

alon - reichlin - peretz law office



בר כוכבא 23, מגדל tower 7 קומה 17, בני ברק 5126002, טל: 03-6142104, פקס: 03-6142105
23 Bar Kochva St. V Tower, 17 floor. Bney Brak 5126002, Tel: 972-3-6142104, Fax: 972-3-6142105
מור אלון, עורך דין, נוטריון
רונן ריכילין, עורך דין
צביה פרץ, עורך דין

תאריך: 5.7.2021

לכבוד
הovedה המחזית לתכנון ולבניה תל אביב
במייל דרך בגין 125 תל אביב

א.ג.ג.,

הנדון: התנוגדות לפי סעיף 106 ב לחלק מהשינויים המוצעים בתכנית מפורטת 506-0380212 רג/
1761 דרום רמת אפעל

בשם שלוחי:
הoved המוקומי ברמת אפעל והותשבים החתומים על העצומה במסגרת התנוגדות מיום 23.11.2021
(להלן: "הoved") ורמי ומירית יהודית שהנים בעלי הבית הפניתי - הדרות מזרחי בייתר ברמת אפעל
אשר הגיעו את התנוגדות ביום 19.11.2021 (להלן: "בעל הבית הדרות מזרחי") הריני להגיש
התנוגדות לחלק מהשינויים המוצעים בתכנית המופקדת על פי סעיף 106ב, בהמשך לתנוגדות
הראשונית מיום 23.5.2021 כדלקמן:

1. הchedim שב על התנוגדות בכתב מימים 19.11.2020 ו- 23.11.2020 על התנוגדות שבעלפה
מהדיון שנערך בזום ביום 15.2.2021 ועל התנוגדות הראשונית להצעה לפי סעיף 106ב
שהוגשה ביום 23.5.2021.

2. בהחלטה, בתמיל ובפרטיל המופיעים באתר מנהל התכנון מיום 19.4.2021 אין שום
התיקשות ממשום מין וסוג למירב הנושאים שהועלו בתנוגדות שלוחי למעט התיקשות
להרחבה רצועת צי"פ 300-302 ל- 60 מטר לכל רוחב צפון התכנית ולמצומם מתחם האשפה
במגרש 700. המתנגדים שביס על כל טענותיהם שהובעו כאמור בכתב ובצ"פ ומבהירים כי אין
לפרש את התיקשות הנקודתית שלhallן כזינהה של טענותיהם האחרות אשר מחייבות
התיקשות עניינית.

3. יאמր מייד, שולחי מברכים על עצם הנכונות להרוחיב את רצועת שצ"פ 300-302 ל- 60 מטרים באופן אחד לכל רוחב צפון התכנית, אולם דעתם אינה נוחה, לשון המעתה, מעטם קירובו של מגרש 115 עליו מותוכן למקום מבנים של 3 בניינים בני 16 קומות כ"א המתנשא לגובה של כ- 60 מטרים (עם בניה מרכזית ביןיהם) על גבול אותם 60 מטרים. מבחינה זו ההצעה לשינוי הנה פוגענית. אין סיבה לקרב את המבנה העצום הניל אל מפתחה של דרום רמת אפעל.

4. המתנגדים גם מברכים על אישור רצועת העצים המשיקים לדרום רמת אפעל עצים לשימור אשר לא יעקרו.

5. להסר כל ספק, אין לפרש את האמור בסעיף 3 לעיל כהערכה בשום דרך ואופן על פני המצב הקודם בו היו מצויים בתיה הדרושים מזרחיים של רמת אפעל למרחק של 22 מטרים בלבד מגרש 200, שכן לבני הבית הדרושים מזרחי וכי לעוד יש הערכה ברורה לצירות רצועת חיז' של שצ"פ ברוחב אחד של 60 מטרים לפחות בין בתיה דרום רמת אפעל לבין ראשון המבנים הצפוניים על פי התכנית המוצעת.

לפיכך, מבוקש בכלל מקרה לאשר את רצועת החיז' ברוחב של 60 מטר מהבית הדרושים מזרחי ומשאר בתיה דרום רמת אפעל עד למבנים הראשונים שבצפון התכנית, כפי שגים החליט הוועדה המקומית ר"ג בישיבתה מיום 4.11.2020. כפי שצוטטה בהתנגדות הוועד בסעיף 18. יחד עם זאת, מתבקשת הוועדה הנכבדה להתייחס גם לשאר הטענות, שכן מדובר בתכנית עצומה שתנסה את רמת אפעל ואת איכות חי' הדרים בה לעד.

התיקחות פרטנית לפרסום לפי 906ב:

6. **יש לבטל את מגרש 115 שמיומו הנוכחי הנה פוגעני אף יותר מבוטסום הקודם** - המתנגדים מתנגדים להעברת מגרש 115 על מלאה תכולתו (כ- 32,139 מ"ר עיקרי ושירות), בשלושה מגדלים המתנשאים לגובה של כ- 60 מטר ומבנים מרכזים ביןיהם) למקום המרוחק רק 60 מטרים מבתי דרום רמת אפעל.

7. יזכיר כי בהצעה הקודמת, אליה התנגדה הוועדה המקומית רמת גן בישיבתה מיום 4.11.2020 שצוטטה בסעיף 18 להתנגדות הוועד, שעה שבקשה לבטל את מגרש 115 לחלוין, היו ממוקמים אותם 3 בניינים למרחק של כ- 100 מטרים מגבול רמת אפעל. בהצעה הנוכחיים הם קרובו כדי 60 מטר בלבד מרמת אפעל. מאחר ומדובר במבנים גבוהים, ברוחב מצטבר של כ- 100 מטר (3 מגדלים וביניהם מבנים מרכזים כאמור) יש לכך משמעות של "קייר חוסם" שישפי על מעבר אויר ואור, ועל הצללה בתיה דרום רמת אפעל בחלק משעות היוםמה.

ברוי כי אפשרות ספציפית זו, של שינוי משטר הרוחות, האוור והצל כלל לא נבדקה. ויודגש, מדובר בשלושה בניינים צמודים המעליפים לגובה של כ- 60 מטרים ברוחב מצטבר של כ- 100 מטרים המצוים רק 60 מטרים מבתי דרום רמת אפעל. יש לכך בהכרח השפעה על ההצללה, על האוור והאויר באופן בלתי סביר ובלתי מוצדק.

יתריה מכך, הרעיון שהיה גולם ברצועת מבני הציבור שבמגרשים 200, 201, 202, 203 היה ליצור מבני חיצ'ן בגובה מוגבל של עד 4 קומות (בWithURLות הראשונות אגב, דבר על גובה של כ-3-2 קומות בלבד) מעבר לשכ"פ החיצ'ן, דבר שיבטיח כי בין המבנים צמודי הקרקע של רמת אפעל לבין מגדלי התכנית החדשה יפרידו כ- 150 מטרים. בתוך 150 מטרים אלה תהייה מצויה כאמור רצועת שכ"פ החיצ'ן, אחראית יוקמו מבני ציבור בגובה מתון של כ-3-2 קומות, מדרום להם יהיה קיים כביש וرك אח"כ יבנו מגדלי המגורים. הרעיון היה ליצור חיבור הדורגתי ומורכב בין שני המתחלמים המאוד שונים, בעלי האינטנסיביות הקוטבית בכל אספקט שהוא כדי שתמנע "תאונת תכנונית". עתה, בורסיה הנוכחית מוצע כי במגרש 200 יבנו 7 קומות, ממערב לו במגרש 115 16 קומות, ומערבה ממש במגרשים 201, 202, 203 16 קומות תננה 4 קומות בשלב ראשון ואולי 7 קומות בעתיד.

זיג זג של ממש. איזה הגיוני יש בזיג זג התכנוני ה寧'ל?

מדוע שלא כל מבני הקו הראשון לכוון רמת אפעל יעפילו לאותו גובה מתון של 4 קומות כמו בכל רחבי העיר גן, אשר אינה מאפשרת לבני ציבור להעיף למקום הקרוב לשכונות צמודות קרקע לגובה של מעל 4 קומות (להוציא 3 מוקומות חריגים בעיר בהם מותר לגובה עד 6 קומות). למה ליצור מראש חוסר איחדות תכנוני חסר הגיון וחסר התחשבות שכזה, שעעה שבצד המזרחי יעפילו מבני הדיור הציבורי ל- 7 קומות, אחורי יקום "קיר" בן 16 קומות, ומערבה ממש ימוקמו מבני ציבור בני 4 קומות שיוכלו לגובה עד 7 קומות לכל היורה. שום רעיון תכנוני הגיוני והגון לא גולם בכך.

אלא שבשל כמהות ייחidot הדיור העצומה שהציגה את התכנית המוצעת (כמוות שגדלה ללא צידוק והגיוון בתוך 4 שנים מ- 2300 לכ- 3800 יח"ד) ייחדיו עם הגדלת כמהות שטחי התעסוקה בכ- 60,000 מ"ר עיקריים (מ- 210,000 מ"ר ל- 270,000 מ"ר) והוספה כ- 151,000 מ"ר עיקריים למבני ציבור, נוצרה במתחסן בן 315 הדונמים בלבד ציפויות קיזונית ובلتוי אפשרית שיירה שיבוצים וזיווגים לא מוצלחים, לרבות צורך "לשטוול בכח" את אותו מגרש 115, תחיליה מדרום למגרש 200 ועתה ממערב לו.

לזעת המתנגדים, יש לבטל את מגרש 115 כפי שדרשה הוועדה המקומית בהחלטה מיום 4.11.2020 שצוטטה בהתנגדות הוועד בעמ' 16 בסעיף 18, ולכל הפחות יש לקבוע עניין שהנו "רע במיעוטו" כי המבנים במחצית הצפונית הקרויה לרמת אפעל יעפילו לגובה של 4 קומות ובמחצית הדרוםית לגובה של עד 7 קומות – כמו במגרש 200. האותו לא. האם קופת היזם שתתמלא מילא ב- 1500 יה"ד עופפות ובלתי מוצדקות (מעבר לכל תכנית אחרת למרחב אפעל) תפגע עד כדי כך כתוצאה משינוי זה? ברור שלא.

לפיכך מבוקש לבטל את מגרש 115 ולהשיב ברמת אפעל ולהקטין את מס' היחידות כאמור. הבניה בו כאמור, לרך את הפגיעה ברמת אפעל ולהקטין את מס' היחידות כאמור.

בכל מקרה מבוקש שלא לפגוע ולא להקטין בשום מקרה ובשום אופן את רצועת שכ"פ החיצ'ן היורקה (מגרש 300) בת 60 המטרים מהבית הדורות מזרחי לאורך כל דרום רמת אפעל.

.**7. סימון ריבוע מזרחי ולא ברור בצד צפון מזרח ליד הבית הדром מזרחי ברמת אפעל** - כאן המיקום לציון כי בתשיית נטול המידות, נטול המקרא ונטול טבלת השטחים שצורף לפרוסום לפי 606ב' אוther בצד המזרחי צפוני של התכנית סמוך לבית הדром מזרחי של רמת אפעל סימון לא מוכר ובלתי ברור אשר לא הופיע עד כה של מקבץ נקודות כחולות בצורת ריבוע שאורך צלעותיו כ- 60 מטרים* 60 מטרים פחות או יותר על גבי מגשרים 300, 200, 304 וחלק אף פולש לשטח תכנית 1023. לא ברור לשם הסימון הזה אומר ומה מתרחש. אך הוא הופיע לראשונה בתשיית לפי 606ב' ולא הופיע במלל לפסי 606ב' מה משמעות הנקודות הללו ומהיכן צו? מבקש לכן להבהיר מהו הסימון המזרחי הנ"ל ולאחר מכן להשוו את דעתם בעניין טרם הכרעה.ברי כי היעדר פרטים בעניין חותר תחת סבירותה של התכנית וחוקייתה.

.**8. יש להזין את המתקן הנדסי המתובן במגרש 700 דרומה לאזור התעסוקה סמוך לכביש 461** – בפרסום הקודם מוקם מגשר 700 אשר השתרע על פני כ- 2.5 דונם בסמוך לשכונת יהלום/ האקליפטוסים במערב דרום רמת אפעל (להלן: "שכונת האקליפטוסים") ויועד למתקנים הנדסיים". בפרסום הנוכחי נשמר מיקומו ללא מתאים של אותו מגשר, אך הוא צומצם ל- 2 דונם.

בסעיף 4.7.1 לתקן נקבע כי מתקנים הנדסיים הם מתקני תשתיות לרבות מתקן איסוף למערכת פסולת פנאומטית ומתקנים טכניים. אין למעשה כל מגבלה על מגוון השימושים התשתיתיים הטכניים שניתן להציב/ להפעיל במקום. עתה, לאחר הפרסום האחרון יצא המרצע משאך וברור כי הכוונה הנה להקים במקום מעין "חיריה קטנה", טרמינל אשפה שיירכו את כל הפסולת שתזרום אליו באופן פנאומטי. למשל, למרחק של כ- 60 מטרים מבתי דרום אפעל יkos מטרד דרמטי. אל המטרד הזה יגיעו מדי יום משאיות שייחזו את השכונה החדשה ויפרקו את האשפה שנדחשה לאותו טרמינל.

בסעיף 4.7.2 לתקן נקבע כי הוראות למתקן איסוף למערכת פנאומטית יהיו בהתאם לטעיף 6.1 לתקן. כן נקבע כי השימושים בתא שטה זה יותאמו ליוזדי הקרקע הגובלים ולא יטילו מגבלות סביבתיות עליהם. למשל, על פי סעיף 4.7.2 המתקנים יתחשבו לכוארה רק במגרשים ה"גובלים" שהם מגשר בית הספר (מגרש 203), השכ"פ ממזרח (מגרש 302) והכביש שמערב ומדרום למגרש 700. כל שאר המבנים/ המגרשים, לרבות שכונת האקליפטוסים והבתים הפרטיים שמצפון מזרח למגרש 700 שעולים לטעון כלפים כי אינם "גובליס", שכן אין להם גבול משותף עם מגשר 700, ולכוארה התכנית המופקדת אינה מוצאת לנכון להתחשב בהם.

בסעיף 5 לתקן (טבלת הזכיות) נקבע כי ניתן יהיה להקים במגרש 700 שטחים עיקריים בהיקף של 2000 מ"ר ושטחי שירות בהיקף של 500 מ"ר. לא נקבעה מגבלת קומות/גובה.

הערה (ט) שבסיפת הטבלה של סעיף 5 קבועת כי מותך השטחים המותרים למתקן הנדסי, יותר הקמת תחנות השנהה בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלוויים לחיקת גז בהיקף שלא עולה על 5 מ"ר לפי המפורט בסעיף 6.10 לתקן. אלא שמהפרסום לפי סעיף 606ב' ניתן להבין כי לכוארה תחנת ההשנה בוטלה ונותר תכנון למתקן גז " בלבד".

הנה כי כן, בסמוך לשכונת האקליפטוסים ולבתיים המערביים של דרום רמת אפעל, מתוכננים לכארהה לקום מתקני גז שיישרתו את מערכת הגז התת קרקעית של כל הפרויקט (ואולי גם של תכנית 2023 10 השכונה), ו"טרמינל" ריכוז ואיסוף אשפה למערכת הפסולת הפניאומטית של כל הפרויקט (ואולי גם של תכנית 1023).

מדחים שמערכת כל כך רגישה, חדשנית ומורכבת, שהנה מהפכנית בכל קני"מ, אשר יש לה נגורות רבות בכל הנוגע למטרדים, תשתיות, מגבלות בניה וכד' מקבלת אזכור כל כך דל ונטול פרטים בתכנית, בחומר סבירות קיצוני. המתקן המטריד הנסייל מאוזכר רק בבדרך אגב בתכנית, עד כדי כך שצריך היה "לחlobber" מידע כדי להבין שהוא מה מתוכנן שם. איך ניתן להתנגד ברצינות לתכנית כל כך דלה בתכנון ובמידע? כל כך לא שקופה וכל כך לא הגונה? כל כך לא משתפת ציבור? ברி כי לגבי עניין זה לפחות היא לא יכולה להיחשב בתכנית מפורשת. לדעת הח"מ מתקן כהDRAMATIC וכשה מרכיב לו יש השלכות כל כך משמעותיות חייב לקבל התיעיחסות ספרטנית ומפורשת כבר בשלב זה. אין לתרומות את העגלה לפני הסוסים, לאשר רעיון מתקןשמי יודע מה משמעותו ואח"כ להוותיר את המלחמות על הקמו לשלב ההיתר. זה לא לגיטימי ולא סביר. אין להוותיר את העניין לשקל דעת עובדי העירייה בלבד שיהיו אולי פטורים מפרשות בשקלם את הביקשות לאישור המתקן לכשוגשנה להם. ברי כי החלטה בלתי מבוססת ובלתי מנומקת להקמת מתקן שכזה דזוקא במקום ספרטני זה חייבות להשען על עבודות מקצועיות מבוררות ומפורחות ולא על תקוות, אמונה, רצונות, ומואווים.

זאת ועוד, בכל הנספח הסביבתי עב הכרס לא נפתח ولو צוהר קטן להבנה מהו אותו מתקן אשפה, ומהן משמעויותיו ונגורותיו הסביבתיות, זלוט ההערה בטבלת הפתיחה העדכון לנספח (מהשנה שעברה) שאך מבהירה כי גם מבחינת מומחי הסביבה רב הנستر על הנגלה בעניין השימושים והשפעותיהם במגרש 700, והדבר אומר דבר שני. שכן אם הגורם האמור כביכול על הנספח הסביבתי אינו יודע על כך דבר וחצי דבר, ברור כי יש להתחילה את התכנון מהתחלת.

הוועד הביע דעתו כי מרכז איסוף פסולת של כל אזור המגורים והתעסוקה של התכנית המופקדת ואולי של אזור גדול ממנו, איינו מתקבל על הדעת נכון המטרדים שהוא עלול ליצר (רעש מושאות/ ריח רע/ מזיקים וכו'), מה גם שלכאורה יש ספק אם מתקן זה מתאים לאזור מעורב של מגורים ותעסוקה אינטנסיבית (כ- 420,000 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה ומבני ציבור).

זאת ועוד, הוועד לא חסך במא Mitsim ונסע יחדיו עם נציגי שכונת האקליפטוסים לטרמינל האשפה ביבנה שנזכר בדיון ע"י בbek הועדה. ביבנה פגש הוועד נציגים מקומיים. יוצוין כי טרמינל האשפה שביבנה משתרע על פני שטח של כדו-נסים וחצי-נסים, הוא מנוטק מסביבת המגורים וממוקם כ- 300 מטרים מהבתים הקרובים אליו. כבר בתנועה אליו החלו ניחוחות האשפה בלתי נעיםיים לגרד את נחרוי אף של הח"מ, ניחוחות שהלכו והתגברו ככל שהח"מ התקרב למתקן. בפנים המתקן, מיותר לציון, הריח נורא, ממש "חריפה" קטנה. לא ליד הזה התפלנו. ברור וכי הריח מושפע בכמותו ועוצמתו מהטמפרטורות השורות, מרוחות השמיים, מסוג האשפה, אך כך או כך, החוויה מפוקפקת.

מהביקור הבהיר כי הרעיון הגולם בשיטה הננו הזרמת אשפה באופן פניאומטי לטרמינל, גוריסטה ודחיסתה למכילים והעמסתם על גב משאיות שיקחו אותן למתחמי אשפה אזוריים או ארציים. למעשה, במקרים שימושיות אשפה יעברו בין הבתים מדי יומיים כמקובל ויאספו את האשפה הביתית יאספו משאיות את האשפה מנוקדות ריכוז אחת "ריהנית במיוחד". מי שהיה רחוק ממנה יהנה, מי שהייה קרוב אליה או ציר עליו תנוע המשאית "יהנה חחות". ארובות הריח יכוונו ככל שיש להן השפעה פעם לבתי השכונה החדש ופעם לבתי רמת אפעל, על מנת לחלק את הנזק. ממש "רולטה רוסית"

הoved איןנו מוכן כי טרמינל אשפה שכזה ימוקם על מפתנה הדרומי של רמת אפעל. אם רוצים במתוקן חדשני שכזה מזמן הועדה הנכבה לדרישת מקומו באחד המגרשים הצמודים לכביש 461. לאורה מג'ש 306 שהנו גדל מימדים נראה מתאים (גם במוגבלות מעבר צינור תש"י בו) קל וחומר שהוא נגיש למשאיות שתגענה מכביש 461 או מציר רפאל איתן במקום שתחצנה את כל השכונה החדשה. מיקום שכזה או בכל מג'ש תעשייתי שכן למג'ש 306 3dn יבטיח כי הטרמינל לא יגרום לצחנה ברמת אפעל ואף יפגע פחות בשכונה החדשה.

גם מיקום מתוקן גז עברו כלל הפרויקט ואולי עברו אוצר אספקה גдол יותר, במקומות רגש זה הצמוד לבתי דרום רמת אפעל, איןנו מתקבל על הדעת נוכח הסכנות הטموנות בכך, גם אם מדובר בלחץ גז נמוך מאוד. עסקינו בייעודים המדריכים שינוי מעיני תושבי אפעל, שעולים הפוך את חייהם ללא נעימים ולהקים להם מטדים של רעש ממשאיות אשפה וריח רע, מזיקים ואף חיללה מסכנים.

היעדר פתרון למי נガר – אם עד עתה עסקנו במטרדים ואי נוחיות, הפעם עוסקינו בעניין של חיים ומות חיללה. שכן עד עתה אין שום התייחסות רצינית לעניין ההצפות הצפויות חיללה משכ"פ מג'שים 300-302 לכונן בתים דרום רמת אפעל בימי גשמי זעם. עם כל הכבוד להתייחסות הלאקונית והקצרקרה של רשות ניקוז יר��ו ברி כי אין בה דבר וחצי דבר לעוניינו שכן היא מתנערת מאחריות ומפנה את העניין לאחריות המוניציפלית של עיריית רמת גן אשר כבר הביעה את דעתה בהתנגדות הראשית וציינה כי היא מתנגדת מכל וכל לשיטת הניקוז המסוכנת המוצעת בשכ"פ. תושבי רמת אפעל אינם מוכנים בשום פנים ואופן להוtier אפשרות בהסתברות של 100:1 להצפת 50 בתים בדרום השכונה במקרה של גשמי זעם. אנו עומדים בשנים האחרונות לשינויים תכופים במערכות מזג האוויר. לצד שבאות חמשין יש ימים של הצפות. לא פעם ישנה תחושה לפיה "העולם השtagע", שכן מזג האוויר אינו יציב בשעה. גשמי זעם אינם בגדר מחזה נדיר במחוזותינו. מדיה שנה בשנה אנו שומעים במחוזות החדשות על הצפות של רחובות שלמים בישובים שונים (ועיין ערך ההצפות באשקלון, נהריה, נס ציונה, הוד השרון ועוד) ומוטם של בני הזוג הצעיר בשכונות התקווה בשל תכנון לקוי של מערכות ניקוז עירוניות ו/או אзорיות. גם דוח' מבקר המדינה מינואר 2021 תקף את מחדלי התכנון של מערכות הניקוז אשר הביאו למותם של 7 בני אדם רק בשנת 2020.

ברי כי לאחר ההתנערות הבוררה של רשות ניקוז יר��ו במכtabה מיום 17.3.21 והתנגדות עיריית רמת גן לתוכניות הניקוז המוצעת, אי אפשר ואף אסור לאשר את תוכניות הניקוז הנוכחיות. וכי מי יעמיס על כתפיו את האחריות האישית לתכנון קלוקל זה? מי יבטח את עצמו נגד תביעות של מאות מיליון שקלים? מי יקח על מצפונו סכנות שכאה? לפיכך, ברי כי סוף

מעשה במחשבה תחילה ויש לתכנן מחדש את כל מערך הניקוז הבנוי על הגבהת מרכזו התכניתית בכדי ליצור "אגס הקות" בשצ"פ אשר עלול להציג את מرتפי בתים דרים רמת אועל בימי גשמי צעף חיליה. ברור כי האלטרנטיבה צריכה להיות התחשבות בטופוגרפיה הקיימת והקמת תשתיות ראויה ומתאימה יותר לניקוז והעתקת הטיכונים לאזור דרים התכנית על חשבון סיכון אзор צפונה. ההתרגורות בטבע לא מוכיחה את עצמה לאורך זמן, קל וחומר שעה שאין הכרח בכך.

10. אי התיאסות לקיר האקוסטי המפריד – מבלי לגרוע מדרישת המתנדדים לקבל התיאסות לכל הנושאים שהוועלו בהתנגדות כאמור, מבקשים המתנדדים להציג שוב, כי הם דורשים שבמהלך כל תקופה הבניה יוקם קיר אקוסטי שקוф שגס יחסום אפורה מעבר לאזור הבניה בשכונה החדשה לתוך רמת אועל. המתנדדים אינם מעוניינים להפוך לאזור מופקר בו יפקדו אותו מדי לילה פורצים או אנשים בלתי רצויים. המתנדדים דורשים כי בתנאי לתחילת העבודה יוקם לשץ תקופה הבניה, לפחות עד גמר הקמת כל המבנים במגרשים 200, 201, 202, 203, 700 (אותו רוצים להעביר כאמור), ו- 405, על מנת להבטיח שדלא תוווצר "טיילת" בין מגרשי הבניה לבין רמת אועל. הקיר גם יגן בצורה כזו או אחרת באופן אקוסטי עד כמה שנייתן על החיים "בכו האש". יצוין כי העניין הזכיר חן בהתנגדויות בכתב (ראה לדוגמה את סעיפים 3.13 ו- 25.2 להתנגדות הוועד וכן את האמור בפרטיכל הדיון מפני הח"מ ביום 15.2.2021). לעניין **משמעות קרדינלית לחיות ברמת אועל**.

ברי כי עלותו של קיר כזה הנה שולית למדוי ביחס לרוחניותו האדרה של הפרוייקט. אין שיקילות בין הנזקים שעולים להגרם לתושבי רמת אועל בהיעדר קיר מפריד שכוה בין העליות ליזמים שיירועו בכל מצב הון עתק מהתכנית. יהא זה בלתי מידתי בעיליל לא לחיבט בהקמת קיר כזה (ולא רק מול מגרש 317 על פי סעיף 6.2 לתקנון התכנית).

11. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, בכל מקרה, כלל לא ברור מה עלה בגורל התנגדויות שולחי לרבות לעניין הדרישות:

11.1. לצמצום זכויות הבניה המופרזות בתכנית המופקדת. 3774 יחידות דיור, 270,000 מ"ר עיקריים לטעסוקה ו- 151,500 מ"ר עקירים לבני ציבור על גבי מגרש של 315 דונם בלבד שיכריזים ציפויות חריגה בכל קני"מ. הציפויות אינה סבירה לחלוון. היא כפולה כמעט מהציפויות בכל התכניות שאර שואשרו בשנים האחרונות סביב לרמת אועל, לרבות תכנית ה"אחות" דרום תל השומר -תמ"ל 1023. בלבד מרצונו להיטיב עם היזמים קשה לאתר לכך שום הצדקה.

11.2. להיעדר התיאסות להגבלת גובה מבני הציבור שמותכנים להבנות מייד לאחר רצועת החיצ' ל- 4 קומות בלבד כמו בשאר אזורי העיר רמת גן על פי תכנית מבני הציבור של העיר מ- 2015.

11.3. להיעדר התיאסות לצורך בדישה לביטול המשחר מבני הציבור הללו ולחילופין לצמצומים ולהגבילתם כמו בשאר שטחה של העיר רמת גן על פי תכנית מבני הציבור של העיר מ- 2015.

- 11.4. להיעדר התייחסות להרחקת מגרשי הספורט בבתי הספר שמתוכננים בצדם לרצועת החיצ'ן לצד הדромוי של המגרשים, על מנת לצמצם מטרדים לרמת אפual ולהגביל שעות הפעולות בהם.
- 11.5. להיעדר התייחסות לביטול המגדל הצפוני של מגרש 405 (המגדל הצפוני ביותר של אזור התעסוקה הסמוך לככיש 4 וצמוד לגינת יהלום).
- 11.6. להיעדר התייחסות לצורך בקביעת שלביות למימוש התכנית המופקדת על מנת שיובטח כי מבני הציבור ושטחי הציבור יקומו במקביל לבנייני השכונה החדשה, כך שדיירי השכונה החדשה לא יהיו תלויים ברמת אפual ובשתייה הציבורית.
- 11.7. להיעדר התייחסות לחסימת הגישה מאתר הבניה לתוך רמת אפual וממנה (זולת ליושבי הבתים שליד תחנת הדלק).
- 11.8. להיעדר התייחסות לזכויות המעוררות תהיה של שכון ובינוי שחוזה החכירה שלה נזהה כמסתiem בעוד כ- 24 שנים ולאי חתימת רמי'.
12. לפיכך המתנגדים שומרים על כל זכויותיהם להגיש תוספת להתנגדות/ שינוי ובין בכתב ובין בע"פ.
13. מבקש לזמן את הח"מ לדיוון בעלפה.
14. אין באמור לעיל ואו بما שלא נאמר כדי ויתור ואו השתק ואו כדי לגרוע מזכויות שלхи.
15. מצ"ב תצהירים לתמיכה.

בכבוד רב,
רון ריכלמן, עוזיר