה על רצף בתי גידול בתת הקרקע. העצים יתנו מענה להצללה.
- ג. הצללות : יתאפשר שילוב הצללות במפרשי צל ע"פ דרישות משרד החינוך להצללת חצרות המשחק.
- ד. מי נגר : מוצעים כ-15% שטחי חילחול . מי נגר יורחקו מהמבנה ויופנו אל איזורים מגוננים ו/או

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - - '23-0002

שוחת סינון ושוחת השהייה ובכפוף לאישור היחידה לבניה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת בעיריית תל אביב יפו.

### 3. מתקני חשמל ומתקנים טכניים בתחום המגרש

- א. תחנת שנאים - ממוקמת במרתף תחתון מתחת לקומת הכניסה. יוצע לחח"י פתרון לביטול התחנה. ע"פ תב"ע צ' האוסרת תחנות במבנה המעונות.
- ב. מתקנים טכניים והנדסיים – מתקנים טכניים כגון מאגרי מים וחדרי חשמל ממוקמים במקומות מוסתרים ומוצנעים.
- ג. תשתיות- קווי ביוב, מים וכל קו קרקעי יעברו באופן שלא יפגע בקיים. גמל מים ממוקם בתוך המגרש, בכניסה למעון הילדים ע"פ דרישות שרותי הכבאות והל"ת.

### 4. שילוט בתחום המגרש

השילוט במבנה יותקן ע"פ התקנות והנחיות השילוט העירוניות.

### 5. מאפייני בניה ירוקה

- א. מצורף נספח לבניה ירוקה הכולל דו"ח תרמי, דו"ח הצללות, דו"ח איוורור דירות ודוח הידרולוגי
- ב. הפתרון ההידרולוגי יהיה לפי הנספח ההידרולוגי המפורט המצ"ב.
  1. נגר המופנה אל שוחת סינון בנפח 0.5 מ"ק ושוחת השהיה בנפח 1.5 מ"ק בתחתית השוחה קידוח החדרה בקוטר 80 ס"מ ובעומק 13 מ', ע"פ מפרט הידרולוג.
  2. גג מעכב עילי -גג כחול
  3. גינן מעל מרתף ע"פ מפרט הידרולוג
  4. גלישת עודפים מהשוחה לניקוז עירוני
- ג. נטיעות במפלס הקרקע: -יש לתכנן עומק של 150 ס"מ בכל המקומות בהם יתקיימו נטיעות.
- ד. דירוג אנרגטי: יש לתכנן את המבנה לדירוג אנרגטי A לפי תי 5282 למגורים. ובאופן שאף יחידת דיור במבנה לא תפחת מדירוג C.

### 6. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלות.

### 7. גמישות

- א. תכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות הכלל עירוניות. במידה וישנה סתירה בין הנחיות מרחביות לתכנית זו יגברו הוראות תכנית זו.
- ב. שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי ו/או בנפח ובעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחוייבו חזרה לוועדה מקומית.

### 8. תנאים להגשת היתר בניה

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - - '23-0002

- א. בהתאם להוראות תכנית צ', שימוש למעונות סטודנטים דורש פרסום מכוח סעיף 149 לחוק התו"ב.
- ב. הצגת התחייבות לרישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 על כך שמבנה מעונות הסטודנטים יהיה בבעלות אחודה וישמש אך ורק למגורי סטודנטים ולא תותר מכירה של יחידות נפרדות. כמו כן, השכרת יחידות נפרדות תותר לתקופה שאינה עולה על שנת לימודים אקדמית בתנאי הצגת תעודת סטודנט בתוקף (שנת לימודים אקדמית מה-1.10 ועד ה-30.9. הזכאות למגורים ברצף תיקבע ע"פ שנות תקן התואר של הסטודנט ועד 3 שנים).
- ג. הבטחה כי מעונות הסטודנטים ישמשו אך ורק לשמה הוקמו באמצעות מנגנון ותקנון סטודנטים אשר יהיו מקובלים על מה"ע ובהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם עם בעלי הקרקע והעיריה לעינן תפקוד הבניין למעונות סטודנטים בלבד במחיר מופקח. המנגנון ייקבע בעלות אחודה על שימוש המעונות וייתחם לסוגיות כגון-ניהול חברת אחזקה אשר תוודא כי הסטודנטים המתגוררים ביחידות עונים על הגדרת סטודנט בחוק זכויות הסטודנט תשס"ז 2007 (ככל שיעודכן מעת לעת) ותחזיק ברשימה עדכנית של הסטודנטים המתגוררים במעונות ומועדי השכירות של היחידות. ניהול המעונות ע"י חברת אחזקה הינו תנאי יסודי ומהותי לשימוש במבנה וביחידות המעונות. קביעת שטחים משותפים לרווחת הסטודנטים (חדרי לימוד ומפגש, חדר כביסה, חדר אב בית, מתקני חניית אופנים וכד') וכן ניהול ותחזוקת המבנה לאורך שנים.
- כתנאי לאכלוס על המנגנון המפורט להיות מוקם בפועל.
- ד. תנאי בהיתר: לא יותרו מגורים במרתף.
- ה. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות ודרוג אנרגטי ברמה B לפחות באופן שדירוג כל יחיד בפרויקט לא יפחת מדירוג C ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה.
- ו. תכנית חתומה ע"י יועץ חשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה, לרבות בתחומים הבאים:
- הצגת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות של המתחם.
- הספק ופרישה של מערכת חימום מים סולרית על גג המבנה החשוף לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טיבעי. יתכנו עמדות טעינה לרכב חשמלית ועוד.

### תנאים לאכלוס

- א. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין ו- C לפחות ליחיד.
- ב. הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 80% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
- ג. רישום בפועל של הערת אזהרה לפי תקנה 27 על כך שמבנה מעונות הסטודנטים יהיה בבעלות אחודה וישמש אך ורק למגורי סטודנטים ולא תותר מכירה של

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - 2023-0002

יחידות נפרדות. כמו כן, השכרת יחידות נפרדות תותר לתקופה שאינה עולה על שנת לימודים אקדמית בתנאי הצגת תעודת סטודנט בתוקף (שנת לימודים אקדמית מה-1.10 ועד ה-30.9. הזכאות למגורים ברצף תיקבע ע"פ שנות תקן התואר של הסטודנט ועד 3 שנים).

רישום בפועל של השטחים המשותפים במסגרת תקנה 27.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. לא יותרו מגורים במרתף.
2. רישום שטחים משותפים במסגרת רישום תקנה 27.
3. תכנית העיצוב אינה כוללת אישור הקלה שתפורסם ותיבחן בשלב הבקשה להיתר בנייה: הקלה להגדלת תכסית מ-60% ל-63% עבור מימוש מרפסות בולטות.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22'ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:**

אלון גולדמן: מציג את תוכנית העיצוב.

חן קראוס: לגבי מעונות הסטודנטים איך זה מפוקח? מה הקריטריונים להתקבל למעונות ופיקוח על המחיר? האם זה מותאם לזוגות למשפחות?

אסף הראל: למה עשיתם מרפסות משותפות ולא בודדות?

מיטל להבי: מדובר בשכונת רמת החייל איזור מאוד צפוף, האם יש תחבורה ציבורית? מדובר בפרוייקט של תקן חניה אפס כאשר יש את אב הבית גננת וכד' איך יגיעו למקום, איפה פתרונות החניה? מוסיפים נפח של בניה משמעותית עם צפיפות גבוהה בלי חניה.

מאיה נורי: הכניסה הקדמית יש בה מדרגות, האם אפשר לשנות אותה לדרך נגישה ללא מדרגות? אופירה יוחנן וולק: האם יש דירות נגישות ואם כן כמה?

מלי פולישוק: איך אפשר לעשות גן ילדים ללא חניה איפה אנשי המקצוע יחנו? מיטל להבי: אנו פרטו את ההתנגדויות.

אלעד דמשק: בהתאם לתכנית צ', נדרש פרסום לשימוש של מעונות סטודנטים. בנוסף תכנון הבניין חורג ממגבלת התכסית המותרת ותדרש הקלה להגדלת תכסית ל-63% בשלב היתר הבנייה וזה פתוח להתנגדויות.

מיטל להבי: כל הצ' שהגיעו הם צ' שהגיעו כתוכנית עיצוב אבל אמורים להתפרסם כהקלה? הראלה אברהם אוזן: תכנית צ' קובעת בהוראות שלה שהיא מוסיפה על תוכניות שקדמו לה ולכן אם יש בתוכנית שקדמה לה הוראה מיטיבה ההוראה הזו גוברת. כאן כנראה אין שימוש של מעונות סטודנטים ולכן יידרש פרסום וזה יהיה בדרך של הקלה עם מתן זכות של התנגדות.

אודי כרמלי: אנא התייחסותך לעניין רישום בהיתר של מעונות סטודנטים תקנה 27.

הראלה אברהם-אוזן: לגבי התפקוד של מעונות הסטודנטים. הנושא יקבל ביטוי בהיתר הבניה וכן רישום הערה בנסח רישום המקרקעין על פי תקנה 27, כך נבטיח שהשימוש יהיה למעונות סטודנטים שלא יהיה מכר של חלקים מהמבנה כדירת מגורים וכדומה.

חן קראוס: מה קורה בפועל שיש סטודנטים יש פיקוח במהלך הזמן? אודי כרמלי: כל חריגה מתנאי היתר הבניה זו עבירה פלילית.

איקה זנזורי: לגבי התמהיל לנגישות, יש 4 דירות נגישות, הכניסה נגישה, מעליות מאיה נורי: אבל היא לא נגישה יש שם מדרגות

איקה זנזורי: בצד המדרגות יש רמפה קטנה של 5%. יש שיפוע חד מאוד ברחוב הראל, יש הפרש של מטר וחצי מהכניסה לגן הילדים, זה גורם למרתפים בעייתיים. שתי כיתות הגן בשטח 130 מ"ר תופסים שטח של הגינה ומשחק ילדים ואין אפשרות להפוך את הכניסה. המבנה קטן ושטח מאוד קטן וזה הפיתרון היחיד. לגבי התנועה המרתף תוכנן על פי דרישה של מהנדס תנועה ל-4 חניות כולל חניית נכים מה שתפס את המרתף ולא נשאר שטח מרתף לסטודנטים ולכן ביקשנו פטור ל-4 חניות והיא אושרה מח' התנועה. יש חניות מול המבנה לעתיד גם 3 של נכים וגם של הסופר למקרה הצורך.

מיטל להבי: יש בעיה עם חניות לצוותי החינוך.

ליאור שפירא: זהו מגרש פרטי לא העיריה בונה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - 0002-23

מגרש של 700 מטר לא ניתן 4 מקומות חניה?  
 אירית לבהר גבאי: באם היינו מאשרים את החניות לא היה ניתן לאפשר שימושים משותפים במרתף וגם לא כיתות גן בקומת הקרקע. מדובר בסך הכל ב-4 חניות לפי תקן ולכן נתנו פטור מהקמת מחניות בתחום המגרש. יש תחבורה ציבורית, חניה בכחול לבן וקו ירוק של הרכבת הקלה.  
 מיטל להבי: גם אם מדובר בגנת של גן פרטי צריך לדאוג לה לחניה. אבקש גם לראות את החניות של העלאת והורדת נוסעים.  
 איקה זנזורי: יש 2 חניות להורדת והעלאת ילדים ברחוב הראל ולא עטרות. בשביל 4 חניות לא כדאי לוותר על מרתף שלם.  
 מלי פולישוק: האם ניתן לבנות עוד קומת מרתף 2- האם זה כלכלי?  
 איקה זנזורי: היזם חתם על הסכם של 10 שנים עם העירייה לגבי תעריף השכירות וזה לא כלכלי ליזם לבנות עוד מרתף.  
 מיטל להבי: זאת אומרת שהמחירים מפוקחים?  
 איקה זנזורי: בוודאי למרות שזה בעלות פרטית.  
 ליאור שפירא: מה קורה בתום 10 שנים?  
 דוד ארביב: אני הבעלים של המגרש כ-15 שנה, אנו מתנהלים מול העירייה כבר 8 שנים. המבנה הזה יהיה רק למעונות סטודנטים וגני ילדים אין לנו כוונה למכור דירות או להשכיר דירות לאנשים זרים. יש שרון חשמל אחד לכל הבנין.  
 ליאור שפירא: מה המקסימום שאפשר לדרוש מחיר מפוקח על שכירות?  
 הראלה אברהם אוזן: פעם ראשונה שאני שומעת על הסכם כזה מול העירייה. מבחינת הוועדה המקומית יש פה מעונות סטודנטים לנצח לא ברור.  
 ליאור שפירא: אני רוצה גורם מקצועי שיענה על זה.  
 אלעד דמשק: אלו מעונות סטודנטים זה לא חלק מעיצוב והפיתוח של המבנה לא ברור מה נחתם בהסכם.  
 ליאור שפירא: אנו לא נצביע כרגע, תדאגו להביא לנו את התשובות.  
 איקה זנזורי: המרפסות מופרדות לכל דירה יש מרפסת, הן מופרדות במחיצה, בערך רוחב כ-4 מטר למרפסת.  
 ליאור שפירא: לדיון נוסף בעוד שבועים.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, אלחנן זבולון, אסף הראל, חיים גורן, מיטל להבי

### **בישיבתה מספר 0030-22' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס, מאיה נורי, אסף הראל, מיטל להבי

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 תיאור הדיון:**

אלון גולדמן: תכנית עיצוב עטרות 16 שנידונה בנובמבר והוחלט לשוב ולדון כיוון שעלה נושא כתב התחיבות בין היזם לאגף הנכסים שלא היה מוכר לוועדה.  
 תכנית העיצוב מכוח תכנית צ' על מגרש חום בבעלות פרטית שמבקשים לממש זכויות עבור מעונות סטודנטים בהתאם לתוכנית צ'. כתב ההתחיבות של היזם מול אגף הנכסים תוקן ויש התחיבות של היזם שלא ישונה היעוד. תכנית העיצוב תכלול תנאים בהיתר - רישום תקנה 27 לגבי השימוש למעונות סטודנטים ולמעונות יום בלבד.  
 חן קראוס: האם זה לתקופת זמן מסוימת או לצמיתות. אין לנו מנגנון פיקוח ושום קשר עם המבנה הזה. איך יכול להיות קשר של העירייה עם נושא מעונות הסטודנטים.  
 הילה אשכנזי: המגרש מיועד למגרש ציבורי הוא לא הופקע ולכן הגענו להסדר, היזם יכול לכאורה למכור את המגרש אבל יש כאן רישום של השימוש במסגרת תקנה 27. תקנה 27 מבטיחה שהשימוש והיעוד יישמרו אלא אם הוועדה תחליט אחרת. התקנה תמיד תהיה בנסח הטאבו.  
 חן קראוס: תמיד תהיה לו מחויבות לשכן שם סטודנטים?  
 הילה אשכנזי: תקנה 27 באה להבטיח שהשימוש יישמר. זו תהיה מהות ההערה.  
 חיים גורן: האם קיבלנו התנגדות על נושא החניה?  
 אלון גולדמן: אנו לא בשלב סטטוטורי שפתוח להתנגדויות. הבקשה להיתר כפופה לפרסום ואז ניתן יהיה להגיש התנגדויות.  
 אופירה יוחנן וולק: בדיון הקודם דובר על כך שיהיה מקום חניה לצוות הגנים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
דיון נוסף - דיון פנימי	4 - - '23-0002

אלון גולדמן: מדובר במגרש צר להכיל חניה, שימושי המרתף הם שימושים משותפים גם למעונות הסטודנטים וגם למעונות היום, אין אפשרות להכניס רמפה. שילוב רמפה לא תאפשר לשלב 2 כיתות מעון ומעליות חניה זה פתרון מאוד יקר ולא מומלץ.  
דורון ספיר: לאשר את תכנית העיצוב.

**בישיבתה מספר 0002-23' מיום 08/02/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. לא יותרו מגורים במרתף.
2. תנאי בהיתר הבנייה: רישום השימוש למעונות סטודנטים, מעונות יום ורישום שטחים משותפים במסגרת תקנה 27.
3. תכנית העיצוב אינה כוללת אישור הקלה שתפורסם ותיבחן בשלב הבקשה להיתר בנייה: הקלה להגדלת תכסית מ- 60% ל- 63% עבור מימוש מרפסות בולטות.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן קראוס