ישיבה מספר : 1358 תאריך הישיבה : 02/08/2021

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

ועדת משנה ב' להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב

החלטות ישיבה מס' : 1358

1רמת גן. **תוכנית - 506-0380212 : רג/1761 - דרום רמת אפעל**

רקע:
התכנית הינה בשטח של כ-315 דונם מדרום לרמת אפעל, מצפון לכביש 461, וממזרח לכביש 4. התכנון מבוסס על תכנית הצל שהוכנה למרחב, ולתמ"מ 5/5, ומהווה המשך ישיר של מספר תכניות שאושרו באזור. התכנון המוצע כולל הקמת שכונת מגורים חדשה של כ – 3,780 יח"ד ע"פ החלוקה הבאה: 2,500 יח"ד בבינוי משולב מרקמי וגבוה, כ - 900 יח"ד דיור מיוחד מסוגים שונים וכ – 380 יחידות דיור בהישג יד. בנוסף, מוצעים שטחים משמעותיים לטובת השכונה שתוקם בהיקף של כ-68 דונם עבור שב"צים וכ-70 דונם עבור שצ"פים. לאורך הדופן הדרום-מערבית מוצעת הקמת רצועת תעסוקה ומסחר בהיקף של כ- 270,000 מ"ר. זאת ועוד, התכנית מתווה רשת תנועה עבור הולכי רגל ותחב"צ, שבילי אופניים, שבילים ירוקים ונטיעות במרחב.

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 27.8.20, על גבי שילוט ביום 25.8.20 ובילקוט פרסומים מס' 9056 מיום 23.8.20. לתכנית הוגשו 15 התנגדויות.

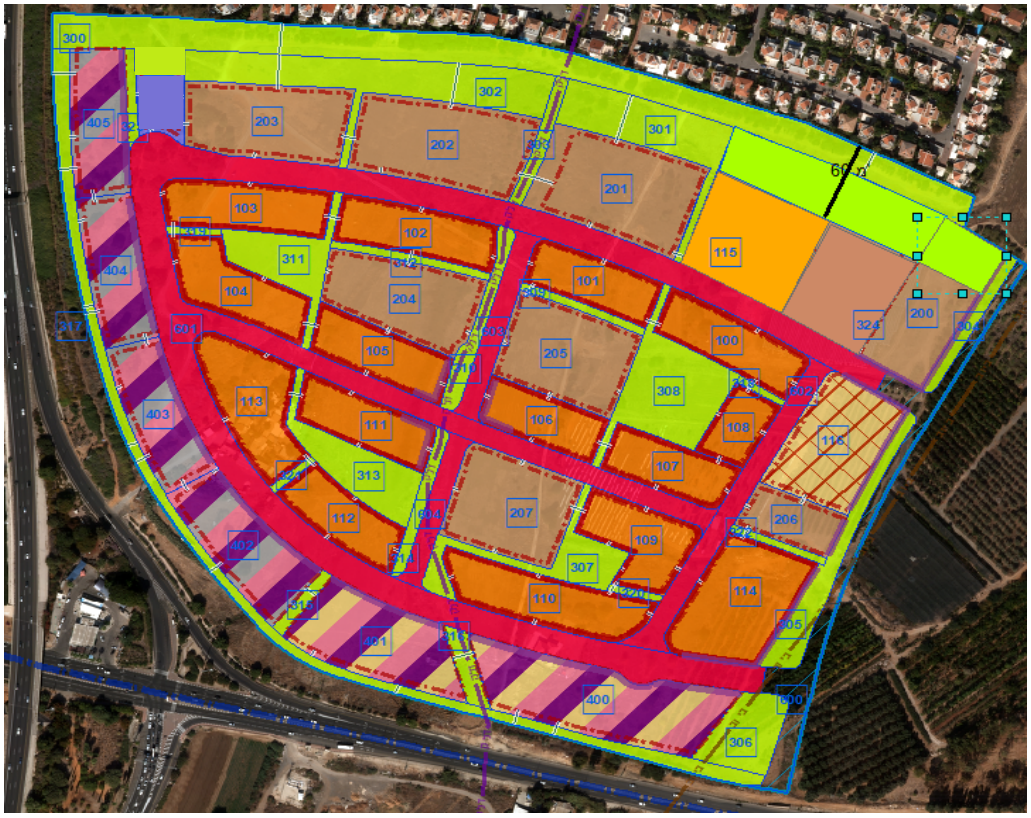
ביום 15.2.21 התקיימה שמיעה של ההתנגדויות ובסופה קיבלה הועדה החלטת ביניים לפיה יוגש סקר העצים המעודכן ותועבר חוו"ד עדכנית של רשות הניקוז לנספח ניהול הנגר ובכלל זה לפתרון הקצה.

ביום 19.4.21 החליטה הועדה על פרסום לפי סעיף 106 ב' היות והיא שוקלת לערוך במסמכי התכנית את השינויים הבאים:

1. תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה ביחס לחלקה 119 בגוש 6174 כמפורט להלן:
   - הגדלת השווי הנכנס של חלק מהחלקה בשטח של 1,000 מ"ר קרקע ב – 20%.
   - הגדלת מרכיב "תרומת מחוברים" לסך של 5,000 ₪ למ"ר.
2. הרחבת רצועת השצ"פ בתאי שטח 302-300 לרוחב של 60 מ', עד לקצה תא שטח 203, תוך ביצוע השינויים הבאים:
   - שטחו של תא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יצומצם בכ – 7.5 דונם תוך יצירת מגרש ריבועי רגולרי הפונה לדרך רפאל איתן, ללא שינוי בזכויות הבניה ובמספר הקומות.
   - רצועת השצ"פ בתא שטח 324 תבוטל.
   - תא שטח 115 יוסט מערבה וישנה צורתו למגרש ריבועי, ללא שינוי בזכויות הבניה ובמספר הקומות.
   - תא שטח 700 בייעוד מתקנים הנדסיים יצומצם ל - 2 דונם, ללא שינוי בזכויות הבניה, ובמקום השטח שייגרע יסומן שצ"פ.

ישיבה מספר : 1358 תאריך הישיבה : 02/08/2021

להחלטה צורפה הסכמה להלן המציגה את השינויים האמורים:



1. שימושים בתא שטח 700 בייעוד מתקנים הנדסיים יהיו מתקן פסולת פניאומטית ומתקני גז טבעי להפחתת לחץ - מלחץ נמוך ללחץ נמוך מאד, ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי. גובה הבניה בתא שטח 700 יהיה עד 2 קומות מעל הקרקע ועד 2 קומות בתת הקרקע. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית.
2. יקבעו תנאים להוצאת היתר בניה ראשון כדלקמן:
   - ביצוע רפאל איתן, לכל הפחות במקטע שבין דרך 461 לכניסה הדרומית לשכונה.
   - פינוי השטחים הציבוריים במלואם.

3. בנוסף קובעת הועדה כי יפורסמו סקר העצים והתייחסות רשות הניקוז אשר הועברו בהתאם להחלטת הביניים מיום 15.2.21.

התכנית פורסמה לפי סעיף 106 ב' בעיתונים ביום 3.6.21 ועל גבי שילוט ביום 6.6.21. לפרסום לפי סעיף 106 ב' הוגשו 8 התנגדויות.

<u>החלטה</u>:

הועדה, לאחר ששמעה את המתנגדים לתכנית המופקדת ואת המתנגדים לשינויים שפורסמו בהליך 106 ב', את יזמי התכנית ואת הועדה המקומית, ולאחר שעיינה בהשלמות שהועברו, מחליטה לתת תוקף לתכנית בהתאם לתיקונים עליהם הוחלט ביום 19.4.21 ובהתאם לתיקונים כפי שיפורט להלן בעיקרי ההחלטה ובמענה להתנגדויות.

הועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה התואמת לתכנית המתאר המחוזית ולתכנית הצל לאזור תל השומר. בנוסף, התכנית תואמת למגמות התכנון בהיותה מייצרת שכונה מעורבת שימושים, בקרבת מערכת להסעת המונים, תוך יצירת מגוון תמהילי דיור לצד מענה לצרכי הציבור הנדרשים.

להלן עיקרי המענה ביחס לטענות המרכזיות:

<u>התאמת התכנית למדיניות התכנונית</u>:

המתנגדים העלו טענות בדבר היותה של התכנית לא מידתית אשר מהווה שינוי מהותי לתכנית התקפה קא/337,שאושרה רק לפני 12 שנים, תוך שינוי אופיה של רמת אפעל ותוספת ניכרת של יח"ד.

בשטח התכנית המופקדת חלות התכניות הבאות: בחלק הדרומי חלה תכנית R6 הקובעת את השטח בייעוד חקלאי, ובחלק הצפוני תכנית מתארית קא/337 אשר קבעה ייעודי קרקע לשב"צ, שצ"פ, אזור מגורים א'1 ואזור מגורים מיוחד. סך הכל קבעה התכנית המתארית קא/337 זכויות עבור 162 יח"ד צמודות קרקע ו – 208 יח"ד בבניה רוויה. מדובר בתכנית אשר הוחלט להפקידה ביום 9.2.04 כתכנית מתארית (אשר היתה מפורטת רק לעניין שטחי הציבור) ובעקבות שמיעת ההתנגדויות הוחלט לשנות את סיווגה לתכנית מתארית בלבד, אשר קידום תכנית מפורטת מכוחה, יהיה בכפוף לאישור תכנית לדרך 4612 (דרך רפאל איתן) אשר ממנה תתאפשר גישה למתחם. בהתאם לאמור, המתחם תוכנן כמתחם עצמאי שהגישה אליו היא מדרך רפאל איתן ולא כהרחבה של רמת אפעל. בסופו של דבר, התכנית קיבלה תוקף ביום 23.6.08, ולא הוכנה תכנית מפורטת מכוחה. במקביל לקידומה של תכנית קא/337 החלו תהליכים נוספים ביניהם: תכנית האב הדו מחוזית למרחב בקעת אונו, תכנית הצל למרחב תל השומר והחלטת הממשלה בדבר העתקת בסיסי צה"ל לנגב לטובת פינוי שטחי בניה באזור המרכז. נוסף על כך, בחלוף הזמן מאז אושרה תכנית קא/337 השטח הועבר לתחום שיפוטה של רמת גן, אושר התכנון לקו הסגול ולדרך 4612 במסגרת תת"ל 70 ואושרה תמ"מ 5/5. לאור השינויים המשמעותיים שחלו, הן בסביבת התכנית והן במגמות התכנון, הרי שהתכנית המתארית התקפה היא שאינה תואמת את מגמות התכנון ואת סביבתה, וחסרה בה הראיה הכוללת כפי שגובשה בתמ"מ ובמסמכי המדיניות.

התכנית המופקדת תואמת למדיניות התכנונית כפי שהותוותה במסגרת תכנית האב לבקעת אונו, בתכנית הצל לתל השומר ובתמ"מ 5/5. תכניות אלה נבחנו תוך הסתכלות כוללת על המרחב מבחינת

תשתיות, תחבורה, שטחי תעסוקה ויח״ד. תכניות אלה קבעו את המתחם כמיועד לבניה אינטנסיבית בהתאמה למגמות הפיתוח במרכז הארץ ולאור העתקת בסיסי צה״ל לדרום, ופיתוח שכונות חדשות למגורים במקומם. תכנית הצל לתל השומר לדוגמא, ראתה במתחם זה רובע מגורים חדש שהינו חלק ממארג עירוני הנבנה בתחומי בקעת אונו, במקומם של שטחים חקלאיים ומחנות צה״ל. תכנית הצל הציעה מסגרת תכנונית להקמת 2,300 יח״ד ו – 260,000 מ״ר לתעסוקה.
התכנית המופקדת מציעה ניצול מיטבי של משאב הקרקע ושל הצורך בתוספת יח״ד, תוך שהיא מאפשרת בינוי מגוון בצפיפות וגובה מידתיים, נותנת מענה לשטחים הציבוריים הנדרשים ויוצרת נגישות לאוכלוסיית שונות למערכת הסעת ההמונים.
תמ״מ 5/5 אשר אושרה ביום 2.11.17 הגדירה את המתחם כאזור עירוני בדגש מגורים ואת חלקו הדרומי הגובל בדרך 461 כמע״ר אזורי, כך שגם מההיבט הזה התכנון המפורט תואם לתמ״מ ולמותר מכוחה.

<u>צפיפות המגורים שנקבעה בתכנית</u>:

א. במסגרת שמיעת ההתנגדויות וההתנגדויות הכתובות עלו טענות לפיהן מדובר בתכנית בעלת צפיפות גבוהה וחריגה ביחס לתכניות שאושרו בסביבה. כפי שפורט לעיל, הועדה סבורה כי התכנית המופקדת הינה תכנית ראויה אשר מנצלת באופן מיטבי את משאב הקרקע בלב אזור הביקוש. התכנית מייצרת רצועת שצ״פ משמעותית ברוחב של 60 מ׳ בחלקה הצפוני, ולצד זה מציעה הקמת שכונה הכוללת בניה מרקמית וגבוהה, מגרשים לבנייני ציבור ואזור תעסוקה. התכנית מייצרת רשת דרכים וצירי הליכה ונשענת על הקו הסגול הגובל בה ממזרח. התכנית איננה חריגה ביחס לתכניות ותמ״ל מאושרות בסביבתה - תמ״ל 1038 – גני אז״ר מציעה שצ״פ ליניארי ברוחב ממוצע של 50 מ׳ בין התכנית לכפר אז״ר. לאחר החיץ הירוק מוצע בינוי לשב״צים בגובה של עד 6-9 קומות ובמרחק לא רב מהם בינוי למגורים בגובה של בין 10-33 קומות. תמ״ל 1023 – דרום תל השומר, מגדירה חיץ ירוק לכיוון רמת אפעל ברוחב של כ – 50 מ׳ המגיע בנקודות מסוימות עד לכ – 25 מ׳ ומעבר לו מוצע בינוי למגורים בגובה של 6 קומות. במבני הציבור בתמ״ל 1023 מתאפשר בינוי בגובה של 12-20 קומות.

ב. כשבוחנים את צפיפות הנטו בשלוש התכניות ניתן לראות כי התכנית המופקדת מציעה צפיפות נטו של 31 יח״ד לדונם, כשתמ״ל 1038 מציעה צפיפות של 42 יח״ד לדונם ותמ״ל 1023 צפיפות של 23 יח״ד לדונם.

כמפורט לעיל, הועדה סבורה כי התכנית המופקדת מציעה תמהיל בינוי ויח״ד מגוון, לצד עירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ומלונאות, וזאת בהתאמה למדיניות הועדה לבינוי לאורך צירי מתע״ן, ומתוך רצון לייצר נגישות למערכת להסעת המונים למגוון אוכלוסיות ומשתמשים. התכנית מציעה 2,500 יח״ד בשטח עיקרי ממוצע של 95 מ״ר מתוכן 500 (20%) יח״ד קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ״ר. לצד זה מציעה התכנית היקף משמעותי של יח״ד קטנות בשטח עיקרי ממוצע של 53 מ״ר מסוגים שונים (דיור מוגן, דיור להשכרה, יח״ד קטנות ודב״י) בהתאם למפורט: 500 יח״ד בתא שטח בייעוד דיור מיוחד, 397 יח״ד משולבות במגרשי התעסוקה ו - 377 יח״ד עבור

דיור בהישג יד בתא שטח בייעוד שב״צ. כלומר, כמעט מחצית מיח״ד בתכנית (47%) הן יח״ד קטנות בשטח עיקרי של 53-63 מ״ר אשר תורמות ליצירת תמהיל בינוי למגוון אוכלוסיות בשלבי החיים השונים ואינן משפיעות באותה מידה כמו יח״ד הרגילות על הצפיפות.

שטחים פתוחים:

א. רצועת השצ"פ הצפונית - במסגרת ההתנגדויות הועלו טענות ביחס לרוחב רצועת השצ"פ בחלקה הצפוני של התכנית ושבו ועלו טענות בדבר הצורך בהרחבתה. תמ"מ 5/5 קבעה במרכזו של המתחם ציר ירוק מטרופוליני ברוחב של 100 מ' תוך מתן גמישות מבחינת רוחב ופיצול. בהתאם לכך לא נדרש רוחב של 100 מ' בכל נקודה לאורך הציר, ובלבד שנשמרת המגמה התכנונית הקובעת ציר מזרח מערב המקשר בין אוסף של שטחים פתוחים ברוחב ובהיראכיה משתנים. במסגרת תכנית הצל למרחב תל השומר, ובמסגרת התכנית המופקדת הוסט הציר הירוק צפונה, ביחס למיקומו בתמ"מ, כך שהוא יהווה חיץ בין השכונה המתוכננת לרמת אפעל. בתכנית המופקדת רוחב הציר השתנה ונע בין 22-57 מ'. הועדה, לאחר ששמעה את הטענות בנושא, ולאור חשיבותו של השצ"פ הן כציר ירוק מטרופוליני, המקשר בין מזרח המחוז למרכזו, והן כאזור להשהיית נגר המגיע מהמעלה, ובהתאם לפרסום שבוצע לפי סעיף 106 ב' קובעת כי רוחב השצ"פ הצפוני יעמוד על 60 מ' עד לקצה תא שטח 203, וזאת בהתאם לשינויים שנקבעו בהחלטה מיום 19.4.21. הועדה סבורה כי השצ"פ המוצע כאמור, אשר שטחו יהיה קרוב ל - 40 דונם, מהווה שטח משמעותי לצורך יצירת הפרדה בין רמת אפעל לבניה המוצעת בתכנית וכן לטובת ניהול הנגר, קישוריות במרחב ועוד.

ב. סקר העצים – במסגרת ההתנגדויות עלו טענות בנוגע לעצים בוגרים שלא נכללו בסקר העצים המופקד, ובכללם חורשת עצים בשצ"פ הצפוני בממשק עם רמת אפעל. יזם התכנית ביצע עדכון לסקר העצים, וזה הוגש לועדה במסגרת החלטת הביניים, ופורסם במסגרת הליך 106 ב'. הועדה, לאחר שבחנה את הסקר המעודכן, מורה על הטמעתו במסמכי התכנית למתן תוקף.

ג. שימושים בשצ"פ ומיקום חצרות השב"צ בחלק הצפוני - במסגרת ההתנגדויות שבו ועלו טענות הנוגעות לשימושים המותרים בשצ"פ הצפוני, בתאי שטח 302-300 ולמטרדים שהם צפויים לגרום לתושבי רמת אפעל. בהתאם לכך, ביקשו המתנגדים לקבוע הוראות הקובעות כי חלקו הצפוני של השצ"פ יפותח כשטח אקסטנסיבי. בנוסף, עלו טענות כי הפניית חצרות השב"צים צפונה, כמסומן בתאי שטח 200 ו – 203 בנספח הבינוי, לצד ההוראה בסעיף 6.1 (א.1) לפיה השטח הציבורי וחצרות מבני הציבור יהוו שצ"פ משלים ויהיו נגישים גם מחוץ לשעות הפעילות של המבנים, צפויה לגרום למטרדי רעש, תאורה ולתנועת רכבים.

הוועדה סבורה כי יש לדחות את הטענה. ביחס לשימושים המותרים בשצ"פ הצפוני, הוראות התכנית מאפשרות בתאי שטח אלה הקמת מבנה שירותים ומחסן בהיקף של 50 מ"ר בכל אחד משלושת תאי שטח. מדובר על שצ"פים בהיקף כולל של קרוב ל - 30 דונם, ע"פ התכנית המופקדת, וכ – 40 דונם לאחר הרחבת החיץ הירוק. לעמדת הועדה, השימושים המוצעים והיקפם נדרשים בשטח פתוח בהיקף כזה, ואין בהם כדי להוות מטרד. יוער בנוסף, כי הוראות התכנית אינן

מאפשרות שימושי מסחר בשצ"פ הצפוני. הקמת בית קפה בתחומי שצ"פ מותרת אך ורק בתא שטח 308 המצוי במרכז התכנית.

ביחס לבקשה לשמירת חיץ אקסטנסיבי מרמת אפעל, הרי שעם הרחבת הציר הירוק לרוחב של 60 מ', ותיקון סקר העצים תוך הבטחת שימור החורשה הצפונית, יובטח חיץ אקסטנסיבי של כ – 10 מ' בחלקו הצפוני של השצ"פ.

לטענות בנוגע למיקום חצרות השב"צים, הועדה סבורה כי קביעת מיקומה המדויק של חצר מוסד ציבורי הינה הוראה קשיחה מדי שעלולה לייצר מגבלות במסגרת התכנון המפורט לביצוע שיוגש במסגרת הבקשה להיתר. לאור הרחבת החיץ הצפוני וצמצום תא שטח 200, הועדה מורה על הסרת הסימון וההוראות הנוגעות למיקום חצרות השב"צים, והדבר ייבחן

בשלב ההיתר. בנוסף, לסעיף 6.1 (א.1) בנוגע לשימוש בחצרות מחוץ לשעות הפעילות, יתווספו המילים "ככל הניתן" לאחר המילה "נגישות". הועדה סבורה כי המגמה של ייעול השימוש במוסדות ציבור הינה ראויה אך נדרשת לגמישות בהיותה כפופה להנחיות בטיחות ותפעול, כמו גם לבחינה ביחס לשימוש הציבורי שייקבע במגרש.

היקף הבינוי והשימושים המותרים בשב"צים :

א. ביחס לטענות שעלו בנוגע לגובה מבני השב"צ, לאי התאמה להמלצת הועדה המקומית ביחס למספר הקומות ולסתירה לתכנית רג/340/ג/52, הועדה סבורה, כי תכנון השב"צים מנצל נכונה את משאב הקרקע הציבורית ואין בו משום סתירה כפי שיובהר להלן.

בהמלצת הועדה המקומית מיום 4.2.18 נקבע כי במגרשים בחלקה הצפוני של התכנית תותר בניה של עד 4 קומות וביתר מגרשי השב"צ תותר בניה של עד 9 קומות.

במסגרת החלטת ההפקדה קבעה הועדה המחוזית כי במבני הציבור בתחום התכנית תותר בניה של עד 7 קומות, וזאת על מנת למקסם את השימוש בקרקע הציבורית בהתבסס על הפרוגראמה ומאפייני השכונה, ועל מנת לאפשר גמישות לעת התכנון המפורט לביצוע שיוגש במסגרת הבקשה להיתר בהתאם לשימוש הספציפי.

ע"פ תכנית רג/340/ג/52 במגרשים מעל 2 דונם מותרת בניה של 9 קומות וזכויות הבניה הינן נפחיות ומחושבות כנגזרת של קווי הבניין והתכסית. התכנית כוללת נספח מתחמים המגדיר אזורים של בניה צמודת קרקע בהם תתאפשר בניה של 4 קומות מעל קומת כניסה בשטחים החומים.

כלל מגרשי השב"צ בתכנית המופקדת גדולים מ – 2 דונם ורובם המכריע בגודל של 7-9 דונם. מדובר בחטיבות קרקע משמעותיות אשר בינוי של 7 קומות כמוצע יאפשר תכנון מפורט להיתר שיוכל לייעל את השימוש בקרקע תוך הותרת שטחים פנויים מבינוי. כמפורט, מספר הקומות בתכנית המופקדת קטן ממספר הקומות שהיה מתאפשר מכוח תכנית רג/340/ג/52. ביחס לטענות שהועלו לפיהן תכנית רג/340/ג/52 סימנה את המתחם כאזור המאופיין בבניה צמודת קרקע, הרי שקביעה זו נכונה עבור רמת אפעל הותיקה, ואינה חלה על תחום התכנית המופקדת. נספח המתחמים של תכנית רג/340/ג/52 משרטט את גבולות המתחמים לבניה צמודת קרקע תוך פירוט הגושים הכלולים בהם, כאשר שטח התכנית המופקדת מצוי מחוץ לסימון האמור.

ב. לטענות בנוגע להיקף שטחי המסחר במגרשי השב"צ, הרי ששטחי המסחר הינם בהיקף של 10% מזכויות הבניה בכל תא שטח והם מוגדרים בסעיף 4.6.1 כמסחר נלווה לשימוש הציבורי ולא כשימוש מסחרי העומד בפני עצמו. מדובר בשימוש אופציונלי ולא מחייב, אשר נועד לתת מענה משלים למשתמשי המבנה הציבורי. מדובר בשימוש נלווה מובהק ולפיכך אין מניעה לכלול אותו בשטחים הציבוריים. גם המחוקק הכיר באפשרות להוספת שימושים שאינם לצורכי ציבור במגרש המיועד למבני ציבור במסגרת סעיף 62א(א1)(11) בשינויים המחויבים. יחד עם זאת, הועדה קובעת כי להוראות התכנית יתווסף סעיף כי השטח המסחרי הנכלל בהיתר הבניה למבנה הציבורי לא יעלה על 10% משטחי הציבור הנכללים באותה בקשה להיתר. בנוסף, יתווסף להוראות התכנית כי לא ניתן לנייד שטחי מסחר ממגרש למגרש.

ג. ביחס לטענות שהועלו בנוגע להקצאת דיור בהישג יד במגרש 200 ולהיקפו, הועדה סבורה שמדובר בשימוש ציבורי חשוב וראוי ובמיקום נכון התואם את מדיניות הועדה המחוזית לבינוי לאורך צירי מתע"ן. מדובר בדירות בהישג יד להשכרה לפי סעיף 188 לחוק ותקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה- 2014. כלל יחידות הדיור הללו יושכרו בשכירות מופחתת לפי החוק והתקנות עבור תושבי רמת גן כאשר הועדה סבורה כי מדובר בשימוש חשוב

שמטרתו, בין היתר, הנגשת מגורים למגוון אוכלוסיות בשלבי החיים השונים. כפי שקובע החוק, מדובר בשימוש ציבורי מובהק. שימוש זה מאפשר לאוכלוסיות מגוונות לזכות בקורת גג ראויה, והוא נכלל בתכנית תוך איזון תכנוני ראוי לצורך קידום מטרה ציבורית חשובה. לפיכך, הועדה דוחה את הטענות ביחס להיותו של השימוש מטרדי, וסבורה כי לאחר הרחבת השצ"פ הצפוני ושינוי תצורתו של תא שטח 200 מתייתרות הטענות ביחס להפרעה כזו או אחרת לבתי רמת אפעל. בנוסף, סבורה הועדה כי מיקומו של הדב"י ראוי בהיותו נשען על הקו הסגול בדרך רפאל איתן, ולפיכך אינה סבורה כי יש להסיטו למיקום אחר בשכונה.

<u>ניהול נגר</u>:

בהתנגדויות לתכנית עלו טענות ביחס למערך ניהול הנגר, בעיקר ביחס לרצועת השצ"פ הצפונית אשר תוכננה לשמש גם לניהול הנגר המגיע מהמעלה. במסגרת זו ביקשו המתנגדים להשלים את הבחינה המפורטת ביחס לניהול הנגר טרם אישור התכנית, ולא להותיר את הנושא לשלב ההיתר כמפורט בסעיף 6.2 (ה). בנוסף, ביקשו המתנגדים לא לאפשר את הגבהת מפלס הקרקע בתחום התכנית.

הוועדה דוחה את הטענה לפיה לא בוצעה בחינה לנושא הנגר במסגרת התכנית וכי חלק מן הבחינה הותר לשלב הרישוי. נושא הנגר נבחן באופן מקיף במסגרת התכנית המופקדת, ניתנו הפתרונות הנדרשים והתקבל אישורו של הגורם המוסמך- רשות הניקוז. במסגרת החלטת הועדה מיום 15.2.21 נקבע כי תועבר חוו"ד עדכנית של רשות הניקוז לנספח ניהול הנגר, וזאת למרות שהתכנית קיבלה את התייחסות רשות הניקוז בפברואר 2017. התייחסות מעודכנת כמבוקש התקבלה ביום 17.3.21 ובמסגרתה קבעה רשות הניקוז כי חישוב הנגר תואם לתמ"א 1 ולמדיניות מנהל התכנון וכי רשות

הניקוז אינה מתנגדת לאישור התכנית. ההתייחסות פורסמה לציבור במסגרת החלטת הועדה מיום 19.4.21.

לצד זה במסגרת החלטת הועדה מיום 19.4.21 ובהתאם להחלטה זו, רצועת השצ"פ הצפונית הורחבה ל – 60 מ', הן על מנת לייצר ציר ירוק משמעותי בהתאמה לתמ"מ 5/5 והן על מנת לאפשר שטח פתוח משמעותי לטובת ניהול הנגר בתחום התכנית. שטחים פתוחים הינם אחד הכלים היעילים לניהול נגר והתכנון המוצע בתכנית, המבוסס על תכנית הצל, מוכוון למטרה זו. יצוין בנוסף, כי התכנית תואמה עם נת"ע, עם התכנון של תת"ל 70 ב' ועם נתיבי ישראל טרם הפקדתה. הוועדה סבורה שכלל הפתרונות לנושא הנגר שניתנו במסגרת התכנית המפורטת לבדם, ובוודאי לאחר הרחבת השצ"פ כאמור, נותנים מענה שלם לנושא הנגר.

נוסף על האמור, קובעת הועדה כי בסעיף 6.2 (יח) לפיו תנאי להיתר יהיה תכנית הנחה לכלל התשתיות, יובהר כי הנ"ל כולל גם בחינה של נושא הנגר כמפורט בסעיף 6.2 (ה). עוד קובעת הועדה, כי מערך תשתיות ניהול הנגר יתוכנן בהתאם להנחיות מסמך המדיניות לניהול נגר עירוני כפי שאושר במועצה הארצית ביום 6.4.21 ויתייחס לכלל שטחי השצ"פ. הבחינה המפורטת של התשתיות תעשה במשותף עם התכנון המפורט לביצוע של תמ"ל 1023 ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל תחום התכנית. תכנית הנחת התשתיות תאושר ע"י הועדה המקומית, לאחר קבלת התייחסות רשות הניקוז. במסגרת הבחינה של נושא הנגר ייקבעו רומי הפיתוח כמפורט בסעיף 6.8 ביחס לכלל התשתיות, ובכלל זה מערכות התחבורה, מעבירי המים ומערכת הביוב ותפקודן בשגרה ובחירום.

יוער, כי התכנית המתארית התקפה, תמ"מ 337, הציעה רצועת שצ"פ מצומצמת בחלק הצפוני, לעומת התכנית המופקדת והשינויים אשר פורסמו במסגרת הליך 106 ב' והחלטה זו, אשר מייצרים שצ"פ רחב ומשמעותי, בהיקף של כ – 40 דונם, גם לטובת ניהול הנגר המגיע מהמעלה.

בנוסף סבורה הועדה כי השלב של תכנית הנחת התשתיות והתכנון המפורט לשטחים הפתוחים הוא השלב הנכון לקביעה של מפלס הקרקע, ולכן לא יהיה נכון לקבע נושא זה בשלב הכנת התכנית ובהתאמה סעיפים 4.4.2 (א)(יד), 4.5.2 (א)(יב) וסעיף 6.8 (ה) יוסרו מהוראות התכנית

<u>תא שטח 700 בייעוד מתקנים הנדסיים</u>:

במסגרת ההתנגדויות עלו טענות בנוגע למיקום תא שטח 700 בייעוד מתקנים הנדסיים ולשימושים המותרים בו. בהתאם למפורט בפתיח להחלטה, הציר הירוק בחלקה הצפוני של התכנית יורחב, תוך צמצומו של תא שטח 700 מ – 2.5 ל – 2 דונם. בנוסף, סעיף 4.7.1 בתכנית המופקדת אשר הגדיר את השימושים המותרים כ"מתקני תשתית, לרבות מתקן איסוף למערכת פסולת פניאומטית ומתקנים טכניים" יתוקן בהתאם לפרסום לפי סעיף 106 ב' כך שהשימושים יהיו מתקן פסולת פניאומטית ומתקני גז טבעי להפחתת לחץ - מלחץ נמוך ללחץ נמוך מאד, ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי. התכנית המופקדת כוללת התניות ביחס לביצוע מערכות אלה – סעיף 6.1 (ד) לנושא פינוי פסולת פניאומטית וסעיף 6.10 (ה) לנושא גז טבעי. כמו כן, הוראות התכנית המופקדת קובעות כי השימושים בתא שטח 700 יותאמו לייעודי הקרקע הגובלים ולא יטילו מגבלות סביבתיות עליהם, וכן נקבע כי מתקן גז טבעי יוקם רק בכפוף לעמידה במרחקים הנדרשים מייעודי קרקע גובלים ע"פ צו הבטיחות.

הועדה סבורה כי לאחר צמצום תא השטח כאמור, והגדלת המרחק בינו לבין בתי רמת אפעל, כך שהמרחק המינימלי יעמוד על כ - 60 מ', אין בו כדי להוות מטרד כזה או אחר. מדובר במגרש עבור מתקן הנדסי אשר הגישה אליו היא מתוך התכנית המופקדת והשימושים המותרים בו כמפורט, אינם מהווים מטרד או מטילים מגבלות על סביבתם. בהתאם לפרסום שנעשה ע"פ סעיף 106 ב' לחוק, גובה הבניה יהיה עד 2 קומות מעל הקרקע ועד 2 קומות בתת הקרקע ולסעיף 6.2 יתווסף: כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית. בנוסף, קובעת הועדה כי סעיף 4.7.2 (ג) יתוקן כך שיימחקו המילים "יותאמו לייעודי הקרקע", היות ואלה כבר נקבעו במסגרת התכנית וניתן לאפשר אותם בסמיכות לתא שטח זה. על מנת להבטיח כי השימושים לא יטילו מגבלות סביבתיות, להוראות התכנית יתווסף: כי תנאי להיתר בניה בתא שטח 700 יהיה קביעת תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה מטרדי ריח ורעש, ואישור הגורם הסביבתי המוסמך.
תחנה להפחתת לחץ גז טבעי ללחץ נמוך מאד אינה כוללת אלמנטים בנויים משמעותיים ובמסגרת תכנית הפיתוח תובטח השתלבותם בסביבה.
מערכות אוטומטיות לאיסוף פניאומטי של פסולת, מהוות חלופה מתקדמת למערך איסוף הפסולת הקונבנציונאלי. המערכות עשויות להפחית משמעותית את מערך התפעול הקונבנציונאלי ובעלות תועלות סביבתיות בהפחתת רעש, זיהום אוויר, עומסי תנועה ותועלות נוספות גם בשכונות מעורבות שימושים.
מדובר במתקנים אשר גודלם והיקפם אינו צפוי לייצר מטרדים ואינו נדרש לבחינה סביבתית נוספת בשלב זה. לאור האמור, הועדה סבורה כי מיקומו של תא שטח זה הינו נכון ולא נדרשת הסטתו למיקום אחר.

<u>תחבורה</u>:

מערך הדרכים בתכנית מבוסס על שלד שהותווה במסגרת תכנית האב ותכנית הצל אשר בחנו את היקפי הפיתוח באזור תוך עריכת בדיקות תחבורתיות מקיפות. לתכנית המופקדת הוכנה בה"ת ביוני 2017 כתנאי לקידומה במוסדות התכנון והיא תואמה עם גופי התחבורה השונים ביניהם משרד התחבורה, נת"ע ונת"י. התכנית תואמת להוראות הבה"ת. השינויים שנערכו

בתכנית מאז עריכתה אינם מחייבים עדכון הבה"ת היות ומדובר ביח"ד קטנות ובשימוש כגון דיור מוגן. יתרה מזאת, בתקופת קידומה של התכנית אושר תכנון הקו הסגול במסגרת תת"ל 70 א' ו – ב' ובכך נוצרה ודאות ביחס לממשק בינו לבין התכנית המופקדת. הקו הסגול נמצא כיום בתכנון מפורט לביצוע ובשלבי ביצוע ראשונים וכולל גם את ביצוע דרך רפאל איתן. כמו כן, התווסף תכנון לקו מטרו M3 אשר מציע תחנות בתחום בית חולים תל השומר ובדרך 461. מדובר בתכניות שעתידות לשפר באופן משמעותי את התחבורה הציבורית באזור. נוסף על כך, במסגרת החלטת הועדה מיום 19.4.21 התווסף תנאי הקושר בין מימוש התכנית לביצוע רפאל איתן במקטע שבין 461 לכניסה הדרומית לשכונה.
עוד יוער, כי במסגרת הצוות המלווה של הותמ"ל הוכנה בה"ת עדכנית למרחב בקעת אונו אשר אושרה ע"י הצוות המלווה באוקטובר 2020. הבה"ת כוללת התייחסות להיקפי הפיתוח ע"פ התכנית המופקדת. בהתאם לאמור, הועדה סבורה כי רשת הדרכים כפי שהותוותה ומערכת התחבורה הציבורית המקודמת, תואמות להיקפי הפיתוח המוצעים במסגרת התכנית.

<u>תיקונים נוספים</u>:

א. סיווג התכנית ישונה לתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת.

ב. מתחום התכנית ייגרע תא שטח 600 המסומן כ"ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת" המבטא את הממשק עם תת"ל 70 ב'. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם, תוך צמצום הקו הכחול והסרת סימון האו"ח מהתשריט, היות ולאחר הצמצום המוצע כל שטח התכנית נכלל באיחוד והחלוקה.

ג. נוסח סעיף 6.2 (טז) יתוקן כך שתנאי להיתר יהיה קבלת אישור הגורם הסביבתי המוסמך לאמצעים אותם יש לנקוט בנושא איכות אוויר, ככל שיידרש ובהתאם לאמור בסעיף 6.5.

ד. תקן החניה לדיור המיוחד ולדיור בהישג יד יהיה עד 0.6 מקום חניה ליח"ד.

ה. מסעיף 6.4 (ב) תימחק המילה "מקסימלי" כך שתקן החניה לרכב יהיה בהתאם לתקן התקף.

ו. סעיף 6.1 (ו)(2) יוסר.

ז. נספח הבינוי יוגדר כמנחה היות והנושאים לגביהם הוא נקבע כמחייב מעוגנים בהוראות התכנית. סעיפי התכנית הקובעים אותו כמחייב יוסרו.

<u>מענה להתנגדויות לפרסום לפי סעיף 106 ב'</u>:

1. <u>להתנגדות עו"ד משה רז כהן בשם בעלי הבתים ברחוב צור 30-10 ברמת אפעל:</u>

א. לטענה כי המתנגדים מברכים על הרחבת השצ"פ והקטנת תא שטח 200 אך סבורים שיש לצמצם את זכויות הבניה בהתאם לגודלו המעודכן של תא השטח - **לדחות את ההתנגדות.**
מדובר בתא שטח בייעוד ציבורי אשר גודלו לאחר הצמצום הינו כ – 11.5 דונם המיועד לדיור בהישג יד לצד שימוש למבנה ציבור נוסף בהתאם לצרכי השכונה. הועדה סבורה כי היות ומדובר במגרש המיועד עבור שימושי ציבור יש להותיר את היקף הזכויות כפי שהופקד על מנת שניתן יהיה לממש את הצרכים הפרוגרמתיים של השכונה וסביבתה לאורך זמן, כאשר אין הכרח לנצל את מלוא הזכויות שהוקנו בתכנית.

2. <u>להתנגדות עו"ד ציפי גורדין בשם אורי וליטל קופילוב ואחרים משדרות הברושים ברמת אפעל:</u>

א. לטענה כי יש להרחיב את רצועת השצ"פ הצפוני לרוחב של 100 מ' ולבנות קיר אקוסטי לכל האורך בצמוד למגרשי הספורט המתוכננים, על מנת להגן על איכות חיי התושבים – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מייצרת רצועת שצ"פ ברוחב 60 מ' בין רמת אפעל הותיקה לשכונה המוצעת במסגרת התכנית. כמפורט בעיקרי ההחלטה, יוסר סימון חצרות בתי הספר ומיקומן ייבחן בשלב הוצאת היתר הבניה. הועדה סבורה, כי לאור השצ"פ המשמעותי והרחב המוצע בחלק הצפוני לא נדרשות הפרדות נוספות, ואין בשימושים המוצעים לאחר רצועת השצ"פ כדי להוות מטרד כזה או אחר. מדובר במרקם עירוני אשר יש להבטיח בו את מירב הקישוריות, בעיקר עבור הולכי הרגל, מבלי לייצר בו מכשולים.

ב. לטענה כי יש לבחון שוב את פתרון הניקוז על מנת לא לפגוע בתושבי רמת אפעל הותיקה – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה. נושא הניקוז נבחן טרם הפקדת התכנית, וכלל תיאום והתייחסות של גורמים שונים ביניהם רשות הניקוז, נת"ע ונת"י. בנוסף, במסגרת החלטת הועדה מיום 15.2.21 נעשה תיאום נוסף עם רשות הניקוז.

ג. לטענה כי אין למקם מטמנת זבל באזור מגורים אלא סמוך לדרך 461 – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה. שכונה בסדר גודל כמוצע בתכנית נדרשת להקצאת מגרש עבור מתקנים הנדסיים. תא שטח 700 צומצם במסגרת החלטת הועדה לפרסום 106 ב' וכן הוגדרו במדויק השימושים המותרים ומספר הקומות. יצויין כי אין מדובר במטמנת פסולת. מסוף פניאומטי לאיסוף אשפה יוקם במבנה סגור מעל או בתת הקרקע, ישולב אדריכלית בסביבתו, ואין בו כדי לייצר מטרד לסביבה.

3. <u>להתנגדות עו"ד רונן ריכלין בשם ועד רמת אפעל, תושבי רמת אפעל ובשם רמי ומירית יהודיחה, מרחוב השחם 19 ברמת אפעל:</u>

א. לטענה כי יש לבטל את תא שטח 115 בייעוד מגורים היות והוא מציע 3 מבני מגורים בני 16 קומות, עם בניה מרקמית ביניהם, במרחק של 60 מ' בלבד מבתיה של רמת אפעל. טוענים כי בתכנית המופקדת תא שטח זה מוקם במרחק של 100 מ' מרמת אפעל, וכעת הוא צפוי לגרום לחסימת אוויר, אור ולהצללה. טוענים כי יש לתקן את התכנית כך שלאחר רצועת השצ"פ תהיה שורה של מבני ציבור בגובה של עד 4 קומות – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ביחס למבני הציבור. ביחס לתא שטח 115, הועדה סבורה כי לאחר הרחבת רצועת השצ"פ ל – 60 מ' אין מניעה לאפשר בניה למגורים בגובה של עד 15 קומות, משולבת בבניה מרקמית של עד 7 קומות, כמוצע בתא שטח 115. מדובר במרחק רב אשר לעמדת הועדה אינו צפוי לגרום למטרדים.

ב. לטענה כי בתשריט הנכלל בפרסום לפי סעיף 106 ב' מסומן ריבוע לא ברור בצד הצפון מזרחי אשר יש להבהיר את מטרתו ולאפשר להתייחס אליו טרם הכרעה בתכנית- **לדחות את ההתנגדות.**

בהחלטה לפי סעיף 106 ב' לחוק הובהר, כי מדובר בסכמה והשינויים הכלולים בה פורטו במלל הנלווה. הריבוע המוזכר בהתנגדות אינו מציג שינוי נוסף מעבר לאלה שפורטו בהחלטה, ומדובר בסימון טכני אשר לא יכלל בתשריט המצב המוצע לעת מתן תוקף.

ג. לטענה כי יש להזיז את תא שטח 700, בייעוד מתקנים הנדסיים, למגרשי התעסוקה או לתא שטח 306 בייעוד שצ"פ בסמוך לדרך 461, היות והשימושים המוצעים בו, הכוללים מתקן איסוף פסולת פניאומטית ומתקני גז, צפויים לגרום למטרדים לרמת אפעל - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה. השימושים המותרים בתא שטח זה לא יטילו מגבלות סביבתיות על מגרשים גובלים. משכך, לא צפויה השפעה על ייעודי קרקע הגובלים בייעודים הגובלים במתקן ומרוחקים כ - 60 מ' ממנו.

ד. לטענה כי יש לתכנן מחדש את מערך הניקוז מבלי לייצר אגם היקוות וכי התייחסותה של רשות הניקוז מיום 17.3.21, לצד התנגדות הועדה המקומית ר"ג לתכנית, מחייבות חשיבה מחודשת על הפתרונות המוצעים בתכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ה. לטענה כי יש לחייב הקמת קיר אקוסטי שקוף בחלק הצפוני של התכנית לתקופת הבניה, אשר יהווה חיץ אקוסטי וימנע אפשרות מעבר לרמת אפעל - **לדחות את ההתנגדות.**

במסגרת החלטת הועדה לפרסום 106 ב' נקבע כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה ביצוע דרך רפאל איתן, לכל הפחות במקטע שבין דרך 461 לכניסה הדרומית לשכונה. תנאי זה נועד להבטיח שתתקיים גישה לאתר ההקמה שלא דרך רמת אפעל הותיקה. לעניין הקיר האקוסטי, היות ובין רמת אפעל לשכונה החדשה נקבע שצ"פ ברוחב של 60 מ', הרי שמתקיים חיץ משמעותי, שלאחריו הועדה אינה סבורה שישנה הצדקה בדרישות נוספות.

4. <u>להתנגדות עו"ד אלי וילצ'יק בשם תושבי רחוב ספיר, צור ושדרות הברושים ברמת אפעל:</u>

א. לטענה כי צמצום שטחו של תא שטח 700, עליו הוחלט במסגרת הליך 106 ב', הינו שינוי מינורי וכי השימושים כפי שהוגדרו, הכוללים מתקני גז ופסולת, הינם שימושים מטרדיים, אשר לא נערכו לגביהם הבדיקות הסביבתיות הדרושות טרם הפקדת התכנית. טוענים כי יש להסיט את מיקומו של תא שטח 700 לדרום מזרח התכנית, ובמידה ולא, לכל הפחות יש להשלים בדיקות אלה ולפרסמן לציבור טרם אישור התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ב. לטענה כי הרחבת השצ"פ הצפוני לרוחב של 60 מ' איננה מספיקה וכי התכנית, כפי שהומלצה ע"י הועדה המקומית להפקדה, כללה רצועת שצ"פ משמעותית יותר, אשר היה בה בכדי למתן את הקונפליקט בין רמת אפעל הותיקה, לתכנון המוצע. טוענים כי יש להבטיח רצועה אקסטנסיבית ברוחב 25 מ', הכוללת את שימור העצים בחלק הצפוני ואחריה לאפשר שצ"פ אינטנסיבי יותר תוך קביעת מגבלות סביבתיות למניעת מטרדים - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה בנושא השטחים הפתוחים.

5. <u>להתנגדות עו"ד לירון רותם בשם אינג' סיגל חורש מהנדסת העיר רמת גן:</u>

א. לטענה כי אין לצמצם את שטחי השב"צ בתכנית, כפי שמוצע במסגרת החלטת הועדה לפרסום 106 ב', ולכן יש לשנות את ייעוד תא שטח 115, חלקו או כולו, ממגורים לשב"צ. טוענים כי השינוי המוצע יאפשר רצף של מגרשי שב"צ אשר יאפשרו גמישות בבינוי ויכולת להקים מבני ציבור עתירי שטח - **לדחות את ההתנגדות.**

נערך עדכון לבחינה הפרוגרמתית ביחס לצרכי הציבור הנדרשים עבור יח״ד בתכנית וממנה עולה, כי נדרשת הקצאת קרקע מבונה לשטחי ציבור בהיקף של כ- 60 דונם. בהתאם לכך, אין בצמצום חטיבת הקרקע בכ - 7.5 דונם בכדי לפגוע במתן שטחי הציבור הנדרשים עבור צרכי השכונה.

ב. לטענה כי יש לצמצם את שטחו של תא שטח 405 בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות, כך שתישמר גם שם רצועת שצ״פ ברוחב 60 מ׳, ולהעתיק את הזכויות הנגרעות למגרשי התעסוקה בחלק הדרומי של התכנית - **לדחות את ההתנגדות.**
הבינוי המוצע בתא שטח 405 הינו במרחק של כ – 70 מ׳ מבתי רמת אפעל ולכן הועדה סברה שבחלק זה של התכנית אין צורך בהרחבה נוספת של השצ״פ, מעבר לרוחבו המופקד. יתרה מזאת, ישנה חשיבות ביצירת דופן בנויה מכיוון כביש 4 אשר תיתן מענה אקוסטי למגרשי הציבור והמגורים, ולכן גם בהיבט הזה, הועדה אינה סבורה שנכון יהיה לשנות תצורתו או לצמצם את שטחו של תא שטח זה.

ג. לטענה כי יש לקבל את עמדת רשות הניקוז, דרישותיה ופתרונותיה לנושא הניקוז טרם אישור התכנית, ולא להותיר את הבחינה לשלב תכנית העיצוב אשר תתייחס רק לחלק מהתכנית ותהווה פתרון חלקי בלבד – **לדחות את ההתנגדות.**
ראה מענה בעיקרי ההחלטה. התייחסות רשות הניקוז עמדה בפני הועדה המחוזית טרם אישור התכנית והועברה בשנית במסגרת החלטת הביניים של הועדה מיום 15.2.21.

ד. לטענה כי יש לסמן עצים לשימור בתשריט התכנית, לקבוע את נספח העצים כמחייב ולקבוע הוראות בינוי לטובת שימור העצים בתאי שטח 403 ו – 404 - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראה מענה בעיקרי ההחלטה ובסעיף לג במענה להתנגדות מהנדסת העיר לתכנית המופקדת.

6. <u>להתנגדות עו״ד תמר לרנר בשם תושבי רחוב יהלום 1-11 ברמת אפעל:</u>

א. לטענה כי יש להעתיק את תא שטח 700 בייעוד מתקנים הנדסיים לתא שטח 306 בייעוד שצ״פ על מנת לנטרל מטרדים לכיוון רמת אפעל ובתי השכונה החדשה ולצמצם תנועת משאיות בתוך השכונה – **לדחות את ההתנגדות.**
ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ב. לטענה כי בהתאם לנייר עמדה של המשרד להגנת הסביבה, פתרון פינוי האשפה הפניאומטי אינו יכול לתת מענה למגרשי שב״צ ולשימושי מסחר ועל כן פתרון פינוי האשפה בשכונה יחייב שילוב בין מערכת פניאומטית למערכת קונבנציונלית. לפיכך, הם מבקשים לקבוע כי פתרון פינוי אשפה פניאומטי יכול להתקיים בשכונות מגורים בלבד ולא בשכונות מעורבות שימושים - **לדחות את ההתנגדות.**
ראה מענה בעיקרי ההחלטה. הועדה סבורה כי אין מניעה להפעלת מערכת פניאומטית בשכונה הכוללת עירוב שימושים וכך גם עולה מעמדת המשרד להגנת הסביבה.

ג. לטענה כי המתנגדים ערכו סיור במתקן הפסולת הפניאומטי ביבנה אשר מוקם כ – 300 מ׳ ממבני המגורים ולא כ – 60 מ׳ כמוצע בתכנית. טוענים כי מהסיור עלה כי המתקן מייצר מטרדי רעש וריח וכן, ע״פ חוו״ד מומחה מטעמם נדרש תחשיב עלויות וקביעת אופן המימון של המערכת, ואין לאשר את הקמת המתקן ללא בחינת היבטים אלה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
ראה מענה בעיקרי ההחלטה. מסופים מסוג זה הוקמו במספר שכונות בארץ בעלות מאפיינים דומים. לטכנולוגיה זו יתרונות משמעותיים הן מהיבטים סביבתיים והעלאת איכות חיי התושבים, הן בהיבטים תפעולים והן בהיבטים כלכליים. בחינה של ההיבטים הכלכליים, ככל שתידרש, תיבחן בשלב תכנון המערכת וטרם הוצאת היתר הבניה. לצד

זה, כמפורט בעיקרי ההחלטה, הועדה קובעת כי תנאי להיתר בניה בתא שטח 700 יהיה קביעת תנאים למניעת מפגעים סביבתיים, בכלל זה מטרדי ריח, ואישור הגורם הסביבתי המוסמך.

ד. לטענה כי אין לאפשר שימוש למתקני גז טבעי מטעמי בטיחות ומטעמים של מטרדי ריח במקרה של דליפה - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית המופקדת כוללת בסעיף 6.10 (ה) את הדרישות להקמה והעברת תשתית לגז טבעי. מדובר במערכות מבוקרות ומפוקחות. התכנון וההקמה יהיו כפופים לצו הבטיחות ולמרחקי הבטיחות הנדרשים כמפורט בתקנות.

ה. לטענה כי בהתאם להערה ט' לטבלה 5 מותרת הקמת תחנת השנאה בשטח של עד 50 מ"ר וכי מדובר בשימוש לא סביר בסמיכות כזו למבני מגורים – **לדחות את ההתנגדות.**

במסגרת החלטת הועדה לפרסום לפי סעיף 106 ב' צומצמו השימושים המותרים בתא שטח 700 למתקן פסולת פניאומטית ומתקני גז טבעי להפחתת לחץ - מלחץ נמוך ללחץ נמוך מאד, ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי. האפשרות למקם שימושים עבור תחנת השנאה, מתקני תשתית או מתקנים טכניים בוטלה בהתאם להחלטה.

ו. לטענה כי לא נערך שיתוף ציבור הכולל את מלוא המידע והבדיקות עבור השימושים המוצעים בתא שטח 700 ובהתאם לפסיקה מדובר בפגם. כמו כן, המידע הכלול בתכנית ביחס לתא שטח זה אינו כולל את הנדרש מתכנית מפורטת ולכן יש לקבוע כי תידרש תכנית מפורטת עבור תא שטח 700, טרם הוצאת היתרי בניה – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ביחס למתקנים ההנדסיים. הפירוט ביחס לתא שטח זה, לאחר ההבהרות במסגרת החלטת הועדה לפרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק, עונות על הנדרש מכוח תכנית מפורטת.

7. <u>להתנגדות עו"ד צבי רוטברט בשם דוד יחזקאל מגוש 6174, חלק מחלקה 119:</u>

לטענה כי תיקון השווי הנכנס של החלקה ב – 20% והגדרת מרכיב "תרומת המחוברים" לסך של 5,000 ש"ח למ"ר צמצם את הפער בין השווי בתכנית המופקדת, לשווי ע"פ חוו"ד השמאית שצורפה להתנגדות מ – 300% ל – 240%, אך התיקון שווי שבוצע אינו מספק ויש לתקנו כמפורט:

א. לטענה כי שווי החלקה במצב הנכנס צריך להיות מחושב ע"פ ייעוד מגורים בסך של 4.9 מיליון ₪ לדונם ולא ע"פ ייעוד חקלאי - **לדחות את ההתנגדות.**

הועדה מקבלת את עמדת שמאי הועדה לפיה הטבלה נערכה בהתאם לסעיף 8.1 בתקן 15, וכי שווי הקרקע במצב הנכנס, כפי שנקבע ע"י שמאי התכנית, עומד על 1.7 מיליון ₪ לדונם, נתון המשקף שווי גבוה יותר מקרקע חקלאית "טהורה". לצד זה, במסגרת החלטת הועדה לפרסום לפי סעיף 106 ב' תוקן השווי הנכנס של מגרש המתנגד תוך הגדלתו ב – 20% (שווי הגבוה מכל קרקע חקלאית אחרת בתחום התכנית). לאור התיקון שבוצע במסגרת הפרסום כאמור, העובדה כי אופן עריכת טבלאות האיזון נעשה לפי תקן 15, ולאור העובדה שלא הוצגו תימוכין ביחס לשווי הקרקע החקלאית המבוקש בהתנגדות, הרי שהועדה סבורה כי אין מקום לשינוי נוסף בהיבט זה.

ב. לטענה כי היות והמבנה עבר שיפוץ מקיף בשנת 2015 שווי תרומת המחוברים צריך לעמוד על 6,000 ₪ למ"ר ולא 5,000 ₪ למ"ר כפי שנקבע במסגרת החלטת הועדה לפרסום לפי סעיף 106 ב'. בנוסף, יש לשקלל עלות של 150,000 ₪ עבור פיתוח בשטחי החצר. סך שווי תרומת המחוברים צריך לעמוד על 1,080,000 ש"ח - **לדחות את ההתנגדות.**

מרכיב תרומת המחוברים תוקן במסגרת החלטת הועדה לפרסום לפי סעיף 106 ב' באופן שלעמדת הועדה משקף ערך פיסי סביר ומקובל. יובהר כי בהתאם לתקן 15 (כולל מסמך הבהרה מספר 1 לתקן 15) "תרומת מחוברים" תחושב לפי

שווי פיסי/ עלות בנייה בהתחשב בפחתים. התיקון שנעשה במסגרת הפרסום כאמור תואם את תקן 15 ולפיכך הועדה אינה סבורה כי נדרשים שינויים נוספים ביחס לטבלה המתוקנת אשר פורסמה במסגרת הליך 106 ב'.

8. <u>להתנגדות גילי טסלר בשם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י):</u>

ההתנגדות הוגשה באיחור, יחד עם זאת, לאור הנסיבות שהוצגו, הועדה החליטה לאשר את קבלת ההתנגדות.

א. לטענה כי בעקבות השינויים במסגרת הפרסום לפי סעיף 106 ב' תא שטח 115 גובל כעת מצפון בשצ"פ. יחד עם זאת, טוענים כי יש להפחית את התוספת שניתנה בגין הקרבה לשצ"פ מ - 5% ל - 2% - **לדחות את ההתנגדות.**

מקדם התוספת שנקבע ע"י שמאי התכנית הינו ראוי בהינתן שתא השטח גובל בשצ"פ המשמעותי ביותר בתחום התכנית. זהו מגרש המגורים היחיד בתכנית הגובל בשצ"פ הצפוני, כאשר במגרשים בעלי מאפיינים דומים דוגמת תא שטח 108 נלקח מקדם תוספת זהה.

ב. לטענה כי יש להחזיר את השביל שבוטל במסגרת השינויים ב - 106 ב' בין תא שטח 115 לשב"צ בתא שטח 200 על מנת לייצר חיץ בין השב"צ למגורים – **לדחות את ההתנגדות.**

בהתאם לשינויים שנערכו במסגרת הליך 106 ב' תא שטח 115 גובל כעת מצפון בשצ"פ משמעותי. במסגרת אותם שינויים בוטל תא שטח 324 בייעוד שצ"פ ברוחב 6 מ' אשר לא הייתה לו המשכיות. הועדה סבורה כי השינויים שנעשו משפרים את התכנון, וכיוון שמדובר ברובע מגורים חדש בעל מאפיינים אורבניים, אין צורך לייצר שביל ירוק בכל מקום בתכנית בו מתקיים מפגש בין מגורים לשב"צ. צמידות של מגורים ושב"צ מתקיימת במקומות נוספים בתכנית, דוגמת תאי שטח 205 ו – 106.

ג. לטענה כי כתוצאה מהגדלת שוויו של תא שטח 115, הופחתו זכויות רמ"י בתא שטח 400 מ – 30% ל – 27.7. מבקשים להתאים את הזכויות בתא שטח זה בהתאם לתיקונים המבוקשים במסגרת ההתנגדות ביחס לתא שטח 115 - **לדחות את ההתנגדות.**

בהתאם למפורט לעיל, הועדה אינה סבורה כי נדרשים שינויים ביחס לתא שטח 115, ובהתאמה אינה סבורה כי נדרש תיקון ביחס לתא שטח 400.

<u>מענה להתנגדויות לתכנית המופקדת:</u>

1. <u>להתנגדות עו"ד אביבה רחמים יניב בשם תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ (תש"ן):</u>

א. לטענה כי במרכז התכנית עוברת רצועת הדלק גלילות-אשדוד אשר לחברת תש"ן קיימת בה זכות שימוש מכוח הפקעה. מדובר ברצועה ברוחב של 10 מ' העוברת במרכז שכונת המגורים ודרך שלוש דרכים מוצעות. הדבר מחייב את מיגון הקו בעלות גבוהה, ולצד זה יוצר אתגרים מבחינת תחזוקה, בטיחות ומניעת מטרדים. לפיכך, מבוקש לקבוע הוראות בנוגע להעתקת קו הדלק על חשבון היזם לרצועת המקרקעין שממזרח לכביש 4. מודגש כי מדובר בקו דלק מרכזי וחיוני למשק האנרגיה של מדינת ישראל, וכי עלות העתקת הקו צפויה להיות נמוכה מעלות מיגונו – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

קו הדלק סומן בתשריט התכנית ונקבעו הוראות לגביו בסעיף 6.10 לתקנון, ובכלל זה האפשרות להעתיקו לרצועת השצ"פ לאורך כביש 4 המוגדרת כתא שטח 317. תכנית אינה קובעת אחריות לביצוע או גורם אחראי, אלא קובעת את המתאפשר מכוחה. יחד עם זאת, קובעת הועדה כי יתווסף סעיף בנוגע להפסקת פעילות קווי הדלק הקיימים ופינויים, וייקבע כי הנ"ל יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לעת התכנון ההנדסי לביצוע, אך לא יאוחר משנה מיום

הפעלת הקווים בתוואי החדש. עם ביטול קו הדלק הקיים, יבוטלו כל המגבלות הנגזרות מקיום קו הדלק וחלות בתחום הרצועה.

ב. לטענה כי במידה ויוחלט להותיר את קו הדלק במיקומו הנוכחי יש להבטיח את שלמותו של הקו ולתקן את נוסח סעיף 6.10 בהתאם לנוסח הבא: בתחומי רצועת הדלק, ברוחב של 10 מ', חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן. לא יינתן היתר לכל פעילות של חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע, אלא לאחר תאום עם החברה וקבלת אישורה מראש. זאת על מנת שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקווי הדלק, על כל הכרוך בכך לעניין בטיחות התושבים והסביבה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוראות התכנית קובעות מגבלת בניה של 5 מ' מכל צד של רצועת הדלק, כך שנשמרת רצועה פנויה של 10 מ' כמבוקש. בנוסף, קובעת התכנית מגבלות ביחס לנטיעת עצים לאורך הרצועה. יחד עם זאת, יתווסף סעיף הקובע כי עבודות בתחום הרצועה יתואמו עם בעל התשתית.

ג. לטענה כי יש לסמן את רצועת הדלק במסמכי התכנית כרצועה הנדסית בייעוד הולכת דלקים ולהגדיר בהתאם את ייעודו של תא השטח הרלוונטי בו עוברת רצועת הדלק – **לדחות את ההתנגדות.**

רצועת הדלק סומנה כקו דלק/נפט ומגבלות הבניה ממנה סומנו גם הן כנדרש ובהתאמה לתכניות אחרות שאושרו במרחב.

ד. לטענה כי יש להותיר את רצועת הדלק פנויה ופתוחה על מנת לאפשר נגישות רציפה לקו הדלק תוך קביעה כי לא יוצבו גדרות או מחסומים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

רצועת הדלק עוברת בתחומי שצ"פ ודרך שהינם ייעודים ציבוריים. ייקבע בנוסף, כי תתאפשר נגישות רציפה לקו בתחומי השצ"פ.

2. <u>להתנגדות גילי טסלר בשם רשות מקרקעי ישראל (רמ"י):</u>

בבעלות רמ"י 6 חלקות בתחום התכנית, בשטח כולל של 35,000 מ"ר, מתוכן 3,370 מ"ר בתחום תת"ל 70/ב הוכנס בשווי אפס. כנגד יתרת החלקות הוקצו מגרש מגורים מס' 115 הכולל 157 יח"ד בשלמות וכן 30.154% ממגרש לתעסוקה מס' 400. יתרת הזכויות במגרש 400 הינה של שיכון ובינוי ואשדר. טוענים כי יש לתקן את טבלאות האו"ח כמפורט להלן:

א. לטענה כי יש לתקן במצב הנכנס בטבלת האו"ח את שווי החלקות בתחום תכנית קא/337 תוך הפחתת 20% מהשווי שניתן (12,500 ש"ח למ"ר) מטעמי מיקום והוצאות פיתוח – **לדחות את ההתנגדות.**

הועדה מקבלת את עמדת שמאי הועדה לפיה לא הוכח כי אכן נדרשת התאמת מיקום, פיתוח והתייחסות שמאית שונה ביחס לתרומת המחוברים הקיימים בנתוני ההשוואה. ערכי השווי שנקבעו על ידי שמאי התכנית הינם סבירים בהחלט.

ב. לטענה כי מגרש 115 קיבל מקדם הפחתה של 10% בגין קרבה למבני ציבור אך בהיותו מגרש המגורים היחיד בתכנית הגובל במבנים ומוסדות ציבור משלושת צדדיו, יש להגדיל את מקדם ההפחתה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

לאור השינויים בפריסת ייעודי הקרקע בחלק הצפוני של התכנית, אשר פורסמו במסגרת ההחלטה לפי סעיף 106 ב' לחוק, מגרש 115 במתכונתו החדשה שינה תצורתו וכעת גובל ממזרח וממערב בשב"צ ומצפון בשצ"פ. בהתאם לכך, שווי המגרש תוקן במסגרת טבלת ההקצאה שפורסמה בהתאם להחלטת הועדה מיום 19.4.21.

ג. לטענה כי יש להעתיק את זכויות רמ"י במגרש 400 בשווי 65,186,129 ש"ח למגרש מגורים 108 ששוויו 68,667,875 ש"ח, כאשר את ההפרש ניתן לתקן ע"י ניוד 4-5 יח"ד למגרש מגורים אחר – **לדחות את ההתנגדות.**

הועדה מקבלת את עמדת שמאי הועדה לפיה בתכנון המוצע כיום אין מגרש המתאים לזכויות המתנגדת ללא מרכיב של שיתוף. הצעת המתנגדת כרוכה בשינויים תכנוניים גם במגרש 108 וגם במגרשים אחרים. היות ושמאי התכנית הביא בחשבון מקדם הפחתה למושע במגרש 400, אין מקום לשינוי ההקצאה.

3. <u>להתנגדות עו"ד צבי רוטברט בשם דוד יחזקאל מגוש 6174, חלק מחלקה 119:</u>

א. לטענה כי המתנגד הינו המחזיק ובעל זכויות חכירה ל – 999 שנה בשטח של 1,000 מ"ר עליו בנוי בית צמוד קרקע בן 132.5 מ"ר שקיבל היתר בניה כדין. בהיותו המבנה הבנוי היחיד בתחום התכנית טוען כי ראוי היה להותירו כפי שהוא וכי לא נלקחו בחשבון המשמעויות של הריסת המבנה – **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה התכנית תואמת למגמות התכנון ולראיה הכוללת כפי שגובשה בתמ"מ 5/5 ובמסמכי המדיניות. מדובר בתכנית להקמת רובע מגורים חדש שהינו חלק ממארג עירוני הנבנה בתחומי בקעת אונו, תוך ניצול מיטבי של משאב הקרקע ויצירת נגישות לאוכלוסיית שונות למערכת הסעת ההמונים. בהתאם לאמור, הועדה אינה סבורה כי ראוי להותיר בית צמוד קרקע בודד בתחום התכנית.

ב. לטענה כי שווי המגרש הנכנס הינו גבוה משמעותית מהשווי שנקבע במסגרת התכנית המופקדת – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

בהתאם להחלטה לפי סעיף 106 ב' ולטבלאות האו"ח אשר תוקנו ופורסמו בהתאם לה, שוויו הנכנס של מגרש המתנגד גדל ב – 20%. הועדה מקבלת את עמדת שמאי הועדה לפיה המקרה הנדון יוצא מן הכלל, הואיל וקיימת תועלת עודפת בגין היתר הבניה לבית מגורים בקרקע חקלאית, ובהתאמה לכך, שוויו הנכנס צריך להיות שונה.

ג. לטענה כי מדובר במבנה שעבר שיפוץ מקיף בשנת 2015 ולפיכך תרומת המחוברים לשווי הינה כ – 7,000 ₪ למ"ר (ללא מרכיב הקרקע) ולא 3,000 ₪ למ"ר כפי שנקבע ע"י שמאי התכנית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

בהתאם להחלטה לפי סעיף 106 ב' ולטבלאות האו"ח אשר תוקנו ופורסמו בהתאם לה, מרכיב "תרומת מחוברים" גדל לסך של 5,000 ₪ למ"ר.

ד. לטענה כי יש להוסיף שווי והקצאה בגין "דיור חלוף" – **לדחות את ההתנגדות.**

טבלת האיזון מגדירה הקצאה ראויה בגין שווי זכויות נכנס. לא מדובר בהפקעה אלא בתכנית או"ח שמקצה זכויות בתכנון מחדש עבור זכויות נכנסות.

ה. לטענה כי יש להקצות למתנגד מגרש עצמאי לבניה רוויה נמוכה המשקף את זכויותיו – **לדחות את ההתנגדות.**

בהתאם לטבלת האיזון השווי היוצא לשטח הנדון הינו מעל 6.7 מיליון ₪. אין אף מגרש יוצא הדומה לשווי זה ולפיכך אין אפשרות מעשית להקצות מגרש בלעדי למתנגד. גם מבחינה תכנונית, הקצאה שכזו משקפת מבנה נמוך אשר אין לו מקום בראיה התכנונית הכוללת.

ו. לטענה כי ככל ולא תתקבל עמדתו לפיה יש להותיר את הבית במקומו, יש לתקן את שווי החלקה בטבלת האו"ח במצב היוצא מ – 5.98 מיליון ש"ח ל – 15.74 מיליון ש"ח - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

שווי המגרש תוקן במסגרת ההחלטה לפרסום 106 ב' ולטבלאות האו"ח וכמפורט לעיל. הועדה סבורה כי לאחר התיקון שווי מגרש המתנגד הינו ראוי ומשקף את זכויותיו.

4. <u>להתנגדות עו"ד פלג אלימלך בשם משפחות מזרחי וכדורי:</u>

א. לטענה כי המתנגדים הינם המחזיקים של חלקים מהמקרקעין בגוש 6714 חלקות 39 ו – 190 אותם הם רכשו ב – 1953 ומאז הם יושבים בהם ישיבת קבע כמקום מגורים ופרנסה. טוענים כי המבנה העיקרי בשטח הינו מבנה ערבי שנבנה ככל הנראה מכוח תכנית R6 טרם קום המדינה וכי לאורך השנים, הרשויות התייחסו למתנגדים כבעלי זכויות בקרקע תוך שהן דואגות לספק להם מים, תאורה ודרך גישה. על אף האמור, התכנית המופקדת משנה את ייעוד המקרקעין למגורים, לשצ"פ, למסחר, תעסוקה ותיירות ולדרך, ומסמנת את בתי המתנגדים להריסה, מבלי לקבוע הוראות לפינוי המתנגדים והריסת המבנים והמחוברים. טוענים כי לא יכול להיות חולק על העובדה כי המתנגדים הינם דיירים מוגנים או לכל הפחות בעלי רישיון להחזקת המקרקעין היושבים בה ישיבת קבע מזה עשרות שנים ולכן יש מקום לקבוע הנחיות לפינוי והריסת מבני המגורים ובתי העסק ולדרוש מיזם התכנית להציג מנגנון מוסכם לפינוי המקרקעין, או לכל הפחות לקבוע בתכנית מנגנון שיתמרץ את היזם לפנות את הקרקע בהסכמה – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מקצה זכויות ל – 100% מהזכויות בכל חלקת מקור, ואינה עוסקת בחלוקה הפנימית בין הבעלים לבין מחזיקים במעמד כזה או אחר. יוער כי לא הוכח כי למתנגדים יש מעמד כלשהו בקרקע ולא צורפה להתנגדות אסמכתא כגון חוות דעת שמאית. בהתאם, התכנית המופקדת אינה מאפשרת תמריץ כלכלי לפינוי והועדה לא סבורה כי נדרש שינוי בהיבט הזה.

ב. לטענה כי המתנגדים מכירים בצורך בפיתוח השטח ויסכימו לפינוי המקרקעין ובלבד שיקבע מנגנון אשר יבטיח פיצוי הולם. בהתאם לכך מבקשים לקבוע כדלקמן:

- תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח המצויים במקרקעין יהיה פינוי המתנגדים מהמקרקעין.
- הועדה המחוזית תקבע מנגנון להוספת שטחי בניה עיקריים למגורים, או לייעוד אחר, כמנוף לפינוי המקרקעין, תוך יצירת תמריץ לפינוי מהיר ומוסכם. תוספת הזכויות תהיה תלויה בהיקף הפינויים והפיצויים שישולמו למתפנים מרצון.
- זכויות הבניה הנוספות כאמור, יהיו כפופות לפינוי המקרקעין ולמתן הפיצוי בפועל, והן יאושרו ע"י הועדה המקומית, ובכפוף לחוות דעת שמאית אשר תבחן את היקף הזכויות שיש לממש על מנת להשלים את הפינוי וההריסה - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

בהתאם להחלטת הועדה מיום 19.4.21 לפרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק, להוראות התכנית יתווסף תנאי להוצאת היתר בניה ראשון אשר מחייב את פינוי השטחים הציבוריים במלואם. כמפורט בסעיף א', התכנית הינה תכנית או"ח המקצה זכויות למגרשים מבלי לקבוע הוראות ביחס לחלוקה בין בעלי הקרקע למחזיקים ככל וישנם.

ג. לטענה כי המנגנון המפורט אושר במקרים אחרים, דוגמת תכנית תא/2988 פרויקט סמל (סעיף 10.1) וכי יש מקום ליישום מנגנון זהה ולתמרץ את היזם להביא לפינוי הוגן של המקרקעין והמחוברים - **לדחות את ההתנגדות.**

מדובר על תכנית שאושרה בשנת 2005 אשר נסיבות העניין בה היו שונות היות ומדובר היה בתכנון מחדש של מתחם בלב תל אביב אשר הסוגיה המרכזית בה הייתה פינוי מחזיקים בקרקע. הנ"ל אינו דומה למאפייני התכנית המופקדת אשר עוסקת בשינוי ייעוד של אזור חקלאי ברובו.

5. <u>להתנגדות עו"ד אלי וילצ'יק בשם תושבי רחוב ספיר, צור ושדרות הברושים ברמת אפעל:</u>

א. לטענה כי התכנית המופקדת חריגה לסביבתה היות והיא מציעה בינוי אינטנסיבי של עד 17 קומות וזאת בניגוד לתכנית המתארית התקפה, קא/337 (מאושרת מיום 23.6.08) הכוללת 366 יח"ד בלבד, בבניה צמודת קרקע בחלק הגובל ברמת

אפעל, ובבניה רוויה בחלק הדרומי והמרוחק. טוענים כי לא ראוי בחלוף 12 שנים בלבד מאישור תכנית קא/337 לקדם תכנית המציעה ציפוף של פי 10 מהתכנון המאושר – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ב. לטענה כי תאי שטח 301-302 בייעוד שצ"פ ברוחב של 49-57 מ', אשר נועדו להוות חיץ בין התכנית המופקדת לבינוי הקיים ברמת אפעל צומצמו במסגרת החלטת ההפקדה, וזאת בסתירה לתמ"מ 5/5 הקובעת במקום זה ציר ירוק מטרופוליני, ובניגוד להמלצת הועדה המקומית אשר המליצה על רוחב של לפחות 60 מ'. בנוסף, טוענים כי התכנית איננה מקצה את היקף השצ"פ הנדרש - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ביחס לרוחב השצ"פ הצפוני וליחס לתמ"מ 5/5. בנושא הפרוגראמה התכנית המופקדת הקצתה שצ"פ בהיקף של כ - 70 דונם, היקף אשר נותן מענה ליח"ד המוצעות. לאחר הרחבת החיץ הירוק, כמפורט בעיקרי ההחלטה, היקף השטח הפתוח יגדל אף יותר.

ג. לטענה כי השימושים המותרים בשצ"פ צפויים לגרום למטרד לבתי המתנגדים. מבקשים לקבוע כי לכל הפחות 25 מ' מהשצ"פ בדופן הגובל ברמת אפעל יפותחו כשצ"פ אקסטנסיבי, תוך שימור העצים הקיימים, וביתרת השטח יקבעו הגבלות סביבתיות למניעת מטרדים לבתי המתנגדים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ביחס להרחבת השצ"פ הצפוני, שימור העצים והשימושים המותרים בשצ"פ.

ד. לטענה כי יש להבטיח את שימור חורשת העצים הקיימת, ברוחב של 10 מ', הגובלת בבתי המתנגדים, וזאת בהתאמה לכוונתה של התכנית התקפה קא/337. טוענים כי סקר העצים בתכנית אינו מציג את החורשה הקיימת וכי הנספח הנופי מסמן אותה כ"עצי טיילת עירונית". מבקשים לקבוע הוראות לשימור החורשה ולהרחיבה ל – 25 מ' - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ה. לטענה כי תאי שטח 201-203 בייעוד שב"צ הממוקמים בחלקה הצפוני של התכנית מציעים בינוי אינטנסיבי של 7 קומות וכן שימושים כגון דיור בהישג יד, דבר הצפוי לגרום למטרדי רעש ותנועה מוטורית. כמו כן, טוענים כי גובה הבינוי הינו בניגוד להמלצת הועדה המקומית שקבעה בניה של עד 4 קומות בשב"צים בחלק הצפוני של התכנית ועד 9 קומות ביתר השב"צים – **לדחות את ההתנגדות**.

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ו. לטענה כי ההוראה בתכנית לפיה חצרות מבני הציבור יהווה שצ"פ משלים לשימוש הציבור הרחב ויהיו נגישות גם מחוץ לשעות הפעילות במבנים, והקביעה כי חלקו הצפוני של תא שטח 203, כמסומן בנספח הבינוי המנחה, ישמש למגרש ספורט, יביא למטרדי רעש, תאורה וזיהום אוויר מכלי רכב לבתי המתנגדים. טוענים כי יש להפנות את מגרש הספורט של בית הספר דרומה לכיוון בתי המגורים בתכנית המופקדת – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ז. לטענה כי היקף המסחר המוצע בתאי שטח 201-203 בייעוד שב"צ בסך של למעלה מ– 20,000 מ"ר אינו מידתי ומעמיס שלא לצורך על מבני הציבור. טוענים כי יש לבטל את השימוש למסחר בתאי שטח אלה ולהפנות את המסחר ללב השכונה, בסמוך לבתי המגורים – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ח. לטענה כי יש להסיט את מבני הציבור דרומה ולקבוע שורה של מבני מגורים בבניה מרקמית נמוכה במקומם, ליצירת חיץ עם רמת אפעל. לחילופין יש להפחית את מספר הקומות של מבני הציבור לעד 4 תוך הפניית החצרות לכיוון השכונה המתוכננת – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ביחס לרוחב החיץ הירוק ומיקום חצרות השב"צים. בהתאם להחלטה החיץ הירוק יורחב, כאשר לאחריו הועדה סבורה כי ניתן למקם את מבני הציבור המוצעים בגובה של עד 7 קומות. יוער כי הבניה המרקמית למגורים בתכנית הינה בגובה של 7 קומות ולכן מההיבט הזה אין משמעות להסטת מבני הציבור דרומה ולקביעה של בניה מרקמית למגורים במקומם. כמפורט בעיקרי ההחלטה, הועדה סבורה כי מדובר בתכנית מידתית התואמת את מגמות התכנון ואת הצורך בייעול השימוש בקרקע, תוך שהיא שומרת על מרחק רב מרמת אפעל. בהתאם לכך, היא אינה סבורה כי יש צורך בהנמכת המבנים או בשינוי ייעודי הקרקע לאחר החיץ הירוק.

ט. לטענה כי השימושים בתא שטח 700 בייעוד מתקנים הנדסיים הינם כלליים מדי וחסרה בהירות ושקיפות ביחס לאופי המתקנים הסביבתיים והשפעותיהם הסביבתיות. טוענים כי לא די בקביעה לפיה "השימושים יותאמו לשימושי הקרקע הגובלים ולא יטילו מגבלות סביבתיות עליהם" וכי ראוי היה לבחון את נושא המטרדים הסביבתיים טרם הפקדת התכנית ולכל המאוחר טרם מתן תוקף לתכנית. כמו כן, מבקשים להסיט את תא שטח 700 לכיוון כביש 4, לחלקו הצפוני של תא שטח 405 ולקבוע הוראות מחייבות לנושא בדיקות סביבתיות נדרשות כתנאי להיתר בניה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

י. לטענה כי לא נערכו הבדיקות הסביבתיות הנדרשות לעת הפקדת התכנית ביחס לייעודי הקרקע השונים, ובכלל זה ביחס למבני הציבור הגובלים בבתי המתנגדים, וכי נדרש לבצע בדיקות אלה טרם הפקדת התכנית ולא לעת הוצאת היתר, כעולה מסעיף 6.2 (ז) – **לדחות את ההתנגדות.**

לתכנית הוכן מסמך סביבתי אשר קיבל את אישור המשרד להגנת הסביבה ב – 24.10.19. המסמך עודכן בהתאם לשינויים שבוצעו בתכנית במסגרת החלטת ההפקדה וקבע כי לא נדרשות בדיקות סביבתיות נוספות עבור הוספת הדב"י בתא שטח 200 ועבור תוספת מסחר וקומות בשב"צים. סעיף 6.2 (ז) בהוראות התכנית קובע כי במגרשים בהם מוצע עירוב שימושים, כגון מגרשי התעסוקה, טרם הוצאת היתר תיעשה בחינה נוספת לצורך מניעת מטרדים בין השימושים השונים בתוך המבנה ובמבנים הגובלים בו, וזאת תוך התייחסות לשימוש הספציפי שייקבע בשלב התכנון המפורט להיתר.

יא. לטענה כי יש להשלים את הבחינה ביחס לניהול הנגר בתכנית ולא להותיר את הנושא לשלב ההיתר כמוצע בסעיף 6.2 (ה). היות ותאי שטח 302-301 מיועדים, ע"פ מסמכי התכנית, גם כשטחים להשהיה ואיגום מי נגר, קיים חשש להצפות ומפגעי ריח ומזיקים לבתי המתנגדים. לפיכך, מבוקש לקבוע בתכנית את גובה פני הקרקע בשצ"פ בתאי שטח 302-301, למקם את אזורי השהיית הנגר במרוחק מבתי המתנגדים, לקבוע כי גובה פני הקרקע בשכונה החדשה לא יוגבה ביחס לפני הקרקע הטבעית ולהשלים ולפרסם את מסמך הנגר המפורט טרם אישור התכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ביחס להרחבת השצ"פ הצפוני וניהול הנגר בתכנית.

יב. לטענה כי יש לקבוע בהוראות התכנית אמצעים למזעור מפגעים ומטרדים בשלב העבודות להקמת השכונה אשר צפויות להימשך שנים רבות – **לדחות את ההתנגדות**.

הנושא מוסדר בחקיקה ותקנות ולכן לא נדרשת התייחסות מפורשת בתכנית.

יג. לטענה כי התכנית צפויה לגרום לירידת ערך בתי המתנגדים, תוך פגיעה בזכות הקניין. בהתאם לכך, יש לדחות את התכנית או לתקנה כמפורט בהתנגדות – **לדחות את ההתנגדות**.

כמפורט בעיקרי ההחלטה, הועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה. לא הוצגו תימוכין לנושא ירידת ערך או פגיעה בזכות הקניין, כאשר בכל מקרה, מדובר בנושא קנייני אשר ניתן יהיה למצות את ההליכים בו בהתאם להוראות החוק.

יד. לטענה כי התכנית חושפת את הועדה המקומית לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשלום אשר יוטל על כתפיהם של תושבי העיר, ולכן יש להימנע מאישור התכנית המופקדת ולתקנה כמפורט בהתנגדות – **לדחות את ההתנגדות.**

במסגרת החלטת ההפקדה נקבע כי יוגש כתב שיפוי לועדה המקומית והנ"ל בוצע.

6. <u>להתנגדות עו"ד תמר לרנר בשם תושבי רחוב יהלום 11-1 ברמת אפעל:</u>

א. לטענה כי יש להעביר את תא שטח 700 בייעוד מתקנים הנדסיים, הגובל בבתי המתנגדים, לאזור התעסוקה בסמוך לדרך 461, היות והשימושים המוצעים הינם שימושים מזהמים הצפויים להוות מטרד למגורים. במקום תא שטח 700 יש לקבוע שצ"פ או שימוש דומה – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ב. לטענה כי בתי המתנגדים הינם במרחק 24 מ' בלבד מתא שטח 700 וכי לא ניתן למקם שימושים כגון פינוי אשפה פניאומטי או מתקן חלוקה לגז טבעי כמוצע בתכנית במרחק כזה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ביחס להרחבת השצ"פ, ובהתאם לכך הגדלת המרחק מרמת אפעל.

ג. לטענה כי קיים חוסר שקיפות ביחס לשימושים הצפויים במגרש 700 תוך הפרת חובת יידוע הציבור, וכי הדבר מחייב השלמת חוו"ד סביבתית ופרסומה להתנגדויות הציבור – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה. בהחלטת הועדה מיום 19.4.21 צומצמו השימושים המותרים בתא שטח 700, נקבע מספר הקומות מעל ובתת הקרקע והתווספו התניות לפני מתן היתר בניה. שינויים אלה פורסמו במסגרת הליך 106 ב', כאשר מדובר כאמור בצמצום ודיוק השימושים המותרים בתא שטח 700, שימושים אשר הותרו גם במסגרת התכנית המופקדת. כמו כן, סעיף 4.7.2 בהוראות התכנית קובע כי השימושים בתא שטח 700 לא יטילו מגבלות סביבתיות על ייעודי הקרקע הגובלים.

ד. לטענה כי התכנית אינה מקצה את היקף השטחים הפתוחים הנדרש כיוון שמספר התושבים הצפוי הינו 11,775 נפש, וכיוון שבתחשיב אין לכלול שטחים פתוחים לניהול נגר. בהתאם לכך, התכנית מקצה פחות מ - 3 מ"ר שצ"פ לנפש במקום 7 מ"ר כנדרש. כתוצאה מכך קיים חוסר בשצ"פ של כ – 46 דונם אותם יש להוסיף להגדלת החיץ הירוק בין רמת אפעל לתכנית המופקדת – **לדחות את ההתנגדות.**

ההפניה במסגרת כתב ההתנגדות הינה לתדריך של המשרד להגנת הסביבה ומנהל התכנון משנת 2008 אשר אינה רלוונטית לענייננו. הפרוגראמה חושבה בהתאם לתדריך מנהל התכנון משנת 2016 ומציגה מענה למלוא הדרישות הפרוגרמתיות לשטחים ציבוריים בנויים ופתוחים עבור אוכלוסיית התכנית. הפרוגראמה חושבה לפי גודל משק בית של 3.2 נפשות ליח"ד עבור כלל יח"ד בתכנית, זאת על אף שכמעט מחציתן (47%) הינן יח"ד קטנות. התכנית המופקדת הקצתה 70 דונם עבור שצ"פ, המשקף הקצאה של 7 מ"ר לנפש, ובהתאם להחלטה על הרחבת השצ"פ הצפוני, היקף

השצ"פ בתכנית צפוי לגדול עוד יותר. כמפורט בעיקרי ההחלטה, מערך ניהול הנגר בתכנית משולב בשטחים הפתוחים כאחד מעקרונות תכנית הצל.

ה. לטענה כי יש להגדיל את החיץ הירוק ל – 100 מ', או לכל הפחות למינימום 60 מ', כפי שהמליצה הועדה המקומית בהחלטתה מיום 4.2.18, ולא לצמצמו לפחות מ - 50 מ' בסמוך לתא שטח 203 ול - 24 מ' בסמוך לתא שטח 700 – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ו. לטענה כי יש לקבוע הוראות אשר יבטיחו שמירה על החיץ הירוק ללא שימושי מסחר, אחסנה ושירותים, וקביעת הוראות למניעת מטרדי רעש וזיהום – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ז. לטענה כי יש למקם לאחר החיץ הירוק, שורת מבנים צמודי קרקע כפי שאושר בתכנית קא/337, לצורך יצירת מפגש הדרגתי בין רמת אפעל לשכונה החדשה – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ח. לטענה כי התכנית מתעלמת מהקביעה של הותמ"ל ושל הועדה המקומית ביחס לתמ"ל 1023, אשר סברו כי יש לשמור על אופיה של רמת אפעל תוך יצירת חיץ ירוק משמעותי בינה לבין התכניות לבניה רוויה – **לקבל את ההתנגדות.**

החיץ הירוק יורחב כמפורט בעיקרי ההחלטה.

ט. לטענה כי יש להנמיך את גובה מבני הציבור הגובלים לגובה מקסימלי של 4 קומות, בהתאמה להוראות התכנית למבני ציבור של רמת גן הקובעת כי באזורים של בניה צמודת קרקע הגובה המקסימלי יהיה כאמור, ובהתאמה להמלצת הועדה המקומית מיום 4.2.18. באופן כזה יתאפשר מעבר הדרגתי מרמת אפעל לבניה הרוויה המוצעת – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

י. לטענה כי תא שטח 405 בייעוד תעסוקה נמצא במרחק של 50-60 מ' בלבד מבתי המתנגדים וצפוי לגרום למטרדים כגון חסימת אור, אוויר, נוף, שמש ופגיעה בפרטיות. מבקשים לבטל את הבניה בחלק הצפוני של תא שטח זה, או לכל הפחות להנמיכה לגובה של עד 4 קומות - **לדחות את ההתנגדות.**

תא שטח 405 הינו במרחק של כ – 70 מ' מבתי התושבים, מדובר במרחק רב וראוי אשר לא צפוי לגרום למטרדים ויש בו כדי לסייע ביצירת חיץ אקוסטי מכביש 4.

יא. לטענה כי גם בהינתן הצורך בהוספת יח"ד, הצפיפות המוצעת בתכנית חורגת מהמקובל ע"פ תמ"א 35, הקובעת באזור מסוג זה צפיפות של 20 יח"ד לדונם, ולא של למעלה מ - 40 יח"ד לדונם כמוצע. טוענים בנוסף, כי הצפיפות והגובה המוצעים חורגים מהמאושר ביתר התכניות החדשות המקיפות את רמת אפעל – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה. תמ"א 35 קובעת צפיפות מינימום והתכנית המופקדת עומדת בהוראותיה. כמפורט בעיקרי ההחלטה, הועדה מוצאת את התכנית ראויה בהיותה מנצלת את משאב הקרקע באופן מיטבי. הצפיפות והגובה המוצעים אינם חורגים מתכניות אחרות בסביבה ובמחוז.

יב. לטענה כי נתוני הבה"ת אינם נכונים כיוון שהם לקחו בחשבון 2,800 יח"ד בלבד, במקום 3,774, ולא לקחו בחשבון את היקפי המועסקים והמבקרים במבני הציבור הרבים. טוענים כי גם ללא הנתונים המלאים, הבה"ת מציגה כשל בצומת של רפאל איתן עם דרך 461 וכי לא נעשה ניתוח של השפעת תמ"ל 1023 והתכנית המופקדת על מחלף אלוף שדה, הנמצא

בכשל כבר במצב הקיים. לאור זאת, טוענים כי יש לקבוע כי הבה"ת בטלה ויש לערוך בה"ת עדכנית טרם אישור התכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה. הבה"ת המעודכנת לכלל בקעת אונו לקחה בחשבון את היקפי הפיתוח המוצעים בתכנית זו.

יג. לטענה כי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יש לבטל שטחי מסחר שאינם משרתים את מבנה הציבור – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

יד. לטענה כי יש לטפל בבעיית הניקוז בחיץ עם רמת אפעל, ללא פגיעה בהיקף השצ"פ – **לדחות את ההתנגדות.**

שטחים פתוחים הינם אחד הכלים היעילים לטיפול בנגר. בהתאם לתכנית המופקדת, היקף השצ"פ בחלק הצפוני הינו כ – 30 דונם והוא צפוי לגדול עוד יותר בהתאם להחלטה מיום 19.4.21 וכמפורט בעיקרי החלטה זו. תפיסת ניהול הנגר, כמוצע בתכנית המופקדת, הותוותה במסגרת תכנית הצל אשר ביססה מערך ניהול וטיפול בנגר בתחום השטחים הפתוחים כחלק מתפיסת התכנון. בנוסף, נושא ניהול הנגר תואם עם רשות הניקוז טרם הפקדתה ואישורה של תכנית זו.

טו. לטענה כי יש להוסיף שלביות לתכנית, כך שרפאל איתן יהיה פתוח לתנועה בטרם הוצאת היתר בניה ראשון וכי היתר אכלוס יינתן רק לאחר הפעלת הקו הסגול – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה וכפי שנכלל בפרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק, תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה ביצוע דרך רפאל איתן, לכל הפחות במקטע שבין דרך 461 לכניסה הדרומית לשכונה. יוער בנוסף כי דרך רפאל איתן והקו הסגול מצויים בתכנון מפורט לביצוע ובתחילת ביצוע בפועל.

טז. לטענה בדבר הצורך במיגון אקוסטי בין רמת אפעל לתכנית המופקדת לתקופת הבניה לצורך צמצום מטרדים וכן לקבוע הוראות אשר ימנעו מעבר רכבי עבודה דרך רמת אפעל - **לדחות את ההתנגדות.**

בין רמת אפעל לתכנית המופקדת נשמרת רצועת שצ"פ ברוחב של 60 מ', כך שהועדה אינה סבורה שקיימת הצדקה להקמת קיר אקוסטי זמני. ביחס לבקשה לקבוע הוראות למניעת מטרדים הרי שהנושא מוסדר בחקיקה ובתקנות. בהתאם, על הבקשה להיתר לכלול תכנית ניהול אתר ובכלל זה הוראות לעניין דרכי הגישה. היות ותנאי להיתר בניה ראשון הינו ביצוע דרך רפאל איתן מדרך 461 לכניסה הדרומית לשכונה, תתאפשר גישה למתחם שלא דרך רמת אפעל.

יז. לטענה כי יש לשמור על אופיה הכפרי של רמת אפעל בהתאם לעקרונות תמ"א 35, בין אם מגדירים אותה כ"מכלול כפרי מוגן" ובין אם לא, ומתוך כך יש לקבוע הפרדה בין רמת אפעל לשכונה החדשה ע"י שצ"פ משמעותי, ולצד זה לקבוע כי הבניה בקרבת רמת אפעל תהיה נמוכה, כי גובה הבניה יהיה מדורג וכי הבניה החדשה תורחק ככל האפשר. טוענים כי הנושא של שמירה על אופיה הכפרי של רמת אפעל לא בא לידי ביטוי בפרוטוקול הדיון להפקדה וכי הדבר מהווה פגם – **לדחות את ההתנגדות.**

רמת אפעל אינה מוגדרת כמכלול כפרי מוגן בתמ"א 35 אלא כמרקם עירוני, והיא כיום יישוב השייך מוניציפלית לעיר רמת גן. היישוב מצוי בסמוך לאזור המיועד לפיתוח עירוני ולצירי תחבורה ומערכת הסעת המונים בהתאם לתכניות ארציות ומחוזיות. התכנית המופקדת שמרה על חיץ ירוק מהשכונה, אשר יורחב עוד יותר כמפורט בהחלטה זו, וכן על בניה של מבני ציבור בגובה של עד 7 קומות, המהווים חיץ נוסף בין השכונה הקיימת לבניה הרוויה למגורים המוצעת בתכנית. יצירת שצ"פ משמעותי בחלק הצפוני היה אחד מהעקרונות התכנוניים אשר באו לידי ביטוי במסמכי התכנית לעת הדיון להפקדה ולכן לא נדרשה התייחסות ספציפית לנושא במסגרת הדיון עצמו.

7. <u>להתנגדות ליאת ואיל גלעד מרחוב צור 8 ברמת אפעל:</u>

א. לטענה כי התכנית המופקדת מתעלמת מהמלצת הועדה המקומית ביחס לרוחב החיץ הירוק בגבול עם רמת אפעל, וביחס לגובה מבני הציבור הצמודים לחיץ – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

החיץ הירוק יורחב כמפורט בעיקרי ההחלטה. ביחס לגובה מבני הציבור לדחות את ההתנגדות כמפורט בעיקרי ההחלטה.

ב. לטענה כי יש לתקן את מסמכי התכנית כך שיישמר חיץ ירוק ברוחב אחיד של 70 מ' לפחות ולא 57-22 מ' כמוצע, וכן לקבוע כי תנאי לקבלת היתר בניה יהיה פיתוח השצ"פ – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

החיץ הירוק יורחב כמפורט בעיקרי ההחלטה. פיתוח השצ"פ הינו באחריות עיריית רמת גן והועדה אינה רואה לנכון לקבוע שלבים לפיתוחו.

ג. לטענה כי השימושים המוצעים בשצ"פ הינם שימושים אינטנסיביים הצפויים לגרום למטרדי רעש, תאורה, פסולת וריח. מבקשים לקבוע מגבלות סביבתיות לשימושים בשצ"פ ולבטל את השימוש למחסן – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ד. לטענה כי יש לקבוע את גובהם של המבנים בייעוד תעסוקה ולא להסתפק בקביעת מספר הקומות ומגבלת הגובה ע"פ תמ"א 4/2. כמו כן, יש לקבוע באופן מפורש את קווי הבניין. לחילופין, יש לקבוע כי תוספת גובה תהווה סטיה ניכרת - **לדחות את ההתנגדות.**

טבלת הזכויות מפרטת את מספר הקומות ואת קווי הבניין המותרים בכל תא שטח בייעוד תעסוקה. כאשר נוסף לכך, התכנית כפופה למגבלות הגובה מכוח תמ"א 4/2. הועדה סבורה, כי בתכנית בקנה מידה כזה נדרשת גמישות מסוימת לשלב התכנון המפורט להיתר וזאת בכפוף לתנאים ולמגבלות מכוח התכנית, וכן אינה סבורה שיש לקבוע סטיה ניכרת בנושא.

ה. לטענה כי יש לצמצם את מספר הקומות בתאי שטח 200-203 בייעוד שב"צ מ – 7 קומות ל – 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ולקבוע כי תוספת קומות תהווה סטיה ניכרת – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ו. לטענה כי יש להוסיף הוראות סטיה ניכרת לתוספת קומות ויח"ד – **לדחות את ההתנגדות.**

הועדה סבורה כי בתכנית בהיקף כזה נדרשת גמישות מסוימת לשלב התכנון המפורט להיתר ולכן לא רואה לנכון לקבוע סטיה ניכרת כמבוקש.

ז. לטענה כי בין הבניינים בתאי השטח מוצע מרווח של 6 מ' עבור דרכים וכי מדובר במרווח צר שיביא למראה מוזנח של השכונה. מבקשים להגדיל את המרווח ל – 10 מ' לפחות – **לדחות את ההתנגדות.**

מדובר בשבילי הליכה ברוחב 6 מ' בין הבניינים לטובת קישוריות להולכי הרגל וחיבור בין השצ"פים השונים. הועדה סבורה כי מדובר ברוחב מספק עבור מעבר. קו הבניין הצידי למבני המגורים משני צידי השבילים הינו 3 מ', כך שבפועל יישמר מרווח של 9 מ'.

ח. לטענה כי הבחינה התחבורתית מיוני 2017 אינה תואמת למספר יח"ד בתכנית המופקדת וכי מאזן החניה בנספח התנועה אינו תואם בחלקים מסוימים לתקנות התכנון והבניה, כך שבמגרשים מסוימים, דוגמת 400 ו – 401 הוקצו מקומות חניה בכמות כמעט כפולה ביחס לתקן - **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה לנושא הבחינה התחבורתית ותקן החניה. נספח התנועה הינו מנחה. הוראות התכנית המחייבות קובעות כי תקן החניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

ט. לטענה כי יש לקבוע הוראות למניעת מפגעים בתקופת הבניה הצפויה להימשך שנים רבות, ובכלל זה, פיתוח השצ"פ במגרשים 300-302 כתנאי להוצאת היתר בניה, במטרה למנוע הפיכת השטח לאתר פינוי פסולת בניין – **לדחות את ההתנגדות**.

ראה מענה בסעיף 5.יב ובסעיף 8.ט.

י. לטענה כי השימוש לדיור בהישג יד בתא שטח 200 יביא לירידת ערך הבתים ברמת אפעל ועל כן יש לשנות את ייעודו של תא שטח זה, וכן את ייעודם של תאי שטח 201-203, ממבנים ומוסדות ציבור למגורים בלבד בגובה של עד 4 קומות. בנוסף יש לקבוע כי תוספת קומות תהווה סטיה ניכרת – **לדחות את ההתנגדות**.

ראה מענה בעיקרי ההחלטה. הועדה סבורה כי השימוש לדב"י בתכנית בהיקף כזה הינו ראוי וכי המיקום שנקבע תואם לרצון להנגשת יח"ד מסוג זה למתע"ן. ביחס לטענות בדבר ירידת ערך הרי שלא הוצגו תימוכין לנושא, כאשר בכל מקרה מדובר בנושא קנייני אשר ניתן יהיה למצות את ההליכים בו בהתאם להוראות החוק.

יא. לטענה כי לאור היקפי התעסוקה המוצעים במסגרת התכנית (כ – 270,000 מ"ר), אין צורך בשטחי מסחר, בהיקף של כמעט 20,000 מ"ר, בתאי שטח 201-203 בייעוד שב"צ ועל כן יש לבטלם – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

8. <u>להתנגדות עו"ד ציפי גורדין בשם אורי וליטל קופילוב ואחרים משדרות הברושים ברמת אפעל:</u>

א. לטענה כי התכנית מנוגדת לחזון שגובש לאחר הליך שיתוף ציבור ואושר ע"י מליאת המועצה לפיו יש לשמור על בניה נמוכה, תוך צמצום הבניה הרוויה, הרחבת הריאות הירוקות ושמירה על השטחים הירוקים והחקלאיים העוטפים את רמת אפעל. טוענים כי הפער בין החזון לתכנית המקודמת היה ידוע לראש העיר ולנציגי העירייה רמת גן, וכי התוצר התכנוני אינו עולה בקנה אחד עם אופיו של היישוב – **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה, התכנית תואמת למדיניות התכנונית לבקעת אונו. הועדה המחוזית היא הגוף המוסמך להחליט ביחס לתכנית והיא מצאה כי מדובר בתכנית ראויה ביותר.

ב. לטענה כי התכנית אינה עומדת בהוראות תמ"א 35 הקובעות כי יש חובה להציג תכניות לעיבוי וחידוש המרקם הקיים לפני שמקדמים תכנון בשטחים הפתוחים, וכי עיריית רמת גן מסרבת לקדם תכניות פינוי בינוי ומנגד מקדמת תכנית על קרקע חקלאית. בנוסף, טוענים כי התכנית מגדילה בצורה חריגה את הצפיפות הקיימת ברמת אפעל שהינה שכונה בצמידות – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה. התכנית תואמת למגמות הפיתוח המעוגנות בתכניות ארציות ומחוזיות.

ג. לטענה כי התכנית מגדילה את הצפיפות הקיימת ביישוב בניגוד לכוונת תמ"א 35 מתוך הנחה שגויה כי מדובר ביישוב עירוני מתפתח. כמו כן, התכנית חורגת ביותר מ – 20% מהשטח המוגדר לפיתוח עירוני לפי תמ"מ 21/3 – **לדחות את ההתנגדות.**

מדובר בשטח המהווה חלק מתחומה המוניציפלי של העיר רמת גן ולא חלק מהמרקם הקיים של שכונת רמת אפעל (המהווה גם היא חלק מרמת גן). שטח התכנית מסומן בתמ"מ 5/5 כאזור עירוני בדגש מגורים וכמע"ר אזורי בממשק

עם דרך 461. בהתאם לכך, התכנית תואמת למוצע בתמ"מ. יוער כי תמ"מ 21/3 חלה בתחומי מחוז מרכז ולא בתחום מחוז ת"א ואינה רלוונטית לשטח זה.

ד. לטענה כי יש להקפיא את קידום התכנית עד להשלמת התיאום בין צוות התכנון לנציגי היישוב והמועצה במטרה להביא לתכנון התואם לאופיו של רמת אפעל – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית תואמת לתכנית האב לבקעת אונו, לתכנית הצל לתל השומר, לתמ"מ 5/5 ולמגמות התכנון והפיתוח במרכז הארץ. התכנית הופקדה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 23.9.19 אשר היא הגוף המוסמך להחליט ולאשר את התכנון. החלטת הועדה לערוך שינויים במסגרת הליך 106 ב', והחלטתה לתת תוקף לתכנית, הינן לאחר שמיעת ההתנגדויות וביצוע שינויים מסוימים עקב כך.

ה. לטענה כי במקום לייצר חיץ ירוק ברוחב של 100 מ' התכנית מציעה רצועה ברוחב של 50 מ' באופן הפוגע בצביון רמת אפעל – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה השצ"פ הצפוני יורחב ל – 60 מ' לכל אורכו. יודגש כי תמ"מ 5/5 סימנה את הציר הירוק המטרופוליני במרכז השכונה, בעוד התכנית המופקדת הסיטה אותו צפונה לטובת יצירת שטח פתוח משמעותי בין רמת אפעל לשכונה המתוכננת.

ו. לטענה כי נקבע מתקן תעשייתי למחזור אשפה בלב שכונת רמת אפעל הייחודית וכהמשך למתקן מחזור של העירייה. טוענים כי יש לבטל את המתקן בתכנית ולרכז את פעולות המחזור במקום אחד על מנת לצמצם השפעות סביבתיות – **לדחות את ההתנגדות.**

הועדה סבורה כי תכנית בסדר גודל כזה נדרשת להקצאת מגרש עבור מתקנים הנדסיים וכי אין בהם בכדי להוות מטרד. הוראות והתניות ביחס לתא שטח 700 נכללו בתכנית המופקדת ועודכנו בהתאם להחלטת הועדה מיום 19.4.21 ולהחלטה זו.

ז. לטענה כי התכנית קודמה ללא בדיקה מקדימה של היבטי תנועה ושל תסקיר סביבה מקדים לתכנית. היעדר הבדיקות הוביל לתכנון שגוי המצופף את רמת אפעל מבלי שיש תשתיות מספקות, בניגוד לאופיה ולהתפתחותה הטבעית ותוך פגיעה באיכות חיי התושבים הותיקים ברמת אפעל ולירידה בערכי הדירות שלהם – **לדחות את ההתנגדות.**

לתכנית הוכן מסמך סביבתי שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה וכן בדיקה תחבורתית (בה"ת), וזאת לצד בחינה של היבטים נוספים הכרוכים בקידום תכנית בסדר גודל כזה, כגון נספחי תשתיות ופרוגראמה לצרכי ציבור. יודגש כי התכנית אינה מהווה הרחבה של רמת אפעל הקיימת, כי אם רובע מגורים עירוני חדש אשר נועד לתת מענה לתוספת יח"ד הנדרשת לצורך עמידה בגידול האוכלוסייה הצפוי במחוז תל אביב.

ח. לטענה כי יש להנמיך את גובה הבניה בשטח הגובל בחיץ הירוק תוך התאמתו לבינוי הקיים ברמת אפעל - **לדחות את ההתנגדות.**

בהתאם למפורט בעיקרי ההחלטה השצ"פ הצפוני יורחב לכל אורכו ל – 60 מ'. מדובר בחיץ משמעותי שלאחריו הועדה סבורה כי אין מניעה לאפשר את גובה הבניה המוצע ולא נדרשות התאמות נוספות של הבינוי בממשק בין רמת אפעל לשכונה המתוכננת.

ט. לטענה כי יש לקבוע שלביות במסגרתה הפארק בחלק הצפוני יוקם ראשון, כך שלא תהיה פגיעה בתושבי רמת אפעל הקיימים – **לדחות את ההתנגדות.**

הקמת הפארק הינה באחריות הרשות המקומית אשר תפתח אותו בהתאם להתקדמות השכונה. אין הצדקה כי הוועדה תורה על פיתוח הפארק לפני הקמת השכונה היות והוא נועד לשרת את תושביה.

י. לטענה כי היקף שטחי המסחר המוצע גורם לשינוי צביון המקום מישוב בעל אופי כפרי למרכז עירוני, תוך פגיעה באיכות חיי התושבים ובערכי בתיהם – **לדחות את ההתנגדות.**

כמפורט בסעיף ז' לעיל, השכונה המתוכננת הינה שכונה עירונית המהווה חלק מהעיר רמת גן. התכנון מבוסס על עירוב שימושים לטובת הנגשת מירב השימושים בקרבת הבית, ובכלל זה שימושי מסחר, שטחי ציבור, תעסוקה ושטחים פתוחים.

9. <u>להתנגדות עו"ד משה רז כהן בשם בעלי הבתים ברחוב צור 30-10 ברמת אפעל:</u>

א. לטענה כי צמצום השצ"פ הצפוני סותר את הוראות תמ"מ 5/5 הקובעות במקום זה ציר מטרופוליני ברוחב של 100 מ'. אומנם התמ"מ מאפשרת גמישות ופיצול מנימוקים שירשמו, ובלבד שתישמר רציפות התוואי. טוענים כי רוחב הציר סמוך לבתי המתנגדים צומצם עד לרוחב של 22 מ', בניגוד לכוונת התמ"מ ולהמלצה של הועדה המקומית אשר סברה שיש לשמור על רצועה ירוקה ברוחב של 60 מ'. כמו כן, יש לקבוע הוראות לשמירה על השצ"פ כשטח אקסטנסיבי – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ב. לטענה כי מדרום לרצועת השצ"פ מתוכננים בתי ספר המפנים את מגרשי הספורט שלהם צפונה, וזאת בניגוד להמלצת הועדה המקומית שקבעה כי מגרשי הספורט יופנו דרומה. בנוסף, בהוראות התכנית נקבע כי חצרות מבני הציבור יהיו נגישות גם בשעות ובימים שאין פעילות סדירה במבנים, דבר הצפוי לגרום למטרד רעש ולגרום לירידת ערך בתי המתנגדים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ג. לטענה כי מיקום בתי הספר בשולי השכונה, בחלקה הצפוני של התכנית, הינו תכנון בלתי סביר היות והוא מבוסס על שימוש ברכב פרטי, וכי ראוי היה למקם את בתי הספר במרכז השכונה – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מציעה פיזור נכון של שטחים משמעותיים למבני ציבור מבלי לקבע את השימוש המותר בכל אחד מהם, ולצד זה התכנית מייצרת שבילי הליכה וקישוריות בין חלקיה השונים.

ד. לטענה כי בתא שטח 200 מוקם בית ספר תיכון ללא כביש גישה ועם חצר שאינה עומדת בתקן. כתוצאה מכך, השצ"פ הגובל מצפון יהווה דרך גישה לרכבים והשלמה לחצר בית הספר באופן אשר יהווה מטרד לבתי המתנגדים. מבקשים כי בית הספר יועתק למרכז השכונה או לחילופין שחצר בית הספר תופנה דרומה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

בהתאם לשינויים בגודל ותצורת תא שטח 200 תתאפשר נגישות לכלל השימושים בו מדרך מס' 2. ביחס למיקום החצר, ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ה. לטענה כי בתא שטח 200 מתוכנן דיור בהישג יד ל – 377 יח"ד בתכסית וצפיפות גבוהים שאינם מותירים שטחים פתוחים במגרש. טוענים כי דחיקתו לקצה השכונה ובידולו מבחינת צורה, מיקום ושטח, נועדו להרחיקו ממבני המגורים בתכנית ולהבטיח כי הוא לא ישפיע עליהם. טוענים כי יש לצמצם במידה ניכרת את הצפיפות והבינוי בדיור בר ההשגה ולהעבירו למרכז השכונה – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה. מדובר בתא שטח המיועד לדיור בהישג יד בשטח כולל של 20 אלף מ"ר עיקרי ו – 5,000 מ"ר שירות ולצדו מבנה נוסף לשב"צ. תכסית הבינוי בתא שטח 200 לאחר צמצומו בכ – 7.5 דונם, עומדת על – 64% כך שיוותרו בו שטחים פנויים מבינוי. כמו כן, מדובר בתא שטח גדול אשר היחס בין גודלו לזכויות הבניה בו אינו שונה מהותית מתאי השטח למגורים, והוא אף נמוך מהמוצע במגרש הדיור המיוחד.

ו. לטענה כי תאי שטח 204-205 בייעוד שב"צ במרכז השכונה הינם קטנים, לא יעילים וללא דרכי גישה פנימיות ולכן סביר שהם ישמשו בסופו של דבר כשצ"פ. טוענים כי ראוי היה למקם באזור זה את מבני הציבור הגדולים אשר מוקמו בחלק הצפוני וע"י כך לאפשר בטיחות ונגישות טובים יותר של תושבי השכונה למוסדות החינוך – **לדחות את ההתנגדות.**
מדובר בחטיבות קרקע משמעותיות אשר כל אחת מהן בגודל של כ – 7 דונם ועל כן יכולה לשמש כבית ספר או לשימוש ציבורי אחר. התכנון המוצע מייצר רשת של שבילים בתוך השכונה לטובת נגישות מיטבית בין חלקיה השונים וכן מתאפשרת גישה לרכב למגרשים אלה ע"י דרך מס' 12 החוצה את התכנית בציר צפון דרום.

ז. לטענה כי יש לצמצם את מספר הקומות בתאי שטח 200-203 בייעוד שב"צ מ – 7 קומות ל – 4 קומות בהתאם להמלצת הועדה המקומית ולהוראות התכנית למבני ציבור של רמת גן – **לדחות את ההתנגדות.**
ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ח. לטענה כי תכנית הפיתוח אינה כוללת הצגה של תכנון הניקוז וכי כיוון שנספח הניקוז קובע כי יש להרחיב את מעבירי המים, נדרש לקבוע זאת כתנאי למימוש התכנית – **לדחות את ההתנגדות.**
הנספח הנופי כולל אזורי השהייה ותכנון מנחה לניהול הנגר המבוסס על מערך השטחים הפתוחים. לעניין מעבירי המים הועדה מציינת כי התכנית תואמה עם נת"ע, עם נת"י, וכן קיבלה התייחסות מרשות הניקוז. לעת הכנת תכנית הנחת התשתיות יערך תאום הנדסי מפורט עם כלל גורמי התשתית הרלוונטיים ותקבע שלביות הביצוע.

ט. לטענה כי יש לתקן את התכנית כך שנקודת הניקוז תונמך ותוסט דרומה למפגש עם דרך 461 וכן לקבוע כי תבוטל ההגבהה של השכונה המתוכננת ב – 2.5 מ' – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
השצ"פ הצפוני הורחב, בין היתר, על מנת לתת מענה מיטבי לנגר המגיע מהמעלה. כמו כן, ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעניין תכנית הנחת התשתיות וקביעת מפלס הקרקע במסגרתה וכן לנושא התיאום עם הגורמים השונים.

י. לטענה כי התכנית מקצה שטח סחיר לרשות המקומית במסגרת האיחוד והחלוקה עבור בית קפה בשצ"פ, מסחר נלווה בשב"צ ודיור בהישג יד, וכי הדבר מנוגד לקביעה לפיה רשות ציבורית אינה רשאית לקבל ייעודים סחירים במסגרת הקצאה אם היא לא נכנסה לאיחוד והחלוקה עם יעודים סחירים – **לדחות את ההתנגדות.**
ראה הטיעון הכללי בנוגע לשימושים בשב"צ. בנוסף, שטחי המסחר הוגבלו ל-10% מזכויות הבניה בכל תא שטח והם מוגדרים כמסחר נלווה לשימוש הציבורי ולא כשימוש מסחרי העומד בפני עצמו. מדובר בשימוש נלווה מובהק ולפיכך אין מניעה לכלול אותו בשימושים הציבוריים "מתחת לקו". גם המחוקק הכיר באפשרות להוספת שימושים שאינם לצורכי ציבור במגרש המיועד למבני ציבור במסגרת סעיף 62(א1)(11) לחוק בשינויים המחויבים. אשר לדיור בהישג יד, מדובר בדירות בהישג יד להשכרה לפי סעיף 188 לחוק ותקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה- 2014 ולכן אין מניעה לאפשר אותם בשטחי השב"צ "מתחת לקו".

יא. לטענה כי במגרשים המיועדים למבני ציבור נקבעו שימושים אפשריים רבים באופן היוצר עמימות וחוסר שקיפות. בנוסף, טוענים כי ההוראה בסעיף 6.2 (ז) לפיה תנאי להיתר בניה בבניין הכולל שימושים מעורבים יהיה הגשת מסמך סביבתי לבחינת השפעות ומטרדים על יעודים כגון מגורים ומבני ציבור, מעביר את בחינת הנושא לשלב הרישוי מבלי לשמוע את עמדת הציבור. מבקשים להשמיט את הייעודים הסחירים במבני הציבור ולקבוע במדויק את השימוש הציבורי הנדרש – **לדחות את ההתנגדות.**
הועדה סבורה כי יש לשמור על גמישות ביחס לשימוש הציבורי הנדרש בהתאם לצרכי השכונה והעיר אשר משתנים לאורך ציר הזמן. סעיף 6.2 (ז) מחייב בחינה טרם הוצאת היתר במקרה של עירוב שימושים באותו המבנה, ולצורך

צמצום השפעות ומטרדים ביניהם. לאור הרחבת השצ"פ הצפוני והמרחק הרב שנשמר מבתי רמת אפעל, הועדה סבורה כי אין בפריסת ייעודי הקרקע ו/או בשימושים המוצעים בכדי להוות מטרד לסביבה הגובלת ולרמת אפעל בפרט.

יב. לטענה כי התכנית כרוכה בבנייה אינטנסיבית בצמוד לשכונה שקטה וקיימת ומשכך יש לקבוע הוראות מפורשות בנוגע לדרכי גישה ומניעת מפגעים ומטרדים בתקופת הבניה הצפויה להימשך שנים – **לדחות את ההתנגדות.**

בקשה להיתר נדרשת לעמוד בכל הנדרש ביחס לניהול אתר ודרכי גישה וכן בהוראות החוק והתקנות בנוגע לצמצום מטרדים בתקופת הבניה.

יג. לטענה כי יש לתקן את התכנית בהתאם לחלופה המוצעת ע"י המתנגדים שעיקריה: הרחבת הציר הירוק המטרופוליני בהתאמה לתמ"מ 5/5 והגדלת המרחב הציבורי הפתוח בהתאם, הפניית צירי הולכי רגל ואופניים לתחנות הרכבת הקלה, העתקת בתי הספר למרכז השכונה והתאמת גודלם לדרישות המדריך להקצאת צרכי ציבור, הגדלה והנגשה של בית הספר התיכון ע"פ הוראות החוק והנחיות המדריך, תכנון דיור בר השגה ברמה איכותית המתאימה למגורים, העתקת השטח לוויסות וניהול מי נגר למורד, סמוך לדרך 461 וקביעות תנועתיות ברורות בצומת של רפאל איתן וכביש מס' 2 והרחבת הבה"ת לבחינת תפקוד הצומת - **לדחות את ההתנגדות.**

הועדה סבורה כי התכנית כפי שהופקדה הינה תכנית ראויה התואמת למדיניות התכנונית ולתמ"מ, וכי הושקעו משאבים רבים לצורך בחינת המשמעויות הנובעות ממנה, ובוצעו תיאומים עם גופים שונים. לאור זאת, הועדה סבורה כי בכפוף לשינויים המוצעים במסגרת החלטה זו ניתן לתת לה תוקף ולא נדרשת בחינה של חלופות תכנוניות חדשות.

10. <u>להתנגדות עו"ד רונן ריכלין בשם רמי ומירית יהודיחה, מרחוב השחם 19 ברמת אפעל:</u>

א. לטענה כי רצועת החיץ הירוקה בתא שטח 300 ברוחב 22 מ' הינה צרה מדי ויש להרחיבה ל – 60 מ' כפי שהמליצה הועדה המקומית ולהבטיח שמירה על רוחב זה לכל אורך הרצועה, ללא שימושי מסחר. לחילופין, במקום רצועת השצ"פ ניתן לקבוע בניה צמודת קרקע בדומה לתכנון ע"פ תכנית קא/337 ואחריה מבני ציבור בגובה 4 קומות ורק לאחר מכן תכנון אינטנסיבי יותר כמוצע – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעניין רוחב החיץ הירוק. יובהר כי השצ"פ הצפוני אינו כולל שימושי מסחר. בנושא היחס לקא/337 אל מול התכנית המופקדת, ראה התייחסות בעיקרי ההחלטה. כמפורט, הועדה סבורה כי התכנון המוצע הינו תכנון ראוי אשר מייעל את השימוש בקרקע לצד הותרת שטחים פתוחים משמעותיים.

ב. לטענה כי יש להגביל את גובהם של תאי שטח 200-203 ל – 4 קומות מעל מפלס הכניסה כפי שקובעת התכנית למבני ציבור של רמת גן באזורים של בניה צמודת קרקע – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ג. לטענה כי תא שטח 200, המיועד לדיור בהישג יד, ממוקם בסמוך לרצועת חיץ ירוקה ברוחב 22 מ' בלבד. המבנה צפוי להתנשא לגובה של 7 קומות, בניגוד ליתר מגרשי השב"צ הצפוניים אשר צפוי שלא יבנו בפועל ביותר מ – 4 קומות. לפיכך, מבוקש להגדיל את רצועת החיץ הירוקה ולהפחית את מספר הקומות כאמור, או לחילופין להעתיק את תא שטח זה למרכז התכנית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

רצועת החיץ תורחב כמפורט בעיקרי ההחלטה וזאת לצד צמצום תא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור והסטתו דרומה. הועדה סבורה כי בוודאי שלאחר הגדלת החיץ כאמור, אין מניעה להקים מבני ציבור בגובה של עד 7 קומות, עבור שימוש לדיור בהישג יד או כל שימוש ציבורי אחר המתאפשר מכוח התכנית.

ד. לטענה כי יש לבטל את שטחי המסחר המתוכננים בשב"צים או לכל הפחות להתאימם להוראות התכנית למבני ציבור של רמת גן הקובעות כי יותר מסחר של עד 500 מ"ר למבנה, אשר ימוקם, ככל הניתן, בקומת הקרקע, ובתנאי והוא משרת את משתמשי המבנה ולא את הציבור הרחב. כמו כן, מבקשים לאפשר הקמתם רק בחלק הדרומי המרוחק מבתיה של רמת אפעל – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה. הוראות התכנית המופקדת קובעות כי מדובר במסחר נלווה אשר ימוקם בקומת הקרקע בלבד. ביחס לבקשה לקבוע כי המסחר יופנה דרומה, הועדה סבורה כי יש לאפשר גמישות תכנונית בנושא, וכי לאור הרחבת השצ"פ הצפוני נשמר חיץ מספק בין רמת אפעל לייעודי הקרקע והשימושים בתכנית זו.

ה. לטענה כי יש לקבוע שמגרשי הספורט בתא שטח 200 יופנו דרומה ולא לכיוון צפון על מנת למנוע מטרדים לתושבי רמת אפעל, וכן לקבוע כי ככל שיתאפשר שימוש לבריכת שחיה בשטחי הציבור ניתן יהיה למקמה רק בקומת הקרקע ולא בקומות העליונות – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה לעיקרי ההחלטה לעניין הסרת הקביעות ביחס למיקום מגרשי הספורט. בנוגע לשימוש לבריכות שחיה הועדה אינה סבורה שיש מקום להגבילו.

ו. לטענה כי יש להפנות את הנגר דרומה תוך הבטחת התשתיות המתאימות, לרבות מתקני ויסות והתחברות לנקודות ניקוז בדרך 461, ולא לאפשר את הפתרונות המוצעים בסמוך לבתי המתנגדים ובכלל זה מתקן ויסות ובריכת אגירה, הצפויים לגרום למטרדים– **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ביחס להרחבת השצ"פ הצפוני וניהול הנגר.

ז. לטענה כי הגבהת השכונה המופקדת והנמכת השצ"פ הצפוני בתאי שטח 302-301, תוך יצירת אגני ניקוז, עלולה להביא להצפת בתי המתנגדים. מבקשים להעתיק את אגני הניקוז, ככל והם מחויבים, לדרום התכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה. השצ"פ הצפוני הורחב, בין היתר, על מנת לתת מענה מיטבי לנגר המגיע מהמעלה. כמו כן, ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעניין תכנית הנחת התשתיות, קביעת מפלס הקרקע והתיאום עם הגורמים השונים.

ח. לטענה כי היקף הזכויות בתכנית מתאים לשטח בגודל של 600 דונם ולא 315 כמוצע, וכן לאזור מרכזי יותר במע"ר של ר"ג ולא באזור פרברי. כמו כן, זכויות הבניה המוצעות בהיקף אקווויולנטי של 20 יח"ד לדונם ברוטו הינן כפולות מהתכניות האחרות שאושרו סביב רמת אפעל. טוענים כי יש לצמצם את היקף זכויות הבניה ב – 45% או להשוות אותן לאלו שאושרו בתמ"ל 1023 ואגב כך לפתור את המחסור בשטחי ציבור בנויים ופתוחים – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה. יובהר כי התכנית נותנת מענה פרוגרמתי לכלל יח"ד בה.

ט. לטענה כי צפוי כשל תחבורתי היות והתכנית תייצר תוספת של לפחות 4,500 כלי רכב אשר הרכבת הקלה וציר רפאל איתן לא יוכלו לתת להן מענה. כמו כן, הבה"ת הוכנה עבור 2,800 יח"ד ולא 3,774 יח"ד כפי שהופקד – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

י. לטענה כי יש להוסיף שלביות כדלקמן:

- תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה ביצוע הרכבת הקלה וסלילת כבישי התכנית.
- לא יינתנו היתרי בניה לפני הקמת קווי התשתית הנדרשים לקליטת מי נגר והעברתם לאגן האיילון.
- לא יינתנו היתרי בניה והיתרי אכלוס למגורים מבלי שיפותחו שטחי הציבור הנדרשים עבורם.
- לא יינתנו היתרי בניה להקמת יותר מ – 200 יח"ד לפני השלמת השצ"פים -

לדחות את ההתנגדות.

ביחס להיבטי התנועה הרי שבהתאם להחלטת הועדה תנאי להיתר בניה ראשון יהיה ביצוע דרך רפאל איתן, לכל הפחות במקטע שבין דרך 461 לכניסה הדרומית לשכונה. ביחס לנושא הנגר, כמפורט בעיקרי ההחלטה, התכנית תואמה עם רשות הניקוז פעמיים. ביחס לפיתוח שטחי הציבור בד בבד עם המגורים, ויצירת התנאי בין מימוש יח"ד לביצוע השצ"פים הרי שהנושא מצוי בתחום אחריותה של הועדה המקומית כאשר התכנית מייצרת את המענה הנדרש עבור יח"ד המוצעות.

יא. לטענה כי יש לקבוע הקמת קיר אקוסטי בין רמת אפעל לתכנית המופקדת לתקופת הבניה לצורך צמצום מטרדים וכן לקבוע הוראות אשר ימנעו מעבר רכבי עבודה דרך רמת אפעל ויגדירו את שעות העבודה המותרות באתרי הבניה – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בסעיף 6. טז לעיל. שעות העבודה המותרות באתרי בניה מוסדרות בחקיקה ותקנות.

יב. לטענה כי יש להשלים דו"ח הצללה ולשמר את רצועת הברושים בחלקה הצפוני של התכנית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

לנושא דו"ח הצללה, גובה הבינוי המוצע בתכנית אינו מחייב בחינה כאמור. הועדה סבורה כי לאור פריסת ייעודי הקרקע והחיץ הירוק ברוחב של 60 מ' בין רמת אפעל לשכונה המתוכננת לא נדרשת השלמה בנושא. ביחס לשימור רצועת הברושים, כמפורט בעיקרי ההחלטה סקר העצים עודכן ופורסם בהתאם להחלטת הועדה מיום 15.2.21. הסקר יעודכן במסמכי התכנית למתן תוקף.

יג. לטענה כי התכנית הייתה צריכה להיות מוגשת ע"י רמ"י ולא ע"י חוכרת שתקופת החכירה שלה צפויה להסתיים בשנת 2045 – **לדחות את ההתנגדות.**

סוגיית מגיש התכנית ומעמדתו ביחס להוראות החוק נבחנו ע"י יועמ"ש הועדה ולשכת התכנון לעת הגשת התכנית לקליטה. מגישות התכנית מחזיקות ב – 81.6% מהבעלות בשטח ועומדות בהוראות החוק לעניין הזכות להגיש תכנית.

יד. לטענה כי ככל ותאושר התכנית במתכונתה המופקדת היא תביא לירידת ערך בתי המתנגדים – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בסעיף 5.יג לעיל.

11.<u>להתנגדות עו"ד רונן ריכלין בשם ועד רמת אפעל ותושבי רמת אפעל:</u>

א. לטענה כי התכנית סובלת מציפוף והעמסת יתר וכי מדובר בתכנון המתאים למע"ר של רמת גן ולא לאזור הפרברי בו התכנית מצויה. טוענים כי הצפיפות המוצעת היא של 20 יח"ד לדונם ברוטו וזכויות הבניה מתאימות לשטח של 600 דונם ולא 315 דונם כמוצע. עוד טוענים כי הזכויות המוצעות הינן כמעט כפולות מאלה שאושרו בשנים האחרונות במרחב הסובב את רמת אפעל וכי יש לצמצם את היקף הזכויות ב – 45% בהתאם לחלופה שהוצגה ע"י עורכי התכנית ב – 2016 ובדומה להיקף הזכויות בתמ"ל 1023. צמצום הזכויות יביא לאיזון טוב יותר ביחס לשטחי הציבור הבנויים והפתוחים אשר לטענת המתנגדים מצויים בחסר בתכנית המופקדת. טוענים כי התכנון המוצע יוצר שכונה סתמית ונטולת זהות וככזו היא צפויה להפוך לחטוטרת לא רצויה על גבה של רמת אפעל – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ביחס להתאמה של התכנית למדיניות התכנונית וביחס להיקפה.

ב. לטענה כי התכנית יוצרת אגני ניקוז מסוכנים בשצ"פ החיץ בין רמת אפעל למבני הציבור המתוכננים בתאי שטח 301-302, תוך הגבהת השכונה המתוכננת והעמקת שצ"פ החיץ בניגוד לטופוגרפיה הטבעית. טוענים כי יש לתכנן את ניהול

הנגר לכיוון דרום וכי הפתרון המוצע בתכנית, הכולל אגן ניקוז ובריכת ויסות צמוד לחלקה הדרום מזרחי של רמת אפעל עלול להביא להצפות הבתים ולערעור יסודותיהם כמו גם למטרדי רעש, ריח, יתושים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ביחס לשינויים בתכנית בהתאם לפרסום לפי סעיף 106 ב' ולנושא ניהול הנגר.

ג. לטענה כי רצועת החיץ הירוקה צרה מדי ויש להרחיבה ל – 60 מ' כפי שהמליצה הועדה המקומית ולהבטיח שמירה על רוחב זה לכל אורך הרצועה, ללא שימושי מסחר. לחילופין, במקום רצועת השצ"פ ניתן לקבוע בניה צמודת קרקע בדומה לתכנון ע"פ תכנית קא/337 ואחריה מבני ציבור בגובה 4 קומות ורק לאחר מכן תכנון אינטנסיבי יותר כמוצע - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ובסעיף 10.א לעיל.

ד. לטענה כי יש להרחיק את מבני הציבור בתאי שטח 200-203 עד למרחק של 60 מ' וכן להגביל את גובה הבניה ל – 4 קומות, וזאת בהתאמה לתכנית למבני ציבור של רמת גן בסביבה של בניה צמודת קרקע, ועל מנת לצמצם את הפגיעה בבתי רמת אפעל – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ביחס להרחבת הציר הירוק. לנושא גובה מבני הציבור, לדחות את ההתנגדות כמפורט בעיקרי ההחלטה.

ה. לטענה כי יש להעתיק את השימוש לדיור בהישג יד לשב"צ במרכז התכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ו. לטענה כי העמסת שטחי מסחר רבים במבני השב"צ הינה פסולה וכי ככל ויוחלט להשאירם יש להתאימם להוראות התכנית למבני ציבור של רמת גן ולמקמם בחלק הדרומי של תאי שטח 200-203– **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ובסעיף 10.ד לעיל. כמפורט בעיקרי ההחלטה מדובר במסחר נלווה ובשימוש אופציונלי.

ז. לטענה כי יש למקם את מגרשי הספורט בתאי שטח 200 ו – 203 בכיוון דרום על מנת לא ליצור מטרדי רעש ואור לתושבי רמת אפעל. כמו כן, מבקשים כי ככל ותתקבל התנגדות הועדה המקומית להוספת שימוש לבריכת שחיה, יש לקבוע כי היא תמוקם במפלס הרחוב ולא בקומות מעליו – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ובסעיף 10.ה לעיל.

ח. לטענה כי יש לבטל את הבניין הצפוני למסחר ותעסוקה בתא שטח 405 היות והוא מרוחק 60 מ' בלבד מבתי רמת אפעל ויסב להם מטרדים כגון פגיעה בפרטיות וחסימת אור ואוויר – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בסעיף 6.י לעיל.

ט. לטענה כי תא שטח 700 בייעוד מתקן הנדסי צפוי לגרום למטרדים לתושבי רמת אפעל ולכן יש להעתיקו לאזור התעסוקה בחלקה הדרומי של התכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

י. לטענה כי הבה"ת נערכה עבור 2,800 יח"ד ובפועל מתוכננות 3,774 יח"ד הכוללות לפחות 4,500 מכוניות, להן יש להוסיף את המועסקים באזור התעסוקה. כתוצאה מכך צפוי כשל תחבורתי אשר ציר רפאל איתן והרכבת הקלה לא יוכלו לתת לו מענה – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

יא. לטענה כי במסמכי התכנית אין מידע בנושא הצללה והסתרת אור שמש לבתי רמת אפעל וכי נדרש לחייב השלמת בדיקה זו – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בסעיף 10.יב לעיל. גובה הבניה המוצע בתכנית אינו מחייב הכנת נספח הצללה.

יב. לטענה כי יש להוסיף הוראות לשמירת רצועת העצים בגבולה הדרומי של רמת אפעל – **לקבל את ההתנגדות.**
ראה מענה בעיקרי ההחלטה לנושא עדכון סקר העצים ושימור החורשה בשצ"פ הצפוני בממשק עם רמת אפעל.

יג. לטענה כי יש להוסיף שלביות כדלקמן:

- תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה ביצוע הרכבת הקלה וסלילת כבישי התכנית.
- לא יינתנו היתרי בניה לפני הקמת קווי התשתית הנדרשים לקליטת מי נגר והעברתם לאגן האיילון.
- לא יינתנו היתרי בניה והיתרי אכלוס למגורים מבלי שיפותחו שטחי הציבור הנדרשים עבורם.
- לא יינתנו היתרי בניה להקמת יותר מ – 200 יח"ד לפני השלמת השצ"פים -

לדחות את ההתנגדות.

ראה מענה בסעיף 10.י לעיל.

יד. לטענה כי יש להוסיף הוראות למניעת מטרדים בתקופת הבניה ובכלל זה הקמת קיר אקוסטי בין רמת אפעל לתכנית המופקדת לתקופת הבניה לצורך צמצום מטרדים, וכן לקבוע הוראות אשר ימנעו מעבר רכבי עבודה דרך רמת אפעל ויגדירו את שעות העבודה המותרות באתרי הבניה – **לדחות את ההתנגדות**.

ראה מענה בסעיפים 6.טז ו - 10.יא לעיל.

טו. לטענה כי התכנית הייתה צריכה להיות מוגשת ע"י רמ"י ולא ע"י חוכרת שתקופת החכירה שלה צפויה להסתיים בשנת 2045 – **לדחות את ההתנגדות**.

ראה מענה בסעיף 10.יג לעיל.

12. <u>להתנגדות תמיר שאבי מנכ"ל חברת מקורות אמון, מגיש התכנית:</u>

א. לטענה לפיה היקף השטחים לצרכי ציבור בתכנית גבוה מהנדרש ע"פ המדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור כך שהיקף השב"צ המוקצה בתכנית הינו 68.3 דונם במקום 41.4 דונם כנדרש ע"פ התדריך והיקף השצ"פ הינו 70.7 דונם במקום 58.9 דונם כנדרש. טוענים כי בתחומי רמת גן קיים היצע מעבר לנדרש של שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים ולכן אין הצדקה להקצאה עודפת לצרכי ציבור בקרקע בבעלות פרטית. בהתאם לכך, ובעקבות הקירבה לפארק אריאל שרון, מבוקש להקטין את היקף השצ"פ בתכנית ל – 5 מ"ר לנפש ואת היקף שטחי הציבור הבנויים ל – 41 דונם, בהתאמה לתדריך ואולי אף פחות ממנו, לאור זכויות הבניה המתאפשרות במגרשי השב"צ מכוח התכנית למבני ציבור של רמת גן – **לדחות את ההתנגדות.**

נערך עדכון לבחינה הפרוגרמתית ביחס לצרכי הציבור הנדרשים עבור יח"ד בתכנית וממנה עולה כי נדרשת הקצאת קרקע מבונה לשטחי ציבור בהיקף של כ- 60 דונם. בהתאם לכך, צומצמו שטחי השב"צ והורחבו שטחי השצ"פ.

ב. לטענה כי מיקום השטחים הפתוחים בתכנית אינו מיטבי, היות והפארק המשמעותי בתכנית שהיקפו 30 דונם ממוקם בחלק הצפוני, במרוחק מהשכונה ותוך שהוא מנותק ע"י שורה של מבני ציבור. לפיכך, מבוקש לייצר פארק במרכז השכונה תוך שינוי ייעודם של תאי שטח 204-205 משב"צ לשצ"פ והעברת זכויות הבניה בהם לשב"צים בתאי שטח 200-203 ו/או העתקתם לשצ"פ בתאי שטח 301 ו – 301. ככל ולא יתקבל השינוי המבוקש, מבקשים לקבוע את ייעודם של תאי שטח 204-205 כייעוד מעורב לשב"צ ושצ"פ וקביעת הוראה לפיה מימוש הזכויות לשב"צים בתאי שטח אלה

יתאפשר רק לאחר ניצול מלוא זכויות הבניה לשב"צים במגרשים האחרים ובכפוף לאישור הועדה המחוזית – **לדחות את ההתנגדות.**

הועדה סבורה כי התכנית כפי שהופקדה הינה ראויה ביותר ונותנת מענה ליח"ד המתוכננות בה הן מבחינת שטחי ציבור בנויים והן מבחינת שטחי ציבור פתוחים. פריסת השטחים הפתוחים הכוללת שצ"פ משמעותי בחלק הצפוני מבוססת על מערך ניהול הנגר ועל ציר ירוק מטרופוליני החוצה את בקעת אונו ממזרח למערב. פריסת השב"צים מייצרת חטיבות קרקע משמעותיות בחלק הצפוני, בממשק עם רמת אפעל, לצד פריסה של מגרשים נוספים בלב השכונה. בהתאם לכך, הועדה סבורה כי פריסת ייעודי הקרקע המוצעת בהתאם לתכנית המופקדת ולשינויים שנקבעו במסגרת החלטה זו מייצרים תכנון ראוי ביותר להקמת השכונה.

ג. לטענה לפיה יש לבטל את הקצאת הזכויות למסחר בתאי השטח 200-207 בייעוד שב"צ המהווים 61% משטחי המסחר בתכנית, תוך העברת זכויות אלה למגרשים הסחירים והעברת שטחי הרצפות לצרכי ציבור במגרשים הסחירים אל השב"צים. טוענים כי הקצאת שטחי המסחר בשב"צים סותר את סעיף 188 לחוק וכי היקפו אינו תואם לתכנית הכלל עירונית לשטחי ציבור המתירה הקצאה של עד 15% מהשטח העיקרי או 500 מ"ר. כמו כן, קובעת התכנית הכלל עירונית כי אכלוס המסחר מותנה בהקמת השטח הציבורי – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ביחס להיותו של המסחר נלווה ולהתניה שהתווספה ביחס למימוש המסחר. כמפורט בעיקרי ההחלטה המסחר הינו נלווה ואופציונלי. הועדה סבורה כי שילוב של שטחי רצפות לצרכי ציבור במבני המגורים ומסחר נלווה במגרשי השב"צ הינו תכנון ראוי ביותר התואם למגמות התכנון ביחס לעירוב ופריסת שימושים.

ד. לטענה לפיה לא ניתן להקצות את זכויות הבניה לדיור בהישג יד לעיריית רמת גן בהליך של הפקעה ללא פיצוי היות ושימוש זה אינו נכלל בשימושים ע"פ סעיפים 188 (א) ו – 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה. בהתאם לכך, מבקשים לתקן את ייעוד תא השטח משב"צ לדיור מיוחד – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ה. לטענה בדבר הצורך בצמצום קו הבניין האחורי במגרשים הסמוכים לכביש 4 ולדרך 461 והגדלת תכסית מגרשי התעסוקה בתאי שטח 400-405 – **לדחות את ההתנגדות.**

קווי הבניין לכיוון כביש 4 ודרך 461 תואמו עם נתיבי ישראל וקיבלו את אישור ועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה מיום 17.12.19. ההקלה בקווי הבניין ניתנה לאחר בחינה של התכנון המבוקש ביחס לצרכי התחבורה הקיימים והעתידיים בדרכים אלה, שהינן מרכזיות במרחב, ובהתאם לתיאום שנעשה עם הגורמים השונים. בהתאם לכך, הועדה סבורה שאין הצדקה לשינוי נוסף בקווי הבניין לכיוון הדרכים הראשיות וכי נדרשת שמירה של רצועת שצ"פ כמוצע בתכנית לטובת גמישות עתידית בתכנון כביש 4.

ו. לטענה כי יש לאפשר הצמדת חניות במגרשי המסחר והתעסוקה (תאי שטח 400-405) היות והדבר יפגע במימוש ושיווק המגרשים – **לדחות את ההתנגדות.**

בהוראות התכנית המופקדת נקבע כי בתאי שטח בשימוש מעורב החניה תהיה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה. הוראה זו נועדה לייעל את השימוש במקומות החניה לאורך שעות היום והיא תואמת למדיניות הועדה ביחס למגרשי תעסוקה. כמפורט בסעיף 13.יא, בהוראות התכנית יובהר כי מדובר בתאי שטח 400-405 בלבד.

13. <u>להתנגדות עו"ד ברק קינן ועו"ד רונן ירדני בשם אשדר ושיכון ובינוי, מגישות התכנית:</u>

א. לטענה כי לשכת התכנון דרשה מתן מענה להיקפי נגר גבוהים מהנדרש, ע"פ חישוב ספיקות של 1:50 שנה ותוך הכללת טיפול בנגר המגיע מחוץ לשטח התכנית מכיוון רמת אפעל. טוענים כי במסגרת התכנית ניתן לטפל בהיקף נגר של 14,177 מ"ק, באמצעות שימוש באגן צפוני ודרומי, ולא בנפח של 20,889 מ"ק כפי שנדרש. טוענים כי המענה לפער, הנובע מטיפול בנגר של רמת אפעל, צריך להיות מטופל ע"י הרשויות, במקביל לביצוע פתרונות הנגר של מתחם 5 (תמ"ל 1023). בהתאם לכך, מבקשים מהועדה להורות לחברה הכלכלית של רמת גן לתכנן את הניקוז של מתחם 5 יחד עם התכנית המופקדת, לתקן את נספח ניהול הנגר בהתאם למפורט ולבטל את הוראת סעיף 6.2 (ה) לתכנית המופקדת – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה לעניין תכנית הנחת תשתיות משותפת לשני המתחמים. לעניין היקפי הנגר הנדרשים לטיפול במסגרת התכנית, הרי שלאור מיקומה וכיוון שהיא משנה את משטר הנגר, היא מחויבת לטפל גם בנגר המגיע מהמעלה. נוסף על כך, יעדי ניהול הנגר כפי שנקבעו תואמים ליעדים המומלצים במסמך "המדיניות לניהול נגר עירוני" כפי שאושר במועצה הארצית ביום 6.4.21.

ב. לטענה כי יש לצמצם את רצועת השצ"פ הליניארי בדרך רפאל איתן מול תא שטח 114 לרוחב של 10 מ', בהתאמה לרוחב שנקבע במסגרת החלטת ההפקדה לתכנית ביחס לתאי השטח הגובלים מצפון, וזאת על מנת לייצר דופן עירונית פעילה וחתך אחיד לאורך הרחוב – **לדחות את ההתנגדות**.

רצועת השצ"פ בציר צפון דרום מוגדרת בתמ"מ 5/5 כציר ירוק עירוני ראשי ברוחב של 20 מ' עם אפשרות לגמישות ברוחב ופיצול לצירים נוספים. מטרת הציר הירוק בתכנית הינה לייצר רשת הליכה וקישוריות עבור הולכי רגל ואופניים במרחב, וכן לסייע בניהול מערך הנגר. במסגרת החלטת ההפקדה צומצם רוחב הציר הירוק מצפון לתא שטח 114 לרוחב של 10 מ', כאשר הועדה אינה סבורה כי ישנו מקום לצמצום נוסף. בנוסף, אין הכרח לשמירה על רוחב קבוע לציר הירוק או על חתך רחוב אחיד, והועדה דווקא רואה יתרון בהרחבת השצ"פ בחלק הדרומי, המצוי בסמיכות לכניסה לשכונה מכיוון 461. בנוסף, ברצועת השצ"פ מול תא שטח 114 ודרומה לו, עובר קו ביוב מרכזי ולכן גם מההיבט הזה ישנה חשיבות לשימור רוחב השצ"פ כפי שהופקד.

ג. לטענה לפיה כתוצאה מצמצום השצ"פ והסטת הבינוי בתא שטח 114 מזרחה ניתן להגדיל את המגרש ואת זכויות הבניה בו ע"י הוספת 44 יח"ד, 4,708 מ"ר שטחים עיקריים עיליים (כולל מרפסות) ו – 4,805 מ"ר שטחי שירות מעל ובתת הקרקע. תוספת הזכויות תאפשר הנגשת יח"ד נוספות לקו הסגול בהתאם למדיניות הועדה המחוזית לפיתוח לאורך צירי מתע"ן – **לדחות את ההתנגדות**.

כמפורט לעיל, הועדה אינה סבורה שיש מקום לצמצום רוחב השצ"פ ובהתאמה אינה סבורה שיש מקום להוסיף זכויות ויח"ד.

ד. לטענה כי בהחלטת ההפקדה תא שטח 115 סובב והוסט מרפאל איתן לדרך מס' 2 ובהתאם לכך יש להתאים את גובהו וזכויות הבניה בו לתאי השטח האחרים למגורים לאורך דרך מס' 2. בהתאמה מבוקש להוסיף 43 יח"ד וזכויות בניה בהיקף של 4,601 מ"ר עיקרי (כולל מרפסות) ו – 4,696 מ"ר שטחי שירות מעל ובתת הקרקע. טוענים כי תוספת יח"ד והזכויות עולה בקנה אחד עם מדיניות הועדה המחוזית לפיתוח לאורך צירי מתע"ן – **לדחות את ההתנגדות**.

בהתאם להחלטת הועדה מיום 19.4.21 ולעיקרי ההחלטה כמפורט בפתיח, תצורתו של תא שטח 115 השתנתה ללא שינוי בהיקף הזכויות ויח"ד. השינוי משפר את תצורת המגרש והופך אותו רגולרי, אך לעמדת הועדה אין בכך הצדקה להוספת זכויות. הועדה סבורה כי התכנית כפי שהופקדה כוללת היקף יח"ד משמעותי ומגוון תוך יצירת האיזון בין שימושי הקרקע השונים והמענה הפרוגרמתי עבור יח"ד המוצעות.

ה. לטענה כי על מנת לממש את הבניה לדיור להישג יד בתא שטח 200 בבניה של 7 קומות יש לבטל את קווי הבניין הפנימיים בתא השטח ולקבוע קו בניין אחיד למגרש, תוך הגדרת מרווח פנימי של 8 מ' בין מבנה הדיור בהישג יד לשב"צ. בנוסף, מבוקשת תוספת של שטחי שירות עיליים בהיקף של 6,300 מ"ר, שטחי שירות תת"ק בהיקף של 8,558 מ"ר ושטחי מרפסות בהיקף של 3,016 מ"ר – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

לצורך שמירה על גמישות תכנונית בתא השטח, יבוטלו קווי הבניין הפנימיים ונושא העמדת המבנים והמרחק ביניהם ייבחן במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. ביחס להוספת השטחים המבוקשת, הועדה סבורה כי לאור צמצומו של תא השטח בכ – 7.5 דונם, היקף הזכויות הכולל בו מספק ולא נדרשת תוספת זכויות.

ו. לבקשה להבהיר כי קביעת שטח דירה מירבי של 65 מ"ר בתא שטח 116 בייעוד דיור מיוחד הינה עבור שימוש של יח"ד קטנות, מעונות סטודנטים ודיור להשכרה, ואינה חלה על השימוש של דיור מוגן אשר שטח עיקרי ממוצע בו עומד על 80 מ"ר. כמו כן, מבקשים להבהיר כי מגבלת השטח של 65 מ"ר כוללת שטח עיקרי וממ"ד – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

בהגדרת "דיור מיוחד" בסעיף 1.9 בהוראות התכנית במקום המילה "מירבי" יירשם "עיקרי ושירות". בנוגע לבקשה לשנות גודל יח"ד בדיור המוגן, הועדה סבורה כי שטח של 65 מ"ר הינו ראוי ונותן מענה לצרכי האוכלוסייה באזור.

ז. לטענה כי יש לתקן טעות טכנית בחישוב הזכויות עבור מועדוני דיירים בתכנית המופקדת אשר חושבו לפי מפתח של 80 מ"ר עיקרי לכל תא שטח במקום לכל בניין ולכן נדרשת הקצאה של 2,640 מ"ר שטחים עיקריים נוספים. לחילופין יש לתקן את הערה ח' לטבלת הזכויות ולקבוע כי יוקצה שטח למועדון דיירים לכל תא שטח ולא לכל בניין – **לקבל את ההתנגדות.**

יתווספו שטחים בהתאם.

ח. לטענה כי לצורך תכנון מיטבי של הדיור המיוחד בתאי שטח 400 ו – 401 בייעוד תעסוקה יש לצמצם את השטחים העיקריים, להגדיל את שטחי השירות ולהוסיף שטח למרפסות. סך השינויים המבוקשים בתא שטח 400 הינם המרת 3,900 מ"ר שטח עיקרי לשירות ותוספת 2,080 מ"ר עבור מרפסות. בתא שטח 401 מבוקשת המרת 2,059 מ"ר שטח עיקרי לשירות ותוספת 1,096 עבור מרפסות. בנוסף, מבקשים להוסיף הערה לתקנון לפיה, אם יתעורר קושי במימוש שטחי המגורים בייעוד התעסוקה, הועדה המקומית תהיה מוסמכת להמירם לשטחי תעסוקה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הועדה סבורה כי השטחים כפי שהוקצו לתאי שטח אלה מאפשרים את מימוש השימוש למגורים. כמו כן, תתווסף הוראה המתירה המרת מגורים לתעסוקה אך לא תותר המרת תעסוקה ומסחר לשימושי מגורים.

ט. לטענה כי יש להתאים את שטחי השירות בתת הקרקע בתאי שטח 400-405 בייעוד מסחר ותעסוקה בהתאם לתקן החניה שחושב ע"י יועץ התנועה של התכנית, לפי תקן של 1:30 לחניות במסחר ותקן של 1:120 לחניות בתעסוקה. לשם כך יש להפחית 3,002 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים ולהתאים את היקף הזכויות בכל תא שטח בטבלה 5 לשטחים בנספח 3.1 בתכנית המופקדת – **לדחות את ההתנגדות.**

תקן החניה במגרשי התעסוקה כפי שחושב בנספח התנועה המנחה מייצג חישוב ע"פ אזור ב', בעוד חלק מהמגרשים הינם באזור א'. בנוסף, הועדה סבורה כי מדובר בהפחתה שולית של שטחי שירות תת קרקעיים אשר אין חובה לממשם, ככל והם לא יידרשו בשלב התכנון המפורט לביצוע להיתר. תכנית בסדר גודל כזה המציעה עירוב שימושים במגרשי התעסוקה נדרשת לשמור על גמישות מסוימת בהקצאת שטחי השירות התת קרקעיים, כאשר תקן החניה יחושב בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

י. לבקשה להוסיף שטחי שירות בתת"ק עבור חניות תפעוליות בכל תאי השטח הכוללים מסחר ותעסוקה (105,106,111,114,116,200-207,400-405) בהיקף של 100-600 מ"ר לכל תא שטח בהתאם לטבלה שצורפה לכתב ההתנגדות. כמו כן, מבקשים להוסיף הערה לטבלה 5 אשר תאפשר שינויים בשטחים התת קרקעיים בהתאם לתקן החניה הרלוונטי התקף לעת הוצאת היתר הבניה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

יתווספו שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף כולל של 6,900 מ"ר בתאי השטח הכוללים מסחר, ובהתאם לחלוקה בטבלה שצורפה להתנגדות. ביחס להוראות הגמישות המבוקשת, הרי שהועדה סבורה כי היקף שטחי השירות בתכנית כפי שהופקדה, בתוספת השינויים במסגרת החלטה זו, נותנים מענה לצרכי החניה בתכנית המצויה באזור מוטה מתע"ן.

יא. לבקשה להבהיר כי סעיף 6.4 (ד) הקובע ש"בתאי שטח בשימוש מעורב, החניה תהיה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה" חל רק על תאי שטח 400-405 בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות. בנוסף, טוענים כי האיסור הגורף על הצמדת מקומות חניה פוגע בשיווק של מגרשים אלה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

נוסח סעיף 6.4 (ד) יתוקן כך שבמקום תאי שטח בשימוש מעורב יירשם תאי שטח 400-405. לבקשה לאפשר הצמדת חניה בתאי שטח אלה, הועדה איננה סבורה כי יש לשנות את הקביעה בנושא כמפורט בסעיף יב להלן.

יב. לטענה כי יש לאפשר הצמדת חניות בתאי שטח 402-405 בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות היות והם במרחק של מעל 500 מ' מתחנת הקו הסגול – **לדחות את ההתנגדות.**

מדובר באזור אשר עתיד להיות משורת ע"י מתע"ן ותח"צ. בהתאם למדיניות הועדה המחוזית במגרשי תעסוקה, לא מתאפשרת הצמדת מקומות חניה מתוך רצון לייעל את השימוש במקומות החניה לאורך שעות היום, ובהתאם למדיניות הועדה לפיתוח לאורך צירי מתע"ן.

יג. לטענה כי בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות יש להבהיר כי שימוש למוסד בריאות כולל כל שימוש המספק שירותים בתחום הבריאות לרבות מרפאות, תחנות לבריאות המשפחה, מרכזי בריאות מסוגים שונים, חדרי ניתוח, מעבדות וכל שימוש דומה הקשור לבריאות ורפואה. טוענים כי שימושים אלה תואמים את מיקום התכנית מבחינת קירבה לבית חולים תה"ש ורשת המתע"ן והתחבורה, וכי הם יאפשרו מתן מענה לאוכלוסיית התכנית וסביבתה. בנוסף, יובהר ביחס לשימושים אלה כי הם יהיו כפופים לאישור משרד הבריאות ולהשלמת כל הנדרש בתכנון – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מאפשרת במגרשי התעסוקה מגוון שימושים, ביניהם, שימושי בריאות, לאור קרבתה של השכונה לבית החולים שיבא. אין מקום לפירוט יתר של השימושים מעבר לכך.

יד. לטענה כי מפאת גודל התכנית, אילוצי תכנון ותכסית וכדי לאפשר גמישות תכנונית יש לתקן את נוסח 4.8.1 (ו) הקובע כי בשצ"פ יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות קוויות בלבד ולאפשר הקמת מתקנים טכניים כגון חדרי שנאים, בתיאום ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה – **לדחות את ההתנגדות.**

תמ"מ 5/5 אינה מאפשרת הקמת מתקני תשתית בשטחים הפתוחים לסוגיהם. הועדה סבורה כי גם מבחינה ערכית יש לשמור על איכות השטחים הפתוחים. הוראות התכנית מאפשרות הקמת מתקנים טכניים והנדסיים בכל הייעודים הכוללים בינוי ולכן נשמרת גמישות בנושא לשלב התכנון המפורט לביצוע להיתר.

טו. לטענה כי התכנית המופקדת כוללת אמירות ביחס לקביעת מפלס ה – 0.00 של המגרשים אשר מקומן אינו בתכנית: סעיף 4.4.2 (א)(יד) וסעיף 4.5.2 (א)(יב) הקובעים כי במגרשי התעסוקה גובה ה – 0.00 של המגרשים יהיה לפחות 15 ס"מ מעל גובה שוחות הביוב העירוניות בדרך מס' 1 אליה המגרש מחובר, וסעיף 6.8 (ה) הקובע כי רום ה – 0.00 של המבנים יהיה מינימום 30 ס"מ מעל מפלס המדרכה ברחוב. מבקשים לקבוע בתכנית כי מפלס ה – 0.00 ייקבע בעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי או הוצאת היתר בניה וכי גבהי המגרשים יותאמו לגבהי כביש מס' 1 – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

כמפורט בעיקרי ההחלטה תנאי להיתר ראשון יהיה תכנית הנחת תשתיות ובמסגרתה ייקבע הרום הנדרש לצורך עמידה ביעדי ניהול הנגר וכן יבחן מפלס ה – 0.00 הנדרש ביחס לפתרון הביוב. לצד זה, ובהתאם למפורט בסעיף 6.2 (יג) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד מי רמת גן לקיום פתרון ביוב לשגרה ולחירום וכן למפלסי בינוי ביחס למפלסי מערכת הביוב. בהתאם לאמור, סעיפים 4.4.2 (א)(יד), 4.5.2 (א)(יב) וסעיף 6.8 (ה) יוסרו מהוראות התכנית.

טז. לטענה כי היקף שטחי המסחר בתכנית בסך של 24,600 מ״ר (5,210 מ״ר ברצועת התעסוקה, 4,300 מ״ר במגורים ודיור מיוחד וכ – 15,100 מ״ר במבני הציבור) הינו ראוי אך מבוקשת פריסה אחרת שלו תוך ריכוז שטחי המסחר ברצועת התעסוקה. טוענים כי הפיזור המוצע תואם לתכנון רצועת התעסוקה במתחם 5 וכי הוא יאפשר שטחים עבור סופרמרקט וחנויות גדולות שהינם שימושים נדרשים בערים – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית כוללת חזיתות מסחריות לאורך דרך רפאל איתן ולאורך רצועת התעסוקה וכן מסחר נקודתי פנים שכונתי ומסחר נלווה במגרשי השב״צ. הועדה סבורה כי פיזור המסחר בתכנית המופקדת הינו ראוי בהיותו תואם למגמות התכנון המעודדות מסחר לאורך הרחובות לחיזוק הליכתיות ולהעשרת חיי הרחוב.

יז. לבקשה להוסיף הוראה לתכנית בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה לפיה כל בעלי הזכויות בתחום התכנית ישתתפו בהוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה, כל אחד לפי חלקו היחסי בזכויות – **לדחות את ההתנגדות.**

מדובר בנושא הסכמי בין בעלי הזכויות בקרקע, כאשר לא הוצגו תימוכין ביחס לנסיבות המקרה אשר בגינן מבוקש לקבוע הוראה זו בתכנית.

יח. לטענה כי על מנת לשמור על גמישות תכנונית יש לתקן את הערה ז׳ לטבלה 5 ולקבוע כי תותר הקצאת מחסן בשטח ממוצע של 8 מ״ר לכל יח״ד, אך לא לחייב זאת – **לדחות את ההתנגדות.**

הקצאת מחסן ליח״ד הינה דבר מקובל, כאשר במסגרת ההתנגדות לא הוצגו נימוקים המצדיקים חריגה בנושא.

יט. לטענה כי מהוראות התכנית עולה כי תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית וכי מדובר בתנאי גורף ורחב מדי. לפיכך, יש לתקן את נוסח סעיפים 6.1 (א) ו – 6.2 (א) ולקבוע כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית עיצוב למתחם התכנון בו מצוי תא השטח בו מבוקש היתר הבניה בהתאם למתחמי התכנון בנספח הבינוי, וכן לקבוע כי תותר גמישות בקביעת מתחמי התכנון באישור הועדה המקומית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

בהתאם לקביעת הועדה כמפורט בפתיח להחלטה, טרם הוצאת היתר בניה ראשון תוכן תכנית הנחת תשתיות לכל תחום התכנית. לאחר אישור תכנית כאמור, ניתן יהיה לאשר תכניות עיצוב נפרדות לכל מבנן, בכפוף לעמידה בתנאים ובהוראות שייקבעו במסגרת תכנית הנחת התשתיות.

כ. לטענה כי יש לתקן את נוסח סעיף 6.2 (ט) כך שיובהר כי תיאום עם נת״י נדרש רק ביחס לתאי שטח 400-405 הגובלים בכביש 461 וכביש 4 – **לקבל את ההתנגדות.**

נוסח הסעיף יתוקן כך שייקבע כי התנאי יחול רק על תאי שטח 400-405 הגובלים בדרך 461 וכביש 4.

כא. לטענה כי יש לתקן את נוסח סעיף 6.2 (ג) הקובע כי תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתכנית יהיה ביצוע סקר ערכי טבע בתאי שטח 306,114,110 ו – 400 כך שיובהר שהתנאי חל רק ביחס להוצאת היתר בתאי שטח אלה ולא בכל תחום התכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

ביצוע הסקר בתאי השטח המפורטים נדרש טרם הוצאת היתר בניה ראשון על מנת לאפשר זיהוי ובחינה של ערכי טבע טרם מימוש בניה במתחם ולכן יש לבצעו במועד שהוגדר.

כב. לטענה כי בסעיף 6.2 (יב) הקובע כי "תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית שתילה/העתקה/כריתה של עצים בהתאם לסקר העצים שבוצע, ואישורה ע"י פקיד היערות", יש להבהיר כי הכוונה היא לאותו תא שטח בו מבוקש היתר הבניה וכי לא נדרשת תכנית כאמור לכל תחום התכנית כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון - **לקבל את ההתנגדות.**

נוסח הסעיף יתוקן כך שייקבע כי: "תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית שתילה/העתקה/כריתה של עצים עבור תא השטח הנכלל בבקשה להיתר, וזאת בהתאם לסקר העצים שבוצע, ואישורה ע"י פקיד היערות".

כג. לטענה כי יש לתקן את סעיף 6.2 (ד) הקובע כי "תנאי לכל היתר בניה יהיה הקמת קיר אקוסטי זמני שקוף בשצ"פ בתא שטח 317, סמוך לכביש 4 ו – 461 שיפורק עם הקמת מבני התעסוקה והתיירות במלואם", היות ומדובר בשצ"פ באורך 910 מ' ובתנאי גורף ולא מידתי. מבקשים לקבוע כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי לבניין נשוא ההיתר ושהבטחת הקמת קטע קיר אקוסטי תהווה תנאי רק להיתרי בניה למגרשים שתוצאות הדו"ח האקוסטי שלהם יחייבו זאת ורק בחלק הרלוונטי של תא שטח 317, בהתאם לדו"ח האקוסטי – **לדחות את ההתנגדות.**

הנושא נבחן ע"י לשכת התכנון טרם הדיון להפקדה ועל מנת להבטיח חיץ אקוסטי במסגרת החלטת ההפקדה נקבע התנאי האמור. השכונה מצויה בסמיכות לצירי תחבורה ראשיים וישנה חשיבות לצמצום השפעות הרעש עד להשלמת בניית מגרשי התעסוקה במלואם.

כד. לטענה כי יש להבהיר בסעיף 6.4 (ו) המאפשר כניסה משותפת לחניה תת קרקעית בתאי שטח גובלים כי הוא מותנה בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים הרלוונטיים – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מאפשרת איחוד כניסות לחניונים מתוך מטרה לצמצם הפרעה להולכי הרגל ופגיעה במרחב הציבורי. נושא ההסכמות הינו לבחינה בשלב התכנון המפורט לביצוע להיתר ובהתאם לשיקול הדעת של הועדה המקומית.

כה. לטענה כי יש לתקן את הוראות סעיף 6.5 (ג) (1) ביחס לפליטת אדים וריחות מעסקי מזון מבלי לקבוע את סוג הפתרון. מבקשים לתקן את נוסח הסעיף ולקבוע כי "יש לשלב בתכנון המבנים פתרון לפליטות אדים וריחות מעסקי המזון באישור המחלקה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית" – **לקבל את ההתנגדות.**

נוסח הסעיף יתוקן בהתאם וכן "אישור המחלקה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית" יתוקן ל"אישור הגורם הסביבתי המוסמך".

כו. לבקשה לתקן את נוסח סעיף 6.9 (ג) (2) האוסר על ביצוע עוגני קרקע לאורך קו הביוב הראשי של איגודן ולקבוע כי "לביצוע עוגני קרקע לתימוך זמני של מרתפי מבנים ברצועת קו הביוב נדרש תיאום עם התאגיד" – **לדחות את ההתנגדות.**

קו איגודן הינו קו ביוב משמעותי במרחב ולכן יש להימנע מלסכן אותו.

כז. לבקשה להוסיף לסעיף 6.14 הוראה לפיה בעל הזכויות במצב המוצע בתא שטח יהיה רשאי לעשות שימוש זמני בתא השטח להפעלת חניונים זמניים ו/או למשרדי מכירות ו/או לשטח התארגנות. השימושים האמורים יתאפשרו ממועד פינוי תא השטח ועד למימוש הבניה בהם לפי תכנית זו – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

יתווסף סעיף המאפשר משרדי מכירות או שטחי התארגנות, ללא חניונים. תתאפשר הקצאה של עד 150 מ"ר לכל תא שטח.

כח. לטענה כי בתא שטח 306 לא הותרו נטיעות ולכן יש לאפשר בו חניה עילית מגוננת – **לדחות את ההתנגדות.**

תא שטח 306 ביעוד שצ"פ נמצא בכניסה לשכונה מכיוון 461 וראוי לשמש כשער כניסה מזמין ולא כחניון.

כט.לטענה כי יש לצמצם או לבטל את נוסח סעיף 6.13 (ד) בנושא סטיה ניכרת הקובע כי "קווי הבניין בחזית הרחוב המצוינים בתכנית זו הינם מחייבים, כל שינוי מהוראה זו, יהווה סטיה ניכרת", היות ונדרשת גמישות והתאמה לצרכים המשתנים. ככל והוראה זו נשארת מבוקש להחילה על תאי שטח ספציפיים ולא באופן גורף - **לקבל את ההתנגדות.**
קווי הבניין מוגדרים בטבלה 5, בתשריט המצב המוצע ובנספח הבינוי והם מייצגים את התפיסה התכנונית המוצעת במסגרת התכנית. יחד עם זאת, על מנת לאפשר גמישות תוסר הקביעה בנושא מסעיף הסטיה הניכרת.

14.<u>להתנגדות אינג' סיגל חורש מהנדסת העיר רמת גן:</u>

א. לטענה כי יש להתייחס לתמ"ל 1023 (מתחם 5) ולתכנית המופקדת דרום רמת אפעל (מתחם 6) כיחידה תכנונית אחת תוך שמירת קישוריות במערך הדרכים, שבילי הליכה, גישה למבני ציבור המשרתים את שני המתחמים ותשתיות תחבורה, ניקוז, ביוב וכו' - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
התכנית אינה יכולה לתת הוראות מחוץ לקו הכחול. הוראות התכנית המופקדת כוללות בסעיף 6.2 (ח) הוראה לפיה תנאי להיתר יהיה תכנית הנחה לכלל התשתיות בתחום התכנית. כמפורט בפתיח להחלטה שלב זה הינו שלב מקדים לתכנית העיצוב האדריכלי. תתווסף הוראה לפיה הבחינה של התשתיות כאמור תעשה גם בהתייחס ובשים לב לתכנון המפורט של תמ"ל 1023. באשר ליתר הנושאים כגון קישוריות וגישה למבני ציבור, הרי שהתכנון הסטטוטורי מייצר תשתית לחיבור בין המתחמים. במסגרת הליכי הרישוי על הועדה המקומית לבחון את יישום התיאום והקישוריות בין שני המתחמים.

ב. לטענה כי יש לקבוע יחס לתכנית הכלל עירונית למבנים ומוסדות ציבור (תכנית מספר 506-0213470) ולהגדיל את זכויות הבניה בהתאמה אליה – **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית המופקדת הינה תכנית מפורטת עם הוראות לאיחוד וחלוקה הקובעת זכויות בניה והוראות ביחס לשטחי הציבור המוצעים במסגרתה בהתאם לצרכי הציבור המקומיים של יחידות הדיור הנכללות בה.

ג. לבקשה לקבוע כי השימוש לדיור בהישג יד בתא שטח 200 הינו אופציונלי ולא מחייב ולתקן את נוסח סעיף 6.2.5 (ח) באופן הבא: הועדה המקומית תהא רשאית לאשר בתא שטח 200 דיור בהישג יד בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית) תשע"ה – 2014. לחילופין יחולו השימושים המפורטים בסעיף 4.6.1 לתכנית. בנוסף, יש להוסיף הערה לפיה השימוש הינו אופציונלי לטבלת זכויות הבניה – **לדחות את ההתנגדות.**
כמפורט בעיקרי ההחלטה, הועדה סבורה כי מדובר בשימוש ראוי ונדרש בתכנית בהיקף כזה המצויה בסמיכות למערכת הסעת המונים.

ד. לטענה כי לצורך הקמת בית ספר יסודי לכיתות א-ח יש לאחד את תאי שטח 202 ו – 203 למגרש אחד בגודל של 16.2 דונם וכי על מנת לאפשר את המשכיות הציר הירוק בתכנית המופקדת יתווספו הוראות, קווי בנין וזיקות הנאה לטובת מעבר הולכי רגל במפלס הקרקע בכל שעות היממה – **לדחות את ההתנגדות.**
הציר הירוק הינו חלק מרשת ירוקה וממערך שצ"פים לטובת הציבור ולטובת ניהול הנגר. היות והתכנית כוללת הקצאת קרקע משמעותית לשב"צ, הועדה סבורה כי נשמרת גמישות מספקת לקביעת השימושים הציבורים המתאימים בכל תא שטח, והיא אינה רואה הצדקה לשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ לשב"צ עם זיקת הנאה.

ה. לבקשה להוסיף לרשימת השימושים בסעיף 4.6.1 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור שימוש של בריכת שחיה לשם רווחת ובריאות הציבור – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

לרשימת השימושים בסעיף 4.6.1 יתווסף שימוש לספורט אשר כולל בתוכו אפשרות גם להקמת בריכות שחיה.

ו. לטענה כי ביחס לתכנון עליו המליצה הועדה המקומית, התכנית המופקדת הוסיפה 974 יח"ד (35%), הגדילה את השב"צ ב – 3 דונם בלבד (5%) וצימצמה את היקף השצ"פ ב – 45% ואת היקף התעסוקה ב – 48%. בהתאם לכך, התכנית יוצרת מאזן כלכלי שלילי עבור הרשות המקומית וכן מייצרת חוסר פרוגרמתי. בהתאם לכך מבוקש לבטל בתאי השטח לתעסוקה את השימוש לדיור להשכרה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן ויח"ד קטנות ולהמיר זכויות אלה לתעסוקה – **לדחות את ההתנגדות.**

הועדה סבורה כי לאור היקפה ומיקומה של התכנית ישנה חשיבות בשילוב יח"ד קטנות במגרשי התעסוקה. התכנית המופקדת כוללת שטחי תעסוקה בהיקף של כ – 270,000 מ"ר אליהם מתווספים שטחי תעסוקה נוספים בתמ"ל 1023.

ז. לטענה כי יש להשמיט מתא שטח 116 בייעוד דיור מיוחד את השימוש לדיור להשכרה ויח"ד קטנות, היות והסדורשים הקצאת צרכי ציבור שלא ניתן לספק. במקום זאת יש להותיר את השימוש ל – 350 יח"ד דיור מוגן ו – 150 יח"ד למעונות סטודנטים בלבד – **לדחות את ההתנגדות.**

הועדה סבורה כי מדובר בשימושים נדרשים וביח"ד קטנות שתפקידם להנגיש את המגורים בשכונה למגוון אוכלוסיות. יח"ד אלה נלקחו במסגרת חישוב הפרוגראמה וניתן להם מענה במסגרת שטחי הציבור הכלולים בתכנית.

ח. לטענה כי בתא שטח 116 יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הבאים ביחס לשימוש לדיור מוגן ומעונות הסטודנטים:

- שימוש למעונות סטודנטים יוגבל לשימוש סטודנטים כהגדרתם ע"פ חוק זכויות הסטודנט תשס"ז – 2007.
- תנאי להיתר בניה למעונות סטודנטים או דיור מוגן יהיה רישום הערה בגין ייעוד הבניה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל – 1970.
- תנאי להיתר בניה לדיור מוגן ו/או מעונות סטודנטים יהיה בעלות אחודה, ורישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל – 1970 לעניין בעלות אחודה ואיסור רישום הבניין כבית משותף. -

לקבל את ההתנגדות.

יתווספו הוראות בהתאם וכן ייקבע כי הוראות אלה יחולו גם על תאי שטח 401-400.

ט. לטענה כי במסגרת תכנית הבינוי יש לקבוע טיפולוגיה שונה מבחינת קווי בניין, תכסית וכו' עבור השימוש לדיור מיוחד, לצורך בידולו מהמגורים בתכנית – **לדחות את ההתנגדות.**

הבינוי המוצג בנספח הבינוי הינו מנחה כאשר הוראות התכנית כוללות קביעות ביחס לחזית לדרך רפאל איתן ולשילוב של בניה מרקמית וגבוהה. הועדה סבורה כי יש לאפשר גמישות לשלב התכנון המפורט להיתר ולכן אין צורך בקביעות נוספות. הועדה אינה מקבלת את הנחת המוצא לפיה הדיור המיוחד צריך לקבל טיפולוגיית בינוי שונה לצורך בידולו מהמגורים בתכנית.

י. לטענה כי ע"פ נספח התנועה לא תתאפשר פניה שמאלה מהשכונה לכיוון דרך רפאל איתן ולכן היציאה לכיוון צפון תהיה כרוכה בפניית פרסה בתחומי מתחם 5 הגובל ממזרח. פתרון זה אינו סביר ונדרש לייצר חיבור נוסף שלא דרך השכונה הסמוכה – **לדחות את ההתנגדות.**

דרך רפאל איתן מצויה מחוץ לקו הכחול של התכנית ולכן לא ניתן לקבוע הסדרי תנועה ביחס אליה.

יא. לטענה כי הבה"ת נערכה ב – 2017 ונדרש עדכונה – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

יב. לטענה כי תחנות אוטובוס מוקמו במספר מקרים במקומות מסוכנים בסמוך לצמתים – **לדחות את ההתנגדות.**
נספח התנועה הינו מנחה. הוראות התכנית קובעות בסעיף 6.2 (י) כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנה ואישור של תכנית הסדרי תנועה לשכונה, הכוללת בין השאר, התייחסות למיקום ונגישות תחנות האוטובוס בתוך השכונה ובדרכים הגובלות.

יג. לטענה כי יש להציג את כלל המרחקים בין תחנות האוטובוס היות וישנם מקומות בהם המרחקים גדולים מדי והדבר יפגע ברמת השירות של התחבורה הציבורית – **לדחות את ההתנגדות.**
ראה מענה בסעיף יב לעיל.

יד. לטענה כי יש לסמן נת"צ בדרך רפאל איתן אחרת יווצרו פקקים בממשק עם הרכב הפרטי לכיוון היציאה לדרך – 461 – **לדחות את ההתנגדות.**
ביצוע דרך רפאל איתן נמצא בתכנון מפורט ע"י נת"ע במסגרת ביצוע הקו הסגול, כאשר בכל מקרה דרך רפאל איתן מצויה מחוץ לקו הכחול של תכנית זו.

טו. לטענה כי על יש לאפשר כניסה ויציאה של אוטובוסים מבחינה גיאומטרית לרחובות השונים – **לדחות את ההתנגדות.**
רוחב הדרכים הפנימיות בשכונה בהן מוצעות תנועת אוטובוסים הינו 20-22 מ', כאשר בחיבור בין רחובות מוצעת הרחבה נקודתית של זכות הדרך כמסומן בתשריט המצב המוצע.

טז. לטענה כי יש להרחיב את המדרכה במקומות המשוערים של תחנות תחבורה ציבורית – **לדחות את ההתנגדות.**
סעיף 6.2 (י) קובע כי "תנאי להיתר בניה יהיה הכנה ואישור של תכנית הסדרי תנועה הכוללת בין השאר התייחסות למיקום ונגישות תחנות האוטובוס בתוך השכונה ובדרכים הגובלות". כמו כן, זכויות הדרך המוצעות בתכנית מאפשרות גמישות בהרחבות נקודתיות של המדרכות עבור תחנות אוטובוסים, אם ע"ח רצועת החניה או ע"י תכנון אחר של חתך הרחוב.

יז. לבקשה לצרף תכנית פיתוח לשבילי אופניים – **לדחות את ההתנגדות.**
התכנית כוללת נספח תח"צ וכן חתכי תנועה המציגים תכנון עקרוני לרשת האופניים בשכונה.

יח. לטענה כי במקומות רבים שבילי האופניים נחתכים באמצעות צמתים, תחנות אוטובוס וכו' ויש למצוא פתרונות ליצירת רציפות תוך התייחסות להנחיות עדכניות לתכנון שבילי אופניים לרבות תחנות עגינה – **לדחות את ההתנגדות.**
מדובר בנושא לבחינה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ותכנית הפיתוח. התכנית מאפשרת רשת הליכה ותנועת אופניים הן לאורך הרחובות והן ברשת הירוקה בתחום התכנית.

יט. לטענה כי יש לתכנן את השצ"פים תוך התחשבות מלאה בצמתים והדרכים על מנת לאפשר מעבר בטוח – **לדחות את ההתנגדות.**
מערך השטחים הפתוחים בתכנית מבוסס על תכנית הצל ועל מערך הצירים הירוקים בתמ"מ 5/5. תכנון השצ"פים והממשק בינם לבין מערך הדרכים הינו באחריות הרשות המקומית במסגרת תכניות הפיתוח לשכונה.

כ. לטענה כי נדרש להשלים התייחסות לכלל הרצועות ברחוב למטרות השונות: הליכה, גינון ונוף, תאורה וריהוט רחוב, מסחר וכיוב' – **לדחות את ההתנגדות.**
חתכי הנוף והתנועה מציגים תכנון עקרוני למרחב הציבורי ברחוב, כאשר הנושא ייבחן לעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי, כמפורט בסעיף 6.1 (ו).

כא. לטענה כי יש לסמן צירי הליכה אינטנסיביים לדוגמא בצירי המסחר ולהציג ניתוח צירי הליכה לתחנות התח"צ והמתע"ן ולא להסתפק בסימון רדיוס כללי – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בסעיף כ' לעיל. התכנית מייצרת תשתית אשר תאפשר תכנון מפורט לביצוע לנושא טרם הוצאת היתרי בניה.

כב. לטענה כי נדרשת התייחסות לרצועה להורדה והעלאת נוסעים במקומות הדרושים כמו שליחים למשרדים, הורדת ילדים בבתי ספר, מבני ציבור אחרים וכו'- **לדחות את ההתנגדות**.

מדובר בבחינה שיש לקיים במסגרת התכנון המפורט לביצוע להיתר, כאשר חלק מהמענים יידרשו בתחומי המגרש ולא בזכות הדרך.

כג. לטענה כי תקני החניה צריכים להיות מינימליים היות ותחום התכנית סמוך לציר מתע"ן ולתחבורה ציבורית משמעותית – **לדחות את ההתנגדות.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ביחס לתקן החניה.

כד. לטענה כי חסרה התייחסות לצמצום כניסות ויציאות לחניונים ויצירת כניסות משותפות ע"פ מפתח של כניסה של בין 400-500 כלי רכב – **לדחות את ההתנגדות.**

נספח התנועה הינו מנחה ולכן סימון מיקום ומספר הכניסות לחניונים הינו עקרוני ולא מחייב. הוראות התכנית קובעות בסעיף 6.4 (ו) כי "תותר כניסה משותפת לחניה תת קרקעית בתאי שטח גובלים ותירשם זיקת הנאה הדדית בין תאי השטח בהתאם".

כה. לטענה כי חסרה התייחסות לפריקה וטעינה ופינוי אשפה ויש להבהיר האם קיימים פתרונות בתת הקרקע או להציג פתרונות מעל הקרקע – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.

כמפורט בסעיף 13 (י) לעיל יתווספו שטחים בתת הקרקע לטובת פריקה וטעינה. ביחס לפינוי אשפה, כמפורט בעיקרי ההחלטה הועדה קובעת כי בתא שטח 700 תתאפשר הקמת מתקן אשפה פניאומטי.

כו. לטענה כי בהתאמה לתמ"מ 5/5 סומן מעבר הולכי רגל במפלס שונה וכי לצורך מתן גמישות המתאפשרת גם במסגרת התמ"מ וקישוריות לתמ"ל 1023 יש להוסיף להוראות התכנית, כי ניתן יהיה לשלב הוראות וסימונים למעברי הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים במפלסים שונים לרבות באמצעות גשרים ו/או מנהרות. בנוסף, יש להוסיף לטבלה 5 שטחים לטובת החיבורים האמורים – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מסמנת אפשרויות חיבור באמצעות מעבר עילי בחלק הצפון מערבי מהציר הירוק לכיוון כביש 4 ובחלק הדרום מזרחי לכיוון 461. בהתאם להוראות התמ"מ בחינה של המעברים נדרשת לעת קידום תכנון לדרכים בהן מוצע המעבר, ואלה מצויות מחוץ לתחום התכנית. מדובר בחיבורים מורכבים מעל צירי תנועה מרכזיים אשר בחינתם המפורטת, ובכלל זה זכויות הבניה אותם נדרש להקצות, ממשקי החיבור המצויים מחוץ לקו הכחול ותיאום הנושא עם הגורמים הרלוונטיים, אינם נכללים במסגרת תכנית זו. כמו כן, היות ומדובר בתכנית מפורטת ולכן לא ניתן לכלול הוראה כללית בנוגע לביצוע חיבורים נוספים מבלי לסמנם.

כז. לטענה כי פתרון הניקוז המוצע בתכנית המופקדת הינו מזרחה לאגן ניקוז A בתחום תכנית תמ"ל 1023 אשר מיועד לנקז את שטח תמ"ל 1023, את קרית החינוך ואת בית חולים תל השומר, וכי לאור הספיקות החזויות, לא ניתן להפנות את הניקוז בתכנית המופקדת לאגן A ויש לייצר פתרון חלופי, גם עבור הספיקות במתחם A, ע"י ניקוז מערבה דרך שצ"פ 317 לכיוון מחלף מסובים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה. יוער כי התכנית קיבלה את התייחסות רשות הניקוז פעמיים, הן טרם הפקדת התכנית והן לאחר שמיעת ההתנגדויות.

כח. לטענה כי בשצ"פ הצפוני בתכנית מתוכנן אגן השהיה לאירועי גשם חזקים וכי אגן ההשהיה נוצר ע"י הגבהת השכונה העתידית ב – 2.5 מ' תוך חסימת ערוץ הזרימה הטבעי הקיים. בנוסף, שטח האיגום מיועד גם לקלוט עודפי ספיקות מכיוון תמ"ל 1023. טוענים כי הפתרון המוצע יוצר סכנת הצפה לבתי רמת אפעל הקיימים ולכן מתנגדים להגבהת הקרקע בתחום התכנית המופקדת ומבקשים לשמור על הטופוגרפיה הטבעית לכיוון דרום – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה ביחס להרחבת השצ"פ הצפוני, נושא ניהול הנגר וקביעת מפלס הקרקע.

כט. לטענה כי המלצת הועדה המקומית כללה התניות מימוש שאינן מופיעות בתכנית. מבקשים להוסיף את ההתניות הבאות ובסעיף 6.2 לקבוע כי יידרש אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתכלול שלביות ביצוע הבניה כאמור:

- תנאי למתן היתרי בניה למגורים ותעסוקה בהסתמך על חיבור לדרך רפאל איתן מצפון (מכיוון דרך שיבא) יהיה טיפול מערכתי בצמתים הקיימים במחלף אלוף שדה ו/או חיבור ישיר לדרך גהה באמצעות רמפה לכיוון צפון – **לדחות את ההתנגדות**.

הועדה קבעה כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה ביצוע דרך רפאל איתן מדרך 461 ועד הכניסה הדרומית לשכונה לצורך יצירת נגישות תחבורתית למתחם. הועדה סבורה כי תנאי זה הוא התנאי התחבורתי הרלוונטי לצורך מימוש התכנית.

- הקמת תוואי הקו הסגול והפעלתו (לכל הפחות בקטע שבין שטח התכנית לבין המע"ר המטרופוליני) תהווה תנאי למתן היתרי בניה מעבר ל – 30% מיח"ד בתכנית – **לדחות את ההתנגדות**.

הקו הסגול נמצא בתכנון מפורט לביצוע ובתחילת ביצוע עבודות בפועל. בנוסף, נקבע כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה ביצוע דרך רפאל איתן לכל הפחות במקטע שבין דרך 461 לכניסה הדרומית לשכונה. שני היבטים אלה יחד מאפשרים את פתרונות התחבורה הנדרשים עבור יח"ד הכלולות בתכנית.

- פיתוח השטחים הציבוריים יבוצע בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יינתן היתר בניה למגורים, אלא אם הגיש מהנדס הועדה חוו"ד שקבעה כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות שהוקמו ו/או הובטחה הקמתם, נותנים מענה מלא לצרכים הנובעים מהיתר הבניה הנדון – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מקצה את מלוא שטחי הציבור הנדרשים לשם מימושה. פיתוח השטחים הציבוריים הינו באחריות הרשות המקומית.

- תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל מגרש יהיה פינוי הפולשים בתחום המגרש התכנוני נשוא הבקשה להיתר – **הטענה מתייתרת**. נוסח הסעיף עודכן במסגרת התנגדות הועדה המקומית והמענה לו מפורט בסעיף 15.ח להלן.

ל. לבקשה לקבוע זיקת הנאה לטובת הציבור בתא שטח 110 בייעוד מגורים על מנת לשמר את רציפות הרשת הירוקה – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מייצרת רשת ירוקה וחיבורים בכל תחומה. במסגרת החלטת ההפקדה התווספו חמישה חיבורים נוספים לטובת נגישות מיטבית להולכי הרגל. הועדה אינה סבורה שיש צורך בהוספת חיבור נוסף בתא שטח 110 כיוון שניתן מענה ממזרח וממערב ומדובר על מרחקי הליכה מצומצמים.

לא. לבקשה לקבוע הוראה בדבר הקמת רחבה ציבורית בסמוך למפגש של תא שטח 401 עם דרך 4612. הרחבה הציבורית נועדה למנוע מצב בו הדרך פוגשת חומת בניה אטומה ומאסיבית. מבוקש לקבוע בתחום הרחבה רישום ע"פ תקנה 27 ע"פ חוק המקרקעין לטובת שימוש הציבור. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי שתוכן לתא שטח 401 יש לקבוע כי הרחבה הציבורית תיפתח לכיוון תא שטח 316 היות וצורת בינוי זו תאפשר ניתוב תנועה של הולכי רגל ואופניים לאורך התוואי לתא שטח 316 – **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מציעה חיבור בין השצ"פ בתא שטח 316, אשר רוחבו במקטע זה הינו 16 מ', לבין השצ"פ בתא שטח 317, כאשר במרחק קצר נמצא שצ"פ רחב בתא שטח 306. השצ"פים מאפשרים שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים ולכן מתאפשרת הליכתיות ומעבר רציף. בהתאם לכך, הועדה אינה סבורה כי יש לצמצם בינוי בתא שטח 401 ולקבוע בו רחבה ציבורית, וסבורה כי התכנון המוצע, אשר מאפשר הפניית חזית מסחרית לכיוון השצ"פ הינו ראוי.

לב. לטענה כי יש לקבוע בתא שטח 700 בייעוד מתקנים הנדסיים את מספר הקומות מעל ובתת הקרקע ואת קווי הבניין. בנוסף, יש לקבוע כי תנאי למתן היתר יהיה אישור תכנית פיתוח בסמכות הועדה המקומית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה. יוער בנוסף כי התכנית המופקדת כללה פירוט של קווי הבניין בתא שטח זה.

לג. לטענה כי מסקר העצים הושמטו עצים אשר היה מקום לכלול אותם כעצים לשימור, כגון החורשה בין תאי שטח 403 ל – 404 שאומנם מסומנת לשימור, אך קווי הבניין המוצעים למעשה מבטלים אותה. יש לקבוע הוראות לשימור החורשה בסעיף 6.11, להתאים את קווי הבניין אליה ולהשלים את סימונה עד החיבור עם צומת הרחובות המקבילים לה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

החורשה מסומנת לשימור במסמכי התכנית המופקדת בהתאמה לסקר העצים שהוכן וקיבל את התייחסות פקיד היערות העירוני. גם במסגרת סקר העצים המעודכן אשר פורסם בהתאם להחלטת הועדה מיום 15.2.21 החורשה מסומנת לשימור, ויובהר בהוראות התכנית כי הבינוי בתאי שטח 403 ו – 404 יותאם למרחקים הנדרשים לצורך שימור העצים.

15. <u>להתנגדות הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן:</u>

א. לטענה כי יש להרחיב את רצועת השצ"פ הצפונית בהתאמה לתמ"מ 5/5 הקובעת במיקום זה ציר ירוק מטרופוליני ברוחב של 100 מ' ולשם הבטחת רציפות הציר הממשיך בתחומי תמ"ל 1023 ותמ"ל 1001. הציר הירוק צומצם במפגש עם רפאל איתן לרוחב של 22 מ' ומבוקש לקבוע רוחב אחיד של לפחות 60 מ' כפי שהמליצה הועדה המקומית ביחס לתכנית בהחלטה מ – 2018. מבוקש להרחיב את תא שטח 300 בייעוד שצ"פ כאמור ולהסיט את תא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור דרומה תוך ביטול תא שטח 115 בייעוד מגורים – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ראה מענה בעיקרי ההחלטה.

ב. לבקשה לבחון את שימורם ככל הניתן של אתרי הטבע העירוניים ולשלבם במערך השטחים הפתוחים בתכנית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הוראות התכנית קובעות כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה ביצוע סקר ערכי טבע מוגנים בתאי שטח 110 ו – 114 בייעוד מגורים, בתא שטח 400 בייעוד תעסוקה ובתא שטח 306 בייעוד שצ"פ. כמו כן, נקבע בהוראות התכנית כי הסקר יכלול הנחיות מפורטות להעתקת ערכי טבע מוגנים במידה ויימצאו. הועדה סבורה כי הוראות התכנית נותנות מענה מספק

לבחינת הנושא. יחד עם זאת, מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לסקר העצים המעודכן שהוגש ע"י יזמי התכנית בהתאם למפורט בעיקרי ההחלטה.

ג. לבקשה לוודא סימונם של כלל העצים המופיעים בסקר העצים ובסקר הטבע העירוני ולבחון שימור של עץ שקמה ושל 4 עצי שיזף, במטרה לשלבם בצורה מיטבית בתכנון השכונה – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
כמפורט בעיקרי ההחלטה מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לסקר העצים המעודכן.

ד. בהתאם להמלצת ועדת השימור מיום 27.2.18 בנושא בית הפרדס, מבוקש לבחון אפשרות לשימור באר המים ולקבוע כי תנאי להיתר בניה או להיתר הריסה יהיה השלמת תיעוד מלא של הבניין והבאר ע"פ הנחיות מנהל התכנון והצגתו לועדת השימור העירונית, וכן הצבת שילוט היסטורי – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
נושא שימור בית הפרדס או באר המים נבחן טרם הדיון בהפקדת התכנית ובהתאם לכך נקבע בהחלטת ההפקדה, כי תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 113 יהיה הכנת תיק תיעוד מלא לבית הפרדס. להוראות התכנית יתווסף: כי תיק התיעוד יוצג לועדת השימור העירונית אשר תבחן הצבת שילוט היסטורי באתר או בשצ"פ הסמוך לו.

ה. לבקשה להפוך את סעיף 6.1 (ד) בנושא פינוי פסולת פניאומטית למחייב וכן לקבוע כי במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי והנופי שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר יפורטו הוראות להקמת מערכת שכונתית לפינוי פסולת פניאומטית, הוראות להשתלבות המגרשים הפרטיים במערכת זו וכן הוראות נוספות בנושא תכנון פתרונות לטיפול באשפה – **לדחות את ההתנגדות**.
הועדה סבורה כי ראוי לתכנן בשכונה חדשה בהיקף כזה מערכת לפינוי פסולת פניאומטית אך אינה סבורה שיש לקבוע זאת כהוראה מחייבת. התכנית מאפשרת את הקמת התשתית ומייצרת את ההתניות הנדרשות לבחינה לשם כך.

ו. לטענה לפיה יש להסיט את תא שטח 700 בייעוד מתקנים הנדסיים לכיוון כביש 4 במקומו של תא שטח 405 תוך הסתרתו מפנים השכונה ומכיוונה של רמת אפעל – **לדחות את ההתנגדות**.
למגרש התעסוקה בתא שטח 405 ישנה חשיבות ביצירת חיץ אקוסטי מכביש 4 ולכן הועדה סבורה שיש להותירו במתכונת שהופקדה. בתא שטח 700 מתאפשר בינוי בגובה של עד 2 קומות ולכן הוא לא יוכל לשמש כחיץ אקוסטי באותה מידה. כמפורט בעיקרי ההחלטה החיץ הירוק יורחב ושטח המגרש ההנדסי יצומצם.

ז. לבקשה להוסיף שטחי תעסוקה בתחום התכנית ככל האפשר – **לדחות את ההתנגדות**.
התכנית מקצה שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של למעלה מ – 260,000 מ"ר. בהתאם לתכנית האסטרטגית לתעסוקה המקודמת ע"י מנהל התכנון, קיים עודף של שטחי תעסוקה מאושרים במחוז תל אביב, ולכן הועדה אינה סבורה שיש מקום לתוספת זכויות מעבר להיקף שהופקד.

ח. לבקשה לתקן את סעיף 9.4 בהתנגדות מהנדסת העיר באופן הבא: תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הריסת כל הבניינים המסומנים להריסה בתחומה, היות ובניינים אלה, המצויים בתחום זכות הדרך, עלולים להביא למצב בו לא ניתן יהיה לבצע את הדרך ו/או להותיר את מטלת הפינוי לרשות המקומית – **לקבל את ההתנגדות בחלקה**.
בהתאם לפרסום לפי סעיף 106 ב' ולעיקרי ההחלטה למתן תוקף כמפורט בפתיח להחלטה זו, יתווסף להוראות התכנית סעיף לפיו: תנאי להיתר בניה ראשון יהיה פינוי השטחים הציבוריים במלואם.

לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.

ישיבה מספר : 1358 תאריך הישיבה : 02/08/2021

מסמכים מתוקנים יש להגיש ללשכת התכנון תוך 30 ימים מקבלת ההחלטה.

החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לשלושה חדשים מיום פרסום ההחלטה.
ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בדיון נוסף.

2הרצליה. תוכנית - 504-0113134 : תכנית שימור אתרים הרצליה - הר/2000/שמ

רקע:

1. בישיבת הוועדה מיום 18.1.2021 הוחלט לתת תוקף לתכנית. בהחלטת הוועדה נקבע:

"החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לשלושה חדשים מיום פרסום ההחלטה. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בדיון נוסף."

2. הועדה המקומית פנתה ליו"ר הועדה המחוזית בבקשה כדלקמן:

"... לאור מורכבות התכנית טרם הסתיים הליך התיאום, לכן נבקש לאפשר לנו ארכה של 30 יום לצורך השלמת תיקון המסמכים לאישור. תיקון התכנית ארך זמן רב מהרגיל, לאור מורכבות ההחלטה הכוללת נושאים רבים ומפורטים להטמעה במסמכי התכנית, תהליך ארוך של בדיקה ואישור, הכולל צוות יועצים רב תחומי. אנו נמצאים בישורת האחרונה לאישור תכנית מורכבת זו."

הוחלט:
לאור פניית הועדה המקומית, מחליטה הוועדה להאריך את משך הזמן להגשת מסמכים מתוקנים בתוך 45 ימים מיום החלטה זו.

3. נושא - אי : אישור פרוטוקול

הוחלט:
לאשר פרוטוקולים מס' 1356 מיום 5.7.21 ו – 1357 מיום 19.7.21

יו"ר הועדה

מזכיר הועדה