



Alon - Reichlin - Peretz Law Office

אלון - ריכלין - פרץ משרד עורכי דין

בר כוכבא 23, מגדל v tower קומה 17, בני ברק 5126002, טל: 03-6142104, פקס: 036142105

23 Bar Kochva St. V Tower, 17 floor. Bney Brak 5126002, Tel: 972-3-6142104, Fax: 972-3-6142105

Mor Alon, Adv, Notary

מור אלון, עו"ד, נוטריון

Ronen Reichlin, Adv

רונן ריכלין, עו"ד

Tzvia Shpitz Peretz, Adv

צביה פרץ, עו"ד

תאריך: 22.11.2020

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

במייל / ע"י שליח

דרך בגין 125 תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות לתכנית מפורטת 506-0380212 רג/ 1761 דרום רמת אפעל

בשם שולחי, הועד המקומי ברמת אפעל באמצעות ה"ה אלי שמואל ארליך ת.ז. 001131192 ויונה מרגלית ת.ז. 003616588 שהנם תושבים ותיקים ופעילים ושלוחים של תושבים ברמת אפעל, הריני להגיש התנגדות לתכנית המופקדת שבנדון (להלן: "התוכנית המופקדת"), כדלקמן:

1. הועד המקומי רמת אפעל (להלן: "הועד") הנו נציגות של תושבי רמת אפעל הפועלת לטובת תושבי רמת אפעל כממשיכתו של הועד המקומי אשר ניהל את רמת אפעל עת היתה היא חלק מן המועצה האזורית אפעל, טרם פירוקה וסיפוחה של רמת אפעל לרמת גן. הועד פועל כנציג תושבי רמת אפעל לרבות מכח הסכם האיחוד עם עיריית רמת גן משנת 2008 שהעתק החלקים הרלוונטיים הימנו מצ"ב כנספח א' להלן.
2. באחרונה נודע לועד על דבר פרסומה של התכנית המופקדת, שנחזית כתכנית שאינה מצטיינת בשאר רוח ודמיון, שמתכננת ליצור בפאתיה הדרומיים של רמת אפעל עוד שכונה פרברית סתמית ונטולת אופי, שבולטותה היחידה תהיה באחוזי הבניה החריגים עד להתפקע אשר הועמסו עליה, אשר נראה כי היא נועדה בעיקר במטרה להעשיר את כיסי יזמיה, ועלולה לשנות את רמת אפעל לרעה ולהחשב כ"בכיה לדורות".
3. יובהר כי עצם קידומה של תכנית בניה מדרום לרמת אפעל לא הפתיע את הועד. יחד עם זאת, הועד בהחלט הופתע והוא אינו מבין עד עתה, מדוע תוכננה התכנית המופקדת באופן כל כך

לא סביר, לא מידתי, לא הגיוני, צפוף ובלתי מתחשב, עד כי לא נותרה לו ברירה זולת להתנגד לה וזאת מן הטעמים הנזכרים בתמצית להלן:

3.1. **ציפוף יתר והעמסת יתר** – התוכנית המופקדת דוחסת לתוך תא שטח של כ- 315 דונם בלבד, זכויות בניה המתאימות לתא שטח של כ- 600 דונם ולחילופין מתאימות לאזור המעייר של רמת גן ולא לאזור פרברי, שקט ופסטורלי. זאת ועוד, הזכויות המבוקשות הן כמעט כפולות מאלה שאושרו בשנים האחרונות בתכניות הסובבות את רמת אפעל! כפי שיוכח בהמשך, בעוד שבתכנית המופקדת מתוכננת צפיפות שאקוויוולנטית לכ-20 יח"ד לדונם ברוטו ויותר (בשקלול שטחי התעסוקה) בתכניות האחרות שאושרו בשנים האחרונות מסביב לרמת אפעל, הממוצע האקוויוולנטי הנו של כ- 10 יח"ד לכל דונם ברוטו. כך שברור כי הציפוף המבוקש הנו בלתי מתקבל על הדעת ואינו מתאים לסביבתו. אי לכך, יש לצמצם את זכויות הבניה לכל הפחות ב- 45% לפחות (כפי היחס בין שטח הקרקע לכמות היחידות אשר הופיע בוורסיה המוקדמת של התכנית המופקדת אשר נוצרה ע"י אותו משרד אדריכלים ב-2016).

בתכנית המופקדת אין מספיק שטחים פתוחים לציבור ואין מספיק שטחים למבני ציבור וראה לעניין את החלטת הועדה המקומית לתו"ב רמת גן בעניין. היא מצטיינת באי התאמתה לסביבה ונחזית כ"סלאמס מודרני". ברי לכל כי אם יופחתו יחידות הדיור ושטחי התעסוקה המציפים את התכנית, ניתן יהיה לספק כמות ראויה של שטחי ציבור ומבני ציבור לרווחת הכלל, ניתן יהיה לכלול מוסדות תרבות עירוניים (היכל תרבות/ מוזיאון וכד'), מוסדות אקדמיים ייחודיים וממתנים, ניתן יהיה לרכך את המפגש הקשה עם רמת אפעל וניתן יהיה להקים שכונה איכותית אשר לא תיפול באטרקטיביות התכנונית שלה משכונות איכותיות אחרות דוגמת פרדס רייספלד, גליל ים, כפר גנים בפתח תקווה, ח-300 בחולון, מרום נוה בר"ג וכד'.

3.2. **תכנון נטול שאר רוח דמיון** – הועד אינו מבין מדוע הוחלט לחבר כהמשך לרמת אפעל שכונה כל כך לא מתאימה, כל כך לא אטרקטיבית, כל כך סתמית, כל כך נטולת זהות וייחוד, שנראית כמו "העתק הדבק" של תכניות שכונות שתוכננו בסביבה ובחלקים של בקעת אונו, שהשוני היחיד בינן לבין התכנית המופקדת הנו **הכפלת זכויות הבניה** בתכנית המופקדת וציפופה עד להתפקע. אין בתכנית המופקדת שום בשורה אדריכלית, שום בשורה תרבותית, שום בשורה ספורטיבית ושום אלמנט שיהפוך אותה למשהו אטרקטיבי שראוי כי ישיק לרמת אפעל שנבנתה בעמל רב ביובל השנים האחרונות. יש בה רק ערב רב של זכויות בניה שהועמסו עליה בלי בקרה ואיזון לטובת כיסי יזמיה. לצערו הרב של הועד, אם התכנית המופקדת תאושר באופן הנוכחי, תהיה היא לחטוטרת לא רצויה על גבה של רמת אפעל. אין ספק כי עם תכנון נכון יצירתי ומתחשב יותר יכולה היתה היא להיות אטרקציה תכנונית ולא "עוד שכונה" שיתרונה היחידי יהיה בתחום השיווק כהמשכה הלכאורי של רמת אפעל.

3.3. **בעיית ניקוזים בתכנית** – התכנית יוצרת באופן מסוכן אגני ניקוז מי נגר בשצ"פ החייץ שבין רמת אפעל למבני הציבור שמתוכננים בתכנית (במגרשים 301-302) וזאת כפתרון

למיתון זרימת מי הנגר לאגן איילון. הרעיון הלכאורי להגביה את מפלס מגרשי הבניה שבתכנית המופקדת ולהעמיק את שצ"פ החייץ, בניגוד לטופוגרפיה הטבעית של פני הקרקע, עלול חלילה לגרום להצפת בתי דרום רמת אפעל בעת ירידת גשמי זעף. אין שום סיבה שלא לתכנן כראוי את ניקוזי זרימת מי הנגר מכוון גבעת תל השומר דרומה, ומכוון רמת אפעל דרומה ואין שום סיבה לחסוך בעלויות הקמת תשתיות ניקוז ראויות לתכנית. גם הכוונה להקים בריכת ויסות ועיכוב זרימת מי נגר בצמוד לבתים הפינתיים בדרום מזרח רמת אפעל כמופיע בתשריט ניהול מי הנגר כמו גם הקמת אגן ניקוז קטן מצפון לאותה בריכת ויסות כמופיע בתשריט סביבה ונוף מעוררת דאגה. הדבר גם עלול ליצור מטרדי רעש/ריח/ יתושים וכד' ואף עלול חלילה לערער את יסודות חומות הבתים הסמוכים.

3.4 רצועת שצ"פ החייץ במגרש 300 ובמערב מגרש 302 צרה מדי - רצועת השצ"פ בת 22

המטרים שהוקצתה כחייץ בין הבתים המזרחיים שבדרום רמת אפעל לבין הבניה המתוכננת במגרש 200 וגם רצועת השצ"פ בת 24 המטרים שהוקצתה כחייץ בין הבתים המשותפים בשכונת האקליפטוסים/יהלום בחלק הדרום מערבי של רמת אפעל לבין הבניה המתוכננת במגרשים 700 + 405 צרה מדי, ויש להרחיבה לכל אורכה של דרום רמת אפעל ל- 60 מטרים לפחות, כפי שגם דרשה הועדה המקומית לתו"ב רמת גן. רצועה בת 60 מטרים הנה **מינימום הכרחי** כדי להפריד בין השכונה הקיימת שהנה שכונה ותיקה ומטופחת צמודת קרקע באופיה לבין אזור התכנית המופקדת ה"מוצף" זכויות בניה. זאת ועוד, במגרש 405 יש לבטל את המגדל הצפוני (לתעסוקה ומסחר) שאמור להתנשא לכ- 15 קומות והנו קרוב מדי לשכונת האקליפטוסים/ יהלום, שכן הוא מצוי רק כ- 60 מטרים ממנה, ויסב ליושבי שכונת האקליפטוסים/ יהלום מטרדים רבים, יחסום להם אויר ואור ויפגע בפרטיותם.

3.5 יש לקבוע גבול גובה עליון למבני הציבור במגרשים 200-203 ל- 4 קומות בלבד – מבנה

הציבור שבמזרח מגרש 200 (לדיוור בר השגה) מתוכנן להעפיל בפועל לגובה של 7 קומות. מבני הציבור שמתוכננים להבנות במרכז ובמערב מגרש 200 כמו גם במגרשים 201-203 יכולים להעפיל באופן תיאורטי לגובה של 7 קומות, אלא שבפועל, על פי חתכי התכנית ככל הנראה הם מתוכננים למימוש לגובה של עד 4 קומות. יש להגביל את כל מבני הציבור במגרשים 200-203 כולל במקום המיועד לדיוור בר השגה לגובה של- 4 קומות, כדי לצמצם את הפגיעה בבתי דרום רמת אפעל. הדרישה הנ"ל גם עולה בקנה אחד עם הוראות התכנית למבני ציבור של רמת גן, לפיהן באזור של בניה צמודת קרקע מבני הציבור יכולים להתנשא לגובה כולל של 4 קומות בלבד. לכן מבוקש להורות כי מעבר להרחקת כל מגרשי הציבור (מגרשים 200-203) באופן אחיד 60 מטרים מרמת אפעל, כי כל המבנים שיבנו על מגרשים 200-203 יוגבלו לגובה של 4 קומות. כמו כן, מבוקש כי המבנים לדיוור בר השגה בצדו המזרחי של מגרש 200 יועתקו לשב"צ אחר במרכז התכנית.

3.6. **העמסת שטחי מסחר נרחבים בתוך מבני הציבור הנה פסולה** – הועד אינו מבין מדוע בכלל משלבים שטחי מסחר בתוך מבני ציבור והוא מתנגד להעמסת שטחי מסחר רבים כל כך בתוך מבני הציבור המתוכננים להבנות בסמוך לדרום רמת אפעל במגרשים 200-203. מה גם שהדבר אינו עולה בקנה אחד עם האמור בתכנית מבני הציבור של העיר ר"ג. יחד עם זאת, ככל וחלילה יוחלט להותיר שטחי מסחר בתוך מבני הציבור הני"ל, מתבקשת הועדה הנכבדה לצמצם על פי הקריטריונים הקיימים בתכנית מבני הציבור של רמת גן, ולדאוג לכך שהקמתם תתאפשר רק בצד הדרומי של מגרשי הציבור (200-203), הרחק ככל הניתן מבתי רמת אפעל.

3.7. **יש להזיז את מגרשי הספורט של בתי הספר המתוכננים במגרשים 203 ו- 200 לכוון דרום** - מיקום מגרשי הספורט במגרש 200 ובמגרש 203 בסמוך לבתי דרום רמת אפעל כ"שצ"פ משלים" כאמור בסעיף 6.1 (א) לתקנון וכעולה מתשריט תכנית הבינוי, עלול ליצור מטרדים של רעש ואור בשעות הערב והלילה לבתי דרום רמת אפעל (קל וחומר אם הם יהיו פתוחים חלילה לציבור 24/7). יש לתכנן אחרת ולהפנותם לצד הדרומי של המגרש. זאת ועוד, הואיל והעירייה בקשה בהתנגדותה לאפשר הקמה של בריכות שחיה במבני הציבור יש לוודא שהן תבנה רק בקומת הרחוב ולא בגובה.

3.8. **חובה להעביר את המתקן ההנדסי שבמגרש 700 לצדה הדרומי של התכנית** - המתקן ההנדסי אשר מתוכנן להבנות במגרש 700 הסמוך כל כך לבתי דרום מערב רמת אפעל, מעלה חששות רבים, שכן הוא מאיים להפוך למפגע ומטרד לשכניו כך שיש להעבירו לאזור התעסוקה שבדרום התכנית.

3.9. **כשל תחבורתי צפוי** - בתכנית המופקדת מתוכננות להבנות 3774 יח"ד (שהן כ- 3450 יח"ד בשקלול היחידות הקטנות) שגם לפי תרחיש אופטימי במיוחד יאכלסו כ- 4500 מכוניות לפחות. בנוסף, יכנסו לשכונה החדשה הני"ל מדי יום ביומו, אלפי מכוניות של עובדי אזור התעסוקה. אין סיכוי שלא ייווצר כשל תחבורתי ואין סיכוי שציר רפאל איתן והרכבת הקלה יצליחו לספוק כמות רכבים שכזו בשעות הלחץ. די לחזות בשעה 8:00 בבוקר במתרחש בצומת מסובים, בצומת אלוף שדה, בציר אלוף שדה, ובמיוחד בכניסה והיציאה לקריית קריניצי החדשה, על מנת להבין שאין לתכנן התחבורתי הכולל כל תוחלת. הבה"ת שנועד לחזק את יזמת התכנית רק מחליש, שכן הוא נערך בהתחשב בהקמת 2800 יח"ד בלבד וגם אז תוצאותיו לא היו מעודדות.

3.10. **היעדר התייחסות לאפשרות הצללה** - בשלל הוראות ונספחי התכנית לרבות בדו"ח הסביבתי לא אותר דו"ח הבוחן את הסתרת אור השמש והצללת בתי דרום רמת אפעל כך שיש לחייב בדיקה שכזו.

3.11. **היעדר התייחסות לשמירת העצים שבצפון התכנית** – לאורך פאתיה הדרומיים של רמת אפעל נטועות שורות עצים מטופחים. לא אותרה בתכנית הוראה האוסרת על עקירתם. לפיכך, יש להוסיף הוראה המשמרת את עצים אלה.

3.12. **היעדר הוראות שלביות בתכנית** – אין בתקנון התכנית הוראות שלביות אשר הכרחיות על מנת לווסת את העומס שיוטל על רמת אפעל. ברי כי יש להוסיף הוראות אשר יבטיחו כי לא יינתנו היתרי בניה טרם פתיחת ציר רפאל איתן לתנועה אשר תאפשר כניסה מציר זה לשטח התכנית וציאת ממנה. יש להבטיח שלא יינתנו היתרי בניה למגורים מבלי שבמקביל יפותחו שטחי ציבור ויבנו מבני ציבור בכמות מספקת. יש להוסיף הוראות אשר יבטיחו כי לא ינתן טופס לאכלוס הדירות בשטח התכנית לפני סיום הקמת שטחי ציבור ומבני ציבור בכמות מספקת, לשם מניעת מצב בו רמת אפעל תאלץ לשאת את תושבי התכנית הנ"ל על כתפיה הדלות.

3.13. **יש צורך להוסיף הוראות למניעת מפגעים בתקופת הבניה** – יש להורות על הקמת קיר שיהיה גם קיר אקוסטי למשך תקופת הבניה, אשר יחצוץ בין בתיה הדרומיים של רמת אפעל לבין אתר הבניה, וימנע מטרדי רעש, לכלוך, כניסת גורמים לא רצויים ועוד. יש לקבוע הוראות מחייבות שלא יאפשרו מעבר רכבים ו/או אמצעים לבניה דרך רמת אפעל אלא רק דרך ציר רפאל איתן. זאת ועוד, לאור ניסיון בלתי מוצלח עם עבודות ליליות בכביש 461 ומדרומה לו, יש גם ליתן הוראות מחייבות לגבי ימי ושעות עבודה מותרות.

3.14. **היעדר הסכמת בעלים** – היזמת הבולטת של התכנית ומי שהגישה אותה, הנה חוכרת שלכאורה חכירתה אמורה לפקוע בעוד פחות מחצי יובל שנים, בשנת 2045, ולכאורה אינה יכולה למכור זכויות לצד ג' לתקופה שעוברת את שנת 2045. לפיכך, תמוה שחתימת בעלת הבית העיקרית של אדמות התכנית (רשות הפיתוח) לא אותרה ושמה לא הופיע בתכנית כיוזמת/ מגישה.

רקע:

4. רמת אפעל קמה לפני כיובל שנים כישוב בעל אופי כפרי, על אדמותיו הנטושות של קיבוץ אפעל. רמת אפעל התאכלסה ע"י משפחות שבחרו לעזוב את המולת העיר הגדולה לטובת חיים שקטים באוירה כפרית. הבניה ברמת אפעל תנה בניה צמודת קרקע בעיקרה.

5. רמת אפעל היתה שייכת לתחום המוניציפלי של המועצה האזורית אפעל, אשר פורקה במצוות משרד הפנים לפני כ- 13 שנים. במסגרת הפירוק סופחה רמת אפעל לאחריותה המוניציפלית והתכנונית של רמת גן. במסגרת הסיפוח נחתם ההסכם שהעתק חלקו מצ"ב **כנספת א'** להלן.

הסיפוח לא שינה את אופיה הייחודי של רמת אפעל ששומרת עדין על מאפיינים של ישוב קהילתי. חיי הקהילה ברמת אפעל ערים ביחס לחיי החברה בערים שמסביבה ותחושת השייכות והייחוד קיימת גם קיימת.

6. רמת אפעל משתרעת על פני כ- 600 דונם וחיות בה קרוב ל- 900 משפחות.

7. רוב בתיה של רמת אפעל הנם בתים צמודי קרקע ומיעוטם בניה רוויה צנועת מימדים.

8. התכנית התקפה היום לבניה בשטח שמדרום לרמת אפעל - תכנית קא/ 337 אשר אושרה לפני כ- 12 שנים בוועדה המחוזית הנכבדה, כוללת המשך בניה צמודת קרקע שתוכננה להשתרע על פני 4 שורות בתים כשרק לאחריהן תוכננו לקום בניינים שיתנשאו לגובה של - 8 קומות. הרעיון הגלום בה היה להמשיך את רמת אפעל דרומה ולמנוע התנגשות תכנונית בין השכונה הוותיקה לבין השכונה המתוכננת.

9. אלא שהתכנית המופקדת שונה בתכלית. היא אינה מתחשבת ברמת אפעל ובאופיה הייחודי, מאיימת להרעיד את אמות הסיפים שלה, ומבקשת לאשר כמות חריגה מאוד של זכויות בניה. שכן התכנית המופקדת אשר משתרעת על פני שטח של כ- 315 דונם בלבד מבקשת לאשר במסגרתה 3774 יח"ד ו- 270,000 מ"ר לתעסוקה, שהנו נפח המתאים למתחם של כ- 600 דונם ולא למתחם של 315 דונם. משמע, על כל דונם ברוטו של קרקע, התכנית המופקדת מבקשת לאשר במשוקלל סך שאקוויוולנטי לכ- 20 יחידות ברוטו! כך שעל שטח קרקע שגדלו כמחצית משטחה של רמת אפעל מתוכננת לקום ישות עירונית הגדולה מרמת אפעל פי 6! אין ספק כי זוהי טלטלה של ממש.

10. ברי כי אם חלילה תאושר התכנית המופקדת באופן הנוכחי, מי שבסופו של דבר יפגע וישלם את המחיר יהיו תושבי רמת אפעל כולם, ולא חשוב היכן מצוי ביתם. הם יהיו אלה שחיהם יתהפכו על פיהם, הם יהיו אלה שיסבלו ממטרדי תקופת הבניה, הם יהיו אלה שימצאו עצמם בתוך פקקי תנועה בלתי נגמרים ובלתי פתירים, הם יהיו אלה שכיתות הלימוד שלהם וגני הילדים שלהם יכרעו תחת הנטל (לפחות בתקופת המעבר, שצפויה להיות לא קצרה), הם יהיו אלה ששטחי הציבור שלהם יתפגעו בפועל לשטחי הציבור של חלק ניכר מדרי המתחמים החדשים, הם יהיו אלה שחיהם השקטים ישתנו באופן בלתי הפיך, והם יהיו אלה, שיהיו מגש הכסף של התכנית הבלתי מבוקרת והחמדנית הני"ל, שאין בה שום חמדה, שום ייחוד ושאר רוח. לצערו של הועד, ייחודה יהיה לרעה בלבד - בצפיפותה הקיצונית.

11. כפי שעוד יורחב להלן, התכנית המוגזמת הני"ל שתרע את מציאות החיים ברמת אפעל לעד, אינה ניצבת בדד. שכן היא מהווה רק "טיפה בים" של תכניות אשר כבר אושרו מסביב:

- תמ"ל 1001 תל השומר, שתכלול 9500 יח"ד וכ- 440,000 מ"ר למסחר ותעסוקה.
- תמ"ל 1002 תל השומר, שמתוכננות לקום בה כ- 2000 יח"ד.
- תמ"ל 1023 דרום תל השומר שתכיל 3050 יח"ד ו- 370,000 מ"ר לתעסוקה.
- תמ"ל 1038 גני אז"ר שתכיל 2170 יח"ד וכ- 208,000 מ"ר לתעסוקה.
- רג/1541 קריית החינוך בצפון רמת אפעל, במסגרתה קמות בימים אלה 730 יח"ד ויקומו כ- 34,000 מ"ר תעסוקה ומסחר.
- תכנית שיכון הרופאים (רג/1330) בתל השומר במסגרתה יקומו 1680 יח"ד.

- תכנית רג/1/ 1004 קריית קריניצי החדשה במסגרתה קמו ויקומו 980 יח"ד.
- רג/1489 תל השומר מערב במסגרתה יקומו 1088 יח"ד ו- 40,500 מ"ר לתעסוקה.
- ובנוסף: הבניה האדירה בצפון כפר אז"ר (בשטח השייך לקריית אונו) ואלפי יח"ד שהולכות ונבנות כבר בימים אלה ועוד תבנה באזור צומת סביון - אור יהודה.

כל משתכני התכניות הללו אלה ישתמשו באותם נתיבי תחבורה בהם ישתמשו תושבי אפעל. הנה כי כן, מבלי לכלול את התכנית המופקדת, לכשתמומשנה כל התכניות הללו, יבנו מסביב לרמת אפעל קרוב ל- 23,000 יח"ד ועוד כמיליון מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה, ואילו באזור שממזרח למחנה תל השומר יקומו עוד כ- 6000 יח"ד ואולי יותר, ומכאן החשש הגדול. משמע, באמצעות התכניות הפרטניות ו"התמימות" הללו, קורמת לה עור וגידים עיר חדשה ממזרח לכביש 4 – עיר בקעת אונו, שתכלול קרוב ל- 100,000-120,000 תושבים ואולי אף יותר, עיר ש"מפקדותיה" נמצאות אי שם, במרכז רמת גן, במרכז אור יהודה ובמרכז קריית אונו, עיר בלא תכנון מרכזי וקוהרנטי, עיר בלא נשמה והגיון, עיר שלא יהיה בה דבר זולת קפסולות שינה ואזורי תעסוקה. הקמתה של העיר החדשה נעשתה בשיטת ה"סלאמי", באמצעות אישור של מספר תכניות נפרדות, שכל אחת בפני עצמה יכולה להיתפס אולי כנסבלת ו"כעוברת מתחת לרדאר", אך צירופן של התכניות הללו יחדיו עלול להפוך לקטסטרופה אורבנית ואולי חלילה להיחשב כ"בכיה לדורות". הועד סבור כי אסור היה לאשר את כל התכניות העצומות הללו מבלי לבדוק לעומק את כל משמעויותיהן המצטברות.

הועד חושש ומודאג מהעתיד ומהבלעותה/ טביעתה של רמת אפעל בתוך "סערה בים הנדלי". על רקע האמור לעיל, יש להבין את חששות הועד באשר לתכנית המופקדת שעלולה להקשות הרבה יותר על אופי החיים המוצלח ברמת אפעל.

12. סביר להניח כי איש מתושבי רמת אפעל לא השלה את עצמו כי השדות המוריקים שמדרום לרמת אפעל יוותרו במצבם זה לעד, אך גם סביר להניח כי אף אחד מתושביה לא דמיון כי בבא היום יבקשו לבנות על פאתיה הדרומיים שכונה צפופה כל כך ועמוסה כל כך שתשנה לרעה באופן קיצוני את איכות החיים ברמת אפעל ותוריד את ערך נכסי תושביה, אשר לא תהיה להם ברירה זולת לתבוע את נזקיהם וירידת ערכם מעם הרשויות, וחבל.

13. הועד סבור כי גם אם תלילה הפור כבר נפל ולא ניתן להשיב את הגלגל אחור, עדיין חובה לתקן את הליקויים הרבים שבתכנית המופקדת ולהפכה למידתית וסבירה יותר.

14. כפי שיפורט להלן, לדעת הועד, יש לצמצם בכ- 45% את זכויות הבניה המופיעות בתכנית המופקדת ולהשוותם לכל הפחות לפרופורציות שאושרו בתמ"ל 1023 השכנה ממזרח (שהנה תכנית "אחות" לתכנית המופקדת והנה כשלעצמה נדיבה מאוד בזכויות בניה), יש להרחיק את הבניה המתוכננת במסגרת התכנית המופקדת עוד יותר מפאתיה הדרומיים של רמת אפעל, יש לבטל את המסחר במבני הציבור ולחילופין למצמצמו ולהגבילו, יש להנמיך את גובה מבני הציבור המתוכננים קרוב לרמת אפעל ולקבוע דירוג גבהים סביר יותר לבניה מצפון

לדרום - זירוג אשר ירכך את ה"התנגשות" התכנונית בין שני המתחמים, ימנע חסימת אויר ואור שמש וימנע תחושת "חנק", יש לשנות את שיטת ניקוז מי הנגר המוצעת, יש להזיז את המתקן ההנדסי שמתוכנן במגרש 700 למגרש אחר למבני ציבור המצוי בחלק הדרומי של התכנית בצמוד לאזור התעסוקה, יש לקבוע שלביות לבניה המתוכננת על מנת שיובטח כי מבני הציבור ושטחי הציבור יקומו במקביל לבנייני השכונה החדשה, כך שדיירי השכונה החדשה לא יאלצו להשתמש בשירותיה הקיימים של רמת אפעל. יש להבטיח כי יבנה קיר מבודד שיהיה גם אקוסטי למשך תקופת הבניה, יש להרחיק את מגרשי הספורט לצד הדרומי של המגרשים למבני ציבור 200-203, יש לחסום את הגישה מאתר הבניה לתוך רמת אפעל וממנה, יש להבטיח כי כביש הגישה של השכונה החדשה (רפאל איתן) יסלל ויפתח לשימוש טרם תחילת העבודות, יש לוודא שימור רצועת העצים בצפון התכנית, יש לחייב הצגת דו"ח הצללה ועוד, הכל על מנת שמטרדי העבודות ישפיעו באופן פחות משמעותי על חיי הדרים ברמת אפעל. אין ספק כי אם יצומצמו יחידות הדיור באופן ששייבם לנקודת התכנון הראשונה כאמור, לפני "התעצמות התאבון" של יזמיה (שגם כך הנה כמות נכבדה ביותר), יאפשר הדבר להרחיב את שטחי הציבור ובנייני הציבור לרווחת תושבי השכונה החדשה וכלל העיר, באופן שעשוי לתת ערך מוסף אשר יהפוך את השכונה החדשה להרבה יותר אטרקטיבית מסתם עוד פרבר אפרורי וסתמי לשינה ועסקים.

פירוט ההתנגדות בהרחבה :

15. **ציפוף יתר והעמסת יתר** – עסקינן בתכנית מוגזמת, צפופה באופן בלתי סביר ובלתי מידתי, תכנית המתאימה בצפיפותה לאזור הבורסה של רמת גן או למרכז העיר תל אביב ולא לאזור פרברי, פסטורלי וצמוד קרקע באופיו. התכנית המופקדת מנסה להעמיס על חטיבת קרקע בת 315 דונם כמות יחידות המתאימה לחטיבת קרקע בגודל של כ- 600 דונם, וזאת בניגוד לתכנון הכולל של האזור המשתקף מהנספח הסביבתי של התכנית המופקדת (לפיו מלכתחילה תוכננו בחטיבת קרקע זו רק 2300 יח"ד בהתאם לתכנית הצל למחנות תל השומר וכפר אז"ר ולתמ"מ 5/5) ובניגוד לכל התכניות שאושרו לבניה בשנים האחרונות מסביב לרמת אפעל.

למקרא התכנית הדרמטית, לא ברור לועד מדוע בחרו קברניטיה לדחוס לתוך תא שטח של כ- 315 דונם בלבד, כל כך הרבה זכויות בניה - הרבה יותר מבכל תכנית אחרת באזור. שכן בתכנית המופקדת מתוכננות לקום כ- 3774 יחידות דיור (וגם אם נחשב את ה- 1274 הדירות ה"מיוחדות"/"קטנות" לפי כ- 3/4 דירה, נקבל כ- 950 דירות אשר מצטברות לכ- 3450 יחידות דיור בסה"כ) ובנוסף מתוכננים להבנות בה 270,000 מ"ר לתעסוקה !

אם נחשב כל 100 מ"ר לתעסוקה כשטח אקוויולנטי לשטחה של יחידת דיור (ונוזכר כי בתכנית יח"ד מחושבת לפי 95 מ"ר בלבד), יוצא שבתכנית המופקדת מבוקש לבנות באזור התעסוקה שטח שאקוויולנטי ל- 2700-2800 יחידות דיור לפחות וזאת בנוסף ל- 3774 יח"ד המתוכננות בה (או 3450 יח"ד כאמור במשוקלל בהתחשב בשטח היחידות הקטנות/ מיוחדות) המצטברות יחדיו לכמות של כ- 6500 יח"ד משוקללות (מבלי להתייחס לגודל כל יחידה) או לכמות של כ- 6150 יח"ד משוקללות לפחות (בהתחשב ביחידות הקטנות/ מיוחדות).

לפיכך, על גבי חטיבת קרקע המשתרעת על פני שטח של 315 דונם בלבד מתוכננות לקום למעלה מ- 6500 יחידות אקוויוולנטיות ולכל הפחות 6150 יחידות אקוויוולנטיות (בשקלול יחסי של יחידות קטנות). הנה כי כן, בתכנית המופקדת מתוכננות באקוויוולנציה בין - 20.4 יח"ד לדונם ברוטו ל- 19.5 יח"ד לדונם ברוטו !

לעומת זאת, בכל התוכניות האחרות שאושרו מסביב לרמת אפעל במהלך השנים האחרונות, בין שהן כבר הולכות ונבנות ובין שהן טרם מומשו, ממוצע היחידות המשוקלל ואקוויוולנטי לכל דונם ברוטו הנו של כ- 10 יחידות בלבד! וראה לעניין את הטבלה שלהלן.

שם תכנית	שטח התוכנית	כמות יח"ד	תעסוקה	מס' יחידות משוקלל	ממוצע יח"ד אק' לדונם ברוטו
רג/ 1004/1 קריניצי החדשה	235 דונם	980		980	4.17 יח"ד
רג/ 1330 שכונ הרופאים	152 דונם	551 רגילות 1128 + קטנות		1679 לא משוקלל 1115 יח"ד במשוקלל	7.3 יח"ד 11 יח"ד
רג/ 1541 א ק. חינוך אפעל	124.5 דונם	530 רגילות 200 קטנות לדיוור מיוחד	34,300 מ"ר (אקווי לכ- 343 יח"ד)	730 לא משוקלל 343+ 600 משוקלל 343+	8.6 יח"ד 7.5 יח"ד
רג/ 1489 תל השומר מערב	150 דונם	1088 יח"ד מתוכן 20% 63 מ"ר	37,500 מ"ר תעסוקה ו- 12000 מסחר (אקווי לכ- 495 יח"ד)	1583 לא משוקלל 1510 משוקלל	10.5 יח"ד 10 יח"ד
תמ"ל 1001 תל השומר	1357 דונם	9500 יח"ד	440,000 מ"ר (אקווי לכ- 4400 יח"ד)	13.900 יח"ד במשוקלל	10 יח"ד משוקלל

תמ"ל 1002 תל השומר	218	2000	2000	9.2 יח"ד
תמ"ל 1023 דרום תל השומר	558 דונם	3050 יח"ד (מתוכן 300 ב- 2/3 גודל)	360,000 מ"ר (אקווי ל- 3600 יח"ד)	11.9 יח"ד 2950+3600 שהן 6550 יח"ד במשוקלל
תמ"ל 1038 גני אז"ר	293 דונם	2170 יח"ד מתוכן 250 מיוחדות	208000 מ"ר (אקווי ל- 2080 יח"ד)	14.5 יח"ד 4250 לא משוקלל 215 + 1920 + 2080 = 4215 משוקלל 14.4 יח"ד
ממוצע של כ- 10 יחידות לדונם ברוטו				

הנה כי כן, בכל התכניות הסובבות את רמת אפעל אושרה לבניה בשנים האחרונות צפיפות משוקללת אקוויוולנטית לכ- 10 יחידות לדונם ברוטו (להוציא את תמ"ל גני אז"ר בו אושרו באופן חריג כ- 14 יחידות אקוויוולנטיות במשוקלל לדונם ברוטו... שעדיין מצומצמות בכ- 30% ממה שמבוקש לאשר בתכנית המופקדת).

גם אם ננטרל את תכנית רג/ 1004/1 קריניצי החדשה שבולטת ב"אוריריותה" היחסית מבחינה תכנונית, התחשיב מורה על כמות ממוצעת אקוויוולנטית של פחות מ- 11 יח"ד במשוקלל לכל דונם ברוטו.

אז איך הגיעו קברניטי התוכנית המופקדת לכמות של כ- 20 יחידות אקוויוולנטיות משוקללות ויותר לכל דונם ברוטו? האם שטח האדמה המצומצם הני"ל אשר נתקבל כמעט בחינם בתחילת שנות ה- 70 אצל חבי' שיכון עובדים אמור להיות הגורם בלעדיו אין לפרנסת כל הגורמים הקשורים בתוכנית? איזו הצדקה תכנונית, הגיונית וערכית יש לכך?

הדבר גם זועק שעה שמביטים באחת הוורסיות הקודמות של התכנית משנת 2016 שהעתקה מצ"ב **כנספח ב'** להלן, הימנה עולה כי אותו משרד אדריכלים שמתכנן את התכנית המופקדת ביקש לאשר על תא שטח גדול יותר בכ- 12% אשר השתרע על פני כ- 356 דונם (ולא 315 דונם כמו בתכנית המופקדת) "רק" 2300 דירות ו"רק" כ- 210,000 מ"ר לתעסוקה - בדומה לתכנית הצל של מחנות תל השומר וזאת כעולה מהאמור בתסקיר הסביבתי. ברי כי אם נתרגם את שטחי התעסוקה ליחידות דיוור בנות 100/95 מ"ר יוצא שבמתחם של 356 דונם תוכנן על ידי אותה יזמית ואותו משרד אדריכלים ציפוף אקוויוולנטי של כ- 4400 יחידות שמהוות ציפוף משוקלל של 12.3 יח"ד לדונם ברוטו, משמע, כ- 60% ממה שמבוקש לאשר היום !

הציפוף המבוקש כיום גם בולט לרעה שעה שמשווים את התכנון הצפוף והעמוס שבתכנית המופקדת לעומת התכנון שאושר רק לפני כשנתיים וחצי במתחם השכן מצד מזרח, מתחם 5 - תכנית תמ"לית 1023 של דרום תל השומר - שהעירייה והועדה המקומית וכל רשויות התכנון ציינו כי הן רואות בו חלק בלתי נפרד מהתכנית המופקדת (וגם התסקיר הסביבתי שצורף לתכנית מאשר כי הכל מתייחסים אליה כתכנית "אחות").

שכן תכנית 1023 משתרעת על פני שטח של 558 דונם. לעומת זאת התכנית המופקדת משתרעת על פני שטח של 315 דונם. משמע, התכנית המופקדת תוכננה על פני שטח של כ- 56% בלבד משטח תכנית 1023 השכנה ממזרח.

בתכנית 1023 אושרו לבניה 3050 יח"ד (מתוכן 300 יח"ד מיוחדות בגודל ממוצע של כ- 2/3 דירה רגילה) ו- 360,000 מ"ר לתעסוקה (שקוויוולנטיים לשטח של כ- 3600 דירות). משמע, תכנית 1023 תכלול כמות משוקללת שאקוויוולנטית לכ- 6650 יח"ד שמשמעותם המשוקללת והאקוויוולנטית הנה של 11.9 יחידות לדונם ברוטו (או 11.7 יחידות בשקלול היחידות הקטנות).

הנה כי כן, בעוד שבתכנית המופקדת מתוכננות להבנות כמות שאקוויוולנטית ל- 20.4 יח"ד לדונם ברוטו או 19.5 יח"ד לדונם ברוטו (במשוקלל), בתכנית 1023 שהיה תכנית "טרייה" לחלוטין ונדיבה מאוד בזכויות בניה, תבנה כמות שאקוויוולנטית ל- 11.9 יח"ד או 11.7 יחידות לדונם ברוטו בלבד!

גם נטרול שטח ציר רפאל איתן לא משנה בהרבה את הפער האדיר והלא סביר הנ"ל.

משמע, בתכנית 1023 שהנה מעין "תכנית אחות" של התכנית המופקדת ותוכננה עמה לכאורה בהינף אחד, הצפיפות תהיה צפיפות של כ- 0.58 בלבד מהצפיפות שמבוקש לאשר בתכנית המופקדת.

היכן אם כן השקילות? היכן ההיגיון והסבירות? היכן המידתיות? איך יתכן להתיר הפרש כה דרמטי בין שתי תכניות שהעירייה וכל גופי התכנון ראו בהן תכניות "אחיות"? הכיצד ניתן להסביר את ה"פליקלאק" הזה בגישה?

כאן המקום להדגיש, כי תכנית 1023 שהנה תכנית "נדיבה" במטראז' ויחידות בכל קני"מ (כ- 11.9 יחידות לדונם ברוטו), אושרה אליבא ד'תסקיר הסביבה המצורף לתכנית, בהתאם לתכנית הצל למחנות תל השומר ותמ"מ 5/5. מדוע אם כן עניין זה לא חל על התכנית המופקדת שמאיימת לפגוע באופן כה אנוש ברמת אפעל?

ברי לכן, כי על תא השטח של התכנית המופקדת הוטל משקל רב מדי שאינו סביר בכל קני"מ כך שחובה להפחית בהתאמה את כמות יחידות הדיור לכ- 55% מהמבוקש בתכנית המופקדת, משמע, ל- 2050 יח"ד ו- 240,000 מ"ר לתעסוקה בסך הכל, כפי היחס שתוכנן מלכתחילה.

אין ספק כי העמסת היתר של זכויות הבניה היא "חטא הקדמון" שיצר את כל המפגעים של התכנית המופקדת.

16. **תכנון נטול שאר רוח ודמיון** – הועד אינו מבין מדוע הוחלט לחבר כהמשך לרמת אפעל שכונה כל כך לא מתאימה, כל כך לא אטרקטיבית, כל כך סתמית, כל כך נטולת זהות וייחוד, שנראית כמו "העתק הדבק" של תכניות שכנות שתוכננו בסביבה ובחלקים של בקעת אונו, שהשוני היחיד בינו לבין התכנית המופקדת הנו הכפלת זכויות הבניה בתכנית המופקדת וציפופה עד להתפקע.

לצערו הרב של הועד, אין בתכנית המופקדת שום בשורה אדריכלית, שום בשורה תרבותית, שום בשורה ספורטיבית, ושום אלמנט שיהפוך אותה למשהו שראוי כי ישיק לרמת אפעל שנבנתה בעמל רב וביד אוהבת במשך כיוכל השנים האחרונות. יש בה רק ערב רב של זכויות בניה שהועמסו עליה מן היקב ומן הגורן בלי בקרה ואיזון, ככל הנראה לטובת העשרת כיסי יזמיה. הא ותו לא. לצערו הרב של הועד, אם התכנית המופקדת תתקבל ברותה הנוכחית תהיה היא לחטוטרת על גבה של רמת אפעל ובכיה לדורות.

ברי כי אם תצומצם כמות יחידות הדיור לרמה הגיונית, כפי שתוכנן מלכתחילה כאמור רק לפני כ- 4 שנים, הדבר יאפשר להרחיק את הבניה הפוגענית מרמת אפעל, יאפשר "לרכך" את המפגש הלא טבעי בין שני אזורי תכנון כה שונים, יאפשר להגדיל בהתאמה את השצי"פים והשב"צים לרווחת יושבי השכונה החדשה ולרווחת תושבי כל העיר רמת גן, יאפשר להנמיך את מבני הציבור לגובה של 4 קומות כפי שתוכנן ע"י העיריה מלכתחילה ובאופן העולה בקנה אחד עם תכנית מבני הציבור של העיר, יאפשר לצמצם מסחר במבני הציבור, יאפשר להקים בשכונה החדשה מוסדות תרבות עירוניים, מרכזי ספורט עירוניים ואולי גם מוסד אקדמי אשר יהפכו את השכונה החדשה לאטרקציה אשר גם לא תפגע ברמת אפעל, ותהיה מקור משיכה בפני עצמה.

17. **בעיית ניקוזים בתכנית** – הועד נחרד לגלות בנספח סביבה ונוף וכן בסעיפים 4.8.2 ה', 6.2 ה' ו- 6.8 לתקנון התכנית, כי בתאי שטח 301-302 כי בחלק המרכזי של צפון התכנית, בצמוד לבתיה הדרומיים של רמת אפעל, מתוכננים שני אזורי השהיה לאיגום מי הנגר. הועד מתנגד ליצירת מאגר מי נגר בצמוד לדרום רמת אפעל מהטעמים שלהלן.

רמת אפעל כשמה כן היא, היא בנויה על גבה של רמה המשתפלת מצפון לדרום. שיא הגובה של רמת אפעל (באזור סמינר אפעל) גבוה בכ- 6-7 מטרים לפחות מפאתיה הדרומיים, באזור המשיק לתכנית המופקדת. בימי גשמי זעף (כמו למשל בחורף 2019-2020) הופך רחוב הברושים ל"ערוץ נחל" שמציף את חיבור הרחובות אלמוג-ברקת בדרום רמת אפעל (הסמוכים לתכנית) וזאת עד אשר מערכת הביוב מצליחה להתגבר על כמויות המים האדירות. משמע, כוון הזרימה של מי הנגר בתוך רמת אפעל הנו מצפון לדרום. בסוף רחוב הברושים (בחיבור הרחובות אלמוג ברקת, באזור קו רצועת הדלק של תשי"ן) ישנה גינה קטנה שבצדה הדרומי ישנו מעביר מים לאזור צפון התכנית נשוא ההתנגדות.

גדתה הדרומית של רמת אפעל גבוהה מבחינה טופוגרפית במס' מטרים מכביש 461 שמדרום (ואפשר לחזות גם בכך במפת ה"מצב המאושר" של התכנית, שם מופיעות נקודות הגובה). רום החלקים הגבוהים של שטח התכנית מצוי הן בפינה הצפון מזרחית של התכנית (בפינת מגרש 300), הן בסמוך לשכונת האקליפטוסים - גינת יהלום, שמשיקה לצד הצפון מערבי של התכנית (סמוך למגרש 700) והן באזור הבתים הנושנים שבחלק הדרום מערבי של התכנית (באזור מגרש 110). משמע, בין הצד הצפון מזרחי של התכנית המופקדת לבין רום הגובה שסמוך לשכונת האקליפטוסים/ יהלום ישנו מעין "יעה" בעל שיפוע מתון מאוד אשר משתפל באופן לא אחיד "פנימה" לתוך מרכז שטח התכנית, שעה שבמרכז ה"יעה" פחות או יותר, ישנו ערוץ נחל קטן המוביל את מי הנגר של רמת אפעל דרומה לכיוון הניקוזים שבכביש 461.

הואיל ובנספח החתכים של התכנית לא ניכרים הפרשי הגובה הטבעיים בין רמת אפעל לבין שטח התכנית (ואין בו סימון נקודות גובה שיראו אחרת), והואיל ונספח הסביבה והנוף כמו גם נספח ניהול מי הנגר מלמדים אותנו כי בין רמת אפעל לבין הבניה המתוכננת בתכנית המופקדת מתוכננים כאמור אזורי השהיה ואגירה של מי נגר בשצ"פ 301-302 (שאינם נראים באופן ברור בחתכי התכנית), והואיל והנספח המילולי לניהול מי נגר וניקוז של חבי' לביא- נטיף קובע בסעיף 7.1 כי פני הקרקע של התכנית אמורים לגבוה לכאורה בכ- 2 מטרים ביחס לגובה הנוכחי שלהם, לכאורה יוצא שהשצ"פ שבמגרשים 300-302 יהיה נמוך מאזור הבניה בתכנית המופקדת בכ- 2 מטרים, כמעין "דולינה" ומתוכנן לקלוט את עודפי מי הנגר שיוזרמו, מאזור גבעת תל השומר שבצפון מזרח שהנו כאמור גבוה יותר, מאזור רמת אפעל הגבוהה יותר ומאזור הבניה בתכנית המופקדת שאולי יוגבה כאמור, הכל "בתקווה" שזה יספיק לשם מניעת הצפת בתים ומרתפי בתים בדרום רמת אפעל עם רמת סיכון לכאורית של 1:100 (לא ברור אגב למה הכוונה? האם אחת ל-100 מערכות גשם באזור? או אחת ל-100 מערכות גשם בארץ כולה? או אחת ל-100 שנים?).

יצוין כי עד היום לא היו כל הצפות משטח התכנית לתוך רמת אפעל, ומי נגר מעולם לא זרמו מדרום לצפון. אמנם ישנם אזורים בצפון התכנית בהם נקווים פה ושם מי גשמים, אולם אלה מעולם לא עלו מעל גדותיה של רמת אפעל ולא הציפו מרתפים. הסיבה לכך נעוצה במבנה הטופוגרפי הטבעי המשתפל מרמת אפעל דרומה. עד היום היו 315 הדונמים של שטח התכנית חקלאיים. מי הגשמים חלחלו לאדמה ומי הנגר אשר לא נספגו באדמה זרמו בטבעיות למערכת קליטת מי הנגר בכביש 461, בעיקר באמצעות ערוץ הנחל. אם חלילה תאושר התכנית ותבנה בה הכמות הבלתי נתפסת של המטראזי המתוכנן למגורים ולתעסוקה, ויבנו בה מרתפי ענק שיאטמו את הקרקע, ברור כי יותרו מעט מאוד שטחים לקליטת חלחול מי נגר, דבר שיוצור לחץ על האזורים הנמוכים. הואיל והתכנית מתכוונת כאמור להפוך את השצ"פ שבמגרשים 300-302 לאזור נמוך, עלול הדבר לסכן את מרתפי הבתים שבדרום רמת אפעל.

יצוין כי קשה להבין את הסיבה למיקומן של אותן בריכות אגירה במגרשים 301-302 וממזרח לרמת אפעל, אלא כנסיון של יזמי ומתכנני התכנית לחסוך בתשתיות ניקוז ראויות, אשר יביאו לביטוי את הגרוויטציה הטבעית של השטח. במקום שיסללו במקום תשתיות מספיקות וראויות להעברת מי הנגר דרומה (ככל הנראה בהשקעה לא זוטרה של כסף)

ולחילופין יצרו את אותם אגני השהיה וויסות מי נגר בחלקה הדרומי של התכנית, העדיפו קברניטי התכנית, ככל הנראה, ליצור מעין יצור כילאיים, גם אם יש סיכויים שהוא יציף פעם בכמה שנים את בתיה ורחובותיה הדרומיים של רמת אפעל... מתכנני התכנית העדיפו ככל הנראה פתרון זול וקל שיצמצם את הוצאות יזמיה ונמנעו מלחייבם להקים קווי ניקוז ראויים ומתאימים בכמות ובאיכות מספקת עד לכביש 461. הועד מתנגד לכל חסכון בתכנון אשר יציב את בתי דרום רמת אפעל באיזה שהוא סיכון להצפה מכל סוג, גם אם בהסתברות נמוכה.

לחילופין, **ככל שמערכת הניקוז שבכביש 461 או מערכת הניקוז של נחל איילון אינן מספיקות לשם ספיקת כל מי הנגר הצפויים להקוות אליהם בסיטואציות של גשם ממושך ועז, אין לאפשר את מימוש התכנית המופקדת כל עוד לא תשופרנה התשתיות הנ"ל.** הקרבתם האפשרית של בתי דרום רמת אפעל על מזבח התכנית, גם אם בהסתברות נמוכה להצפה, אינה יכולה להוות בכלל אופציה.

הועד גם הצטער לגלות בנספח ניהול מי הנגר, כי בצמוד לפינה הדרום מזרחית של רמת אפעל, מתוכנן להחפר מתקן לויסות מי נגר (ככל הנראה מעין בריכת אגירה סגורה) שיאפשר העברת מי נגר לשקע השהיה לשם מניעת הצפות מבני התכנית בעת ירידת גשמי זעף. מעניין כי בריכה זו הוצפנה בשאר מסמכי התכנית ואף לא הופיעה בתשריט חתכי התכנית, כך שלא ברור מהו אופיה, מהם מימדיה, מהו עמקה, האם היא תכלול מנועים רעשניים ומטרידים! האם היא תסכן חלילה את יסודות הבתים הסמוכים וחומותיהם! האם יש לה פוטנציאל להסב מטרדי רעש, יתושים וכד', מה גם שהיא מתוכננת כאמור באופן מוזר, מחוץ לקו הכחול של התכנית.

בנוסף, בנספח סביבה ונוף מופיעה כאמור מעין "בריכה" נוספת כ- 30 מטרים צפונה לאותו מתקן ויסות, גם היא מיועדת ככל הנראה כאזור השהיה לזרימת מי הנגר. חשוב להבין, כי כל הרצועה המשיקה לרמת אפעל מצד מזרח אשר אינה מהווה חלק מהקו הכחול של התכנית הנוכחית ממוקמת במורד שיפוע חד למדי ששיא גבהו מצוי כ- 200 מטר צפונה. נקודת שיא גובה זו גבוהה בכ- 3-4 מטרים ואולי אף יותר מאותה "בריכה" מתוכננת. קשה להבין איך ייצרו את אותו אזור השהיה בשיפול המדרוני ועד כמה הוא עלול ליצור מטרדים לבתים הסמוכים לו.

להסיר כל ספק, הועד מתנגד מכל וכל לתכנון זה, לשינוי הטופוגרפיה הקיימת, לשינוי ה- 00 הטבעי של מגרשי התכנית, להקמת בריכת אגירה וויסות סמוך לפינה הדרום מזרחית של בתי רמת אפעל ולכל סיכון אפשרי להצפה וערעור יסודות הבתים הקרובים וחומותיהם (גם אם בסבירות נמוכה). לפיכך סבור הועד, כי התכנון חייב להתחשב בטופוגרפיה הטבעית, לא לשנות אותה, לא לבצע בה מניפולציה ולהציג כל תכנון כאמור באופן ברור ונהיר במסמכי התכנית וחתכיה ולא לנסות להסתיר דבר. השטח משתפל מצפון לדרום, וכך צריך לבנותו ולתכננו ואין ליצור אגני הקוות מלאכותיים סמוך לבתי דרום רמת אפעל. שכן את התכנון יש להתאים למציאות הקיימת ולא להיפך.

אם חלילה יוחלט להותיר את את הטיפול במי הנגר באמצעות שיטת אגני הניקוז והויסות יש לאפשר את הקמתם רק בחלקה הדרומי יותר של התכנית, על מנת שישכנו את אזורי הבניה

החדשה ולא את בתי דרום רמת אפעל. הועד אינו מוכן כי בתי רמת אפעל יופיעו במהדורות החדשות של ימי הגשם העזים כאזור הצפה נוסף.

18. רצועת החייץ שבין דרום רמת אפעל לבין מגרשי מבני הציבור 302-300 חייבת להתרחב

לרוחב אחיד של 60 מטר לכל אורכה – התכנית המופקדת כוללת רצועת חייץ לכאורית - מגרשים 300-302 הממוקמים בין דרום רמת אפעל לבין מבני הציבור שמתוכננים להבנות בצפון התכנית המופקדת במגרשים 200-203. אלא שבמקום שרצועת החייץ תשתרע לכל ארכה על פני רוחב מינימלי אחיד של 60 מטרים (שהנו חייץ די צנוע בכל קני"מ) וכפי שגם נדרש ע"י הועדה המקומית, היא קוצצה בצדה המזרחי בסמוך למגרש מבני ציבור 200 ל-22 מטרים בלבד וקוצצה באזור מגרש 700 ומערבה לו לכ-24 מטרים בלבד. הקיצוץ בצד המזרחי יפגע אנושות באיכות חייהם של 11 בתים סמוכים ואילו הקיצוץ בצד המערבי ליד מגרש 700 ומגרש 405 יפגע בדרי הבתים המשותפים שבשכונת האקליפטוסים.

חשוב להדגיש, התכנית המוצעת הנה תכנית דרמטית ואינטנסיבית, ואופיה שונה לחלוטין מאופי הבניה הנוכחית ברמת אפעל. רמת אפעל הנה שכונה כפרית הטובלת בירק, ועיקר בתיה צמודי קרקע. קו הרקיע שלה נמוך. בתיה הדרומיים של רמת אפעל מתנשאים לגובה ממוצע של כ-7-8 מטר. כך שברור כי הקמת מבנים שיכולים להעפיל לגובה 7 קומות סמוך כל כך לדרום רמת אפעל, ובמיוחד לצדה הדרום מזרחי - שם מתוכנן אותו מבנה לדיור בר השגה (שלא לדבר על 15 הקומות שמתוכננות בחלק הצפוני של מגרש 405), הנו פוגעני ובלתי סביר. המבנים הללו, יחסמו אויר ואור שמש ויצלו במשך שעות רבות על בתי דרום רמת אפעל, יפגעו בפרטיות דרי הבתים הדרומיים של רמת אפעל וישנו את אופיה של דרום רמת אפעל.

"הלחמה" כמעט ברוטאלית של שני אזורי תכנון השונים כל כך באופיים ובאינטנסיביות שלהם תיצור "התנגשות תכנונית". על מנת "לרכך את ההתנגשות", יש להרחיק את כל מגרשי מבני הציבור בצפון התכנית (200, 201, 202, 203, 700 וחלקו הצפוני של מגרש 405) למרחק של 60 מטרים לפחות מבתי דרום רמת אפעל ולהבטיח במקום רצועת חייץ מינימלית של 60 מטרים הראויה לשמה, אשר תרכך ותעזן את המפגש הקשה שבין שני אזורי תכנון כה שונים. רצועת החייץ ברוחב אחיד של 60 מטרים לכל אורכה של דרום רמת אפעל הנה גם לפי דרישתה והמלצתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ר"ג וראוי היה לכבדה בעניין.

ברי כי התקנת שצ"פ ברוחב של כ-60 מטרים לפחות ולאחריו הקמת מבני ציבור שיתנשאו לגובה מוגבל של 4 קומות בלבד ושהמבנים שמדרום להם ילכו ויגבהו ככל שהם יתרחקו מרמת אפעל היא הדרך הראויה למנוע "תאונה תכנונית".

כאן גם המקום להדגיש, כי הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן החליטה על שצ"פ אחיד ברוחב של 60 מטרים בדיון שנערך ביום 4.2.18 שעה שקבעה בדף 78 סעיף ט"ז (בינוי) לפרטיכל שהעתק חלקו מצ"ב בנספח ג' להלן, כי:

"המרווח בין הבינוי במגרשים למבנים ומוסדות ציבור, תאי שטח 200 ו-203,

לבין גבול התכנית הצפוני, לא יפחת מ-60 מ"

וחזרה על כך בדיון נושא תאריך 4/11/2020 בעניין הגשת התנגדויות לתכנית המופקדת ישיבה מס' 2020024 שהעתק חלקים מהפרטיכל שלה מצ"ב פנספח ד' להלן, שם הוחלט בעמ' 30 לפרטיכל כי:

"בענייננו, רצועת השצ"פ המוצעת בתכנית המופקדת צומצמה באזור המפגש עם דרך רפאל איתן לרוחב של כ- 22 מטר, תוך צמצום המרחק בין שכונת רמת אפעל לבין המגרש המיועד למבנים ולמוסדות ציבור.

נוכיר, כי כבר בהחלטתה להמליץ על הפקדת התכנית סברה הועדה המקומית כי יש לשמור על מרחק מינימלי של 60 מטר בין שכונת רמת אפעל לבין מבני הציבור. אנו סבורים גם כעת כי יש להקפיד על עיקרון זה, תוך שמירה על רוחב אחיד לציר הירוק. מאחר שביחס לתכנית שהומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית, צומצמו השטחים הפתוחים המוצעים ונוספו יח"ד, מבוקש להחזיר המצב לקדמותו באמצעות הרחבת השצ"פ בתא שטח 300 והזזת תא שטח 200 המיועד למבנים ולמוסדות ציבור לכיוון דרום, תוך ביטול תא שטח 115 המיועד למגורים".

הנה כי כן, גם הועדה המקומית לתו"ב ר"ג סברה כי יש להקפיד על מרווח מינימלי אחיד של 60 מטר לפחות, בין כל בתי רמת אפעל לבין מגרשי מבני הציבור, והמליצה להזיז את מגרש 200 בכ- 40 מטרים דרומה על חשבון מגרש 115. לא ברור מדוע בחרה הועדה המחוזית הנכבדה שלא לכבד את דרישה זו של הועדה המקומית ליצירת שצ"פ אחיד ברוחב של כ- 60 מטרים ומדוע התעלמה היא ממנה באופן כה מוזר אשר מקפח צד אחד על חשבון האחר.

כמובן שיש גם להבטיח כי השצ"פ הנ"ל ינוהל ויתחזק כשצ"פ ולא כשטח מסחרי טורדני "בגוון ירוק", כך שלא תתנהל בו כל פעילות מסחרית ו/או מטרידה, דוגמת בתי קפה/ שירותים ומחסן, כמתאפשר לכאורה בסעיף 4.8.1 ד' לתקנון התכנית. לפיכך, יש לקבוע קטיגורית כי בתאי שטח 302-300 לא תתאפשר הקמת בית קפה וכי שירותים ומחסן יתאפשרו רק בשטח מבני הציבור עצמם.

אפשרות נוספת למחשבה הנה להקמת מס' רחובות של בניה צמודת קרקע במקום שצ"פ החייץ כמתוכנן בתכנית התקפה קא/ 337 אשר רק לאחריהם יבנו מבני הציבור ולאחריהם הבתים הגבוהים יותר, דבר שירכך את המפגש בין שני אזורי התכנון. ככל שיוותר שצ"פ יש להרחיבו ל- 60 מטרים לפחות.

לפיכך, מתבקשת הועדה הנכבדה להרחיק את מגרש 200, 201, 202, 203 ו- 700, 60 מטרים ומעלה מבתי דרום רמת אפעל.

19. שוני בגובה מבני הציבור הסמוכים לדרום רמת אפעל – אם לא די בהצרת רצועת השצ"פ בצד המזרחי ל- 22 מטרים בלבד ובצד המערבי ל- 24 מטרים בלבד כעולה מנספח החתכים הצד המזרחי יפגע בוודאות יותר מהחלק המרכזי ורב החלק המערבי באופן לא סביר. שכן כעולה מנספח החתכים 1.2, בעוד שאל מול הצד המזרחי מתוכנן להבנות במזרח מגרש 200

מבנה בן 377 דירות לדיור בר השגה שיעפיל בוודאות לגובה של 7 קומות, שאר המבנים המתוכננים לבתי ספר מצד מערב לא ימומשו ככל הנראה בשלב זה לגובה של 7 קומות, אלא לכל היותר לגובה של 4 קומות בלבד, וספק אם הקומות הנוספות בכלל תתממשנה בעתיד. כך שקו הרקיע שיצור המבנה לדיור בר השגה שבמגרש 200 יהיה שונה לחלוטין מקו הרקיע שיצרו שאר מבני הציבור ממערב. אין שום סיבה שמדרום לרצועת החיץ יהיה שוני כה בולט בגובה המתוכנן למבני הציבור שמתוכננים לכל רוחב צפון התכנית. אין שום סיבה שהמבנים לדיור בר השגה שמתוכננים לקום מדרום לרצועת החיץ בצד המזרחי של מגרש 200 יעפילו ל- 7 קומות לעומת שאר המבנים שמתוכננים ככל הנראה בפועל להעפיל לגובה של 4 קומות.

בעניין זה נזכיר גם, כי בתכנית המקורית שנדונה בוועדה המקומית בשנת 2018 דובר תחילה על הקמת מבני ציבור שיתנשאו לגובה של 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, דבר שהיה בו הגיון רב לשם "ריכוך ההתנגשות התכנונית", והוא גם תאם את הקבוע בתכנית רג/340/ג/52 מבנים ומוסדות ציבור רמת גן משנת 2015 (להלן: "**תכנית מבני הציבור של ר"ג**") אשר קובעת בסעיפים 2.2 (2) ג' ו- 4.1.2 א' (2) א' לתקונה, כי באזורים המאופיינים בבניה צמודת קרקע, מבני ציבור יתנשאו לגובה שלא יעלה על 4 קומות מעל מפלס הכניסה. רק 3 אתרים נקודתיים אחרים בעיר רמת גן המאופיינים בבניה צמודת קרקע הוחרגו ממגבלה זו ואפשרו באופן חריג הגבהה לגובה של- 6 קומות. לכן אין שום סיבה להפלות לרעה בעניין זה את דרום רמת אפעל, ולאשר לצידה הקמת מבני ציבור שיתנשאו לגובה של 7 קומות וכן מבנה חריג בגובהו בצד המערבי על צפון מגרש 405.

העתק חלקים רלוונטיים מתכנית מבני הציבור של רמת גן מצ"ב **כנספח ה'** להלן.

יתרה מכך, ראוי לציין כי אף שדיור בר השגה מוגדר בדין כ"מטרה ציבורית" אי אפשר לטמון את הראש בחול ואי אפשר להתעלם מכך שבסופו של דבר מדובר במבני מגורים לכל דבר ועניין (שלכאורה גם לא הוקצו להם חניות תת קרקעיות) שיכללו כאמור 377 משפחות שיצרכו שירותים ציבוריים כפי שכל דירה בפרויקט תצרוך, ויקימו מטרדים כפי שכל בניין מגורים סמוך מקים לאורך כל שעות היממה. לעומת זאת בתי ספר ומוסדות חינוך כפי שמתוכננים במגרשים הציבוריים המערביים יותר כמו גם כל מוסד עירוני אחר, פעילים פחות בשעות אחר הצהריים והערב (זולת אם יאושר חלילה לעשות בהם שימוש ציבורי 24/7 – דבר שיש לשלול אותו על הסף בוודאי בשעות הערב, הלילה ובימי מנוחה חג ומועד) ויש להם סיכוי רב יותר לבודד את מטרדי התכנית מחיי בעלי הבתים בדרום רמת אפעל.

לפיכך נבוקש לקבוע בתכנית כי מבנה הציבור המתוכנן במגרש 200 יוגבל ל- 4 קומות מעל מפלס הכניסה כמו במגרשים 201-203 לתכנית.

גם מגרש 405 בו מתוכנן לקום מבנה עסקים למסחר ותעסוקה שיתנשא לגובה של כ- 15 קומות הולך להיות מטרד רציני שישנה את חיי הדרים בשכונת האקליפטוסים. המבנה המתוכנן אמנם איננו מבנה לצרכי ציבור אך הוא יהווה קיר חוסם לכל דבר ועניין, יגוע נואשות בבתי שכונת האקליפטוסים/ יהלום בצד המערבי של דרום רמת אפעל ויחסום אותה לאור ואור. המרחק בין פינתו הנוכחית של הבניין הצפוני במגרש 405 לבין שכונת

האקליפטוסים/ יהלום הנו כ- 60 מטרים בלבד. בניגוד לשאר בתי דרום רמת אפעל שלאחריהם תהיה רצועת חיץ בת 60 מטרים (וזוהי הדרישה כאמור), מעבר לרצועת החיץ יבנו תחילה מבני ציבור (בני 4 קומות – וזוהי הדרישה כאמור) ורק לאחריהם יקומו מבנים של 14-15 קומות. במקרה של שכונת האקליפטוסים לא יהיה שום גורם ממתן כחלוף 60 מטרים טרם החשיפה למבני ענק ואין לקבל זאת. לכן אין שום סיבה שלא לבטל את צפון מגרש 405 ולבטל את המגדל הצפוני על מנת לאוורר את המגע בין שכונת האקליפטוסים/ יהלום לבין צפון מגרש 405 שבהחלט יחסום אותה לאויר ואור ישקיף עליה מקרוב באופן טורדני ויוריד את ערכה באופן משמעותי.

20. יש להזיז את המבנה לדיור בר השגה ממגרש 200 ולהחליפו עם מגרש ציבורי אחר במרכז

התכנית ויש לבטל כאמור את צפון מגרש 405 - מיקום מבנים בני 7 קומות למגורים שיכילו 377 משפחות סמוך לביתם של שולחי הנו מיותר ופוגעני. זאת ועוד, כאמור לעיל, הקמת מבנה ציבור אשר יעפיל ל- 7 קומות באזור המאופיין בבניה צמודת קרקע אסור על פי תכנית מבני הציבור של רמת גן אשר נכנסה לתוקף רק לפני כ- 5 שנים. כך שברור כי גם מטעם זה התכנון הנ"ל אינו לגיטימי, שכן מדוע אזור זה אמור להיות מקופח לעומת אזורים אחרים בעיר? יתרה מכך, בנקל ניתן היה למקמו בלב התכנית במקום פחות פוגעני בכל שטח "חום" אחר לבנייני ציבור המצוי בלב התכנית (למשל במגרשים 204, 205, 207) ובכך לפגוע פחות בביתם של שולחי. ברי כי זה היה נהנה וזה לא היה חסר. ראה לעניין גם החלטת הועדה המקומית הנכבדה לתויב ר"ג בעניין שצוטטה בסעיף 18 לעיל, לרבות את דרישתה לביטול מגרש מגורים 115 לשם כך.

באותה מידה יש לצמצם כאמור גם את ההפרעה של צפון מגרש 405 המצוי רק כ- 60 מטרים משכונת האקליפטוסים/ יהלום ושעליו אמור לקום בניין שיתנשא לגובה של כ- 15 קומות שבוודאות ישנה את החיים של יושבי שכונת האקליפטוסים. אין סיבה שהם יפגעו מהקרבה היתרה הנ"ל ולכן יש לבטל, לפחות את המחצית הצפונית של מגרש 405 ואת הבניין הגבוה שמתוכנן להתנשא מעליה, כדי לפתוח לשכונת יהלום/ האקליפטוסים מסדרון רחב יותר של אויר ואור ותחושת פרטיות נסבלת.

21. תוספת מיותרת ובוודאי מוגזמת של שטחי מסחר למבני הציבור - לא ברור לועד מדוע בחרו

קברניטי התכנית המופקדת לכלול שטחי מסחר בתוך מבני הציבור במגרשים 200-203. עוד פחות ברור לועד מדוע נכללו שטחי מסחר בהיקף כה נרחב בתוך מבני הציבור הללו.

במגרש 200 לו נוצקו כ- 2700 מ"ר שטחים עיקריים למסחר בתוספת שטחי שירות.

במגרש 201 נוצקו כ- 1827 מ"ר שטחים עיקריים למסחר בתוספת שטחי שירות.

במגרש 202 נוצקו כ- 1696 מ"ר שטחים עיקריים למסחר בתוספת שטחי שירות.

במגרש 203 נוצקו כ- 3255 מ"ר שטחים עיקריים למסחר בתוספת שטחי שירות.

משמע, אין מדובר בחנות פה חנות שם אשר תשרתנה את מבני הציבור עצמם, או במסי מזנונים שישרתו את יושבי מבני הציבור, אלא מדובר במרכזים מסחריים עצמאיים ואינטנסיביים לכל דבר ועניין - מעין קניונים קטנים. לדעת הח"מ, אין סיבה להכניס שימוש של מסחר למבני ציבור בכלל, קל וחומר שאין סיבה לדחוס זכויות אינטנסיביות וטורדניות שכאלה לתוך מבני הציבור. זאת ועוד, גם כלל לא ברור איך בכלל מסחר יכול להכלל מבחינת הדין והגדרת סעיף 188ב לחוק התכנון והבניה בתוך מגרש "חום" לבנייני ציבור ובאופן כל כך סיסטמטי ואינטנסיבי. נראה כי עורב פה מין שבאינו מינו באופן משולח רסן. כאן המקום לציין כי ה"פטנט" המוזר הזה של שילוב קניונים במבני ציבור אינו מופיע במתחם השכן (מתחם 5) תמ"ל 1023 והדבר מדבר בעד עצמו.

כאן המקום גם לציין, כי אפילו בתכנית מבני הציבור של רמת גן שהעתק חלקים ממנה מצורפים **כנספת ה'** להלן, נקבע בסעיף 4.1.1 ב' כי במבני ציבור יתאפשר שימוש מסחרי בגבולות של עד 500 מ"ר למבנה בעדיפות למיקום בקומת הקרקע, הכל ובלבד שהשטח המסחרי ישרת רק את משתמשי המבנה עצמו ולא את הציבור הרחב. נראה כי באופן תמוה, במקרה של התכנית המופקדת נפרצו כל הסכרים גם בעניין זה, וברור שאין לקפח את רמת אפעל בעניין.

לפיכך מבוקש לבטל את המסחר במבני הציבור. לחילופין, מבוקש לצמצמו לגבולות 500 מ"ר למבנה לשימוש עצמי של יושבי המבנה עצמו, כמו בשאר מבני הציבור בעיר ולהפנותו דרומה.

ככל וחלילה יוחלט לאשר שטחי מסחר במבני הציבור, מתבקשת הועדה הנכבדה לדאוג לכך כי הוא יתאפשר רק בצד הדרומי של מגרשי הציבור, הרחק מרמת אפעל.

22. **מיקום מגרשי ספורט בסמוך לבתי דרום רמת אפעל הנו פוגעני** – במגרש מבני הציבור שבצפון מזרח התכנית המופקדת (מגרש 200) המיועד ככל הנראה לבית ספר מוקמו מגרשי כדורסל/ קט רגל אשר צפויים להסב לתושבי דרום מזרח רמת אפעל מטרדי רעש/אור בשעות הערב/לילה/ימי המנוחה. גם במגרש מבני הציבור שבצפון מערב התכנית המופקדת (מגרש 203) המיועד ככל הנראה לבית ספר מוקמו מגרשי כדורסל/ קט רגל אשר צפויים להסב לתושבי דרום מערב רמת אפעל מטרדי רעש/אור בשעות הערב/לילה/ימי המנוחה. מבוקש לכן לשנות את תכנון מיקומם ולהרחיקם משצ"פ החיץ 300 ומשצ"פ החיץ 302 ולהפנותם דרומה.

הדבר נכון מקל וחומר ככל שהמגרש חלילה יהיה פתוח לשימוש הציבור 24/7 כמתאפשר לכאורה על פי סעיף 6.1 א (1) לתקנון. ככל שיהיה פתוח לציבור יש להגביל את שעות וימי הפעילות בו, כך שלא יתאפשר להשתמש בו בשעות הערב המאוחרות, בלילות, ובשעות מנוחה בצהרי היום. ראוי להזכיר כי לא אותר במסמכי התכנית דו"ח אקוסטי המתייחס למנח מגרש הספורט המופיע בתכנית המופקדת, שכן התחשיבים המופיעים בדו"ח הסביבתי מתייחסים לכאורה לרעש שיווצר ממגרשי ספורט הפונים דרומה לכוון הרחוב, אשר אין להם קשר עין עם בתי דרום רמת אפעל. כך שיש לחייב את עדכון הדו"ח האקוסטי למנח המבוקש בתכנית המופקדת.

כאן המקום גם להעיר, כי העיריה בהתנגדותה בקשה לכלול גם אפשרות להקמתן של בריכות שחיה במבני ציבור. לועד אין התנגדות לכך ובלבד שניתן יהיה לבנותן רק במפלס הרחוב ולא בגובה/ על הגג, לשם מניעת מטרדים של רעש.

23. יש להזיז את המתקן ההנדסי המתוכנן במגרש 700 דרומה לאזור התעסוקה – מגרש 700 המשתרע על פני כ- 2.5 דונם ומצוי כמה עשרות מטרים מהבניינים המשותפים של שכונת האקליפטוסים – רחוב יהלום (להלן: "שכונת האקליפטוסים") במערב רמת אפעל, מיועד ל"מתקנים הנדסיים".

בסעיף 4.7.1 לתקנון נקבע כי מתקנים הנדסיים הם מתקני תשתית **לרבות** מתקן איסוף למערכת פסולת פנאומטית ומתקנים טכניים. משמע, על פי סעיף 4.7.1 אין למעשה כל מגבלה על מגוון השימושים התשתיתיים הטכניים שניתן להציב/ לבצע במקום, דבר שאינו מתקבל על הדעת על פי מיקומו של מגרש 700 הסמוך כל כך לשכונת האקליפטוסים/ יהלום (המצויה רק כ- 25-30 מטרים הימנה) וגינת המשחקים הציבורית "יהלום" הסמוכה אליה.

בסעיף 4.7.2 לתקנון נקבע כי ניתן יהיה לנייד זכויות על קרקעיות שהוענקו למגרש 700 לתת הקרקע. עוד נקבע, כי הוראות למתקן איסוף למערכת פנאומטית יהיו בהתאם לסעיף 6.1 לתקנון. כן נקבע כי השימושים בתא שטח זה יותאמו ליעודי הקרקע **הגובלים** ולא יטילו מגבלות סביבתיות עליהם. משמע, על פי סעיף 4.7.2 המתקנים המסתוריים שיכולים להיות ממוקמים שם, יתחשבו לכאורה רק במגרשים ה"גובלים" שהם מגרש בית הספר (מגרש 203), השצ"פ ממזרח (מגרש 2302) והכביש שממערב ומדרום למגרש 700. כל שאר המבנים/ המגרשים, לרבות שכונת האקליפטוסים והבתים הפרטיים שמצפון מזרח למגרש 700 שעלולים לטעון כלפיהם כי אינם "גובלים", שכן אין להם גבול משותף עם מגרש 700, ולכאורה התכנית המופקדת אינה מוצאת לנכון להתחשב בהם. זאת ועוד, מהסעיף עולה כי מתוכנן במגרש 700 מתקן איסוף פסולת פניאומטי, מה שמבטיח מטרדי ריח ואולי גם רעש, לרבות רעש משאיות אשפה. הדבר מוסק מסעיף 6.1 (7) ד' לתקנון שם נקבע כי תותר הקמת רשת צנרת ותשתית לפינוי פסולת פניאומטית, ותוכן תכנית לצנרת שינוע פנאומטית כולל שטח ל"מרכז איסוף פסולת", וסביר להניח כי מרכז איסוף הפסולת יהיה מן הסתם במגרש 700, שהנו מגרש גדול וממש לא זניח, שיכול בנקל לרכז אשפה רבה וטורדנית, על כל המשתמע מכך.

בסעיף 5 לתקנון (טבלת הזכויות) נקבע כי ניתן יהיה להקים במגרש 700 שטחים עיקריים בהיקף של 2000 מ"ר ושטחי שירות בהיקף של 500 מ"ר. מאחר ולא נקבעה מגבלת קומות לכאורה אין מגבלת גובה ברורה (4 מטרים? 10 מטרים? 15 מטרים? 20 מטרים? מי יודע). אין זכויות בניה מתחת לקרקע, אך הערה 6 שבסיפת הטבלה שבסעיף 5 קובעת (כמו בסעיף 4.7.2) כי ניתן יהיה לנייד זכויות לתת הקרקע.

הערה (ט) שבסיפת הטבלה של סעיף 5 קובעת כי מתוך השטחים המותרים למתקן ההנדסי, תותר הקמת **תחנות השנאה** בהיקף של עד 50 מ"ר/ מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לפי המפורט בסעיף 6.10 לתקנון.

לועד אין מושג מה משמעות המילה "תחנת השנאה" אך היא נשמעת לכאורה כמילה מקבילה לתחמ"ש (תחנת חשמל), ואם זו הכוונה, הדבר אינו בא בחשבון, שכן הוא עלול ליצור קרינה, קל וחומר נוכח הגודל של תחנת ההשנאה האפשרית במקום.

הנה כי כן, מכל האמור לעיל, עולה כי בסמוך לשכונת האקליפטוסים ולבתים המערביים של דרום רמת אפעל, מתוכננים לכאורה לקום מתקני גז שישרתו את מערכת הגז התת קרקעית של כל הפרוייקט (ואולי יותר), נקודת ריכוז ואיסוף למערכת הפסולת הפניאומטית של כל הפרוייקט (ואולי יותר) וכן אולי חלילה תחמ"ש. רב הנסתר על הנגלה בעניין. לא אותרה התייחסות במסמכי התכנית למגרש זה מעבר לאמור לעיל, והדבר בהחלט מדאיג ובלתי סביר. הועד יציין כי בכל הנספח הסביבתי עב הכרס לא נפתח צוהר מפורט להבנה מהו אותו מתקן ומהן משמעויותיו הסביבתיות, זולת ההערה בטבלת הפתיח לנספח שאך מבהירה כי גם מבחינת מומחי הסביבה רב הנסתר על הנגלה בעניין השימושים והשפעותיהם במגרש 700, והדבר אומר דרשני.

ברי כי מרכז איסוף פסולת של כל אזור המגורים והתעסוקה של התכנית המופקדת ואולי של אזור גדול ממנה, דווקא במקום רגיש זה הצמוד לבתי דרום אפעל, אינו מתקבל על הדעת נוכח המטרדים שהוא עלול ליצור (רעש משאיות/ ריח רע/ מזיקים וכד').

ברי כי הקמת מתקן ריכוז מערכת הגז עבור כלל הפרוייקט ואולי של אזור גדול יותר, במקום רגיש זה הצמוד לבתי דרום רמת אפעל, אינו מתקבל על הדעת נוכח הסכנות הטמונות בדבר.

ברי כי מיקום תחנת השנאה עבור כל אזור המגורים והתעסוקה, ואולי יותר מכך במקום רגיש זה הצמוד לבתי דרום רמת אפעל, אינו מתקבל על הדעת נוכח סכנות הקרינה הטמונות בה.

לדעת הועד, אין שום סיבה שבעולם שלא ימצא מגרש אחר הרחק מגבולה הדרומי של רמת אפעל, סמוך לאזור התעסוקה הדרומי שבפאתי כביש 461 בו ימוקם אותו מגרש 700. אין ספק כי מעבר לכך שרב הנסתר על הנגלה באשר למתוכנן באותו מגרש 700 ולאפשרויות השימוש בו, האפשרות התיאורטית לפיה ימוקם כה קרוב לבתי דרום אפעל מתקן אשפה עצום שמשאיות אשפה יכנסו אליו ויצאו ממנו מדי יום ביומו אינו מתקבל על הדעת. גם מיקום מרכז גז ו/או תחנת השנאה נשמע מפחיד ואין טעם להכביר מילים בעניין. מדובר בייעודים המדירים שינה מעיני תושבי אפעל, שעלולים הפוך את חייהם ללא נעימים ולהקים להם מטרדים של רעש ממשאיות אשפה וריח רע, מזיקים ואף חלילה סכנות קרינה מתחנת ההשנאה ו/או סכנות בטיחות כתוצאה ממיקום מרכזית הגז.

הועד מתנגד לייעודו דנן של מגרש 700 ודורש להיזזו דרומה, סמוך לכביש 461. אין שום סיבה שלא למקמו בלב אזור התעסוקה בפאתי כביש 461 ובוודאי שלא על סף בתי דרום אפעל. זה יהנה וזה לא יהא חסר.

24. **כשל תחבורתי צפוי** - בתכנית המופקדת מתוכננות להבנות כ- 3774 יח"ד שגם לפי תרחיש אופטימי יכללו כ- 4500 מכוניות ויותר. בנוסף, יכנסו ויצאו מהשכונה עוד אלפי מכוניות של

אלפי עובדי אזור התעסוקה. גם תכנית 1023 תוסיף ככל הנראה אמדן די דומה של מכוניות שישטפו את ציר רפאל איתן.

כבר כיום נמצא ציר אלוף שדה במצב של קרוב לכשל תחבורתי. כבר כיום עמוסה צומת מסובים לעיפה בשעות הלחץ, כבר כיום מתקשה כביש 4 המשיק לרמת אפעל מלשרת את הבאים למרכז בשעות הלחץ, כבר כיום לוקח לתושבי קריניצי החדשה כמעט 3/4 שעה לצאת מן השכונה בבוקר. אז מה יהיה אם תאושר התכנית המופקדת?

ויש לזכור כי התכנית המופקדת אינה עומדת בדד כאמור ובצידה ישנן כאמור מספר תכניות ענק כמו תכנית 1023, תמ"ל 1001, 1002 של תל השומר, תכנית מערב תל השומר, תכנית קריית החינוך של צפון רמת אפעל, תכנית שכונ הרופאים, תמ"ל גני אז"ר והשכונות החדשות שהולכות ונבנות בפאתי צפון כפר אז"ר וכמובן ששכונת קריית קריניצי החדשה אשר טרם הושלמה. כל אלה יציבו את האזור כולו בפני מצב תחבורתי קשה עד נואש (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תכניות ק. אוננו, סביון ואור יהודה...). ברי כי הרכבת הקלה, עם כל הכבוד לא תוכל לפתור את הבעיות הקיימות כבר כיום ואשר תחרפנה בעתיד. ברי כי הכניסה לרמת אפעל והיציאה ממנה תהיה פקוקה תמידית. לכן יש גם לחשוב על קדימות לרמזור היציאה מרמת אפעל, מינהור ציר אלוף שדה המוביל לביה"ח תל השומר ושינוי הכניסה העמוסה אליו וכד' כתנאי למימוש התכנית המופקדת.

כאן המקום לציין כי הבה"ת שצורף לתכנית כלל אינו מתאים, שכן מעבר לכך שהוא נערך לפני למעלה משלוש שנים (קיץ 2017), הוא מסתמך על 2800 יח"ד בלבד ולא על 3774 יח"ד המופיעות בתכנית המופקדת וברור כי אי אפשר להסתמך עליו. כך שהוא אופטימי מדי ולא מעודכן.

לפיכך ברי כי התכנית הלא פרופורציונלית הנ"ל שעומדת לפתחה של רמת אפעל תטיל עומסים כבדים נוספים עד בלתי אפשריים על ערוצי התחבורה, כך שגם מטעם זה חובה לצמצמה לפרופורציות שנתבקשו בוורסיה הראשונית שלה נספח ב' להלן.

25. הוראות נוספות שחייבים להוסיף לתכנית :

25.1. שמירת העצים הקיימים לאורך כל צפון שטח התכנית המופקדת - יש לוודא שהעצים הקיימים כיום בגבולה הצפוני של התכנית המופקדת, ולאורך כל פאתיה הדרומיים של רמת אפעל לא יעקרו. יצויין כי העצים הללו מופיעים בתשריט הסביבה והנוף 2.1 אך אינם מופיעים בדו"ח העצים לשימור כ"עצים לשימור" וגם לא בתשריט נספח העצים 1.3 כ"עצים לשימור". הדבר מוזר ומדאיג, לפיכך יש להורות באופן קטיגורי ומחייב כי העצים הללו שטופחו ביד אוהבת ב- 25 השנים האחרונות יותרו במקומם ולא יעקרו. הדבר נכון ביתר שאת נוכח הוראת סעיף 6.3 ג' (1) לתקנון התכנית לפיה 50% משטחו של כל שצ"פ יוצלל באמצעות עצים בתוך 3 שנים (לא ברור אגב ממתי מתחילים למנות את שלוש השנים? מקבלת היתר בניה לשצ"פ?). בכל מקרה, איזה הגיון יש באפשרות

עקירת העצים המטופחים הללו ונטיעת עצים אחרים תחתם במחצית שטחו של השצ"פ? לכן יש להבהיר כי העצים הקיימים בצפון התכנית ישמרו ולא יעקרו.

25.2. **קיר מגן לתקופת הבניה** - יש לקבוע הקמת קיר לאורך כל תחום שצ"פ החייץ בחלקו הדרומי, שיהיה גם קיר אקוסטי לתקופת הבניה ויצמצם מטרדי רעש/ לכלוך/ פלישות גורמים לא רצויים וכד', ולא רק במגרש 317 כאמור ב- 6.2 לתקנון.

25.3. **מניעת תנועה לרמת אפעל וממנה** - יש להבטיח בהוראות התכנית מניעת מעבר רכבים הקשורים לבניה בתכנית המופקדת לרבות משאיות ומכשור דרך רמת אפעל לרבות בציר העפר שבצד המערבי לשכונה. יש להורות על חסימת ציר העפר שממערב לבתי רמת אפעל בכדי להבטיח מניעת מעבר כלי רכב דרך רמת אפעל וממנה הן בתקופת הבניה ואין לאחריה (תוך שמירת מעבר אל ומ- 2 הבתים הקיימים כיום בדרום מערב התכנית, באזור מגרש 110 של התכנית המופקדת). יש לקבוע כי כל תנועת המשאיות והרכבים לשטח התכנית תעשה רק מכביש 461 ורפאל איתן והרכבים יהיו ברמת זיהום נמוכה.

25.4. **ימי ושעות עבודה ומנוחה** - יש לקבוע בתכנית הוראות שיבטיחו כי ימי ושעות העבודה באתרי התכנית יוגבלו לשעות 00:00-19:00 בלבד בימי חול א'-ה' ובימי שישי וערבי חג בין השעות 00:00-13:00. במוצ"ש ובמוצאי חג העבודה תאסר. האמור לעיל מתחייב נוכח העובדה שדרום רמת אפעל סבלה מעבודות שנעשו בלילות בכביש 461 או בסמוך לוח. הרעש בלילות היה לפרקים בלתי נסבל ואין לאפשר זאת שוב.

25.5. **הצללה** - בשלל הוראות ונספחי התכנית לרבות בדו"ח הסביבת לא אותר דו"ח הבוחן את הסתרת אור השמש והצללת בתי דרום רמת אפעל, ויש לחייב בדיקה שכזו, שכן מגרש 115 (ככל ולא יבוטל) אמור להבנות לגובה 15 קומות מעל קומת כניסה, גם מגרשים 100-103 אמורים להבנות לגובה 15 קומות מעל קומת כניסה, מגרש 116 אמור לכלול בניין שיתנשא ל- 16 קומות מעל קומת כניסה. מגרש 405 אמור להתנשא לגובה של 14 קומות מעל לקומת הכניסה. כולם מאיימים להצל על בתי דרום רמת אפעל באופן משמעותי, כך שיש לחייב הצגת דו"ח הצללה שכזה כחלק בלתי נפרד מהתכנית.

26. **תקנון התכנית אינו כולל סעיף שלביות הכרחי** – מקנן בועד חשש כבד, שבמידה ושטחי הציבור לא יפותחו ובנייתם של מבני הציבור לא תסתיים במקביל לבניית דירות התכנית ושטחי התעסוקה שבה, עלול להיווצר מצב בו משתכני התכנית המופקדת יאלצו להשתמש בשטחי ובמבני הציבור של רמת אפעל. לפיכך, יש לקבוע בתכנית הוראות שלביות ביצוע נוקשה. למרבה הפלא, סעיף 7.1 לתכנית עם הכותרת "שלביות ביצוע" פשוט אינו קיים! איך הוא יוכל אם כן לשמש כבלם סטטוטורי מפני אבדן שליטה של ניהול התקדמות התכנית? איך הוא יוכל לווסת את קצב הקמת יחידות הדיור בתכנית אל מול קצב פיתוח שטחי ומבני הציבור בה?

מאחר ובתוך עמנו אנו חיים ומאחר וכולנו מכירים היטב את המציאות הדי רוטינית של היעדר תקציבים להקמת בתי הספר, גני ילדים, אולמות ספורט, מעונות יום, גינות ציבוריות, מרכזים חברתיים, ועל מנת למנוע תלות של תושבי השכונה החדשים בתשתיות רמת אפעל וכדי למנוע הצפה בבית ספר, גני ילדים, מעונות היום וגנים ציבוריים של רמת אפעל, ועל מנת להבטיח לשכונה החדשה זכות קיום עצמאית ובלתי תלויה למן היום הראשון, לפיכך יש לקבוע בתכנית הוראות ברורות לשלבי פיתוחה לדוגמא:

- לא ינתנו היתרי בניה להקמת בניינים (לרבות תעסוקה ו/או מסחר) לפני סלילת כבישי התכנית, לרבות אישור התחברות לכביש 461 של ציר רפאל איתן.
- לא ינתנו היתרי בניה להקמת דיור ו/או תעסוקה לפני השלמת סלילת והקמת כל קווי תשתית קליטת מי הנגר לשם העברתם לאגן האיילון (ובכל מקרה שלא בדרך המוצעת בתכנית המופקדת).
- לא ינתן היתר בניה להקמת אף בניין מגורים לפני תחילת הקמת בתי ספר וגני ילדים ושריון תקציב מספיק להשלמתם במקביל ליחידות הדיור הנ"ל.
- לא ינתן טופס 4 לאכלוס בנייני מגורים לפני השלמת ופתיחת בתי הספר וגני הילדים במספר מספיק לילדי השכונה החדשה ותחילת בפעלה לציבור הרחב של הרכבת הקלה בקו סגול בציר רפאל איתן.
- לא ינתנו היתרים להקמת יותר מ- 200 דירות מגורים לפני השלמת השצ"פים וכד'.

27. היעדרות בעלת הקרקע העיקרית ממסמכי התכנית – קרקע התכנית הנה ברובה קרקע של הלאום השייכת לרשות הפיתוח/מדינת ישראל ומנוהלת באמצעות רשות מקרקעי ישראל. כעולה מסעיפים 1.8.1 ו- 1.8.2 לתקנון התכנית, מגישת התכנית ויוזמתה אינה בעלת הקרקע אלא חוכרת שלה. לא אותר בתקנון שום אזכור למדינת ישראל ו/או רשות הפיתוח.

למיטב ידיעת הח"מ, הקרקע ברמת אפעל וברוב שטח התכנית הוחכרה ע"י מינהל מקרקעי ישראל בשם רשות הפיתוח לחברת שכון עובדים בע"מ בשנת 1970 למשך 75 שנים בלבד במחיר סמלי, וזאת שעה ששכון עובדים בע"מ היתה מעין אורגן של המדינה.

על פי שטר החכירה מס' 1096 שהעתקו מצ"ב כנספת ו' להלן, החכירה מוגבלת לכאורה ל- 75 שנה, ושכון עובדים רשאית להחכיר/ להשכיר בחכירת משנה את המקרקעין לכאורה לכל תקופה שאינה עוברת את שנת 2045. משמע, החל ממועד כתיבת שורות אלה לכאורה נותרו לשכון עובדים פחות מ- 25 שנות חכירה, אלא אם החכירה כבר הוארכה לה ו/או שיש הסכם נוסף/ אחר.

גם בחינה אקראית של נסחי מקרקעין של חלקות המשיקות לרמת אפעל שהעתקן מצ"ב **כנספח ז'** להלן מלמדת כי החכירה מסתיימת לכאורה בשנת 2045.

בהנחה שזהו הסכם החכירה היחידי שקיים, ושההסכם הנ"ל לא הוארך, שאלה גדולה היא, האם סביר שחוכרת לה נותרו לכאורה פחות מ- 25 שנות חכירה תתכן את המתחם (שהנו אדמה השייכת ללאום) להמשך הדורות באופן בלתי הפיך במטרה למכור דירות לתקופה שתעבור את תקופת החכירה שהותרה לה? האם סביר שחוכרת שכזו תגיש תכניות בלתי הפיכות שכאלה לבניה עצומת מימדים שכזו בלא לכלול את רשות הפיתוח כיוזם/ מגיש? האם סביר שחוכרת לה נותרו לכאורה פחות מ- 25 שנות חכירה תתיימר לבנות על הקרקע הנ"ל דירות במטרה למכרן לרוכשים, שעה שלכאורה בתוך כ- 20 שנים מרגע אכלוסן פוג לכאורה חוזה החכירה שלהן?

ככל והחכירה לא הוארכה בעבר (ואין לועד שום מידע קונקרטי בעניין) ו/או ככל שאין הסכם אחר/ נוסף, סביר יותר להניח כי החוכרת הנ"ל תצטרך להתקשר עם רמ"י בחוזה חכירה חדש לתקופה חדשה למטרה של בניה למגורים ובלבד שתזכה תחילה במכרז פומבי שיהיה פתוח לכלל הציבור.

הועד אינו יודע אם התכנית הדרמטית הנ"ל הנה על דעתה של רשות הפיתוח ו/או אם חוזה החכירה כבר הוארך לשיכון עובדים (יתכן שכן) ו/או נחתם עמה חוזה נוסף/ אחר, ומכאן התהיה. נוכח זאת ראוי היה להגיש את התכנית במעורבותה, יזמתה וחתימתה של רשות הפיתוח כבעלת הקרקע.

העתק תשריט החלקות והגוש וכן העתק התצ"א על רקע החלקות מצ"ב **כנספח ח'** להלן.

28. בשולי ההתנגדות חייבים להדגיש כי במידה וחלילה התכנית המופקדת תאושר באופן בו היא הוגשה, מבלי לשמור על ריחוק ודירוג גבהים מבתי דרום רמת אפעל, מבלי להסדיר את נושא הניקוז, מבלי לצמצם את כמות היחידות המבוקשות, מבלי להרחיק מטרדים, היא תסב ליושבי בתי דרום רמת אפעל נזקים משמעותיים שיגרמו לירידת ערך ישירה אשר יונחו לפתחן של הרשויות ויש לקחת זאת בחשבון כשמאשרים תכנית שכזו, **ויש לוודא כי שורייך תקציב ענק לפיצוי הניזוקים**.

29. נוכח כל הליקויים הללו ואולי ליקויים אחרים שטרם אותרו בסבך מסמכי התכנית בגרסתה הנוכחית ובשלל מסמכי הרקע, נראה כי התכנית פשוט אינה "אפויה" דיה ולכאורה קודמה מהר מדי ובחפזה, תוך הותרת פרטים פתוחים רבים מדי לעתיד או ליד הגורל. אין ספק כי החטא הקדמון הנו התאבון הרב מדי והרצון להעמיס על חטיבות הקרקע הנ"ל מעבר למה שהיא מסוגלת ואמורה לספק. אם היתה התכנית חוזרת ל"שפיות" סביר שהדרך לאישורה היתה קצרה יותר והגיונית יותר.

30. אשר על כן, מכל האמור לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות לעיל.

31. מבוקש כי הועדה הנכבדה תזמן את הח"מ לכל דיון ע"מ לטעון בפניה.

32. הח"מ שומר על זכותו להוסיף טיעונים עובתיים ו/או משפטיים ו/או אחרים בכתב ו/או בע"פ בהמשך כמו גם מסמכים, ושומר על זכותו להציג חו"ד מומחים, כמו גם להגיב לכל חוות דעת/ התנגדות שתוצג.

33. מצ"ב תצהיריהם של ה"ה אלי ארליך ו יונה מרגלית, לשם תמיכה בהתנגדות.

בכבוד רב,
רוגן ריכלין, עו"ד



הסכם – רמת אפעל

שנערך ונחתם ביום 3 לחודש פברואר 2008,

- בין: עיריית רמת גן (להלן: "העירייה");
- לביין: ועד רמת אפעל (להלן: "הועד");
- הווייל: ושר הפנים החליט לגרף את רמת אפעל לתחומה העירוני של העיר רמת גן ולתחום התכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן;
- והואיל: ומקובלת על העירייה בקשת התושבים לשמור על צביונה של רמת אפעל ולהיות קשובים לבקשותיה ולצרכיהם;
- והואיל: והצדדים החליטו לעגן את סדרי העבודה שסוכמו עם הועד, המייצג את התושבים של רמת אפעל;

לפיכך הותנה והוסכם כדלקמן:

1. ועד רמת-אפעל

- א. הועד הנוכחי בהרכבו ימשיך לכהן כועד רמת-אפעל עד לבחירת ועד אחר. הועד ימשיך לפעול במשרדים ובמועדון שבבעלותו.
- ב. הועד הנוכחי יקיים בחירות לועד בדרך וע"פ הנוהלים שייקבעו על ידו, אשר יכלול את כל תושבי המקום הבוגרים וזאת לא יאוחר מיום 31.12.09. לאחר מכן יתקיימו בחירות לועד אחת לשנתיים.
- ג. מספר חברי הועד (למעט הועד הנוכחי) יהיה 7 חברים.
- ד. הועד יבחר את אחד מחבריו ליושב ראש הועד.
- ה. כהונת כל ועד תימשך עד שיתחיל לכהן ועד נבחר חדש.
- ו. חול חבר ועד לכהן מכל סיבה, יבוא במקומו מי שקיבל את מירב הקולות אחרי חברי הועד שנבחרו.

Handwritten signature

2. פעולות הועד

- א. פעולות הועד יהיו על בסיס התנדבותי והם לא יהיו זכאים לשכר או לכל תמורה אחרת או להחזר הוצאות בקשר לביצוע תפקידם. (העירייה אינה רשאית לתת החזרי הוצאות).
- ב. הועד אחראי לכך שהחלטות הועד ופעילותו יהיו כהלכה, בהתאם לתקציב המאושר ולכל דין.
- ג. בכפוף לאמור בהסכם זה, סדרי עבודת הועד, מורשי התימה, מנין הוקי לשיבותיו וכל דבר אחר הנוגע לוועד, ייקבעו על ידי הועד. (במידה ויועברו אליהם כספים לפעילויות בהסכמה בין הצדדים).
- ד. החלטות הועד תתקבלנה ברוב קולות של הנוכחים. היו הדעות שקולות תכריע דעת היושב ראש.

3. תחומי הפעילות של הועד

- א. ועדה לתו"ב – כל נושא תכנוני בנוגע לרמת אפעל או המתייחס אליו יתבצע לגבי קודם לדיון בוועדה לתו"ב יידוע הוועד זמן סביר מראש למען קבלת התייחסותו והצעותיו. כמו-כן, העירייה תתנגד לסלילת הכביש המזרחי במתכונתו הנוכחית וחיבורו לכביש 461.
- ב. הועד יפעל (גם למען תושבי כפר אז"ר) בתחומי פעולות תרבות וקיום אירועים ביישוב ובכלל זה אירועי יום העצמאות, מגרש הספורט, חבורת הזמר, צופים, מועדון התיקים, קהילה תומכת. זוגים ובכל ענין כפי שייקבע, אם ייקבע, על ידי הנהלת העיר.
- ג. הועד רשאי לדון ולפעול אך ורק בתחומי פעילותו כאמור בס"ק ב' לעיל.
- ד. פעולות הועד יבוצעו במסגרת התקציב שנקבע על ידי העירייה לביצוע פעולות אלה, בתקציב המאושר של העירייה.

4. איש קשר מטעם העירייה

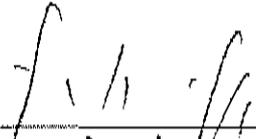
המנכ"ל או הסמנכ"ל של העירייה יהיו אנשי הקשר עם הועד. כל פניות, בקשות לפעילויות ו/או להקצבות, הצעות ומשאלות הועד תועברנה לעירייה דרך איש הקשר. איש הקשר יטה אוזן קשבת לכל פניה של הועד, יבדוק אותה עם גורמי העירייה הנוגעים בדבר וימסור לוועד בהקדם את תשובת העירייה. מפגעים עירוניים ידווחו למוקד העירוני שמספרו 109, אשר יטפל בפניות התושבים.

ר.ל.ל
ועד מקומי רמת-אפעל

ולראיה באו הצדדים על החתום:


 מר יחיאל פרזלינה
 יו"ר ועד מקומי רמת אפעל


 עמריית ר"ג


 מר אלי ארליך
 מ"מ יו"ר ועד מקומי רמת אפעל

ועד מקומי רמת-אפעל

1913.פ

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0380212

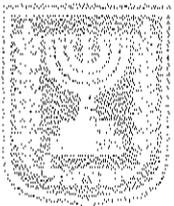
תל השומר דרום מתחם 6

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת גן
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



משרד התכנון והבניה
משרד המסחר והתעשייה



משרד התכנון והבניה
משרד המסחר והתעשייה

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תל השומר דרום מתחם 6

מספר התכנית 506-0380212

1.2 שטח התכנית 355.888 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

184411 קואורדינאטה X

660775 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום עעעעעג גגכככ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6174	מוסדר	חלק	28-32, 34, 37-39, 49, 54, 119-120, 135, 137, 147	3, 7, 22, 33, 40, 48, 50-51, 55, 60, 66, 78, 89, 91, 93, 99, 114, 139, 141, 143, 145, 149, 152, 154, 156, 158
6175	מוסדר	חלק		32-33
6176	מוסדר	חלק		772, 802
6232	מוסדר	חלק		3-4, 6-7, 65
6887	מוסדר	חלק	141	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

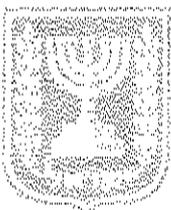
לא רלוונטי



משרד התכנון
מנהל תכנון מדינה



משרד התכנון
מנהל תכנון מדינה

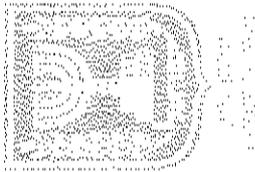


משרד התכנון
מנהל תכנון מדינה

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך המסמך	עורך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				לירון ברקאי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			לירון ברקאי		1	1:2500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים



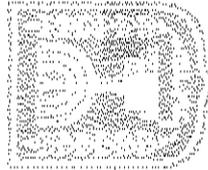
1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.2 יזם

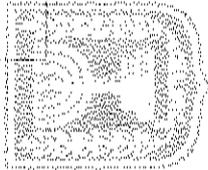
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



משרד התכנון והבנייה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ifiron@kke.co.il		03-6875717	19	מנחת שלמה	פתח תקווה	קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים		קולקר	עורך ראשי	



משרד התכנון והבנייה

1.9 הגדרות בתכנית

לא דלונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

אכעכ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

יירי



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 355.888

3 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	605 - 600
מבנים ומוסדות ציבור	212 - 201
מגורים ג'	113 - 100
מגורים מסחר ותעסוקה	503 - 501
מסחר ותעסוקה	405 - 400
שטח ציבורי פתוח	325 - 308 , 306 - 300

שימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	503 - 501
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	405 - 400
קו בנין עילי	מגורים ג'	113 - 100
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	503 - 501
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	405 - 400

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	50,666.65	14.23
מבנים ומוסדות ציבור	55,620.09	15.62
מגורים ג'	88,863.05	24.96
מגורים מסחר ותעסוקה	22,426.63	6.30
מסחר ותעסוקה	39,495.06	11.09
שטח ציבורי פתוח	98,926.81	27.79
סה"כ	355,998.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
הוראות	4.2.2
שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
הוראות	4.3.2
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
הוראות	4.4.2
מגורים מסחר ותעסוקה	4.5
שימושים	4.5.1
הוראות	4.5.2
מסחר ותעסוקה	4.6
שימושים	4.6.1
הוראות	4.6.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מפלגת הבניה - גובה מבנה - מעל הבניה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	מספר בניה	אחוזי בניה (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת				
		22.2	166	327	24410	2490	5261	16659	7461	100	מגורים ג'	מגורים ג'	
		20.6	101	303	14855	1515	3202	10138	4905	101	מגורים ג'	מגורים ג'	
		20.2	202	297	29710	3030	6403	20277	10018	102	מגורים ג'	מגורים ג'	
		22.6	101	332	14855	1515	3202	10138	4468	103	מגורים ג'	מגורים ג'	
		20.9	83	307	12185	1245	2626	8314	3969	104	מגורים ג'	מגורים ג'	
		18.2	83	268	12185	1245	2626	8314	4549	105	מגורים ג'	מגורים ג'	
		22	202	323	29670	3030	6394	20246	9179	106	מגורים ג'	מגורים ג'	
		21.2	101	311	14855	1515	3202	10138	4770	107	מגורים ג'	מגורים ג'	
		24	213	352	31295	3195	6744	21356	8891	108	מגורים ג'	מגורים ג'	
		27.2	130	400	19110	1950	4118	13042	4779	109	מגורים ג'	מגורים ג'	
		20.7	195	304	28665	2925	6178	19562	9435	110	מגורים ג'	מגורים ג'	
		21.4	83	313	12185	1245	2626	8314	3887	111	מגורים ג'	מגורים ג'	
		20.9	211	307	31025	3165	6686	21174	10119	112	מגורים ג'	מגורים ג'	
		25.9	63	380	9245	945	1992	6308	2434	113	מגורים ג'	מגורים ג'	
			1934							113 - 100	<סך הכל>		
			110	337	21055	1650	61260	193980	6245	501	מגורים מסחר	מגורים מסחר	
			128	306	25488	(5) 1920	(4) 6057	(3) 17511	8336	502	מגורים מסחר	מגורים מסחר	
			128	319	25060	(5) 1920	(7) 5929	(6) 17211	7846	503	מגורים מסחר	מגורים מסחר	
			366				17015	49098		503 - 501	<סך הכל>		
				729	74117		(9) 22235	(8) 51882	10171	400	מגורים מסחר	מגורים מסחר	
				714	53107		(11) 15932	(10) 37175	7440	401	מגורים מסחר	מגורים מסחר	
				776	47303		(13) 14191	(12) 33112	6095	402	מגורים מסחר	מגורים מסחר	
				819	43009		(15) 12903	(14) 30106	5252	403	מגורים מסחר	מגורים מסחר	
				797	41597		(17) 12480	(16) 29118	5220	404	מגורים מסחר	מגורים מסחר	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כ- 11,035 מי"ר למגורים
- כ- 534 מי"ר למסחר
- כ- 2807 מי"ר לתעסוקה.
- (2) כ- 3485 מי"ר למגורים
- כ- 341 מי"ר למסחר
- כ- 1203 מי"ר לתעסוקה.
- (3) כ- 12,829 מי"ר למגורים
- כ- 797 מי"ר למסחר
- כ- 3885 מי"ר לתעסוקה.
- (4) כ- 4051 מי"ר למגורים
- כ- 341 מי"ר למסחר
- כ- 1665 מי"ר לתעסוקה.
- (5) שטח שינוי למגורים.
- (6) כ- 12,829 מי"ר למגורים
- כ- 756 מי"ר למסחר
- כ- 3626 מי"ר לתעסוקה.
- (7) כ- 4051 מי"ר למגורים
- כ- 324 מי"ר למסחר
- כ- 1554 מי"ר לתעסוקה.
- (8) כ- 907 מי"ר למסחר
- כ- 50,975 מי"ר לתעסוקה.
- (9) כ- 389 מי"ר למסחר
- כ- 21,846 מי"ר לתעסוקה.
- (10) כ- 312 מי"ר למסחר
- כ- 36,863 מי"ר לתעסוקה.
- (11) כ- 134 מי"ר למסחר
- כ- 15,798 מי"ר לתעסוקה.
- (12) כ- 312 מי"ר למסחר
- כ- 32,800 מי"ר לתעסוקה.
- (13) כ- 134 מי"ר למסחר

- כ- 14,057 מי"ר לתעסוקה.
- (14) כ- 267 מי"ר למסחר
- כ- 29,839 מי"ר לתעסוקה.
- (15) כ- 115 מי"ר למסחר
- כ- 12,788 מי"ר לתעסוקה.
- (16) כ- 267 מי"ר למסחר
- כ- 28,651 מי"ר לתעסוקה.
- (17) כ- 115 מי"ר למסחר
- כ- 12,365 מי"ר לתעסוקה.
- (18) כ- 287 מי"ר למסחר
- כ- 28,318 מי"ר לתעסוקה.
- (19) כ- 123 מי"ר למסחר
- כ- 12,136 מי"ר לתעסוקה.



6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



משרד הביטחון
הגנת המדינה



משרד הביטחון
הגנת המדינה



משרד הביטחון
הגנת המדינה

8. חתימות



משרד הביטחון
הגנה

עורך	שם: לירון ברקאי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
התכנית	שם ומספר תאגיד: קולקר קולקר אפשטיין אדריכלים	חתימה:	



משרד הביטחון
הגנה



משרד הביטחון
הגנה

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדת המשנה

ישיבה מספר: 2020024 ביום רביעי תאריך 04/11/20 חשון, תשפ"א בשעה 08:15

השתתפו:**חברים:**

מר אדם קניגסברגר	- סגן רה"ע ויו"ר ועדות משנה ושימור
עו"ד רועי ברזילי	- סגן רה"ע ומ"מ יו"ר ועדות משנה ושימור
עו"ד דוד מנחם	- סגן רה"ע וחבר ועדת המשנה
גבי עדנה וידל	- משנה לרה"ע וחברה בוועדת המשנה
אדר' רננה ירדני	- חברת הנהלה מורחבת ומ"מ יו"ר ועדת המשנה
מר דני גולדשטיין	- חבר הנהלה מורחבת וחבר ועדת המשנה

נציגים:

אדר' לילך אברמוביץ	- נציגת שר האוצר בעל דעה מייעצת
אדר' יעקב קרייזלר	- נציג שר האוצר
אינג' סיגל חורש	- מהנדסת העיר
אדר' ארז צרפתי	- סגן מה"ע
אדר' שי אללוף	- אדר' העיר מנהל אנף תכנון
עו"ד אירה יעקב סולוביציק	- משנה ליועמ"ש - השרות המשפטי
אדר' עמרי בן - אברהם	- מנהל מח' התחדשות עירונית וממ"מ הרישוי
מר סורין סולומון	- המח' לאיכות הסביבה
מר עומר בן נון	- המח' לאיכות הסביבה
עו"ד לירון רותם	- תכנית רג/1761 דרום ר"א - מתחם 6
אינג' טלי לוי	- מנהלת אנף תנועה
אדר' שגית קורן	- אדר' נוף ופיתוח יועצת לאנף האנף הנדסה
שרית אלטמן	- מנהלת תפעול הוועדה המקומית
מוזמנים:	
מר עמית גוטליב	- נציג ארגון הקבלנים
מר יאיר שחר	- נציג הארגונים האזרחים
מר רזיאל אחרק	- ראש המינהלת התחדשות עירונית
ד"ר אייל אשבל	- תכנית אב לתחבורה
אדר' שוקי שושני	- תכנית אריה בן אליעזר 32
אדר' יעל אשל	- תכנית אריה בן אליעזר 32

נעדרו

חברים:

מר יונה טילמן

- חבר מועצת העיר וחבר ועדות משנה ושימור

נציגים:

אדרי אפרת לוינשטיין

- נציגת רשות מקרקעי ישראל

מר יונתן שלם

- נציג שר הבינוי והשכון

מר חמי שטורמן

- נציג השר להגנת הסביבה

מר מנחם פרידלנד

- נציג שר הבריאות

גב' שני משיח

- ממונה תכנון סטטוטורי משרד התחבורה

סני'צ שחר פז

- נציג השר לבטחון פנים

גב' טופז פלד

- נציג שר התחבורה

תכנית מפורטת: 506-0380212

סעיף: 1

פרוטוקול ועדת המשנה ישיבה מספר: 2020024 בתאריך: 04/11/2020

שם: רג/1761 - דרום רמת אפעל

נושא: להחלטת הועדה

רמת-גן

שטח התוכנית: 315,601.000 מ"ר

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 69 גרסת תשריט: 58

יחס	לתכנית
ביטול	רג/קא/337
כפיפות	רג/תמא/1
כפיפות	רג/תמא/2/4
ביטול	רג/תממ/358
כפיפות	רג/תממ/5/5
כפיפות	רג/תתל/70/ב

גבולות התוכנית

שטח התכנון נמצא במזרח העיר:

מדרום: כביש 461.

מצפון: שכונת רמת אפעל.

ממערב: כביש 4.

ממזרח: רח' רפאל איתן.

בעלי עניין:

שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	♦ יזם/מגיש:
אשדר חברה לבניה בע"מ	♦
מקורות אמון בע"מ	♦
א.י. מבוא רמת אפעל	♦
עופר קולקר	♦ עורך התכנית:
שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	♦ בעלים:
אשדר חברה לבנין בע"מ	♦

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6174	חלקות: 28, 29, 30
גוש: 6174	חלקות: 31, 32, 34
גוש: 6174	חלקות: 37, 38, 39
גוש: 6174	חלקות: 49, 54, 119
גוש: 6174	חלקות: 120, 135, 137
גוש: 6174	חלקות: 141, 143, 145

חלקי חלקות:

גוש: 6174	ח"ח 22, 33, 91
גוש: 6174	ח"ח 93, 149, 160
גוש: 6174	ח"ח 164, 166, 168
גוש: 6174	ח"ח 170, 172, 174
גוש: 6174	ח"ח 182, 190, 194

פרוטוקול זה טרם אושר

פרוטוקול לישיבת ועדת המשנה מספר: 2020024 בתאריך: 04/11/20

גרסה IB5.7x33 - קומפליט בע"מ

גוש: 6174 ח"ח 198, 196 ,
 גוש: 6232 ח"ח 3, 4, 6,
 גוש: 6232 ח"ח 7, 65 ,

מטרת הדיון

דיון בהגשת התנגדות הוועדה המקומית.

מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת מגורים, יחידות דיור מיוחד, מסחר, תעסוקה ותיירות וכן מוסדות ומבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומתקנים הנדסיים וכיו"ב.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי ייעוד קרקע מקרקע חקלאית, מגורים א' 1, למגורים ג', מגורים ד', מסחר, תעסוקה ותיירות לרבות דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים, דרכים ומתקנים הנדסיים.
- ב. קביעת בינוי והנחיות בניה ברמות צפיפות שונות במגוון טיפוסים, לרבות דירות קטנות ודיור מיוחד.
- ג. הדגשת הפעילות האורבנית ע"י ייעוד השטחים שלאורך רחוב רפאל איתן לשימושים מעורבים: מגורים עם חזית פעילה, תעסוקה, תיירות ומסחר במפלס הקרקע בתזית הרחוב ודיור מיוחד.
- ד. התווית רשת תחבורה, מערכת תנועה, תחבורה ציבורית, שבילי אופניים והתווית רשת ירוקה רציפה של שדרות, שבילים ופארקים, שתהווה רשת אלטרנטיבית ידידותית למערכת הדרכים והמיועדת לעודד הליכה ברגל ורכיבה על אופניים.
- ה. קביעת הוראות בניה בשטחים המיועדים לבניה לרבות קווי בנין מחייבים, מספר קומות מירבי, שטחי בניה מרביים, זכויות בניה, וכן הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור כולל תשתיות ושירותים.
- ז. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית.
- ח. קביעת תנאים והוראות להכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ולמתן היתרי בניה.
- ט. קביעת הוראות בדבר ניהול הנגר העילי בתחום התוכנית.

פרטים:

1. רקע כללי:

- א. התכנית ממוקמת בחלקה הדרום מזרחי של רמת גן, מדרום לשכונת רמת אפעל. תחום התכנית משתרע בין דרך רפאל איתן במזרח, כביש 461 בדרום, כביש 4 במערב ושטחי רמת אפעל בצפון והוא מהווה עתודת הקרקע הלא-מתוכננת האחרונה בעיר. השטח הכולל של המתחם 314,824 מ"ר, מרביתו מצוי בבעלות רמ"י בחכירה לפרטיים.
- ב. התכנית מהווה חלק אחרון ברצף של תכניות שנערכו ונערכות בשנים האחרונות במזרח העיר: רג/1541 א – "קרית החינוך תל השומר" – פורסמה לתוקף בי.פ. 6900 מיום 26/10/2014. תמ"ל/1002 – "תל השומר צפון" – פורסמה לתוקף בי.פ. 7191 מיום 19/01/2016. 506-0303826 רג/1489 תל השומר מערב" – פורסמה לתוקף בי.פ. 7640 מיום 13/12/2017. תמ"ל/1023 – "דרום תל השומר מתחם 5" – פורסמה לתוקף בי.פ. 7639 מיום 13/12/2017. תמ"ל/1038 – "גני אז"ר" – פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 20/10/17. תכניות אלה, בצד תכניות רג/1004 1 ("המשולש הגדול") ורג/1330 ("שיכון הרופאים") מוסיפות כמות נכבדה של יחיד למרחב התכנון בעיר.

מספר התכנית	שם התכנית	סך יח"ד
רג/1004 1	המשולש הגדול	980
רג/1330	שיכון הרופאים	1,679 כולל דיור מיוחד
רג/1541 א	קרית החינוך	690 כולל דיור מיוחד
תמ"ל/1002	תל השומר צפון	2,000
רג/1489	תל השומר מערב	1,088
תמ"ל/1023	דרום תל השומר מתחם 5	3,050 כולל דיור מיוחד
תמ"ל/1038	גני אז"ר	2,270 כולל דיור מיוחד
סה"כ		11,757

- ג. התכנית תוכננה כהמשך לתמ"ל/1023 "דרום תל השומר מתחם 5" שממערב לה, ובמקביל לתכנון תמ"ל/1038 "גני אז"ר" שמצפון לרמת אפעל.

תמ"ל/1023 קבעה שינוי יעוד הקרקע משטח לעיצוב נוף, דרך מאושרת, נוף כפרי פתוח ושטח ללא תכנית מאושרת לשטחים המיועדים בין היתר למגורים, מסחר ותעסוקה, והכוללים הקמת כ- 3050 יח"ד, כ- 360,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר וכן מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, מתקנים הנדסיים וכיו"ב.

תמ"ל/1038 מציעה שינוי יעוד הקרקע מדרך מאושרת, קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח ושטח ללא תכנון מפורט לשטחים המיועדים בין היתר למגורים, מסחר ותעסוקה, והכוללים הקמת כ- 1920 יח"ד, כ- 350 יחידות לדירור מוגן, 180,840 מ"ר שטח עיקרי למגורים, 187,366 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה ו- 23,919 מ"ר עיקרי למסחר. כמו כן מקצה התכנית שטחים לצרכי ציבור מקומיים וכלל עירוניים ושטחים ציבוריים פתוחים.

ד. הבטחות הותמ"ל ורמ"י בעניין הקצאת שטח למבני ציבור כלל עירוניים:

בישיבה במשרדי הותמ"ל, מיום 4.4.2016, בהשתתפות: צוות הותמ"ל, יועץ פרוגרמתי למנהל התכנון, נציגי רמת גן ומתכנתת מחוז תל-אביב במנהל תכנון, הוצגו על-ידי מתכנתת מחוז תל-אביב, גבי נעמי אנג'ל, צרכי עיריית רמת גן בשטחים למבני ציבור כלל עירוניים, הנאמדים בכ- 120 דונם. הצגה זו נעשתה על-סמך בדיקה פרוגרמטית שערכה עיריית רמת גן באמצעות אד"ר עודד קוטוק ומתכנן ערים יואב דן. לישיבה הופץ על-ידי הותמ"ל סיכום לפיו בתחום 3 התכניות (מתחם 5, גני אז"ר ומתחם 6), יוספו 80-60 דונם שטחים לצרכי ציבור, מעבר לצרכים הפרוגרמטיים שמכתיבות התכניות עצמן: "צוותי התכנון של 3 התכניות יבחנו חלופות לשילוב 80-60 דונם למבני ציבור, בחלקם כשטחי רצפות ביעודים משולבים על מנת לתת מענה חלקי לחוסרים במערב העיר..."

בסמוך לאחר מכן, ביום 20.04.2016, התקיימה ישיבת עבודה במשרדי רשות מקרקעי ישראל בהשתתפות: מר ערן ניצן, יו"ר הותמ"ל, גבי גילי טסלר, מתכנתת מרחב עסקי ת"א, מר צחי דוד, מנהל מרחב עסקי תל אביב, גבי אביבית מאור נמרודי, סגנית ראש עיריית רמת גן ויו"ר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת גן, וגבי עליזה זיידלר גרנות, מהנדסת העיר רמת גן. בישיבה זו, קבע יו"ר הותמ"ל, מר ערן ניצן, כי ב- 3 התכניות (מתחם 5, גני אז"ר ומתחם 6) תקבל עיריית רמת גן מענה לצורך שלה בשטחים למבני ציבור כלל עירוניים בהיקף של 100 דונם.

ביום 12.07.2016 התקיימה במשרדי הותמ"ל ישיבה נוספת בנושא צרכים פרוגרמטיים במזרח רמת גן, בה השתתפו: נציגי הותמ"ל, גבי דקלה פרסקו וגבי הילה לוי גדיש, נציגי רמ"י: גבי גילי טסלר וגבי אפרת לוינשטיין וכן מר משה כהן (מחברת קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ, מנהלת פרויקטים מטעם רמ"י) מצוות התכנון. בישיבה זו נקבע, כדלקמן: "בפתח הישיבה הובהר כי לאחר הבדיקה, הדיונים והתיאומים שנערכו במנהל התכנון בהשתתפות עיריית רמת גן, לשכת התכנון המחוזית, יזם התכנית ויועץ הפרוגרמה, שלוש התכניות במזרח רמת גן (מתוכן 2 המקודמות במסלול ותמ"ל) יכללו תוספת של 80 דונם לשבי"צ עבור הצרכים הפרוגרמטיים שהועלו ע"י עיריית רמת גן."

בישיבה שנערכה בפני גבי רותי שורץ חנוך, ביום 14.09.2017, במסגרת שמיעת התנגדויות לתכנית תמל/1023, מסר מנהל הפרויקט מטעם רמ"י, מר משה כהן, כי: "שלוש התכניות (1023, מתחם 6 וגני אז"ר) מוסיפות 74 ד' שטחים ציבוריים למבני ציבור מעבר לדרישות השכונתיות" (עמ' 20 לדו"ח החוקרת).

2. המצב המאושר:

- א. עיקר שטח התכנית במרכזה ובדרומה הוא ביעוד חקלאי על פי תכנית R-6 (פורסמה לתוקף בי.פ. 1180 מיום 26/3/1942).
- ב. ביתרת שטח התכנית בחלקה הצפוני חלה קא/337 (פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ. 5822 מיום 23/6/2008). גבולותיה – בצפון: גבול דרומי גוש 6887, במזרח: גבול מערבי גוש 6232, בדרום: חלקות 30,40,120 בגוש 6174, במערב: גבול תכנית מחלף מסובים. מטרת התכנית:

 1. הרחבת רמת אפעל ע"י שינוי ייעוד הקרקע בתכנית מתארית משטח חקלאי לאזור מגורים א1, אזור מגורים מיוחד, שטח לבנייני ציבור, דרכים, שצ"פים ושטח מעבר לרצועת דלק;
 2. קביעת זכויות בנייה לכל אזור;
 3. קביעת תנאים להכנת תכנית מפורטת ותנאים למתן היתרי בנייה;
 4. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת לרצועת השצ"פ שלאורך כביש 4;
 5. סה"כ 366 יח"ד (162 צמודי קרקע, 204 יח"ד בבנייה רוויה), מגורים – 54,870 מ"ר שטח עיקרי, עליות גג – 9,720 מ"ר;
 6. בנייני ציבור סה"כ 8,000 מ"ר שטח עיקרי.

התכנית לא מומשה מאחר שהיתה תכנית מתארית ולא אושרה תכנית מפורטת מכוחה.
ג. חלק קטן בדרום התכנית הוא ביעוד דרך מוצעת עפ"י תכנית מתא/11 ("מחלף מסובים הצטלבות הכבישים", פורסמה לתוקף ב.פ. 2441 מיום 01/06/1978).

3. המצב הקיים:

א. מרבית שטח התכנית משמש כיום לחקלאות.

ב. בתחום התכנית קיימים שני מבני מגורים:

1. בחלקה 39 גוש 6174 קיים בית פרדס הכלול בסקר השימור וחלות עליו מגבלות לפי סעיפים 77-78. המבנה הוא בית מגורים ערבי בצפון-מזרח הכפר חיריה, כיום בתחומי רמת אפע"ל. המבנה הוא אחד השרידים הבודדים לכפר ולאדמותיו החקלאיות ואחד הייצוגים הבודדים לבניה הערבית, שקדמה להרחבת רמת-גן דרומה ומזרחה. מומלץ שימורו המלא כולל שחזור הגג המקורי, שחזור הנגרות בפתחים והצמחיה ההיסטורית סביבו (הפירוט מתוך סקר היסטורי בעריכת אדרי' נועה שק). למבנה זה נמצאה בקשה להיתר (לא חתומה) להריסת מבנה מסוכן (רפת) והקמתו מחדש כדיר ומכון חליבה.

2. בחלקה 119 גוש 6174 קיים מבנה מגורים חד קומתי. לבניין היתר בניה מ-1960, ושני היתרים נוספים מ-2001, האחרון שבהם להריסה ובניה ותוספת ממ"ד.

ג. בתחום התכנית קיימים שלושה אתרי טבע עירוני:

1. אתר מס' 19 בסקר, "מעוזבת רמת אפע"ל" – האתר הגדול מבין השלושה, קיימים בו שדות פתוחים ובהם שטחי מעזבה עם כתמי פריחה עונתיים, עץ שיזף ועץ שקמה עתיק שגובהו כ- 8 מ'. עץ שקמה זה הוא היחיד במזרח רמת-גן ואחד משלושה עצי שקמה עתיקים בתחומי העיר. שטח זה נמצא בדרום-מזרחה של התכנית והוא מתפרס על פני כ- 31 ד'.

נימוקים לחשיבות האתר (מתוך סקר טבע עירוני): האתר מייצג בית גידול אופייני לשולי ערים, אולם לרוב אינו מיוצג באתרי טבע. קיומו של שטח גדול ורציף מספק מסתור לבעלי חיים רבים: ציפורים, זוחלים, מכרסמים וחרקים. בתחום שטח נמצאים גם שני עצים עתיקים הראויים להגנה פרטנית, גם במידה ויוחלט לא לשמור על השטח כמכלול.

המלצות לתכנון וניהול השטח: כל עוד לא יוצא לפועל בינוי באזור זה, יש לשמור על השטח בשלמותו ולשים דגש על מניעת שפיכת פסולת בניין בלתי חוקית בתחומיו ובקרבתו, ויש להגן על עצי השקמה והשיזף, בפרט, גם במסגרת בינוי עתידי באזור.

2. אתר מס' 47 בסקר, "שיזפי מחלף מסובים", ובו שלושה עצי שיזף בשתי נקודות סמוכות, הנמצאים בין שטחים חקלאיים ובקרבת מגרש פרטי (בית הפרדס). גובה העצים כ- 3.5 מ'.

נימוקים לחשיבות האתר: אחדים מעצי הבר שנותרו בתחום רמת גן. המלצות לתכנון וניהול השטח: שימור העצים ושילובם בתכנון בעתיד.

3. אתר מס' 50 בסקר, "עקבנה ותורמוס צהוב", ובו סבך עקבנה ולידו עץ תות וצמחיית בר בשדה הפתוח, המייצג את הצומח בקרקעות כבדות באזור. פרט בוטני נדיר שנמצא באתר – תורמוס צהוב (מין בסכנת הכחדה בישראל). הקרקע באזור – קרקעות כבדות (אזור המעבר מקרקעות חמרה לקרקעות הסחף של בקעת אונן). שטח זה נמצא במזרחה של התכנית, צפונית לאתר טבע מס' 19, ושטחו כ- 100 מ"ר. נימוקים לחשיבות האתר: שטח טבעי – הפרעה בינונית.

המלצות לתכנון וניהול השטח: שימור השטח וניטור אוכלוסיית התורמוסים הצהובים.

4. הוצע בתכנית, כפי שנדונה בוועדה המקומית, בישיבתה מס' 2018003 מיום 04.02.2018:

א. מסמכי התכנית במערכת המקוונת:

- הוראות התכנית (מונה תדפיס: 21)
- תשריט מצב מוצע (מונה תדפיס: 27)
- מצב מאושר (14/06/2017 15:17:47)
- נספח בינוי (07/01/2018 11:00:36)
- נספח חתכים (03/01/2018 11:00:43)
- נספח סביבה ונוף – נספח א3 (03/01/2018 09:51:00)
- נספח סביבה ונוף – נספח ב3 (03/01/2018 09:52:18)
- נספח תנועה מס' 4 (03/01/2018 13:59:40)

שטחי שירות מעל הקרקע: 1,214 מ"ר
שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – 5,183 מ"ר

8. תוספת יח"ד: ככל שתאושר תוספת יח"ד מעבר למצוין בטבלה 5 יוקצו בהתאמה שטחים לצרכי ציבור בקומת הקרקע בתא שטח נשוא הבקשה, באישור מהנדסת העיר (לא מצוין מאיזה שטחים).

ד. ייעוד מסחר ותעסוקה:

1. שטח מגרשי התעסוקה: כ- 45 ד'
2. שטחי הבנייה המוצעים:
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה – 261,772 מ"ר לתעסוקה + 26,051 מ"ר למסחר.
שטחי שירות מעל למפלס הכניסה – 65,443 מ"ר לתעסוקה + 6,512 מ"ר למסחר.
שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – 279,224 מ"ר לתעסוקה + 27,787 מ"ר למסחר.
9. מספר קומות: עד 18 קומות מעל הכניסה הקובעת. 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת, כולל ההערה (א) לטבלה 5 לפיה ניתן להגדיל את שטחי החנייה וקומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.
3. שימושים: תעשייה עתירת ידע, משרדים ותעסוקה משרדית, מסחר קמעונאי במפלס קומת הקרקע (ללא פירוט שימושים) ומעונות יום.
4. חזית מסחרית: לאורך כביש מס' 1 ברצועת התעסוקה התוחמת את התכנית מדרום וממערב, מוצעת חזית מסחרית הפונה אל פנים השכונה. גובה קומה מסחרית לא יפחת מ- 4.2 מ'. לאורך החזית יבנה סטיו (קולונדה) ברוחב 4 מ' ובגובה 4.2 מ'. בשטח הסטיו תהא זכות מעבר לציבור בלתי מוגבלת בזמן ותירשם על כך זיקת הנאה. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין הייעודים בשימוש משולב זה (לא מצוין אם ההפרדה תעשה בקומת הקרקע או גם בתת הקרקע). חזית הבניין בצד הרחוב תבנה ברציפות שלא תפחת מ- 60% מאורכה. בכל הבניינים תעשה נסיגה החל מהקומה הרביעית.

ה. ייעוד דיור מיוחד:

1. שטח המגרש: כ- 8.5 ד'.
2. מספר יח"ד המוגן: 300 המהוות, על כן, כ- 10% מסך יח"ד בתכנית.
3. צפיפות מוצעת: 35.3 יח"ד / דונם נטו (לשטח דיור מיוחד)
4. שטחי הבנייה המוצעים:
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה – 18,000 מ"ר (כ- 60 מ"ר שטח עיקרי ממוצע ליח"ד)
שטחי שירות מעל למפלס הכניסה – 7,816 מ"ר
שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – 16,260 מ"ר
10. מספר קומות: עד 17 קומות מעל הכניסה הקובעת. 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת, כולל ההערה (א) לטבלה 5, לפיה ניתן להגדיל את שטחי החנייה וקומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.
5. שימושים: דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דיור מיוחד לאוכלוסיות בעלות צרכים מיוחדים, דיור בשכירות מוגנת (חסרה הבהרה לשימוש זה).
6. חזית מסחרית: בהתאם למפורט בחזית מסחרית במגורים ג'.

ו. ייעוד מבנים ומוסדות ציבור:

1. שטח המגרשים למבני הציבור: כ- 65 ד'.
2. שטחי הבנייה המוצעים:
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה – 103,951 מ"ר
שטחי שירות מעל למפלס הכניסה – 25,988 מ"ר
שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת – 25,988 מ"ר
3. מספר קומות: עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת, כולל ההערה (א) לטבלה 5, לפיה ניתן להגדיל את שטחי החנייה וקומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה.

7. הגבלה בשימושים שכנים.
8. הטמעת ההנחיות בהוראות התכנית.

ה. הנחיות תנועה:

1. רכבת קלה - להוסיף תחנה ברפאל איתן במידה ולא ישתנה התוואי במקום 461.
2. צומת כביש 1 - רפאל איתן וכביש 1 - מוטה גור קרובים מדי ל-461. יש להרחיקם.
3. השבילים בין הרחובות - מפגע בטיחותי בחציות הכבישים.
4. בחתכים הטיפוסיים יש להוסיף חניה בשני הצדדים.
5. יש להציג תכנית פיתוח לשבילי אופניים. יש להוסיף סימון לשביל אופניים ברוחב 2.5 מ' לאורך דרך מס' 12 מעל רצועת הדלק בתחום השצ"פ ולהמשיכו באופן רציף בדרך מס' 1.

ו. אתרי טבע עירוני:

1. יש לבחון שימור אתרי הטבע העירוני ככל הניתן, והוספתם למערך השטחים הפתוחים, בפרט נוכח חווי"ד יועצי הועדה המקומית לעניין פרוגרמה המעידה על מחסור בשטח ציבורי פתוח בתחום התכנית.
2. יש לוודא סימון כל העצים המופיעים בסקר הטבע העירוני בסקר העצים.
3. יש לבחון שימור עץ השקמה וארבעת עצי השיזף, בתיאום עם יועצת הפיתוח של הועדה המקומית ועם פקידת היערות העירונית, במטרה לשלבם בצורה מיטבית בתכנון השכונה.
4. במקומות בהם יהיה צורך להפר את אתרי הטבע העירוני, יש לקבל הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הפרתם.

ז. סקר עצים:

1. תנאי להעברה לועדה המחוזית קבלת חוות דעת פקידת היערות העירונית לסקר העצים ודו"ח אגרונום והטמעת הנחיותיה במסמכי התכנית. על פקידת היערות לתת את דעתה, בין היתר, להמלצות התכנון בסקר הטבע העירוני וכן לחורשה המיועדת לעקירה בתאי-שטח 403 ו-404.

ח. פיתוח:

1. יש לוודא התאמה לחתך הרחוב המוצע בתכנית קרית החינוך (רג/1541/א).
2. יש להוסיף ברקע נספח סביבה ונוף וברקע נספח התנועה את תכנית אופנידן לאורך דרך 461.
3. חסרה התייחסות לקישוריות לשטחים הגובלים בתחום התכנית מדרום וממערב, יש להציג תכנון המתייחס לחיבורים אלה ובתיאום עם אגף התכנון.
4. יש להוסיף זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל בין הבניינים, על מנת לאפשר גישה לשצ"פים במרחב הבין-בנייני, בתיאום עם יועצת הפיתוח של הועדה המקומית.

ט. בינוי:

1. שטחי הבנייה המוצעים למגורים: יש לצמצם את שטחי הבנייה המוצעים למגורים לפי שטח דירה עיקרי ממוצע ליחיד רגילה 95 מ"ר וליחיד קטנה 63 מ"ר. סעיפים 4.1.2, ג, 5, ו-6.1 ב. יתוקנו בהתאם.
2. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע.
3. תצוין זיקת הנאה הדדית בין המרתפים של מגרשים צמודים לכניסה ומעבר בין החניונים.
4. שימוש לטרנספורמציה יותר בכל מרתף. סעיף 6.6 ד. יתוקן.
5. בכל מקום בו מותר שימוש מסחרי או חזית מסחרית, יותרו שימושים למזנונים, בתי קפה ומסעדות.
6. מוצע להתיר קומת גלריה במקומות בהם מותר שימוש למסחר בקומת הקרקע.
7. המרווח בין הבינוי במגרשים למבנים ומוסדות ציבור, תאי שטח 200 ו-203, לבין גבול התכנית הצפוני, לא יפחת מ-60 מ'.

8. גובה הבינוי בחלק הצפוני של מגרש 116 לא יעלה על 6 קומות ברוטו.

י. תמהיל שכונתי: יש לקבוע הוראות לעניין דיור להשכרה לטווח ארוך ביעוד מגורים ג'.

יא. תנאים להעברת מסמכים לועדה המחוזית:

1. דיון בועדת השימור העירונית לעניין בית הפרדס ברמת אפע"ל (חלקה 39 בגוש 6174) והטמעת המלצות הועדה במסמכי התכנית.
2. אישור אדרי' העיר לתכנון, לעיצוב ולפיתוח המוצעים.
3. אישור מח' התנועה לנספח התנועה והחניה, כמפורט לעיל.
4. אישור המחלקה לאיכות הסביבה, כמפורט לעיל.
5. קבלת חווי"ד פקידת היערות והטמעת חווי"ד זו במסמכי התכנית.
6. אישורי רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון (עקב גובה הבניה המוצעת), ורשות העתיקות.
7. העברת כתב שיפוי ואישורו ע"י השירות המשפטי.
8. תיקונים טכניים והשלמת מסמכים ע"פ הנחיות מח' תכנון.

7. בישיבת ועדת המשנה מס' 2018003 מיום 04.02.2018 הוחלט:

להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתיקונים ובתנאים הבאים:

א. הקצאת שטחים למבנים ולמוסדות ציבור:

על פי חווי"ד יועצי הוועדה המקומית לענייני פרוגרמה מיום 16.01.18, קיים מחסור של 19.5 ד' ביעוד מבנים ומוסדות ציבור וכן חוסר בשטחים ציבוריים פתוחים. יש להשלים ההקצאה באופן הבא:

1. תא-שטח 116 יהפוך שטח למבנים ומוסדות ציבור ביחד עם תאי-שטח 315 ו-200, באופן שהשטח הפתוח בין החלק הצפוני של התכנית לבין מבני הציבור יהיה 60 מ' לפחות בכל נקודה בין הבינוי במרקם הקיים לבין מבני הציבור, וזאת על ידי ארגון מחדש של שטחי השבי"צ והשצ"פ

2. תא-שטח 203 יוקטן והשטח הציבורי הפתוח יוגדל, באופן שבין המרקם הקיים לבין בנייני הציבור המרווח יהיה 60 מ' ללא מגבלת קו בניין.

3. תאי-שטח מס' 201 ו-202 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, יוגדלו על חשבון הקטנת תאי-שטח 301 ו-302 באופן שהיקף השצ"פ בתכנית לא יפחת מ-62.3 דונם.

4. ייעודו של תא-שטח 111 ישונה לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

5. תא-שטח 206 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוגדל לשטח 5 דונם על חשבון תא-שטח 117.

6. היקף השטח הציבורי הפתוח בתכנית לא יפחת מ-62.3 דונם (שהם 7 מ"ר/נפש).

7. היקף השטח למבנים ומוסדות ציבור לא יפחת מ-82 דונם.

8. היקף יחידות הדירור לא ישונה. ניתן להוסיף בינוי גבוה במגרשי המגורים (לדוגמה בתאי-שטח 100, 102, 103, 114, 115 וכדומה).

ב. התניות נוספות למימוש התכנית:

1. תנאי למתן היתרי בניה למגורים ולתעסוקה בהסתמך על חיבור לדרך רפאל איתן מצפון

(מכיוון דרך שיבא) יהיה טיפול מערכתי בצמתים הקיימים במחלף אלוף שדה ו/או חיבור ישיר לדרך גחה באמצעות רמפה לכיוון צפון.

2. הקמת תוואי הקו הסגול והפעלתו (לכל הפחות בקטע שבין שטח התכנית לבין המעי"ר המטרופוליני) תהווה תנאי למתן היתרי בניה מעבר ל-30% מיחידות הדירור בתכנית זו.

3. פיתוח השטחים הציבוריים יבוצע בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יינתן היתר בנייה למגורים, אלא אם כן הגיש מהנדס הוועדה חווי"ד שקבעה כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות שהוקמו ו/או הובטחה הקמתם, נותנים מענה מלא לצרכים הנובעים מהיתר הבנייה הנדון.

4. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים או לתעסוקה יהיה פינוי והריסת הבניינים הקיימים בתחום התכנית.

ג. התאמה לתמ"מ/מ/5/5 תכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב בקעת אונו:

בתמ"מ/מ/5/5 סומן בסוף הציר המטרופוליני הירוק "מעבר הולכי רגל במפלס שונה". יש להוסיף במסמכי התכנית אפשרות למעבר להולכי רגל במפלס שונה בחלק המערבי של התכנית, בתיאום עם מחלקת התנועה ועם יועצת הפיתוח של הוועדה המקומית.

ד. התניות והנחיות סביבתיות:

יש להשלים נספח חוות דעת סביבתית ובהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה:

1. הכנת נספח סביבתי בשלב הזה שיכלול את כל הנושאים הסביבתיים כפי שהוכן לתמ"מ/ל/1023 (מתחם 5).

2. מיפוי של שימושים וייעודים כולל קו הנפט הקיים ושימושים בבית החולים בחלק הקרוב.

3. אקוסטיקה: בדיקת ההשלכות של כביש 4 וכביש 6. השפעת אזור התעסוקה על המגורים בשכונה, מתקנים טכניים, מוסדות ציבור, השפעה על רמת אפצל – להוסיף הנחיות לתקנון.

4. קרינה: מוסדות ציבור וחינוך, שנאים, חדר טכני במגרש 301. להוסיף הנחיות.

5. טיפול בזיהום קרקע ומים: התכנית לא לוותה בסקרים לעניין זיהום קרקע ומים.
 6. בדיקות קרקע וקידוחי קרקע לפני היתרי בניה.
 7. הגבלה בשימושים שכנים.
 8. הטמעת ההנחיות בהוראות התכנית.
- ה. הנחיות תנועה:

1. רכבת קלה - להוסיף תחנה ברפאל איתן במידה ולא ישתנה התוואי במקום 461.
2. צומת כביש 1 - רפאל איתן וכביש 1 - מוטה גור קרובים מדי ל-461. יש להרחיקם.
3. השבילים בין הרחובות - מפגע בטיחותי בחציות הכבישים.
4. בחתכים הטיפוסיים יש להוסיף חניה בשני הצדדים.
5. יש להציג תכנית פיתוח לשבילי אופניים. יש להוסיף סימון לשביל אופניים ברוחב 2.5 מ' לאורך דרך מס' 12 מעל רצועת הדלק בתחום השצ"פ ולהמשיכו באופן רציף בדרך מס' 1.

ו. אתרי טבע עירוני:

1. יש לבחון שימור אתרי הטבע העירוני ככל הניתן, והוספתם למערך השטחים הפתוחים, בפרט נוכח חווי"ד יועצי הועדה המקומית לעניין פרוגרמה המעידה על מחסור בשטח ציבורי פתוח בתחום התכנית.
2. יש לוודא סימון כל העצים המופיעים בסקר הטבע העירוני בסקר העצים.
3. יש לבחון שימור עץ השקמה וארבעת עצי השיזף, בתיאום עם יועצת הפיתוח של הועדה המקומית ועם פקידת היערות העירונית, במטרה לשלבם בצורה מיטבית בתכנון השכונה.
4. במקומות בהם יהיה צורך להפר את אתרי הטבע העירוני, יש לקבל הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה לעניין הפרתם.

ז. סקר עצים:

תנאי להעברה לועדה המחוזית קבלת חוות דעת פקידת היערות העירונית לסקר העצים ודו"ח אגרונום והטמעת ההנחיותיה במסמכי התכנית. על פקידת היערות לתת את דעתה, בין היתר, להמלצות התכנון בסקר הטבע העירוני וכן לחורשה המיועדת לעקירה בתאי-שטח 403 ו-404.

ח. פיתוח:

1. יש לוודא התאמה לחתך הרחוב המוצע בתכנית קרית החינוך (רג/1541/א).
2. יש להוסיף ברקע נספח סביבה ונוף וברקע נספח התנועה את תכנית אופנידן לאורך דרך 461.
3. חסרה התייחסות לקישוריות לשטחים הגובלים בתחום התכנית מדרום וממערב, יש להציג תכנון המתייחס לחיבורים אלה ובתיאום עם אגף התכנון.
4. יש להוסיף זיקות הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל בין הבניינים, על מנת לאפשר גישה לשצ"פים במרחב הבין-בנייני, בתיאום עם יועצת הפיתוח של הועדה המקומית.

ט. בינוי:

1. שטחי הבנייה המוצעים למגורים: יש לצמצם את שטחי הבנייה המוצעים למגורים לפי שטח דירה עיקרי ממוצע ליח"ד רגילה 95 מ"ר וליח"ד קטנה 63 מ"ר. סעיפים 4.1.2 ג, 5, ו-6.1 ב יתוקנו בהתאם.
2. לא תותר הבלטת מרתפים מעל פני הקרקע.
3. תצוין זיקת הנאה הדדית בין המרתפים של מגרשים צמודים לכניסה ומעבר בין החניונים.
4. שימוש לטרנספורמציה יותר בכל מרתף. סעיף 6.6 ד יתוקן.
5. בכל מקום בו מותר שימוש מסחרי או חזית מסחרית, יותרו שימושים למזנונים, בתי קפה ומסעדות.
6. מוצע להתיר קומת גלריה במקומות בהם מותר שימוש למסחר בקומת הקרקע.
7. המרווח בין הבינוי במגרשים למבנים ומוסדות ציבור, תאי שטח 200 ו-203, לבין גבול התכנית הצפוני, לא יפחת מ-60 מ'. לפחות בכל נקודה בין הבינוי הקיים למבני הציבור
8. גובה הבינוי במגרשים בדופן הצפונית של תאי-שטח 200 ו-203 לא יעלה על 4 קומות, בדופן הדרומית עד 9 קומות.

9. מגרשי הספורט בתאי-שטח 200 ו-203 ימוקמו בדופן הדרומית של המגרשים, לאורך

דרך מס' 2.

ז. תמהיל שכונתי:

יש לקבוע הוראות לעניין דיור להשכרה לטווח ארוך בייעוד מגורים ג'.

יא. תנאים להעברת מסמכים לועדה המחוזית:

1. דיון בועדת השימור העירונית לעניין בית הפרדס (חלקה 39 בגוש 6174) הכלול בסקר השימור והטמעת המלצות הוועדה במסמכי התכנית.
2. אישור אדרי' העיר לתכנון, לעיצוב ולפיתוח המוצעים.
3. אישור מח' התנועה לנספח התנועה והחניה, כמפורט לעיל.
4. אישור המחלקה לאיכות הסביבה, כמפורט לעיל.
5. קבלת חו"ד פקידת היערות והטמעת חו"ד זו במסמכי התכנית.
6. העברת כתב שיפוי ואישורו ע"י השירות המשפטי.
7. תיקונים טכניים והשלמת מסמכים ע"פ הנחיות מח' תכנון.

יב. תנאים להפקדה:

1. אישור היועץ השמאי של הוועדה המקומית לטבלת ההקצאות ולנספח העקרונות.
2. עריכת התכנית על רקע מדידה אנליטית ברמת התצ"ר, ועדכון שטחי המגרשים במסמכי התכנית ובטבלאות ההקצאה והאיזון, ככל שיידרש. זאת כדי להמנע מאי-התאמה בין שטחי המגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון לבין שטחיהם בתצ"ר. אי-התאמות מסוג זה ימנעו רישום, כקבוע בסעיף 32(ד) לתקנות המדידות (מדידות ומיפוי), התשע"ו-2016.
3. אישור תאגיד מי רמת גן.
4. אישורי רשות התעופה האזרחית ומשרד הבטחון (עקב גובה הבניה המוצעת), ורשות העתיקות.

יג. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי להיתר בנייה ראשון אישור תצ"ר ותשריט זיקות הנאה לתכנית כולה.
2. אישור הוועדה המקומית למסמך בינוי ועיצוב אדריכלי טרם הגשת היתר בנייה.
3. הקמת חברת ניהול ותחזוקה.

יד. תנאים לתעודת גמר:

1. רישום תצ"ר ותשריט זיקות הנאה לתכנית כולה.
2. רישום זיקת הנאה לציבור לאורך החזית המסחרית (במגרש בו קיימת חזית מסחרית).

טו. השלמות ותיקונים במסמכי התכנית:

1. יש לשלב בשם התכנית את המספר הפנימי רג/1761, כך ששם התכנית יהיה: "רג/1761 – דרום רמת אפעל", יש לעדכן את השם בכל מסמכי התכנית.
2. יש למחוק מדברי הסבר לתכנית חלקים אשר אינם רלוונטיים לתכנית זו.
3. התכנית מוגדרת כתכנית איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום/ בחלק מתחום התכנית, יש לוודא הסכמות כל הבעלים – לא הוצגו חתימות. בנוסף יש להגיש נסחי טאבו עדכניים לחצי השנה האחרונה.
4. סעיף 1.6 – להשלים יחס לתכניות כלל עירונית רלוונטיות של העיר ר"ג כדוגמת רג/52/340/5 (506-0213470), רג/25/340/ג, תכניות מתאר ארציות, תכניות מחוזיות ותכניות לתשתיות לאומיות החלות בתחום התכנית בתיאום עם אגף התכנון. יובהר כי לא ניתן להוסיף זכויות בנייה מכוח תכנית רג/340 על תיקוניה.
5. סעיף 1.8.3 בעלי עניין בקרקע – יש לפרט את כל בעלי הקרקע על פי נסחי טאבו עדכניים.
6. סעיף 2.1 מטרת התכנית – יש לציין מס' יח"ד קטנות מתוך סך 2500 יח"ד מוצעות ולוודא נכונות שטחי התעסוקה המוצעים.
7. סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית – לנסח מחדש סעיף (ב)
8. סעיף 3.2 טבלת שטחים – יש להשלים מצב מאושר. במצב המוצע יש לוודא התאמת שטחי תעסוקה ושצ"פ לטבלה 5.
1. סעיף 5 – בהערה ברמת הטבלה, ייכתב כי יוקצו 1,300 מ"ר כשטחים עיקריים לצרכי ציבור מעבר למפורט בטבלה, לשימוש בייעודי קרקע מגורים ג', מגורים מיוחד ומסחר

- ב. דיון בוועדה המקצועית למים וביוב כתנאי להפקדה.
- ג. תנאי להפקדת התכנית, הגשת כתב שיפוי לוועדה המקומית, בשל השינוי התכנוני הרחב שמציעה התכנית והיקף השטחים המתווספים.
- ד. יוסרו הוראות הקובעות אחריות לביצוע או הסכמים, וכן הפניות לחקיקה, לתכניות נושאיות, להנחיות מרחביות, למהנדס העיר וליחידות ברשות המקומית ולכל נושא שאינו מעניינה של תכנית.
- ה. סעיפים הכוללים פירוט יתר יוסרו מהוראות התכנית וייבחנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי. כמו כן, ימחק סעיף 7.1 לנושא שלביות.
- ו. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ז. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

10. הפקדת התכנית:

- א. התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 27.08.2020 (מועד הפרסום האחרון מבין הפרסומים בעיתונים), ברשומות בי.פ. 9056 מיום 23.08.2020 ובשלטים ביום 25.08.2020.
- ב. ועדת משנה ב' להתנגדויות, בישיבתה מס' 1338 מיום 12.10.2020, החליטה להאריך את המועד להגשת התנגדויות לתכנית עד ליום 27.11.2020.
- ג. ביום 26.10.2020 הוגשה לוועדה המחוזית התנגדות מהנדסת העיר לתכנית.

11. חוות דעת אגף התכנון:

להגיש התנגדות לתכנית המופקדת, כמפורט להלן:

א. רצף תכנוני – מתחמים 5 ו-6

יש להתייחס למתחמים 5 ו-6 כאל יחידה תכנונית אחת. תחום שתי התוכניות: מתחם 5 (תמ"ל/1023) ומתחם 6 (תכנית רג/1761 היא תכנית זו), מהוות רצף תכנוני וקיימת חשיבות רבה בשימור הקשרים הפנימיים שבין שני חלקי המתחם (דרכים פנימיות, שבילי הולכי רגל, גישה למבני ציבור המשרתים את שתי השכונות וכו'), וכן פתרונות הקושרים את המתחם לתשתיות היקפיות משותפות לשתי התוכניות (דרכי גישה, כבישים, ניקוד, ביוב וכו').

ב. ציר ירוק מטרופוליני מתמ"מ/5/5

בגבולה הצפוני של התכנית, בתפר שבין שכונת רמת אפעל לבין המגרשים המיועדים לצרכי ציבור, קיימת רצועת שצ"פ כציר ירוק הממשיך ועובר בתכניות בקעת אונו, תמ"ל/1023 ו-תמ"ל/1001. הציר נקבע בתמ"מ/5/5 (תכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב בקעת אונו) כציר ירוק מטרופוליני.

תמ"מ/5/5 (תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב) קובעת בעניין ציר ירוק מטרופוליני, בסעיף 4.6.4.3

להוראותיה, כי רוחבו לא יפחת מ-100 מטר וכי מוסד התכנון יהא רשאי לצמצם את רוחב הציר או פיצולו בענייננו, רצועת השצ"פ המוצעת בתכנית המופקדת צומצמה באזור המפגש עם דרך בפאל איתן לרוחב כ-22 מטר, תוך צמצום המרחק בין שכונת רמת אפעל לבין המגרש המיועד למבנים ולמוסדות ציבור.

נזכיר, כי כבר בהחלטתה להמליץ על הפקדת התכנית סברה הוועדה המקומית כי יש לשמור על מרחק מינימלי של 60 מטר בין שכונת רמת אפעל לבין מבני הציבור. אנו סבורים גם כעת כי יש להקפיד על עיקרון זה, תוך שמירה על רוחב אחיד לציר הירוק.

מאחר שביחס לתכנית שהומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית, צומצמו השטחים הפתוחים המוצעים ונוספו יח"ד, מבוקש להחזיר המצב לקדמותו באמצעות הרחבת השצ"פ בתא-שטח 300 והזזת תא-שטח 200 המיועד למבנים ולמוסדות ציבור לכיוון דרום, תוך ביטול תא-שטח 115 המיועד למגורים.

ג. מבנים ומוסדות ציבור

1. על התכנית לקבוע יחס לתכנית מס' 506-0213470 מבנים ומוסדות ציבור:

היקף זכויות הבניה לשטחי הציבור המאושרים מכוח תכנית זו נמוך מהיקף שטחי הציבור אותם ניתן היה לאשר מכוח תכנית 506-0213470. כפי שעולה מהנימוקים המפורטים במסגרת התנגדות זו, יש להגדיל את היקף זכויות הבניה בהתאם לתכנית 506-0213470.

2. דיור בהישג יד:

מבוקש לקבוע כי השימוש בתא שטח 200 לדיור בהישג יד הינו אופציונלי ולא מחייב, לפיכך יש לשנות את נוסח סעיף 5.6.2 (ח) כלהלן:

הועדה המקומית תהא רשאית לאשר בתא שטח 200 "דיוור בהישג יד" בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014. לחלופין, יחולו השימושים המפורטים בסעיף 4.6.1 לתכנית זו. כמו כן ובהתאמה, בטבלה 5, ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשימוש למגורים יש להוסיף בכוכבית (*) הערה מספר 3 לטבלה, כי שימוש זה הינו אופציונלי לשיקול דעתה של הועדה המקומית.

3. תאי שטח 202 ו-203:

יש לאחד את תאי שטח 202 (שטחו כ- 8.8 דונם) ותא שטח 203 (ששטחו כ- 7.4 דונם) לתא שטח מאוחד, לשם יצירת שטח אפקטיבי לבניית בית ספר יסודי (כיתות א' - ח').

על פי מדריך מינהל התכנון להקצאת שטחים לצורכי ציבור (אוגוסט 2018) לשם הקמת בית ספר יסודי לכיתות א' - ו', 24 כיתות, עבור מבנה חדש יש להקצות 9.6 דונם. במקרה דנא עסקינן בבית ספר יסודי רב שנתי ומטעם זה, יש להידרש לתא השטח המאוחד המבוקש.

כדי להבטיח את המשכיות הציר הירוק המתוכנן בתכנית המופקדת בין שני תאי שטח אלה, מוצע להמיר את המגרש ביעוד שצ"פ בזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע בכל שעות היממה. מבוקש להוסיף קווי בנין בהתאמה ו/או הוראות מיוחדות למעבר במפלס שונה בתחום המגרש המאוחד.

4. תוספת שימוש של "בריכת שחיה":

ברשימת השימושים המותרים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, המפורטת בסעיף 4.6.1 לתכנית, יש להוסיף שימוש של "בריכת שחיה" לשם רווחת ובריאות הציבור.

ד. צמצום מספר יחידות הדיוור המוצע

להלן השוואה בין נתוני התכנית כפי שהוצעה במועד הדיון בהמלצת הועדה המקומית להפקדת התכנית מיום 04.02.2018, לבין נתוני התכנית המופקדת:

שצ"פ (בדונם)	שב"צ (בדונם)	מסחר תעסוקה ותיירות (במ"ר) עיקרי ושירות מעל מפלס קרקע	יח"ד מגורים מיוחד	יח"ד מגורים	
65	65	359,778	300	2,500 (מתוכן 500 זירות קטנות)	התכנית כפי שהובאה לדיון בוועדה המקומית ביום 4.2.2018
36	68	188,065	500 + 397 (ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות)	2,343 מגורים די 157 מגורים ג' 377 דיוור בהישג יד = 2,877	התכנית המופקדת
-29	+3	-171,713	+ 597 יח"ד	+ 377 יח"ד	השוואה בין התכנית שהומלצה למצב הנתון על פי התכנית המופקדת

לפיכך, התכנית המופקדת עלולה ליצור מאזן כלכלי ותקציבי פוגע כלפי עיריית רמת גן ככל שתאושר במתכונתה זו. בחוות הדעת הפרוגרמטית מיום 28.1.2018 שנערכה על ידי יועצי העירייה והוצגה בפני הוועדה המקומית בדונה בהמלצה להפקדה, נכתב כלהלן:

התכנית מקצה שטח של 64.9 די' ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, וכן 65.8 דונם ביעוד שצ"פ. על פי הבדיקה, קיים מחסור של 19.5 די' ביעוד שב"צ ושל 23.8 די' ביעוד שצ"פ. הקצאת שטחים למוסדות ציבור - התחשיב הפרוגרמטי לשטחים הנדרשים בתחום התכנית מורכב משטחים לשימושים "שכונתיים" המיועדים לשרת את תושבי המתחם - 55.8 די', וכן שימושי ציבור כלל עירוניים אשר נועדו לספק מענה לצורכי העיר הוותיקה (כפי שסוכם בעניין בין עיריית רמת גן, הועדה המחוזית, והותמ"ל ורמ"י) כ-28.7 די' בתכנית זו מתוך 80

דונם בסה"כ בתכניות במזרח העיר (התחשיב פורט בגספח לחוות הדעת). לפיכך יש להקצות בתכנית כ- 84.4 דונם ביעוד שב"צ.

כן נכתב שם:

הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים – אוכלוסיית התכנית עתידה למנות כ- 8,900 תושבים, עבורם נדרש כ- 89 דונם שצ"פ על פי מפתח של 10 מ"ר לגנש. כאמור התכנית מקצה 65.8 ד'.

תוספת יחידות הדיור בתכנית המופקדת כפי שהיא באה לידי ביטוי בטבלה דלעיל מהווה פגיעה קשה בעירייה במספר מישורים:

שימוש למגורים הוא שימוש המצריך שטחי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לתמיכה בשימושים אלו. מהנתונים ומחוות הדעת הפרוגרמטית האמורה עולה כי התכנית אינה תומכת בצרכים צפויים וידועים מראש גם בלי תוספת יחידות הדיור על פי התכנית המופקדת.

לתכנית נערך מאזן כלכלי מבחינת תקציב עירוני – הכנסה בארנונה לעומת הוצאה ממוצעת לגנש למגורים. הגדלה כה משמעותית של היקף יחידות הדיור מחד, עם ירידה כה חדה בפוטנציאל הכנסות ארנונה ממסחר ועסקים, מפרה את האיזון התקציבי בצורה גסה וקיצונית ועתידה לגרום לגירעון שוטף בקופת העירייה. כל זאת ועוד, שהעירייה נדרשת להשקיע מתקציבה להקמת מבני ציבור בהיקפים גדולים ונרחבים מאילו להם היתה נדרשת טרם הגדלת מספר יחידות הדיור על פי תקנון התכנית המופקדת.

לפיכך, מבוקש לקבוע כלהלן:

1. ביחס ליעוד "מגורים, תעסוקה ותיירות" כמפורט בסעיף 4.6.1 לתקנון התכנית, לבטל את השימושים הקבוע בסעיף ד' ל- "דיור להשכרה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, יח"ד קטנות", ובכך, להמיר את ייעודם של שטחים אלו לשטחי תעסוקה.

2. ביחס לתא שטח 116 – מעבר ל- 350 יח"ד אשר שימושם כדיור מוגן יקבע כמחייב, ניתן יהיה להוסיף 150 יח"ד למעונות סטודנטים בלבד, ולבטל את כל יתר השימושים הקבועים ביחס לתא שטח זה.

ה. תא שטח 116 – דיור מיוחד

1. מהגדרת "דיור מיוחד" בסעיף 1.9 לתקנון התכנית יש להשמיט את השימושים הבאים: יחידות דיור קטנות ו-דיור להשכרה, ולהותיר את השימושים של דיור מוגן ומעונות סטודנטים בלבד.

יחידות דיור קטנות ו/או דיור להשכרה הם שימושים אשר צורכים שימוש מוגבר בשטחי ציבור אשר אינם בנמצא בהיקפים הנדרשים לשם כך במסגרת תכנית זו ובהתחשב בחוסרים הפרוגרמטיים של התכנית מלכתחילה, ואף מבלי לכלול שימושי מגורים אלו במגרש 116.

2. בהחלטת הועדה המחוזית להפקדת התכנית מיום 27.9.2019 הוחלט ביחס ליעוד זה כלהלן: "350 יחידות עבור דיור מוגן ו- 150 יח"ד קטנות, מעונות סטודנטים ודיור להשכרה. שטח דירה של 65 מ"ר מירבי. איחוד יח"ד אלו יהווה סטייה ניכרת לתכנית." בהתאם לכך נערך תקנון התכנית.

בשל הצרכים הפרוגרמטיים המוגברים הנדרשים לצורך שימושים של יחידות דיור קטנות ו/או דיור להשכרה, ובשל תוספת הערך החברתי והקהילתי בשילוב תמהיל שימושים של דיור מוגן ביחד עם מעונות סטודנטים, מבוקש לקבוע כי תוספת שטח וצפיפות בנוסף על 350 יחידות דיור מוגן, תתקיים אך ורק לו ינוצלו השטח והצפיפות הנוספים הקבועים בתכנית למטרות של מעונות סטודנטים. יש לקבוע הוראות מתאימות לענין זה הן בסעיף 4.3 והן בטבלה 5.

3. מבוקש לקבוע במסגרת סעיף 4.3.2 לתקנון התכנית את ההוראות הבאות אשר יהיה בהן כדי להבטיח את השימושים של דיור מוגן ו/או מעונות סטודנטים כלהלן:

א. שימוש למעונות סטודנטים יוגבל לשימוש סטודנטים כהגדרתם על פי חוק זכויות הסטודנט, תשס"ז-2007.

ב. תנאי להיתר בניה למעונות סטודנטים או דיור מוגן יהיה רישום הערה בגין ייעוד הבניין לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1970.

ג. תנאי להיתר בניה לדיור מוגן ו/או מעונות סטודנטים יהיה בעלות אחודה, ורישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1970 לענין בעלות אחודה ואיסור רישום הבניין כבית משותף.

4. במסגרת תכנית תבינוי, יש לקבוע טיפולוגיה אחרת ושונה של בניוי עבור שימוש בדיור מיוחד אשר יהיה מובחן משימושים אחרים של מגורים במסגרת התכנית ואשר יהלום שימושים ייחודיים אלו מבחינת תכסית, קווי בנין, וכיו"ב.

בטבלה 5 יש להוסיף שטחים לטובת מעברים במפלס שונה.

ח. הערות לנספח הניקוז

1. פתרון הניקוז המוצע בנספח הניקוז המופקד כולל הפנייה של רוב הניקוז מזרחה כלפי קו ניקוז מאסף לאורך ציר רפאל איתן (המנקז גם את מתחם 5 תכנית 1023 ואת תל השומר). משם, בחצייה מתוכננת מתחת לכביש 461 באזור הצומת בין רפאל איתן.

בהתאם לחלוקת אגני הניקוז הטבעיים, ובהתאם לתכנית הפיתוח של שכונת תל השומר דרום (תמ"ל 1023) חולק המתחם לשלושה אגני ניקוז. אגן A מנקז את שטח קריית החינוך מצפון, השטח המערבי של תכנית תמ"ל 1023 ואת חלקו המזרחי של כביש רפאל איתן כאשר נקודת המוצא של האגן ממוקמת בפינה הדרום מערבית של המתחם בחיבור עם דרך 461. מעיון במסמכי התכנית המופקדת עולה, כי כלל מי הנגר ממתחם 6 מנותבים לכיוון מזרח, לאותה נקודת מוצא של אגן A, בפינה הדרום מערבית בחיבור עם דרך 461.

לאור הספיקות החזויות, ולאור העובדה כי נקי המוצא הדרום מערבית מנקזת את מרבית מתחם תמ"ל 1023, כביש רפאל איתן ושכונת קריית החינוך, אנו מתנגדים לתכנון הניקוז המוצע במסגרת התכנית הנדונה, ומבקשים להציג תכנון ניקוז חלופי, המתעל את מי הנגר הצפויים משטח התוכנית ואגן ניקוז A כולו, לכיוון מערב על ידי יצירת רצועה לתשתית ניקוז ראשית בחלקה הדרומי של התוכנית ולאורך שצ"פ 317, תוך חיבורה למערכת הניקוז במחלף מסובים.
2. בהתאם לסעיף 7 בנספח הניקוז, השצ"פ המתוכנן בין השכונה הקיימת ברמת אפעל ובין השכונה החדשה ישמש כשטח אגן השהיה לאירועי גשם חזקים. אגן ההשהיה יוצר על ידי הגבהת השטח המתוכנן מדרום לשכונה הקיימת בכ-2.5 מ' וחסימת ערוץ הזרימה הטבעי הקיים היום.

שטח האיגום ישמש, ע"פ נספח הניקוז, גם לאיגום עודפי מים שיגלשו מתחום תכנית תמ"ל 1023 אשר יוצרו עקב הזרמת מי נגר בספיקות גבוהות אל מעבירי המים הקיימים בכביש 461, כך שספיקות המים יעלו על יכולת ההעברה שלהם.

המצב המתוכנן על פי התכנית המופקדת, מכוחו נוצר אגן ההשהיה באמצעות הגבהת השטח שבמורד רמת אפעל הקיימת ב-2.5 מ', וחסימת הניקוז הטבעי בגבול השכונה הקיימת עלול לגרום להצפות של הרחובות והבתים הדרומיים ברמת אפעל.

לפיכך, אנו מתנגדים להגבהת השטח של התכנית החדשה. יש להשאיר את הטופוגרפיה של השטח כפי שהיא כיום, המאפשרת ניקוז טבעי לכיוון דרום.

ט. שלביות בביצוע התכנית

בהחלטת הוועדה המקומית בדיון בהמלצה להפקדת התכנית מיום 04.02.2018 נקבעו התניות למימוש התכנית אשר אינן מופיעות בהוראות התכנית המופקדת:

1. תנאי למתן היתרי בניה למגורים ולתעסוקה 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.
2. הקמת תוואי הקו הסגול והפעלתו (לכל הפחות בקטע שבין שטח התכנית לבין המע"ר המטרופוליני) תהווה תנאי למתן היתרי בניה מעבר ל-30% מיחידות הדירור בתכנית זו.
3. פיתוח השטחים הציבוריים יבוצע בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יינתן היתר בניה למגורים, אלא אם כן הגיש מהנדס הוועדה חו"יד שקבעה כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות שהוקמו ו/או הובטחה הקמתם, נותנים מענה מלא לצרכים הנובעים מהיתר הבניה הנדון.

יש לקבוע כי תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הריסת כל הבניינים המסומנים להריסה בתחומה. בניינים אלה, המצויים בתחום זכות הדרך, עלולים להביא למצב בו לא ניתן יהיה לבצע את הדרך, ו/או להותיר את מטלת הפינוי לרשות המקומית.

כמו כן, מבוקש להוסיף סעיף במסגרת סעיף 6.2 לתכנית, תנאי למתן היתר, ותוכנו כלהלן: "אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתכלול שלביות ביצוע הבניה והתאמת ההיתר לתכנית זו".

י. תא שטח 110

התכנית מתאפיינת ביצירת רשת ירוקה חוצה מזרח – מערב וצפון – דרום. בתא שטח 110 המיועד במסגרת התכנית למגורים ד', מבוקש ליצור המשך של רצועת שביל שצ"פ באמצעות זיקת הנאה לטובת הציבור.

יא. תא שטח 401

1. מבוקש לקבוע הוראה בדבר הקמת רחבה ציבורית בסמוך למפגש של המגרש עם דרך 4612. רחבה ציבורית זו מיועדת למנוע מצב בו נפגשת הדרך בחומה אטומה בבניה מאסיבית.
2. בגין שימוש כרחבה לטובת הציבור תרשם הערה על ייעוד לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1970.
3. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי אשר תוכן טרם הוצאת היתר לבנין במגרש בתא שטח 401 יש לקבוע כי הרחבה הציבורית תפתח לכיוון תא שטח 316.
4. צורת בינוי זו אף תאפשר ניתוב תנועה של הולכי רגל ואופניים לאורך התוואי לתא שטח 316.

יב. תא שטח 700 – מתקנים הנדסיים

1. יש לקבוע מספר קומות מעל ומתחת לקרקע בייעוד זה וכן את קווי הבנין.
2. מבוקש להוסיף בסעיף 6.2 כי תנאי למתן היתר עבור תא שטח זה יהיה אישור תכנית פיתוח בסמכות ועדה מקומית.

יג. סקר עצים

1. סקר העצים המהווה נספח לתכנית המופקדת השמיט עצים רבים אשר היה מקום לכלול אותם כעצים לשימור במסגרת זו.
2. בקו התפר שבין תא שטח 403 לתא שטח 404 קיימת חורשת אקליפטוסים. החורשה אף מסומנת בתשריט התכנית בפוליון אדום (מספר 33) כ"חורשה לשימור". חרף האמור לעיל, קווי הבנין של תא שטח 403 ו-404 אינם נותנים את הדעת לחורשה זו, והלכה למעשה, מבטלים אותה. יש לקבוע את החורשה, שהינה בעלת ערכי טבע ונוף ייחודיים לשימור גם על פי הוראות מיוחדות בסעיף 6.11 לתקנון התכנית – בייעוד שצ"פ, ולסמן בייעוד זה את שטח החורשה עד החיבור עם צומת הרחובות המקבילים לה. עוד מבוקש לקבוע את קווי הבנין של המבנים הסמוכים לחורשה ו/או השצ"פ בהתאם לכך.

המלצת מהנדס העיר

להגיש התנגדות לתכנית המופקדת כמפורט בחוות דעת אגף התכנון.

החלטות

להגיש התנגדות לתכנית המופקדת, כמפורט להלן:

א. רצף תכנוני – מתחמים 5 ו-6

יש להתייחס למתחמים 5 ו-6 כאל יחידה תכנונית אחת. תחום שתי התוכניות: מתחם 5 (תמ"ל/1023) ומתחם 6 (תכנית רג/1761 היא תכנית זו), מהוות רצף תכנוני וקיימת חשיבות רבה בשימור הקשרים הפנימיים שבין שני חלקי המתחם (דרכים פנימיות, שבילי הולכי רגל, גישה למבני ציבור המשרתים את שתי השכונות וכו'), וכן פתרונות הקושרים את המתחם לתשתיות היקפיות משותפות לשתי התוכניות (דרכי גישה, כבישים, ניקוד, ביוב וכו').

ב. ציר ירוק מטרופוליני מתמ"מ/5/5

בגבולה הצפוני של התכנית, בתפר שבין שכונת רמת אפעל לבין המגרשים המיועדים לצרכי ציבור, קיימת רצועת שצ"פ כציר ירוק הממשיך ועובר בתכניות בקעת אונו, תמ"ל/1023 ו-תמ"ל/1001. הציר נקבע בתמ"מ/5/5 (תכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב בקעת אונו) כציר ירוק מטרופוליני.

תמ"מ/5/5 (תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב) קובעת בעניין ציר ירוק מטרופוליני, בסעיף 4.6.4.3 להוראותיה, כי רוחבו לא יפחת מ-100 מטר וכי מוסד התכנון יהא רשאי לצמצם את רוחב הציר או פיצולו.

בענייננו, רצועת השצ"פ המוצעת בתכנית המופקדת צומצמה באזור המפגש עם דרך רפאל איתן לרוחב כ-22 מטר, תוך צמצום המרחק בין שכונת רמת אפעל לבין המגרש המיועד למבנים ולמוסדות ציבור.

נזכיר, כי כבר בהחלטתה להמליץ על הפקדת התכנית סברה הוועדה המקומית כי יש לשמור על מרחק מינימלי של 60 מטר בין שכונת רמת אפעל לבין מבני הציבור. אנו

סבורים גם כעת כי יש להקפיד על עיקרון זה, תוך שמירה על רוחב אחיד לציר הירוק. מאחר שביחס לתכנית שהומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית, צומצמו השטחים הפתוחים המוצעים ונוספו יח"ד, מבוקש להחזיר המצב לקדמותו באמצעות הרחבת השצי"פ בתא-שטח 300 והזזת תא-שטח 200 המיועד למבנים ולמוסדות ציבור לכיוון דרום, תוך ביטול תא-שטח 115 המיועד למגורים.

ג. מבנים ומוסדות ציבור

1. על התכנית לקבוע יחס לתכנית מס' 506-0213470 מבנים ומוסדות ציבור: היקף זכויות הבניה לשטחי הציבור המאושרים מכוח תכנית זו נמוך מהיקף שטחי הציבור אותם ניתן היה לאשר מכוח תכנית 506-0213470. כפי שעולה מהנימוקים המפורטים במסגרת התנגדות זו, יש להגדיל את היקף זכויות הבניה בהתאם לתכנית 506-0213470.
2. דיור בהישג יד: מבוקש לקבוע כי השימוש בתא שטח 200 לדיור בהישג יד הינו אופציונלי ולא מחייב, לפיכך יש לשנות את נוסח סעיף 5.6.2 (ח) כלהלן: הועדה המקומית תהא רשאית לאשר בתא שטח 200 "דיור בהישג יד" בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), תשע"ה-2014. לחלופין, יחולו השימושים המפורטים בסעיף 4.6.1 לתכנית זו. כמו כן ובהתאמה, בטבלה 5, בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בשימוש למגורים יש להוסיף בכוכבית (*) הערה מספר 3 לטבלה, כי שימוש זה הינו אופציונלי לשיקול דעתה של הועדה המקומית.
3. תאי שטח 202 ו-203: יש לאחד את תאי שטח 202 (שטחו כ- 8.8 דונם) ותא שטח 203 (ששטחו כ- 7.4 דונם) לתא שטח מאוחד, לשם יצירת שטח אפקטיבי לבניית בית ספר יסודי (כיתות א' - ח'). על פי מדריך מינהל התכנון להקצאת שטחים לצורכי ציבור (אוגוסט 2018) לשם הקמת בית ספר יסודי לכיתות א' - ו', 24 כיתות, עבור מבנה חדש יש להקצות 9.6 דונם. במקרה דנא עסקינן בבית ספר יסודי רב שנתי ומטעם זה, יש להידרש לתא השטח המאוחד המבוקש. כדי להבטיח את המשכיות הציר הירוק המתוכנן בתכנית המופקדת בין שני תאי שטח אלה, מוצע להמיר את המגרש בייעוד שצי"פ בזיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל במפלס הקרקע בכל שעות היממה. מבוקש להוסיף קווי בנין בהתאמה ו/או הוראות מיוחדות למעבר במפלס שונה בתחום המגרש המאוחד.
4. תוספת שימוש של "בריכת שחיה": ברשימת השימושים המותרים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, המפורטת בסעיף 4.6.1 לתכנית, יש להוסיף שימוש של "בריכת שחיה" לשם רווחת ובריאות הציבור.

ד. צמצום מספר יחידות הדיור המוצע והגדלת שטחי התעסוקה

להלן השוואה בין נתוני התכנית כפי שהוצעה במועד הדיון בהמלצת הועדה המקומית להפקדת התכנית מיום 04.02.2018, לבין נתוני התכנית המופקדת:

יח"ד מגורים

בתכנית שנדונה בוועדה המקומית ב-2018: 2,500
בתכנית המופקדת: 2,877
השוואה: +377

יח"ד מגורים מיוחד

בתכנית שנדונה בוועדה המקומית ב-2018: 300
בתכנית המופקדת: 897
השוואה: +597

מסחר תעסוקה ותיירות (מ"ר ברוטו מעל לקרקע)

בתכנית שנדונה בוועדה המקומית ב-2018: 359,778
בתכנית המופקדת: 188,065
השוואה: -171,713

שב"צ (בדונם)

בתכנית שנדונה בוועדה המקומית ב-2018: 65
בתכנית המופקדת: 68

שצ"פ (בדונם)

בתכנית שנדונה בוועדה המקומית ב-2018: 65

בתכנית המופקדת: 36

השוואה: -29

לפיכך, התכנית המופקדת עלולה ליצור מאזן כלכלי ותקציבי פוגע כלפי עיריית רמת גן ככל שתאושר במתכונתה זו. בחוות הדעת הפרוגרמטית מיום 28.1.2018 שנערכה על ידי יועצי העירייה והוצגה בפני הוועדה המקומית בדונה בהמלצה להפקדת, נכתב כלהלן: התכנית מקצה שטח של 64.9 ד' ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, וכן 65.8 דונם ביעוד שצ"פ. על פי הבדיקה, קיים מחסור של 19.5 ד' ביעוד שבי"צ ושל 23.8 ד' ביעוד שצ"פ. הקצאת שטחים למוסדות ציבור – התחשיב הפרוגרמטי לשטחים הנדרשים בתחום התכנית מורכב משטחים לשימושים "שכונתיים" המיועדים לשרת את תושבי המתחם – 55.8 ד', וכן שימושי ציבור כלל עירוניים אשר נועדו לספק מענה לצורכי העיר הוותיקה (כפי שסוכם בעניין בין עיריית רמת גן, הוועדה המחוזית, והותמ"ל ורמ"י) כ-28.7 ד' בתכנית זו מתוך 80 דונם בסה"כ בתכניות במזרח העיר (התחשיב פורט בנספח לחוות הדעת). לפיכך יש להקצות בתכנית כ-84.4 דונם ביעוד שבי"צ. כן נכתב שם:

הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים – אוכלוסיית התכנית עתידה למנות כ-8,900 תושבים, עבורם נדרש כ-89 דונם שצ"פ על פי מפתח של 10 מ"ר לנפש. כאמור התכנית מקצה 65.8 ד'.

תוספת יחידות הדיור בתכנית המופקדת כפי שהיא באה לידי ביטוי בטבלה דלעיל מהווה פגיעה קשה בעירייה במספר מישורים:

שימוש למגורים הוא שימוש המצריך שטחי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים לתמיכה בשימושים אלו. מהנתונים ומחוות הדעת הפרוגרמטית האמורה עולה כי התכנית אינה תומכת בצרכים צפויים וידועים מראש גם בלי תוספת יחידות הדיור על פי התכנית המופקדת.

לתכנית נערך מאזן כלכלי מבחינת תקציב עירוני – הכנסה בארנונה לעומת הוצאה ממוצעת לנפש למגורים. הגדלה כה משמעותית של היקף יחידות הדיור מחד, עם ירידה כה חדה בפוטנציאל הכנסות ארנונה ממסחר ועסקים, מפרה את האיזון התקציבי בצורה גסה וקיצונית ועתידה לגרום לגירעון שוטף בקופת העירייה. כל זאת ועוד, שהעירייה נדרשת להשקיע מתקציבה להקמת מבני ציבור בהיקפים גדולים ונרחבים מאילו להם היתה נדרשת טרם הגדלת מספר יחידות הדיור על פי תקנון התכנית המופקדת.

לפיכך, מבוקש לקבוע כלהלן:

1. ביחס ליעוד "מגורים, תעסוקה ותיירות" כמפורט בסעיף 4.6.1 לתקנון התכנית, לבטל את השימושים הקבוע בסעיף ד' ל- "דיור להשכרה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, יח"ד קטנות", ובכך, להמיר את ייעודם של שטחים אלו לשטחי תעסוקה.
2. ביחס לתא שטח 116 – מעבר ל-350 יח"ד אשר שימושם כדיור מוגן יקבע כמחייב, ניתן יהיה להוסיף 150 יח"ד למעונות סטודנטים בלבד, ולבטל את כל יתר השימושים הקבועים ביחס לתא שטח זה.
3. ביטול תא-שטח 115 המיועד למגורים, כמתואר בהתנגדות העוסקת בציר המטרופוליני לעיל.
4. הוספת שטחי תעסוקה בתחום התכנית ככל האפשר.

ה. תא שטח 116 – דיור מיוחד

1. מהגדרת "דיור מיוחד" בסעיף 1.9 לתקנון התכנית יש להשמיט את השימושים הבאים: יחידות דיור קטנות ו-דיור להשכרה, ולהותיר את השימושים של דיור מוגן ומעונות סטודנטים בלבד.
- יחידות דיור קטנות ו/או דיור להשכרה הם שימושים אשר צורכים שימוש מוגבר בשטחי ציבור אשר אינם בנמצא בהיקפים הנדרשים לשם כך במסגרת תכנית זו ובהתחשב בחוסרים הפרוגרמטיים של התכנית מלכתחילה, ואף מבלי לכלול שימושי מגורים אלו במגרש 116.
2. בהחלטת הוועדה המחוזית להפקדת התכנית מיום 27.9.2019 הוחלט ביחס ליעוד זה כלהלן: "350 יחידות עבור דיור מוגן ו-150 יח"ד קטנות, מעונות סטודנטים ודיור להשכרה. שטח דירה של 65 מ"ר מירבי. איחוד יח"ד אלו יהווה סטייה ניכרת לתכנית."

בהתאם לכך נערך תקנון התכנית.

בשל הצרכים הפרוגרמטיים המוגברים הנדרשים לצורך שימושים של יחידות דיור קטנות ו/או דיור להשכרה, ובשל תוספת הערך החברתי והקהילתי בשילוב תמהיל שימושים של דיור מוגן ביחד עם מעונות סטודנטים, מבוקש לקבוע כי תוספת שטח וצפיפות בנוסף על 350 יחידות דיור מוגן, תתקיים אך ורק לו ינוצלו השטח והצפיפות הנוספים הקבועים בתכנית למטרות של מעונות סטודנטים.

יש לקבוע הוראות מתאימות לענין זה הן בסעיף 4.3 והן בטבלה 5.

3. מבוקש לקבוע במסגרת סעיף 4.3.2 לתקנון התכנית את ההוראות הבאות אשר יהיה בהן כדי להבטיח את השימושים של דיור מוגן ו/או מעונות סטודנטים כלהלן:

א. שימוש למעונות סטודנטים יוגבל לשימוש סטודנטים כהגדרתם על פי חוק זכויות הסטודנט, תשס"ז-2007.

ב. תנאי להיתר בניה למעונות סטודנטים או דיור מוגן יהיה רישום הערה בגין ייעוד הבניין לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1970.

ג. תנאי להיתר בניה לדיור מוגן ו/או מעונות סטודנטים יהיה בעלות אחודה, ורישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1970 לענין בעלות אחודה ואיסור רישום הבניין כבית משותף.

4. במסגרת תכנית הבינוי, יש לקבוע טיפולוגיה אחרת ושונה של בינוי עבור שימוש בדיור מיוחד אשר יהיה מובחן משימושים אחרים של מגורים במסגרת התכנית ואשר יהלום שימושים ייחודיים אלו מבחינת תכנית, קווי בנין, וכיו"ב.

ו. תשתיות תנועה ותחבורה – נספח התנועה של התכנית

1. רחוב רפאל איתן שבמרכז עובר קו הרכבת הקלה הופך להיות ציר ראשי המנקז את כל התנועה מהשכונות במזרח העיר לרבות תנועה מבית חולים תל השומר לכוון דרך 461. בתכנון המפורט של תכנית תמ"ל 1023 ממזרח למתחם 6, הובהר כי לא תתאפשר תנועה שמאלה מכביש מס' 1 צפונה לכוון רחוב רפאל איתן. התנועה היוצאת מהשכונה לכוון צפון תופנה לתוך כביש מס' 1 בתוך מתחם תכנית תמ"ל 1023 עד לכיכר הראשונה ושם פנית פרסה חזרה לרחוב רפאל איתן בפניות ימניות בלבד.

אין זה סביר כי הכניסות והיציאות לשכונה בציר שלאורכו מבני תעסוקה רבים ישענו על פניות פרסה בשכונה הצמודה! יש לייצר חיבור נוסף שלא דרך השכונה.

2. בחינת הסדרי התנועה שנערכה בשנת 2017 אינה מעודכנת ונדרש עדכונה.

3. תחבורה ציבורית:

א. קיימים מספר מקומות ובהם תחנות אוטובוס במקומות מסוכנים הסמוכים לצמתים וכדומה.

ב. יש להציג את כלל המרחקים בין התחנות השונות – ישנם מקומות בהם המרחקים בין התחנות גדולים מדי, ולפיכך רמת השירות לתחבורה ציבורית עלולה לרדת.

ג. מומלץ לסמן נתיב בדרך רפאל איתן – אלמלא כן, עלולים להיווצר פקקי תנועה בממשק עם הרכב הפרטי ביציאה לכביש 461.

ד. על הרחובות לאפשר כניסה ויציאה של אוטובוסים מבחינת גיאומטריה.

ה. יש להרחיב את המדרכה בהתאם למיקומים מוערכים של תחנות תחבורה ציבורית. 4. שבילי אופניים:

א. יש לצרף לתכנית תכנית פיתוח לשבילי אופניים.

ב. קיימים מקומות רבים בהם שבילי האופניים נחתכים באמצעות צמתים, תחנות אוטובוס ועוד. יש להציג רציפות ופתרונות בנקודות הקונפליקטים. יש להתייחס להנחיות עדכניות לתכנון שבילי אופניים, לרבות התייחסות תחנות עגינה לאופניים.

5. הולכי רגל:

א. יש לתכנן את השצי"פים בהתחשבות מלאה עם הצמתים ומערכת הדרכים ולאפשר מעבר בטוח.

ב. נדרשת התייחסות לכלל הרצועות ברחוב למטרות השונות: הליכה, גינון ונוף, תאורה וריהוט רחוב, להוצאת מסחר וכיו"ב.

ג. יש לסמן צירי הליכה אינטנסיביים צפויים [אזורי מסחר וכדו'], להציג ניתוח צירי הליכה לתחנות התח"צ ולתחנות המתע"ן ולא להידרש לסימון רדיוס כללי בלבד.

6. רכב:

א. נדרשת התייחסות לרצועת הורדה והעלאה במקומות הדרושים – שליחים למשרדים, הורדת ילדים בבתי ספר/מבני ציבור אחרים.

ב. תקני החניה צריכים להיות מינימליים, בהיותו של תחום התכנית סמוך לציר מתע"ן ותחבורה ציבורית משמעותית.

ג. התכנית נעדרת התייחסות לצמצום כניסות ויציאות ככל הניתן לתוך תחומי המגרשים

ואיחוד מגרשים בהיבט של כניסות משותפות [על פי מפתח של כניסה לבין 400-500 כלי רכב].

ד. התכנית נעדרת התייחסות לאזורי לפריקה וטעינה/פינוי אשפה – יש להבהיר האם קיימים פתרונות בתת הקרקע או לחילופין להציג פתרונות על הקרקע.

ז. התאמה לתמ"מ 5/5 – מעברים להולכי רגל ו/או רוכבי אופניים במפלס שונה בחלקה הדרומי של התכנית, בדופן התעסוקה ובאזורים נוספים בתחום התכנית, סומן "מפלס הולכי רגל במפלס שונה". בסעיף 6.4.1 לתמ"מ 5 נקבע כלהלן: "סימון מעבר הולכי רגל במפלס שונה בתשריט ייעודי הקרקע אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש".

בהתאם לכך, ועל מנת לאפשר קישוריות בתחום התכנית וממשק של תכנית זו עם תמ"ל 1023, מבוקש להוסיף הוראה כי ניתן יהיה לתכנן מעבר דו מפלסי לתכנון קישוריות בתוך תחום התכנית או בממשק למתחם 6. לשם כך מבוקש להוסיף בסעיף 6.1 (א) כלהלן: "ניתן יהיה לשלב הוראות וסימונים למעברי הולכי רגל ו/או רוכבי אופניים במפלסים שונים, לרבות באמצעות גשרים ו/או מנהרות". בטבלה 5 יש להוסיף שטחים לטובת מעברים במפלס שונה.

ח. הערות לנספח הניקוז

1. פתרון הניקוז המוצע בנספח הניקוז המופקד כולל הפנייה של רוב הניקוז מזרחה כלפי קו ניקוז מאסף לאורך ציר רפאל איתן (המנקז גם את מתחם 5 תכנית 1023 ואת תל השומר). משם, בחצייה מתוכננת מתחת לכביש 461 באזור הצומת בין רפאל איתן. בהתאם לחלוקת אגני הניקוז הטבעיים, ובהתאם לתכנית הפיתוח של שכונת תל השומר דרום (תמ"ל 1023) חולק המתחם לשלושה אגני ניקוז. אגן A מנקז את שטח קריית החינוך מצפון, השטח המערבי של תכנית תמ"ל 1023 ואת חלקו המזרחי של כביש רפאל איתן כאשר נקודת המוצא של האגן ממוקמת בפנינה הדרום מערבית של המתחם בחיבור עם דרך 461. מעיון במסמכי התכנית המופקדת עולה, כי כלל מי הנגר ממתחם 6 מנותבים לכיוון מזרח, לאותה נקודת מוצא של אגן A, בפנינה הדרום מערבית בחיבור עם דרך 461. לאור הספיקות החזויות, ולאור העובדה כי נקי המוצא הדרום מערבית מנקזת את מרבית מתחם תמ"ל 1023, כביש רפאל איתן ושכונת קריית החינוך, אנו מתנגדים לתכנון הניקוז המוצע במסגרת התכנית הנדונה, ומבקשים להציג תכנון ניקוז חלופי, המתעל את מי הנגר הצפויים משטח התוכנית ואגן ניקוז A כולו, לכיוון מערב על ידי יצירת רצועה לתשתית ניקוז ראשית בחלקה הדרומי של התוכנית ולאורך שצ"פ 317, תוך חיבורה למערכת הניקוז במחלף מסובים.

2. בהתאם לסעיף 7 בנספח הניקוז, השצ"פ המתוכנן בין השכונה הקיימת ברמת אפעל ובין השכונה החדשה ישמש כשטח אגן השהיה לאירועי גשם חזקים. אגן השהיה יוצר על ידי הגבהת השטח המתוכנן מדרום לשכונה הקיימת בכ-2.5 מ' וחסימת ערוץ הזרימה הטבעי הקיים היום.

שטח האיגום ישמש, ע"פ נספח הניקוז, גם לאיגום עודפי מים שיגלשו מתחום תכנית תמ"ל 1023 אשר יוצרו עקב הזרמת מי נגר בספיקות גבוהות אל מעברי המים הקיימים בכביש 461, כך שספיקות המים יעלו על יכולת ההעברה שלהם.

המצב המתוכנן על פי התכנית המופקדת, מכוחו נוצר אגן השהיה באמצעות הגבהת השטח שבמורד רמת אפעל הקיימת ב-2.5 מ', וחסימת הניקוז הטבעי בגבול השכונה הקיימת עלול לגרום להצפות של הרחובות והבתים הדרומיים ברמת אפעל. לפיכך, אנו מתנגדים להגבהת השטח של התכנית החדשה. יש להשאיר את הטופוגרפיה של השטח כפי שהיא כיום, המאפשרת ניקוז טבעי לכיוון דרום.

ט. שלביות בביצוע התכנית

בהחלטת הוועדה המקומית בדיון בהמלצה להפקדת התכנית מיום 04.02.2018 נקבעו התניות למימוש התכנית אשר אינן מופיעות בהוראות התכנית המופקדת:

1. תנאי למתן היתרי בניה למגורים ולתעסוקה 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.
2. הקמת תוואי הקו הסגול והפעלתו (לכל הפחות בקטע שבין שטח התכנית לבין המעי"ר המטרופוליני) תהווה תנאי למתן היתרי בנייה מעבר ל-30% מיחידות הדיור בתכנית זו.
3. פיתוח השטחים הציבוריים יבוצע בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. ייקבע בהוראות התכנית כי לא יינתן היתר בנייה למגורים, אלא אם כן הגיש מהנדס הוועדה חו"ד שקבעה כי מוסדות הציבור, השטחים הפתוחים והתשתיות שהוקמו ו/או הובטחה הקמתם,

נותנים מענה מלא לצרכים הנובעים מהיתר הבנייה הנדון. יש לקבוע כי תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית יהיה הריסת כל הבניינים המסומנים להריסה בתחומה. בניינים אלה, המצויים בתחום זכות הדרך, עלולים להביא למצב בו לא ניתן יהיה לבצע את הדרך, ו/או להותיר את מטלת הפינוי לרשות המקומית. כמו כן, מבוקש להוסיף סעיף במסגרת סעיף 6.2 לתכנית, תנאי למתן היתר, ותוכנו כלהלן: "אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי שתכלול שלביות ביצוע הבניה והתאמת ההיתר לתכנית זו".

י. תא שטח 110

התכנית מתאפיינת ביצירת רשת ירוקה חוצה מזרח – מערב וצפון – דרום. בתא שטח 110 המיועד במסגרת התכנית למגורים ד', מבוקש ליצור המשך של רצועת שביל שצ"פ באמצעות זיקת הנאה לטובת הציבור.

יא. תא שטח 401

1. מבוקש לקבוע הוראה בדבר הקמת רחבה ציבורית בסמוך למפגש של המגרש עם דרך 4612. רחבה ציבורית זו מיועדת למנוע מצב בו נפגשת הדרך בחומה אטומה בבניה מאסיבית.
2. בגין שימוש כרחבה לטובת הציבור תרשם הערה על ייעוד לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התש"ל-1970.
3. במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי אשר תוכן טרם הוצאת היתר לבנין במגרש בתא שטח 401 יש לקבוע כי הרחבה הציבורית תפתח לכיוון תא שטח 316.
4. צורת בינוי זו אף תאפשר ניתוב תנועה של הולכי רגל ואופניים לאורך התוואי לתא שטח 316.

יב. תא שטח 700 – מתקנים הנדסיים

1. יש לקבוע מספר קומות מעל ומתחת לקרקע בייעוד זה וכן את קווי הבנין.
2. מבוקש להוסיף בסעיף 6.2 כי תנאי למתן היתר עבור תא שטח זה יהיה אישור תכנית פיתוח בסמכות ועדה מקומית.

יג. סקר עצים

1. סקר העצים המהווה נספח לתכנית המופקדת השמיט עצים רבים אשר היה מקום לכלול אותם כעצים לשימור במסגרת זו.
2. בקו התפר שבין תא שטח 403 לתא שטח 404 קיימת חורשת אקליפטוסים. החורשה אף מסומנת בתשריט התכנית בפולגון אדום (מספר 33) כ"חורשה לשימור". חרף האמור לעיל, קווי הבנין של תא שטח 403 ו-404 אינם נותנים את הדעת לחורשה זו, והלכה למעשה, מבטלים אותה.
- יש לקבוע את החורשה, שהינה בעלת ערכי טבע ונוף ייחודיים לשימור גם על פי הוראות מיוחדות בסעיף 6.11 לתקנון התכנית – בייעוד שצ"פ, ולסמן בייעוד זה את שטח החורשה עד התיבור עם צומת הרחובות המקבילים לה. עוד מבוקש לקבוע את קווי הבנין של המבנים הסמוכים לחורשה ו/או השצ"פ בהתאם לכך.

יד. טבע עירוני

1. יש לבחון האפשרות לשמר את אתרי הטבע העירוני ככל הניתן, ולשלבם במערך השטחים הפתוחים בתכנית.
2. יש לוודא סימון כל העצים המופיעים בסקר הטבע העירוני בסקר העצים.
3. יש לבחון שימור עץ השקמה וארבעת עצי השיזף, במטרה לשלבם בצורה מיטבית בתכנון השכונה.

טו. באר לשימור

ועדת השימור העירונית, בישיבתה מס' 2018001 מיום 27.02.2018 דנה בבית הפרדס שבתחום התכנית והמליצה לאפשר את הריסתו במסגרת התכנון העתידי. עם זאת, הוועדה הציעה לבחון את האפשרות לשמר את באר המים ולשלבם בתכנון המוצע. כן המליצה הוועדה כי העבר ההיסטורי והחקלאי של המתחם מתקופת המנדט, יונצח במסגרת שימור הבאר ו/או השצ"פ הסמוך. בהתאם להמלצת ועדת השימור מבוקש לבחון את האפשרות לשמר את באר המים,

ולקבוע כי תנאי להיתר בניה או להיתר הריסה יהיה השלמת תיעוד מלא של הבניין והבאר על פי הנחיות מנהל התכנון והצגתו לועדת השימור העירונית, וכן הצבת שילוט היסטורי.

טז. פינוי פסולת פנאומטי

סעיף 6.1.d להוראות התכנית קובע כי "יתותר הקמת רשת צנרת ותשתית מתאימה לפינוי פסולת פנאומטית...". מבוקש להפוך הוראה זו למחייבת. כן מבוקש לקבוע כי במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי שתאושר על ידי הוועדה המקומית כתנאי להיתר יפורטו הוראות להקמת מערכת שכונתית לפינוי פסולת פנאומטית, הוראות להשתלבות המגרשים הפרטיים במערכת זו וכן הוראות נוספות בנושא תכנון פתרונות לטיפול באשפה.

יז. שינוי בתכנון תאי-שטח מס' 323, 405 ו-700

תא-שטח מס' 700, בייעוד מתקנים הנדסיים, האמור לשמש בין היתר כמתקן איסוף למערכת פינוי האשפה הפנאומטית, ממוקם בתוך שבין מגרש בייעוד שב"צ, לבין מגרשים למגורים בשכונת רמת אפעל ולמגרש בייעוד מסחר תעסוקה ותיירות. מבוקש לשנות את תוואי תאי-שטח 700 (מתקנים הנדסיים) 323 (שצ"פ המשמש כשביל) ו-405 (מסחר, תעסוקה ותיירות), באופן שבו תא-השטח המיועד למתקנים הנדסיים יפנה לדרך מס' 4 תוך שיוסתר מפנים השכונה וכן מכיוונה של שכונת רמת אפעל.

הצבעה:

מאושר פה אחד (מו אדם קניגסברגר, גב' עדנה וידל, עו"ד רועי ברזילי, עו"ד מנחם דוד, אדר' רננה ירדני)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0213470

רג/340/ג/52 מבנים ומוסדות ציבור

תל-אביב

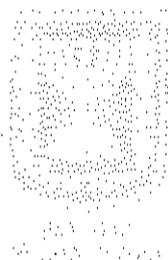
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית כלל עירונית זו אשר תחול על כל מרחב התכנון ברמת גן, מטרתה לעדכן את הוראות הבנייה במבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, ותוך עירוב שימושים ציבוריים שונים על אותה פיסת קרקע.

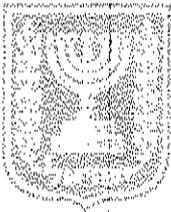
תכנית המתאר רג/340/ג על תיקוניה (בתוקף מיום 14.8.1980 י.פ. 2651) מאפשרת בנייה של 120% שטחים עיקריים ב- 4 קומות ובתוספת של 40% שטחי שירות מעל הקרקע (על פי החלטת הועדה המקומית מיום 2.7.2000), ברמת אפעל חלה תכנית תמ"מ 119 קובעת שהשטחים למבני ציבור יהיו על פי החלטת ועדה מקומית. כעת מוצע בתכנית חדשה זו להגדיל את זכויות הבנייה לבנייה נפחית תחת מגבלות מסי הקומות קווי בניין ותכסית מותרת, בכל שטח השיפוט של העיר.



המחלקה
למבנים ומוסדות ציבור



המחלקה
למבנים ומוסדות ציבור



המחלקה
למבנים ומוסדות ציבור

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רג/340/ג/52 מבנים ומוסדות ציבור

מספר התכנית 506-0213470

1.2 שטח התכנית 16,280 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מכורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה תדפיס 36

מונח	הגדרת מונח
בניה ירוקה	בנייה בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה או בהתאם למדיניות הועדה המקומית.
שימושים נלווים	שימושים נלווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, חנויות וכן שימושים סחירים אחרים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- הגדלת זכויות הבניה של המבנים ומוסדות הציבור, במגרשים שבבעלות העיריה או מקרקעי ישראל בחכירת עיריית רמת גן, בהתאם למספר הקומות המותר, קווי הבניין והתכנית המותרת במגרש.
- קביעת תכליות ושימושים במבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות בנייה:

- הבנייה מעל לקרקע תהיה נפחית, תחת מגבלות מספר הקומות המותר, קווי הבניין והתכנית המותרת לכול קומה במגרש.
- הבנייה בתת-הקרקע תהיה נפחית, תחת מגבלות מספר הקומות המבוקש והתכנית המותרת. שטחי השירות יהיו עד 50% משטח הקומה.

2. קביעת מספר הקומות המותר למבנה הציבורי ייקבע בהתאם לגודל המגרש כדלהלן:

א. במגרשים בשטח של עד 2 דונם תותר בנית 4-6 קומות מעל לקרקע.

ב. במגרשים בשטח שמעל 2 דונם תותר בנית עד 9 קומות מעל לקרקע.

ג. באזורים המאופיינים בבניה צמודת קרקע, המסומנים בנספח אזורים צמודי קרקע כמתחמים 1-10, תותר בניית 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת למעט בשלושה מתחמים: מתחם אוהל שם, מתחם בליך, ומגרש 601 בתכנית רג/1004/1 (המשולש הגדול), המסומנים בנספח אזורים צמודי קרקע כמתחמים A,B,C, בהם תותר הקמת מבני ציבור בגובה של 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

3. תכנית הבניה ברטו עד 50% משטח המגרש.

4. קביעת קווי הבניין:

א. קו בניין קדמי - בהתאם לתכנית המאושרת, תותר הבלטת הקומות מעל קומת הקרקע ב-1.40 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי.

ב. קווי בניין לצדדים - 3 מ' - עד 4 קומות, 3.5 מ' - עד 6 קומות, 4 מ' - 8 קומות ומעלה.

ג. קו בניין לאחור 5 מ'.

5. קביעת אפשרות לבניית מרתפים מתחת למפלס הכניסה של המבנים ומוסדות הציבור אשר חלק מהם ישמשו כחנייה לרווחת התושבים בהתאם לגודל מגרשים.



תכנון זמין
מונה תדפיס 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1.1

שימושים

א. מבני חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדים לפעילות הרשות העירונית, שירותי מנהל וחירום, מתקני חשמל, בתי אבות, וכל השימושים המותרים לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה וכן על פי המאושר בתכנית המתאר לרמת גן, רג/340 על תיקוניה. ניתן לערב שימושים ציבוריים, על פי שיקול דעת הוועדה המקומית.

ב. בסמכות הוועדה המקומית יהיה להתיר במבני הציבור שימושים מסחריים נלווים בהיקף שטח עיקרי שלא יעלה על 15% מהשטח העיקרי או עד 500 מ"ר, הנמוך מביניהם, ובעדיפות למיקומם בקומת הקרקע. השימושים המסחריים יהיו לטובת משתמשי המבנה. תנאי לאכלוס השטחים המסחריים הינו הקמת המבנה הציבורי, באופן בו היחסים האמורים יישמרו בפועל.

ג. בקשה להתיר בנייה הכוללת שטח מסחרי מצטבר מעל 200 מ"ר שטח עיקרי במגרש, תחויב בידוע הציבור במתכונת פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב ותותנה באישור מחלקת התנועה בעירייה לעניין הסדרי פריקה וטעינה.

ד. זכויות הבנייה לשימושים הנוספים עפ"י התכנית, נכללים בזכויות הבנייה שניתן להוסיף מכ סעיף 62א[א][1][11]ב[לתיקון 101 לחוק.

ה. במוסדות החינוך השימושים המסחריים יהיו להסעדה בלבד ולטובת משתמשי המוסד.

ו. שימוש במבנה ציבור לטובת מתקני חשמל במגרש הגובל / סמוך למגורים יחייב ביידוע הציבור במתכונת של פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק.

ז. החניונים יופעלו כחניונים ציבוריים, בכפוף להבטחת תקני חנייה נדרשים. הסדרי התנועה יבטיחו ככול הניתן שימוש אינטנסיבי בחניון לאורך כול שעות היממה.

4.1.2

הוראות

הנחיות מיוחדות

א

1. זכויות הבנייה:

א. מעל לקרקע תהיה הבניה נפחית, תחת מגבלות מספר הקומות המותר וקווי הבניין במגרש ותכסית קומה מקסימלית של 60%. בהיתר בנייה למגרש הכולל מוסדות חינוך, תכסית הבנייה לא תעלה על 50%.

ב. שטחי השירות יהיו עד 50% משטח הקומה. אם שטחי השירות יהיו פחות מ-50% השטחים העיקריים יגדלו בהתאמה, כך ששטחי הבנייה הכוללים לא יפחתו.

ג. הבנייה בתת-הקרקע תהיה נפחית, תחת מגבלות מספר הקומות המבוקש ולפי תכסית מקסימלית של 85% כך ש-15% משטח המגרש ישארו פנויים לחלחול. זכויות הבנייה יהיו בהתאם.

ד. ככל שיוצא היתר בנייה מכוח תמ"א 38 או מתכניות מכוחה, הזכויות שיתווספו יופחתו מהזכויות שמעניקה תכנית זו.

2. מספר הקומות:

א. באזורים המאופיינים בבנייה צמודת קרקע, המסומנים בנספח אזורים צמודי קרקע כמתחמים מס' 1-10, תותר בניית 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, למעט בשלושה מתחמים כמסומן בנספח אזורים צמודי קרקע: מתחם אוהל שם, מתחם בליך ומגרש 601 בתכנית רג/1004/1 (המשולש הגדול), המסומנים בנספח כמתחמים A,B,C, בהם תותר הקמת מבני ציבור בגובה 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

- ב. במגרשים בשטח של עד 2 דונם תותר בניית 4-6 קומות מעל לקרקע.
- ג. במגרשים בשטח שמעל 2 דונם תותר בניית 9 קומות מעל לקרקע.
- ד. בכול המגרשים תותר הקמת 4 קומות מרתף מתחת לכניסה הקובעת.
- ה. שטחי המגרשים הקובעים הינם "נטו".
- ו. לא תותר הקמת בניינים בני קומה אחת-אלא באישור מיוחד של הועדה המקומית.
- ז. גובה קומת הקרקע עד 6.5 מ' ברוטו וגובה קומה טיפוסית עד 3.75 מ' ברוטו.

3. הקלות:

א. לא יהא בהקלות בקווי בניין ו/או במספר הקומות כדי להגדיל את שטחי הבנייה המותרים.

4. מרפסות:

ניתן יהיה להוסיף למבנה מרפסות בשטח של עד 10% מחשטח העיקרי המבוקש בבנין.

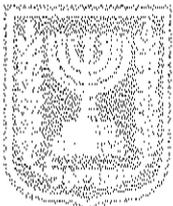
5. הוראות נוספות על פי הסעיפים 6.1-6.12.



משרד התכנון והערים
מדינת ישראל



משרד התכנון והערים
מדינת ישראל



משרד התכנון והערים
מדינת ישראל

<p>קווי בנין</p>	<p>6.2</p>
<p>2. במגרשים הסמוכים לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים, למבני ציבור, קו בנין יהיה לפחות 3 מ'. 3..הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספות למבנים קיימים ותוספות בניה במגרשים בנויים .</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. כל תכנון לשימוש ציבורי בבניה חדשה יעמוד בתקנים הישראליים הרלבנטיים בנושאי קיימות, ובהם: ת"י 1045 על חלקי הרלבנטיים. ת"י 5281 על חלקי הרלבנטיים, לפי הענין. 2. בכל פרויקט בתחום מבני ציבור, בין אם מדובר בבניה חדשה ובין אם בתוספת או שיפוץ, ישולב בצוות התכנון יועץ מנוסה בתחום, אשר יקבע בשיתוף עם מכון ההתעדה המלווה את הפרויקט את אופן השימוש בחלקים השונים של ת"י 5281 בכל פרויקט, לפי הענין. 3. רמת ההתעדה (מספר הכוכבים שיש לצבור) בכל פרויקט ומקרה תהיה כוכב אחד לפחות, או ע"פ מדיניות תכנון בר-קיימא של הועדה המקומית. 4. מבנה בשטח רצפות גדול מ- 5000 מ"ר יחויב בעמידה בתקן ברמה של 2 כוכבים, או יותר - ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית. 5. הועדה המקומית תוכל לדרוש רמת התעדה גבוהה יותר עבור כל פרויקט, ע"פ שיקול דעתה. 6. הועדה המקומית רשאית לפטור בפרויקט שיפוץ או תוספת בהיקף קטן מ- 500 מ"ר, מחיוב עמידה בת"י 5281. יחויב תכנון בר קיימא ע"פ מדיניות תכנון בר-קיימא של הועדה המקומית. בהתאמה לפרויקט.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.4</p>
<p>1. כל היתר בנייה לבנייה חדשה, יעמוד בכל התיקונים וההוראות הרלוונטיות בעת הוצאת היתר הבנייה. בנוסף, הכניסה הראשית למבנה תתוכנן באופן נגיש לאנשים עם מוגבלות בתנועה. במקרה של תוספת לבניין הקיים, יקבע מהנדס העיר לגבי הצורך בהנגשה של המבנה כולו לרבות החלק הקיים.</p>	
<p>בנין לשימור</p>	<p>6.5</p>
<p>1. במבנים ומוסדות ציבור בעלי ערך אדריכלי או היסטורי או שהוכרזו לשימור או שעברו אישור הועדה לשימור של עיריית רמת גן, יועבר היתר הבניה לתיאום ואישור אדר' העיר/ אדר' השימור בעיריית רמת גן. 2. כל בקשה לתוספת במבנים ומוסדות ציבור המיועדים לשימור או בעלי ערך אדריכלי והיסטורי תובא לדיון במסגרת וועדת השימור העירונית. 3. אין בהוראות תכנית זו כדי לגבור על הוראות תכניות העוסקות בשימור מבנים. 4. במידה ומדובר במבנה שימור ברמת שימור א', לא תתאפשר תוספת בנייה בכלל, ובאם מדובר במבנה לשימור ב' תוספת הבנייה תיבחן באופן נקודתי בהתאם למבנה ולסביבתו הקרובה. 5. במתחמים המוכרים כמתחמים לשימור, כל תוספת בנייה למבנים ולמוסדות ציבור גם אם אלה לא הוכרזו לשימור, תיבחן ביחס לעקרונות התכנוניים המוגדרים למתחם על נפחי הבנייה והעיצוב האדריכלי.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.6</p>
<p>1. תנאי לאכלוס השטחים המסחריים הנלווים הינו הקמת המבנה הציבורי באופן בו היחס של 15% מהשטח העיקרי או עד 500 מ"ר, הנמוך מביניהם, ישמר בפועל.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי, על רקע</p>	



8. חתימות

תאריך: חתימה:	סוג: ועדה מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית רמת גן 501500763	מגיש התכנית
תאריך: חתימה:	סוג: ועדה מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית רמת גן 501500763	יזם
תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד: רמ"י 500101761	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: עירית רמת גן 501500763	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: חוכר	שם: שם ומספר תאגיד: עירית רמת גן 501500763	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: איל בליוויס שם ומספר תאגיד: פיינארק אדריכלים בע"מ 514072354	עורך התכנית





6/ק

התסקה אושרה לרישום
 כאחיד בסעיף 7(א)
 לשכת רישום הקרקעות
 ויש שנת תשלום 26.1.70
 רשם המקרקעין

בגורת רישום
 מסד המשפטים
 רישום הסדר הקרקעות
 092110 -
 המרכז
 מחנה

שטר שכירות

מספר הספר..... מספר הגוש 6176..... מספר השטר 1096

עיר או כפר..... אל/חירייה (רמת אפעל)..... מספר הדף..... מספר החלקה..... ראה ושימה מצורתה
 השטר הוא מעיד שתמורת דמי השכירות המפורטים להלן ה... מינהל מקרקעי ישראל בשם
 מ..... רשות המנוחה
 משכיר בה ל שכר עובדי בע"מ אשר נאסדה הרישום
 מ..... בתל-אביב רח' לזנריו זה-וינאי 21
 לתקומת 75 (שבעים וחמש) 1.1.70
 שלהלו בשכירות שנתית של 100.- בתנאים המיוחדים הרצויים הרישום את הנכסים המתוארים ברשימה
 עים הנאים-אלה-הוא התנאים המיוחדים הרצופים בהו):
 חי..... מינהל מקרקעי ישראל בשם רשות המנוחה
 שהם מתוארים ברשימת זו:
 הנ"ל מודיע בזה שהוא הנחו בעל הנכסים המושכרים כפי

ה ר ש י מ ה

מספר הספר או הגוש	מספר הדף או החלקה	ה ש ט ח		תיאור הנכסים או גבולותיהם
		מסר	דוגם	
6174				החלקה המפורטת בש"מ המצורפת לשטר שכירות זה
6176				כחלק בלתי נפרד ממנה
				ר"ה הנזכרים מיוזמי המבצעים לשטר שכירות זה המפורטים חלק בלתי נפרד ממנו

112 50
 1701
 רישום המקרקעין

העתיקה נכונה ומתאמה למקור
 הנמצא בתיק מס' 70/2096
 17-06-2012
 פקיד לשכת רישום המקרקעין
 פזיח-תקוה

נערך ביום 26.1.70 י"ט שבט תשל"ו

ישראל
המנדט
העליון

נחתם בחתימת ידו או חותמו של
העודת זהות מס'

נחתם בחתימת ידו או חותמו של
העודת זהות מס'

26.1.70 י"ט שבט תשל"ו

אני מעיד בזה שביום

העידו לפני
הנני
הנני שנתתימתי ידו - התחמאת בשם שלי וכו' ערכו את קשרי ונתו מרצונם הטוב וחזר הכרתי
במורה בהבינכם את חכנתי

רשם הקרקעות ב.....

שטר זה נרשם בלשכת רישום הקרקעות של לפי מספר

בט"ש מספר וק"מ מספר של עיר או כפר

אגרות ורישום בסך שולמו ע"י קבלה מספר מיום

חתימת לשכת רישום הקרקעות רשם הקרקעות ב.....

העידו

הנאים מיוחדים לשטר חכירה

- ב י ן : מינהל מקרקעי ישראל בשם רשות הפתוח - המחכיר
- ל ב י ן : שכון עובדים בע"מ - החוכר

1. הנאים אלה מחייבים את המחכיר ואת החוכר ופחווים חלק בלתי נגרר משטר חכירה (שכירות) שאליו הם מצורפים.

ע י ר ו ש י ם :

א. ה ק ר ק ע : חלקות ארמה וכל אחת מהן וכל חלק מפל חלקה אשר כלולות בשטר השכירות.

ב. ה כ ו ח כ ר : הקרקע, לרבות - חבנוי, הנטוע והמחוכר אליה או לכל חלק ממנה וכל מה שייבנה וינטע עליה או על כל חלק ממנה.

ג. מינהל מקרקעי ישראל : "המינהל"

ד. שכון עובדים : בקצור "שכון", כולל כל מי שיבוא במקומו, תחוו, מטעמו או מכחו - בקשר למחכיר, כולל כל חלק ממנו.

3. המינהל בשם רשות הפתוח מחכירה כזה לשכון ושכון חוכר מאה המינהל בשם רשות הפתוח את המחוכר לתקופה של 75 שנה החל מיום 1.1.1970 לשם מיחוח ובניה.

4. המינהל בשם רשות הפתוח מחכיר לחוכר את המחוכר כשהוא חופשי מכל חוב, שעבוד, עקול, חביעה או טענה של צד שלישי מלבד השעבוד הרשום בשטר שטרי האחוזה בגין קו הדלק.

5. שכון זכאי להנחה מהמחוכר ולעשות בו כאדם הקושה בתוך שלו ולנהוג בו בכל תקופת החכירה לפי דין בעלים.

מבלי למנוע ככלליות הטסקה לעיל מוסכם :

א. זכות השטח, חגנאה והחזקה הבלעדיים כמחוכר היא בידי שכון.

ב. שכון רשאי וזכאי ישירות או באמצעות אחרים, על חשבונו או על חשבונו אחרים, להקים בנינים להוביחם על הקרקע ועל כל חלק ממנה, למסרות מגורים, מסחר, מלאכה, העשיה ואחרת, להרום מבנים, לעקור עצים, לבצע עבודות ייסוד ואחרות, עבודות נקוז, לחפור העלות, להתקין רשת צינורות מים, חשמל, לסלול כבישים, דרכים, שבילים, לדרוש ולהשיג איחוד חלקות האדמה המתוחה "הקרקע", או חלק מהן, לדרוש ולהשיג חלוקה החלקות המאוחדות הנ"ל, לספח דרכים קיימות על "קרקע", לבטל דרכים קיימות, להפריש קרקע לצורכי דרכים, כבישים, שבילים ולרשמש ע"ש כל מי שלמי חוכניה בנין עיר הקיימת או המתקבט יצוה, לותר על חלקי קרקע לצורך שטחים צבוריים, או ירוקים לבוגיחם בחחאס לחכניה בנין עיר שחחיה בחוקף בכל עת מתקופת החכירה - כל זה לפי ראות עיניו של שכון וחחיתמו מטעיקה.

ג. להחכיר, להשכיר בחכירה משנה או בשכירות משנה לכל תקופה שחיא כל בנין, חנות, חא מלאכה, דירה, בית לפי שירצה ובחנאים לפי ראות עיניו ובלבד שהחכירה או השכירות לא חחיינה מעל לחאריך גמר תקופת החכירה, לחקן או לשנות חכירות משנה, כנ"ל, לצמצטן או לבטלן.



מקרקעי ישראל
בשם רשות הפתוח

שכון עובדים בע"מ

העתק צלומי זה
נבק על-ידי רפאל גרוס, עו"ד
ונמצא מתאים למדי

ד. לחגיש בקשות לרשיון בנייה בהתאם לתכנית בנין עיר מאושרת, ללא צורך בהתייחס בעל הקרקע.

א. איתני - למי דין כל שהוא - דרושה הסכמתו או התייחסו של בעל הקרקע על בקשה לתקן תכנית בנין ערים, שנויים בה, שנוי סוג איזור בנין, הכללה ששתי קרקע לאיזור בנין מגורים, או אחר, או על תכנית, או על תכנית, או על מה בקשר לבקשות כנ"ל, או הסכמת הבעל לתנאים או לרישום של רשות מוסמכת בקשר לבקשות שהוגשו כנ"ל או בקשר לאנונייט או תקונים מיוזמת הרשות המוסמכת, חייב המינהל או רשותה/המחוז, לפי בקשה שכונ זקק על סמך בקשה זו, לחתום על מסמכים כנ"ל, חוץ 96 שעות ממניח הכוון, בכפוף רשום, מבלי שהמינהל או רשות המחוז יהיו זכאים לטרג מתן הסכמת או לחתום על מסמכים כנ"ל, אלא הטיבות סבירות.

ה. שכונ זכאי לדרוש ולחשיב לבדו, למרות כל הקבוע או שיקבע בכל דין אחר, רישום במשרד ספרי האחוזה של כל תוכנית איחוד, חלוקה, הפרדה, מרצליציה, רישום בניינים למי חוק בתים משוחפים תשי"ג לחיקונו ותייחסו של שכונ דייח בקשר להנ"ל בשני כל רשות מוניציפלית, אדמיניסטרטיבית, משפטית, מקיד מוסמך - לפי חוק בתים משוחפים - משרד ספרי האחוזה וכל רשות מוסמכת אחרת.

ו. שכונ זכאי למשכן את זכות החכירה שלו בשלמותה או בחלקה, או לחת שעבודים אחרים על זכות החכירה שלו מבלי שיהיה צורך בהתייחס בעל הקרקע או המינהל או רשות המחוז וזה למרות כל דין אחר.

ז. שכונ זכאי להסכים בשמו ובשם המינהל או בשם רשות המחוז למישכון חכירה משנה לסוגיה על ידי כל הוכר או שוכר משנה של זכויותיו מבלי שיהיה צורך בהסכמתו של רשות המחוז או של המינהל או בהתפצתם לשם רישום המסמכים או השעבוד במשרד ספרי האחוזה.

ח. שכונ וכל חבא מכחו או מטעמו בכל חלק מן המוחכר וכל הוכר משנה או שוכר משנה יהיו זכאים להעביר את זכות החכירה (שכירות) או זכות חכירת משנה (שכירות) לאחר/ים בהנאים שיוצאו לשכונ או לחוכר משנה - הכל לפי הענין - מבלי שיהיה צורך במשילת הסכמת או אישור מאת המינהל או מאת המינהל.

ט. שכונ לבדו, ומבלי להזדקק להותפתו ולתייחסו של רשות המחוז או של המינהל זכאי להסכים להעברה, היקון, שנוי, ביטול, רישום מחדש, של כל שטר חכירה משנה או שכירות משנה - לסוגיו ולרישום במשרד ספרי האחוזה.

10. התמורה המגיעה למינהל ובמ/או לרשות המחוז בעד הענקת זכויות החכירה והאחרות הכלולות בשטר החכירה ובהנאים מיוחדים אלו ולמי החכירה השנתיים חוגם התמורה הנקובה בהסכם הנמכר שנחתם בין המינהל בשם רשות המחוז לבין שכונן המאורף לתנאים מיוחדים אלו, לענין טעיף זה, כחלק בלתי נפרד מהנאים מיוחדים אלו, והתורה זו שולקת למינהל באמצעות רשות המחוז על ידי התייחסת הסכם נשטר הנזכר.

11. כל המסים, עירוניים או ממשלתיים, והשלומים חובת אחרים החלים על המוחכר, יחולו וישולמו ע"י שכונ מבלי להבדיל אם מסיים אלה מביעים בעד תקופת שלפני רישום שטר החכירה.

12. שטר חכירה זה יסאר בתוקפו אף במקרה של פירוק שכונ, או של אחר למי שכונן יעביר זכויות מזכויותיו לפי שטר חכירה זה.

13. המינהל בשם רשות המחוז איננו מבטל את שכונ בשום אופן וצורה לחזיק להשתמש, להשכיר, להכנס, לפצל, לרשום מרצליציות וזכויות למי חוק בתים משוחפים, או כל דין אחר לזכות כל מי שכונן ישכיר בשכירות משנה את המוחכר או חלק ממנו ובכל מקום שבו דרושה הסכמתו, הומעתו או התייחסו של המינהל בשם רשות המחוז, במסמך כל שהוא בשני כל איש, גוף, רשות ממשלתית - לרבות משרד ספרי האחוזה - עירונית או אחרת - יהיה שכונ זכאי להותיע ולחתום לבדו ובכלל זה על כל הלוו, האחרת, בקשה, מסמך, ויתור, שטרי חכירה משנה ותיקונים בהם או העברתם, התייחסת, שעבודים או מסמכים אחרים ללא כל סייג, כי הצדדים מאחירים ומאשרים שכל תקופת החכירה מזכותו של שכונ לנחוג במוחכר כדרך בעלים.

14. שכונ יהיה זכאי לבדו לדרוש פניו של כל מחזיק, או מ"ק ירו של משיג גבול אשר בקרקע או במוחכר. העתק צלומי זה



תמו - תשלום (אלי-חיריה)

לשירותי הבריאות הממומנים על ידי שטח פסדנות

1096/70

החברה - כיון: הגבול פקדוני ישראל
 החברה - כיון: הגבול פקדוני בע"מ

6174 : ג. ש. י.

אין חשש בהלקה הולקה והפקעה לטובת
 מדינת ישראל על יסוד הודעות לסי סעיף 19
 לתקנות התקצעות (רכישה לצדקי ציבור)
 מסדסמך הולקה הקרובים מס 743 מתק
 9192/200 3. 5. 60

החברה

כסוף להקלה פ"מ

הולקה הממומנת	שטח	הולקה	מס' ח"מ
בשלמות	5.243	3 /	.1
"	4.736	4 /	.2
"	1.374	5 /	.3
"	2.252	7 /	.4
"	4.007	8 /	.5
"	2.912	9 /	.6
"	0.441	10 /	.7
"	0.161	12 /	.8
"	2.512	13 /	.9
"	1.706	19 /	.10
"	9.275	22 /	.11
"	31.140	24 /	.12
"	2.420	25 /	.13
"	23.518	27 /	.14
"	3.510	28 /	.15
"	4.778	29 /	.16
"	12.318	30 /	.17
"	4.297	31 /	.18
"	0.807	32 /	.19
"	4.026	33 /	.20
"	5.430	34 /	.21
"	13.273	35 /	.22
"	27.766	36 /	.23
"	5.176	37 /	.24
"	3.938	38 /	.25
"	51.952	39 /	.26
"	11.994	41 /	.27
"	1.955	42 /	.28
"	3.960	43 /	.29
"	3.674	44 /	.30
"	52.953	46 /	.31
"	14.272	48 /	.32
"	4.121	49 /	.33
"	18.045	50 /	.34
"	7.715	51 /	.35
"	0.517	67 /	.36
"	0.536	69 /	.37
"	0.931	70 /	.38
"	0.734	81 /	.39
"	2.947	84 /	.40
"	2.545	87 /	.41
"	4.534	89 /	.42
"	1.476	91 /	.43
"	4.674	93 /	.44
"	2.015	96 /	.45
"	0.459	99 /	.46
"	0.519	101 /	.47
"	1.738	103 /	.48
"	0.084	105 /	.49
"	2.047	107 /	.50

מסכת פקדונים בע"מ

מסכת פקדונים בע"מ

התדמיה.
 נטו חשבוש כולל חלקי השקעה לטובת
 סניף ישראל על יסוד החלטות לבי סניף 19
 לפקודת הקצוות (ריכוזת לרוב זיכרון).
 סטורוסט בולקס התאמתם עם 743 סיום
 919160768 3.3.60

חלק הנחשב	חלק	מס' סדר	מס' סדר
בשלמות	11.857	13 ✓	.51
"	3.473	14 ✓	.52
"	7.877	15 ✓	.53
"	2.196	16 ✓	.54
"	2.822	17 ✓	.55
"	5.765	18 ✓	.56
"	5.712	19 ✓	.57
"	4.737	20 ✓	.58
"	65.346	21 ✓	.59
"	1.625	22 ✓	.60
"	46.844	23 ✓	.61
"	11.066	31 ✓	.62
"	9.775	32 ✓	.63
"	2.353	33 ✓	.64
"	5.693	34 ✓	.65
"	41.513	35 ✓	.66
"	14.506	37 ✓	.67
"	30.037	105 ✓	.68

דמי החגיגה הנקובים בשאר החכירה חולים ויחולו על כל החלקות בגוש 6174, 24, 35, 36 ו-69, ועל החלקות 22 ו-105 בגוש 6176.

דמי החכירה עבור החלקות 24, 35, 36 ו-69 בגוש 6174 וחלקות 13-21, 23, 31-35 ו-37 בגוש 6176 שולמו מראש עבור כל חקופת החכירה.

התדמיה

התדמיה

התדמיה

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין - ב. פתח-תקוה

שטר יחוד זכות חכירה

שטר מס' 1096/70

הואיל וקרן קיימת לישראל ורשות הפתוח, מיוצגים ע"י מינהל מקרקעי ישראל, (להלן "המינהל") הינם הבעלים הרשומים של המקרקעין ברמת אפעל, גוש 6176, והמפורטים בטור א' ברשימה המצורפת בשטח כולל של 375,350 מ"ר.

והואיל והמקרקעין הנ"ל מוחכרים לטובת שיכון עובדים בע"מ (להלן "שכון") לתקופה של 75 שנה החל מ-1.1.1970 לפי שטרות מס' 1096/70, 1097/70 מיום 26.1.70 ושטר 17562/76/6 מיום 16.12.76.

והואיל ולפי תכנית בנין ערים מפורטת מספר תמ"מ/103 נעשו פעולות תכנון בשטח הנדון והצדדים (המינהל ושכון) הסכימו ביניהם לצמצם את השטח המוכר וליחד את זכות החכירה - שתרשם לטובת שכון עם רישום פעולות התכנון לפי ת.ב.ע מספר תמ"מ/103 - על המקרקעין המפורטים בטור ב' ברשימה.

לכן מעיד שטר זה כדלקמן:

1. המינהל ושכון מסכימים לצמצם ומצמצמים בזה את השטח המוכר לשכון ומיחדים את זכות החכירה על החלקות החדשות כאמור להלן: -
זכות החכירה הרשומה לטובת שכון לפי שטרות מס' 1096/70 ו- 1097/70 מיום 26.1.70 ומס' 17562/76/6 מיום 16.12.76 על החלקות המקוריות בשטח כולל של 375,350 דונם, כמפורט בטור א' ברשימה - תיחד ותרשם על החלקות החדשות שנוצרו כתוצאה מפעולות התכנון (ת.ב.ע תמ"מ/103) המפורטות בטור ב' ברשימה בשטח כולל של 301,673 דונם.
2. התנאים המיוחדים המצורפים לשטרי החכירה המקוריים מס' 1096/70 ו- 1097/70 - 17562/76/6 ישארו בתוקפם על החלקות החדשות המפורטות בטור ב' ברשימה, עליהן תיחד ותרשם זכות החכירה האמורה.
3. רשמית החלקות בטורים א' ו-ב' מצורפת לשטר זה כיחידה אחת ובלתי נפרדת ממנו, (להלן: "הרשימה").
4. ולראיה באו הצדדים על החתום:



שכון עובדים בע"מ

נחתם בחתימת יד של
רפאל גרוס, עו"ד
בשם שיכון עובדים בע"מ

נחתם בחתימת ידו של מר
אמנון ליפסקי, עו"ד בשם
מינהל מקרקעי ישראל
(רשות הפיתוח וקרן קיימת
לישראל)

חתימת השטר בפני עורך-דין

אני מעיד כי בחאריך 8.6.82 התיצבו בפני רפאל גרוס, עו"ד בשם שכון עובדים בע"מ וא. ליפסקי, עו"ד בשם מינהל מקרקעי ישראל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות העיסקה שהם עומדים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הגובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי - חתמו בפני מרצונם. אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 16 (א) לחקנות המקרקעין בהול ורשום תש"ל - 1969.

הרשימה

נספח לשטר ייחודי זכות חכירה
מס' _____

טור ב'

חלקות חדשות עליהן תיוחד ותרשם
זכות החכירה לשכון עובדים בע"מ
גוש 6176

טור א'

חלקות מקוריות מוחכרות
לשכון עובדים בע"מ
גוש 6176

החלק	השטח בממ"ר	מס' החלקה	
		סופית	ארעית
בשלמות	359	132	✓ 27
"	363	133	✓ 28
"	394	134	✓ 29
"	373	135	✓ 30
"	330	136	✓ 31
"	328	137	✓ 32
"	328	138	✓ 33
"	570	139	✓ 34
"	525	140	✓ 35
"	525	141	✓ 36
"	524	142	✓ 37
"	560	143	✓ 38
"	554	144	✓ 39
"	478	145	✓ 40
"	466	146	✓ 41
"	493	147	✓ 42
"	448	148	✓ 43
"	492	149	✓ 44
"	484	150	✓ 45
"	448	151	✓ 46
"	450	152	✓ 47
"	450	153	✓ 48
"	449	154	✓ 49
"	524	155	✓ 50
"	463	156	✓ 51
"	451	157	✓ 52
"	448	158	✓ 53
"	450	159	✓ 54
"	447	160	✓ 55
"	489	161	✓ 56
"	486	162	✓ 57
"	451	163	✓ 58
"	494	164	✓ 59
"	492	165	✓ 60
"	449	166	✓ 61
"	493	167	✓ 62
"	487	168	✓ 63
"	451	169	✓ 64
"	447	170	✓ 65
"	448	171	✓ 66
"	448	172	✓ 67
"	438	173	✓ 68
"	428	174	✓ 69
"	450	175	✓ 70

החלק	השטח בממ"ר	מס' החלקה
בשלמות	7722	6
"	7534	7
"	9087	8
"	4517	9
"	3045	10
"	14103	11
"	9320	12
"	11857	13
"	3473	14
"	7877	15
"	2196	16
"	2822	17
"	5765	18
"	5712	19
"	4737	20
"	65346	21
"	46844	23
"	1169	27
"	3087	28
"	3738	29
"	6422	30
"	11066	31
"	9775	32
"	2353	33
"	5693	34
"	41513	35
"	14506	37
30135/43200	41086	38
(שוה לשטח המחכר 28661 מ"ר)		
בשלמות	30037	105
5373/5374	5374	110
(שוה לשטח המחכר 5373 מ"ר)		

סה"כ

375:350

המחכר

~~שכון עובדים בע"מ~~

טור ב'

החלק	השטח בממ"ר	מס' החלקה	
		טופיח	ארעית
בשלמות	412	225 ✓	120
"	464	226 ✓	121
"	461	227 ✓	122
"	469	228 ✓	123
"	479	229 ✓	124
"	415	230 ✓	125
"	419	231 ✓	126
"	416	232 ✓	127
"	418	233 ✓	128
"	418	234 ✓	129
"	418	235 ✓	130
"	472	236 ✓	131
"	468	237 ✓	132
"	470	238 ✓	133
"	469	239 ✓	134
"	316	240 ✓	135
"	317	241 ✓	136
"	316	242 ✓	137
"	318	243 ✓	138
"	316	244 ✓	139
"	319	245 ✓	140
"	315	246 ✓	141
"	322	247 ✓	142
"	315	248 ✓	143
"	321	249 ✓	144
"	328	250 ✓	145
"	338	251 ✓	146
"	366	252 ✓	147
"	324	253 ✓	148
"	326	254 ✓	149
"	324	255 ✓	150
"	328	256 ✓	151
"	326	257 ✓	152
"	326	258 ✓	153
"	323	259 ✓	154
"	326	260 ✓	155
"	327	261 ✓	156
"	327	262 ✓	157
"	480	263 ✓	158
"	366	264 ✓	159
"	524	265 ✓	160
"	313	266 ✓	161
"	456	267 ✓	162
"	312	268 ✓	163
"	456	269 ✓	164
"	312	270 ✓	165
"	495	271 ✓	166
"	494	272 ✓	167
"	530	273 ✓	168

טור ב'

החלק	השטח בממ"ר	מס' החלקה	
		טופית	ארעית
בשלמות	437	276	171
"	476	277	172
"	442	278	173
"	516	279	174
"	481	280	175
"	340	281	176
"	348	282	177
"	301	283	178
"	305	284	179
"	303	285	180
"	305	286	181
"	302	287	182
"	305	288	183
"	302	289	184
"	306	290	185
"	301	291	186
"	305	292	187
"	299	293	188
"	305	294	189
"	301	295	190
"	306	296	191
"	462	297	192
"	471	298	193
"	463	299	194
"	464	300	195
"	464	301	196
"	466	302	197
"	463	303	198
"	457	304	199
"	526	305	200
"	459	306	201
"	384	307	202
"	339	308	203
"	463	309	204
"	461	310	205
"	467	311	206
"	467	312	207
"	416	313	208
"	416	314	209
"	414	315	210
"	412	316	211
"	412	317	212
"	413	318	213
"	407	319	214
"	268	320	215
"	271	321	216
"	271	322	217
"	350	323	218
"	351	324	219
"	264	325	220
"	261	326	221

טור ב'

החלק	השטח בממ"ר	מס' החלקה	
		טופלת	ארעית
בשלמורח	261	327	✓ 222
"	382	328	✓ 223
"	393	329	✓ 224
"	270	330	✓ 225
"	271	331	✓ 226
"	267	332	✓ 227
"	351	333	✓ 228
"	438	334	✓ 229
"	268	335	✓ 230
"	271	336	✓ 231
"	355	337	✓ 232
"	441	338	✓ 233
"	358	339	✓ 234
"	364	340	✓ 235
"	359	341	✓ 236
"	360	342	✓ 237
"	529	343	✓ 238
"	438	344	✓ 239
"	440	345	✓ 240
"	493	346	✓ 241
"	479	347	✓ 242
"	481	348	✓ 243
"	479	349	✓ 244
"	480	350	✓ 245
"	477	351	✓ 246
"	479	352	✓ 247
"	515	353	✓ 248
"	515	354	✓ 249
"	455	355	✓ 250
"	458	356	✓ 251
"	457	357	✓ 252
"	456	358	✓ 253
"	457	359	✓ 254
"	457	360	✓ 255
"	459	361	✓ 256
"	459	362	✓ 257
"	461	363	✓ 258
"	459	364	✓ 259
"	498	365	✓ 260
"	503	366	✓ 261
"	513	367	✓ 262
"	511	368	✓ 263
"	460	369	✓ 264
"	461	370	✓ 265
"	460	371	✓ 266
"	461	372	✓ 267
"	461	373	✓ 268
"	459	374	✓ 269
"	458	375	✓ 270
"			271

2
8

טור ב'

החלק	שטח בממ"ר	מס' החלקה	
		סופית	ארעית
בשלמות	461	378	✓ 273
בשלמות	498	379	✓ 274
"	503	380	✓ 275
"	518	381	✓ 276
"	476	382	✓ 277
"	475	383	✓ 278
"	517	384	✓ 279
"	435	385	✓ 280
"	298	386	✓ 281
"	312	387	✓ 282
"	326	388	✓ 283
"	338	389	✓ 284
"	308	390	✓ 285
"	317	391	✓ 286
"	303	392	✓ 287
"	333	393	✓ 288
"	305	394	✓ 289
"	305	395	✓ 290
"	458	396	✓ 291
"	457	397	✓ 292
"	460	398	✓ 293
"	459	399	✓ 294
"	459	400	✓ 295
"	459	401	✓ 296
"	461	402	✓ 297
"	459	403	✓ 298
"	499	404	✓ 299
"	499	405	✓ 300
"	337	406	✓ 301
"	305	407	✓ 302
"	332	408	✓ 303
"	329	409	✓ 304
"	465	410	✓ 305
"	466	411	✓ 306
"	468	412	✓ 307
"	465	413	✓ 308
"	466	414	✓ 309
"	467	415	✓ 310
"	468	416	✓ 311
"	467	417	✓ 312
"	506	418	✓ 313
"	505	419	✓ 314
"	483	420	✓ 315
"	493	421	✓ 316
"	447	422	✓ 317
"	453	423	✓ 318
"	442	424	✓ 319
"	446	425	✓ 320
"	448	426	✓ 321
"	451	427	✓ 322
"	452	428	✓ 323

17
12
14

טור ב'

החלק	שטח בממ"ר	מס' החלקה	
		סופית	ארעית
בשלמות	451	429 ✓	324
"	447	430 ✓	325
"	448	431 ✓	326
"	445	432 ✓	327
"	447	433 ✓	328
"	451	434 ✓	329
"	446	435 ✓	330
"	453	436 ✓	331
"	453	437 ✓	332
"	450	438 ✓	333
"	459	439 ✓	334
"	461	440 ✓	335
"	434	441 ✓	336
"	485	442 ✓	337
"	501	443 ✓	338
"	439	444 ✓	339
"	462	445 ✓	340
"	440	446 ✓	341
"	464	447 ✓	342
"	437	448 ✓	343
"	461	449 ✓	344
"	439	450 ✓	345
"	465	451 ✓	346
"	439	452 ✓	347
"	465	453 ✓	348
"	450	454 ✓	349
"	450	455 ✓	350
"	451	456 ✓	351
"	450	457 ✓	352
"	488	458 ✓	353
"	487	459 ✓	354
"	481	460 ✓	355
"	480	461 ✓	356
"	443	462 ✓	357
"	443	463 ✓	358
"	444	464 ✓	359
"	444	465 ✓	360
"	444	466 ✓	361
"	444	467 ✓	362
"	444	468 ✓	363
"	444	469 ✓	364
"	444	470 ✓	365
"	443	471 ✓	366
"	482	472 ✓	367
"	449	473 ✓	368
"	522	474 ✓	369
"	488	475 ✓	370
"	440	476 ✓	371
"	440	477 ✓	372
"	440	478 ✓	373
"	440	479 ✓	374
"	440	480 ✓	375



טור ב'

החלק	שטח בממ"ר	מס' החלקה	
		סופית	ארעית
בשלמות	440	481 ✓	376
"	440	482 ✓	377
"	440	483 ✓	378
"	440	484 ✓	379
"	440	485 ✓	380
"	480	486 ✓	381
"	479	487 ✓	382
"	488	488 ✓	383
"	486	489 ✓	384
"	450	490 ✓	385
"	450	491 ✓	386
"	451	492 ✓	387
"	451	493 ✓	388
"	451	494 ✓	389
"	451	495 ✓	390
"	452	496 ✓	391
"	451	497 ✓	392
"	452	498 ✓	393
"	452	499 ✓	394
"	538	500 ✓	395
"	496	501 ✓	396
"	5309	502 ✓	397
"	5686	503 ✓	398
"	11769	504 ✓	399
"	4996	505 ✓	400
"	502	506 ✓	401
"	288	507 ✓	402
"	6408	508 ✓	403
"	501	509 ✓	404
"	1020	510 ✓	405
"	19133	513 ✓	408
"	6759	577 ✓	472
53000/82065 (החלקה 82065)	53000	126	17
בשלמות	133	127 ✓	18
"	2861	128 ✓	19
"	25206	129 ✓	20
"	19	130 ✓	21

סה"כ כללי 301,673

53000/82065 (החלקה 82065)

בשלמות

[Handwritten signature]

מינהל מקרקעי ישראל

מינהל מקרקעי ישראל
 * מינהל מקרקעי ישראל *
 * מינהל מקרקעי ישראל *



10/11/2020
כ"ג חשון תשפ"ו
שעה: 14:13

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



270313

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6174 חלקה: 137

הנכס נוצר ע"י שטר: 22364/1999 מיום: 27/09/1999 סוג שטר: פרצלציה ראונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
מ. א. אפעל עיריית רמת גן	48,958.00

המספרים הישנים של החלקה
6174/46

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס בשלמות
22364/1999/7	27/09/1999	חלוקה	רשות הפתוח	

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26814/2011/2	31/07/2011	שינוי שם בחוכר	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	חברה	520021171
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי 1096/1970/0	החלק בזכות בשלמות תקופה בשנים 75	
		הערות:	אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	
			החל מיום 01.01.1970 על כל הבעלים		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
49059/2019/1	23/10/2019	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	מדינת ישראל/משרד התחבורה
		הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 8429 מיום 8.9.2019 עמוד 14614 - 14623

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

10/11/2020
כ"ג חשון תשפ"א
שעה: 14:13

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



270313

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6174 חלקה: 137

שולמה אגרה

10/11/2020
כ"ג חשון תשפ"א
שעה: 14:16

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



270321

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6174 חלקה: 141

הנכס נוצר ע"י שטר: 22364/1999 מיום: 27/09/1999 סוג שטר: פרצלציה ראונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
מ. א. אפעל עיריית רמת גן	14,866.00

המספרים הישנים של החלקה
6174/131

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
22364/1999/9	27/09/1999	חלוקה	רשות הפתוח
			החלק בנכס בשלמות

חכירות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14211/2014/1	28/04/2014	עדכון פרטי זיהוי - חוכר	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	חברה	520021171
				החלק בזכות בשלמות	
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי 1096/1970/0	תקופה בשנים 75	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	החלק בנכס 13399 / 14866
		הערות:	החל מיום 01.01.1970		
			על כל הבעלים		

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
22364/1999/1052	27/09/1999	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
		בתנאי שטר מקורי 203593/1960/0
		הערות: ילקוט הפרסומים מס' 743 שטר 2192/60



270321

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6174 חלקה: 141

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מס' זיהוי
22364/1999/1053	27/09/1999	הערה לפי פקודת הדרכים	
		בתנאי שטר מקורי	
			17562/1976/2
הערות: קובץ תקנות תשכ"ט עמ' 85 ראה הוראת הממונה על המרשם מיום 16.3.75 מס' הפ/153 שמור בתיק הנהלה לפי מס' 7/75			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מס' זיהוי
22364/1999/1054	27/09/1999	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	
		בתנאי שטר מקורי	
			2810/1985/0
הערות: ילקוט הפרסומים מס' 1209 מיום 2.9.65 תשכ"ה עמוד 2599			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	מס' זיהוי
22364/1999/1055	27/09/1999	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	איגוד ערים דן (ביוב)	
		בתנאי שטר מקורי		
				3477/1997/1
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4239 מיום 11.8.94 עמוד 4653.				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36683/2020/1	17/08/2020	תיקון הערת אזהרה סעיף 126	ש.פ.א. חברה לנאמנות בע"מ	חברה	510198393
			שם הלוחה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	חברה	520021171
		סכום	מהות פעולה מקורית	בתנאי שטר מקורי	
		ללא הגבלת סכום	הערת אזהרה סעיף 126		36436/2020/1
שטרי תיקון: 36683/2020					
על כל החוכרים					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

10/11/2020
כ"ג חשון תשפ"א
שעה: 14:17

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتنوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



270323

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6174 חלקה: 160

הנכס נוצר ע"י שטר:	326/2018	מיום:	16/09/2018	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	----------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
מ. א. אפעל עיריית רמת גן	2,308.00

הערות רשם המקרקעין

דרך

המספרים הישנים של החלקה

6174/40

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
326/2018/57 לשכת פרצלציה	16/09/2018	חלוקה	מדינת ישראל
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

10/11/2020
כ"ג חשון תשפ"א
שעה: 14:18

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



270325

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6174 חלקה: 143

הנכס נוצר ע"י שטר: 22364/1999 מיום: 27/09/1999 סוג שטר: פרצלציה רצונית

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
מ. א. אפעל עיריית רמת גן	20,077.00

המספרים הישנים של החלקה
6174/27

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
22364/1999/10	27/09/1999	חלוקה	רשות הפתוח

החלק בנכס
בשלמות

חכירות

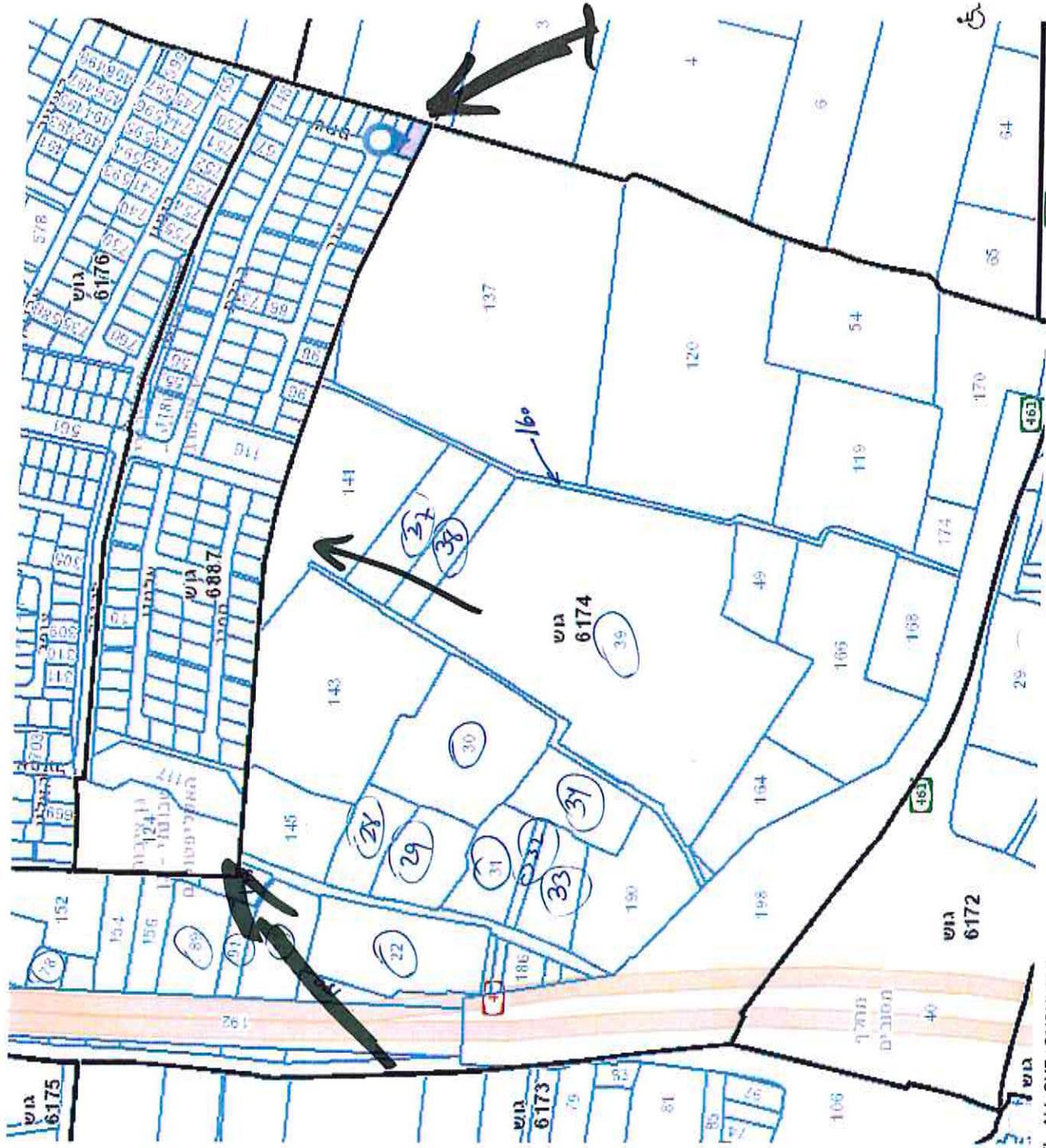
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26814/2011/2	31/07/2011	שינוי שם בחוכר	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	חברה	520021171
				החלק בזכות בשלמות	
		רמת חכירה ראשית	בתנאי שטר מקורי 1096/1970/0	תקופה בשנים 75	
			אין הגבלה בהעברה	אין הגבלה בירושה	
		הערות:	החל מיום 01.01.1970		
			על כל הבעלים		

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

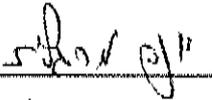




תצהיר

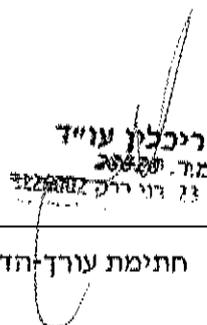
אני הח"מ, יונה מרגלית ת.ז. 003616588, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. הנני תושב רמת אפעל מזה עשרות שנים ~~במדינת ישראל~~. הנני חבר בועד המקומי של רמת אפעל והייתי חבר גם בועדים קודמים של רמת אפעל.
2. הנני עושה תצהירי זה לתמיכה בהתנגדותי כחבר הועד המקומי ברמת אפעל וכתושב ותיק של רמת אפעל לתכנית מפורטת 506-0380212 רג/ 1761 דרום רמת אפעל (להלן: "התכנית") שעלולה לפגוע באיכות חיי תושבי רמת אפעל באופן משמעותי.
3. העובדות המפורטות בכתב ההתנגדות הנן נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ובהתאם לעצה משפטית שקבלתי.
4. הנני שומר על זכותי לעבות את התנגדותי, לשנותה, להוסיף לה כל פרט ו/או חו"ד, ככל שאראה לנכון.
5. זהו שמי וזו חתימתי, וכי תוכן תצהירי דלעיל אמת.


יונה מרגלית

אישור עורך-דין

הריני לאשר בזה כי ביום 22.11.2020 הופיע בפני יונה מרגלית ת.ז. 003616588, לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני את נכונות תצהירו דלעיל וחתם עליו בפני.


רונן ריכלין עו"ד
מ.ר. 1004206
ב' מוסבא 23 דנו ר"ק 2020
חתימת עורך-הדין

הנדון: התנגדות לתכנית מפורטת 506-0380212 רג/ 1761 זרום רמת אפעל

אני הח"מ, שהנני תושב רמת אפעל, מתנגד לתכנית שבנדון בהתאם להתנגדותו של הועד המקומי רמת אפעל כדלקמן:

1. יש לצמצם בכמחצית את זכויות הבניה המופיעות בתכנית המופקדת. 3774 יחידות דיור ו- 270,000 מ"ר לתעסוקה על מגרש של 315 דונם הנם בלתי מתקבלים על הדעת. זוהי כמות כמעט כפולה מזו שאושרו באחרונה בתכנית השכונת בסביבה וכמות גדולה פי 6 מזו הקיימת ברמת אפעל ששטחה כפול.
2. יש לשנות את שיטת ניקוז מי הגשמים המוצעת שעלולה לגרום להצפות בדרום רמת אפעל.
3. יש להרחיק את הבניה המתוכננת מדרום לרמת אפעל ולהרחיב את רצועת החייץ ל- 60 מטרים לפחות לכל אורך הרצועה. יש להרחיק גם את הקומפלקס לדיור בר השגה שמתוכנן כיום רק 22 מטרים מרמת אפעל.
4. יש להגביל את גובה מבני הציבור שמתוכננים להבנות מייד לאחר רצועת החייץ ל- 4 קומות בלבד כמו בשאר רמת גן.
5. יש לבטל את המסחר במבני הציבור הללו ולחילופין למצמצמו ולהגבילו כמו בשאר רמת גן.
6. יש להרחיק את מגרשי הספורט בבתי הספר שמתוכננים בצמוד לרצועת החייץ לצד הדרומי של המגרשים, על מנת לצמצם מטורדים לרמת אפעל. יש להגביל את שעות הפעילות בהם.
7. יש להזיז את המתקן ההנדסי שמתוכנן במגרש 700 מול שכונת יהלום, שעלול להיות מתקן ריכוז אשפה אזורי שייסב מטורדים רבים. אנו מתנגדים גם לתחנת השנאת חשמל במגרש זה ולמתקן גז מרכזי, שחלילה יסכנו אותנו. יש להעביר את המגרש לצד הדרומי של התכנית.
8. יש לבטל את המגדל הצפוני של מגרש 405 (המגדל הצפוני ביותר של אזור התעסוקה הסמוך לכביש 4 וצמוד לגינת יהלום).
9. יש לוודא שימור רצועת העצים הקיימת צמוד לבתיה הדרומיים של רמת אפעל. אין לעקור אותם.
10. יש לקבוע 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 אפעל ושטחיה הציבוריים.
11. יש להבטיח כי יבנה קיר מבודד שיהיה גם אקוסטי למשך תקופת הבניה, על מנת לצמצם מטורדים לרמת אפעל.
12. יש לחסום את הגישה מאתר הבניה לתוך רמת אפעל וממנה (זולת ליושבי הבתים שליד תחנת הדלק).

Alon - Reichlin - Peretz Law Office

אלון - ריכלין - פרץ משרד עורכי דין

בר כוכבא 23, מגדל v tower קומה 17, בני ברק 5126002, טל: 03-6142104, פקס: 036142105

23 Bar Kochva St. V Tower, 17 floor. Bney Brak 5126002, Tel: 972-3-6142104, Fax: 972-3-6142105

Mor Alon, Adv, Notary

מור אלון, עו"ד, נוטריון

Ronen Reichlin, Adv

רון ריכלין, עו"ד

Tzvia Shpitz Peretz, Adv

צביה פרץ, עו"ד

תאריך: 26.11.2020

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

במייל

דרך בגין 125 תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות תושבים לתכנית מפורטת 506-0380212 רג/ 1761 דרום רמת אפעל

בהמשך להתנגדותו של הועד המקומי ברמת אפעל לתוכנית המופקדת, אשר הוגשה ביום 24.11.2020, מצ"ב כ- 270 חתימות של תושבי רמת אפעל אשר מתנגדים לתוכנית המופקדת.

יצוין כי החתימות הללו נאספו בתוך יום אחד בלבד! ואלמלא הגשם היו רבות הרבה יותר.

בכבוד רב,

רון ריכלין, עו"ד

הנדון: התנגדות לתכנית מפורטת 0380212-506 רג/ 1761 דרום רמת אפעל

אני הח"מ, שהנני תושב רמת אפעל, מתנגד לתכנית שבנדון בהתאם להתנגדותו של הועד המקומי רמת אפעל כדלקמן:

1. יש לצמצם בכמחצית את זכויות הבניה המופיעות בתכנית המופקדת. 3774 יחידות דיור ו- 270,000 מ"ר לתעסוקה על מגרש של 315 דונם הנם בלתי מתקבלים על הדעת. זוהי כמות כמעט כפולה מזו שאושרו באחרונה בתכניות השכונות בסביבה וכמות גדולה פי 6 מזו הקיימת ברמת אפעל ששטחה כפול.
2. יש לשנות את שיטת ניקוז מי הגשמים המוצעת שעלולה לגרום להצפות בדרום רמת אפעל.
3. יש להרחיק את הבניה המתוכננת מדרום לרמת אפעל ולהרחיב את רצועת החייץ ל- 60 מטרים לפחות לכל אורך הרצועה. יש להרחיק גם את הקומפלקס לדיור בר השגה שמתוכנן כיום רק 22 מטרים מרמת אפעל.
4. יש להגביל את גובה מבני הציבור שמתוכננים להבנות מייד לאחר רצועת החייץ ל- 4 קומות בלבד כמו בשאר רמת גן.
5. יש לבטל את המסחר במבני הציבור הללו ולחילופין למצמצמו ולהגבילו כמו בשאר רמת גן.
6. יש להרחיק את מגרשי הספורט בבתי הספר שמתוכננים בצמוד לרצועת החייץ לצד הדרומי של המגרשים, על מנת לצמצם מטרדים לרמת אפעל. יש להגביל את שעות הפעילות בהם.
7. יש להזיז את המתקן ההנדסי שמתוכנן במגרש 700 מול שכונת יהלום, שעלול להיות מתקן ריכוז אשפה אזורי שייסב מטרדים רבים. אנו מתנגדים גם לתחנת השנאת חשמל במגרש זה ולמתקן גז מרכזי, שחלילה יסכנו אותנו. יש להעביר את המגרש לצד הדרומי של התכנית.
8. יש לבטל את המגדל הצפוני של מגרש 405 (המגדל הצפוני ביותר של אזור התעסוקה הסמוך לכביש 4 וצמוד לגינת יהלום).
9. יש לוודא שימור רצועת העצים הקיימת צמוד לבתיה הדרומיים של רמת אפעל. אין לעקור אותם.
10. יש לקבוע 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 אפעל ושטחיה הציבוריים.
11. יש להבטיח כי יבנה קיר מבודד שיהיה גם אקוסטי למשך תקופת הבניה, על מנת לצמצם מטרדים לרמת אפעל.
12. יש לחסום את הגישה מאתר הבניה לתוך רמת אפעל וממנה (זולת ליושבי הבתים שליד תחנת הדלק).

13. יש להבטיח כי כביש הגישה של השכונה החדשה (רפאל איתן) יסלל ויפתח לשימוש טרם תחילת העבודות וכי לא ינתן טופס אכלוס כלשהו לפני פתיחת קו הרכבת הקלה בקו סגול לקהל הרחב.

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
1	אריאל	רפאל	הקדמה 4 ה'א	
2	אריאל	רפאל	"	
3	אריאל	רפאל	הקדמה 2	
4	אריאל	רפאל	הקדמה 3	
5	אריאל	רפאל	הקדמה 1	
6	אריאל	רפאל	הקדמה 1	
7	אריאל	רפאל	הקדמה 8	
8	אריאל	רפאל	הקדמה 10	
9	אריאל	רפאל	הקדמה 20	
10	אריאל	רפאל	הקדמה 11	
11	אריאל	רפאל	הקדמה 23	
12	אריאל	רפאל	הקדמה 13	
13	אריאל	רפאל	הקדמה 18	
14	אריאל	רפאל	הקדמה 9	
15	אריאל	רפאל	הקדמה 9	
16	אריאל	רפאל	הקדמה 14	
17	אריאל	רפאל	הקדמה 14	
18	אריאל	רפאל	הקדמה 9	
19	אריאל	רפאל	הקדמה 10	
20	אריאל	רפאל	הקדמה 1	
21	אריאל	רפאל	הקדמה 9	
22	אריאל	רפאל	הקדמה 9	
23	אריאל	רפאל	הקדמה 1	
24	אריאל	רפאל	הקדמה 1	

מס' ע"מ	שם חברה	שם פרטי	כתובת	יחידות
113	סמ"ר	(מ.י.)	המסוס 14	
114	עמ"ר כהן	עמ"ר	ההצ"ח 4	עמ"ר
115	צ"ר	צ"ר	ההצ"ח 4	סמ"ר
116	ק"ר	ק"ר	הצ"ח ר"א 19	סמ"ר
117	ק"ר	ק"ר	הצ"ח ר"א 19	סמ"ר
118	ק"ר	ק"ר	ק"ר 5	סמ"ר
119	ק"ר	ק"ר	ק"ר 27	סמ"ר
120	ק"ר	ק"ר	המס"מ 36/10	ק"ר
121	ק"ר	ק"ר	המס"מ	ק"ר
122	ק"ר	ק"ר	המס"מ 34/5	ק"ר
123	ק"ר	ק"ר	המס"מ 13	ק"ר
124	ק"ר	ק"ר	המס"מ 13	ק"ר
125	ק"ר	ק"ר	המס"מ 10	ק"ר
126	ק"ר	ק"ר	המס"מ 7	ק"ר
127	ק"ר	ק"ר	" "	ק"ר
128	ק"ר	ק"ר	המס"מ 1	ק"ר
129	ק"ר	ק"ר	המס"מ 6	ק"ר
130	ק"ר	ק"ר	המס"מ 3	ק"ר
131	ק"ר	ק"ר	המס"מ 3	ק"ר
132	ק"ר	ק"ר	המס"מ 17	ק"ר

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
134	יא	קונוק	נבאיק 5	קונא
134	מנקנ'	ארנא	נבאיק 5	קונוק ירקנ'
135	שיל	קן יליר	הירנא 10	שיל
136	3/3	קן יליר	הירנא 10	שיל
137	3/3	צבא	זר/קלי 20	שיל
138	א/א/מ	צבא	זר/קלי 20	שיל
139	אסנ	קקר	א-18 2	אסנ
140	צב	זבא	קצרה 14	שיל
141	זר	זבא	קצרה 14	יא זבא
142	זר	זבא	קצרה 14	זר
143	קוק	זבא	קצרה 14	זר
144	א/א/י	אשכנז'	ד-ד 26	שיל
145	פנינה	זר	אובלנית 16	פנינה זר
146	שירא	קן-צבי	זא 3	שירא-קן צב
147	א/א/י	זר	זא 6	זר
148	זבא	זר	זא 6	זבא
149	זר	זר	אונניס 19	זר
150	זר	זר	אונניס 19	זר
151	זר	זר	אונניס 19	זר
152	זר	זר	אונניס 19	זר
153	זר	זר	אונניס 2	זר
154	זר	זר	אונניס 2	זר
155	זר	זר	זר 16	זר
156	זר	זר	זר 18	זר
157	זר	זר	זר 14	זר
158	זר	זר	זר 14	זר
159	זר	זר	זר 26	זר

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
160	הילה	ליסאפ	כאלון 2	ליסאפ
161	אילנה	דלמי	תורה 4	אילנה
162	שרה	לוי	הדרות 10	שרה
163	ורד	פז	ספר 4	ורד
164	אילנה	קני	למנה 10	אילנה
165	שרה	ליב	בזבז 3	שרה
166	אנונה	חכם	אכאמ 42	אנונה
167	אורנה	ניסן	אשכנז 6	אורנה
168	ירמיה	לרנץ	מנחה 15	איה
169	אנני אלנה	אנני	ספיר 17	אלנה
170	אילנה	קיסר	הגורמא 1	אילנה
171	נאמי	קשר	וימן 24	נאמי
172	אילנה	פז	דביב 10	אילנה
173	אילנה	פז	קצרה 10	אילנה
174	אילנה	אשכנז	אשכנז 1	אשכנז
175	נעם	יחיאל	הדרת 2	נעם
176	אילנה	פז	אנני 3	אילנה
177	אילנה	קני	קני 1	אילנה
178	חנה	פז	אשכנז 24	חנה
179	אילנה	יחיאל	הדרת 2	אילנה
180	אילנה	אנני	אנני 7	אילנה
181	אילנה	פז	אשכנז 10	אילנה
182	אילנה	פז	אשכנז 10	אילנה
183				
184	אילנה	פז	אשכנז 20	אילנה
185	אילנה	פז	אשכנז 20	אילנה

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
28	רונה	רוב	אלמג' 13	מלג' עש
29	אומ	רוב	אלמג' 13	מלמ' מלג'
30	ניו	אבהיתל	עש' המג' 34	ניו' אבהיתל
31	הרצ' רב	אילדוץ	הרצ' אים 3 ג' רה' 9	הרצ' רב זילדוץ
32	מ. ע	על	רב' 5	מ. ע
33	אילי	על	רימון 21	אילי על
34	עמנון	אילי	ז' רכ"ה 16	עמנון אילי
35	נאם	אילי	האם 16	נאם אילי
36	דני	אילי	האם 16	דני אילי
37	של	על	קלמ' 3	של על
38	מח	על	קלמ' 3	מח על
39	ה	על	מולה 16	ה על
40	ע	על	מולה 16	ע על
41	עלמ' עסן	עסן	רימון 19	עלמ' עסן
42	עלמ' עסן	עסן	רימון 19	עלמ' עסן
43	עלמ' קט'	קט' ע	רימון 24	עלמ' קט' ע
44	עלמ' עסן	עסן קט'	האס' 38	עלמ' עסן קט'
45	ז' ע	ע	האס' 38	ז' ע
46	עס' ה	עס' נ' ע	רימון 3	עס' ה
47	עס' ה	עס' נ' ע	רימון 5	עס' ה
48	עס' ה	עס' נ' ע	רימון 5	עס' ה
49	עס' ה	עס' נ' ע	רימון 5	עס' ה
50	עס' ה	עס' נ' ע	רימון 5	עס' ה
51	עס' ה	עס' נ' ע	רימון 2	עס' ה
52	עס' ה	עס' נ' ע	רימון 2	עס' ה
53	עס' ה	עס' נ' ע	מולה 6	עס' ה

42 X

Alon - Reichlin - Peretz Law Office



אלון - ריכלין - פרץ משרד עורכי דין

בר כוכבא 23, מגדל v tower קומה 17, בני ברק 5126002, טל: 03-6142104, פקס: 036142105

23 Bar Kochva St. V Tower, 17 floor. Bney Brak 5126002, Tel: 972-3-6142104, Fax: 972-3-6142105

Mor Alon, Adv, Notary

מור אלון, עו"ד, נוטריון

Ronen Reichlin, Adv

רון ריכלין, עו"ד

Tzvia Shpitz Peretz, Adv

צביה פרץ, עו"ד

תאריך: 8.2.2021

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב

במייל

דרך בגין 125 תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: רשימות נוספות - התנגדות תושבים לתכנית מפורטת 506-0380212 רג/ 1761 דרום רמת

אפעל

בהמשך להתנגדותו של הועד המקומי ברמת אפעל לתוכנית המופקדת, אשר הוגשה ביום 24.11.2020, ול- 270 חתימות של תושבי רמת אפעל אשר מתנגדים לתוכנית המופקדת, מצורפות

בזה 341 חתימות נוספות של תושבי רמת אפעל.

אבקש להוסיפן להתנגדות לקראת ישיבת 15.2.2021

בכבוד רב,

רון ריכלין, עו"ד

26
23
26
14
39
26
22
137

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
1	אמיר	רוזנברג	אמנואל 7א	אמיר
2	שלבי	שלבי	אמנואל 6	שלבי
3	מנחם	מנט	וינצ'ס 3	מנחם
4	מיטל	מנחם	אמנואל 32	מיטל
5	עירא	הורוביץ	בזר 9	עירא
6	אקי	הורוביץ	בזר 9	אקי
7	עירא	הורוביץ	בזר 9	עירא
8	קדם	הורוביץ	בזר 9	קדם
9	פיתר	פריד	החכמה 14	פיתר
10	ברוך	פריד	החכמה 14	ברוך
11	שמש	פריד	החכמה 1	שמש
12	אורן	קניג	החכמה 2	אורן
13	דני	קניג	החכמה 25	דני
14	יה	לפיד	החכמה 1	יה
15	איתן	אביב	אלמוג 14	איתן
16	אוריאל	שמעון	כחמט 4	אוריאל
17	אוריאל	שמעון	קצות 12	אוריאל
18	אוריאל	פריד	קניג 4	אוריאל
19	מנחם	פריד	קניג 4	מנחם
20	מנחם	פריד	קניג 8	מנחם
21	אוריאל	פריד	קניג 8	אוריאל
22	אוריאל	פריד	קניג 8	אוריאל
23	אוריאל	פריד	קניג 8	אוריאל
24	בן ציון	פריד	קניג 9	בן ציון
25	אוריאל	פריד	קניג 8	אוריאל
26	אוריאל	פריד	קניג 8	אוריאל

26

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
27	אריאל	אריאל	הרצליה 6	אריאל
28	יעקב	אריאל	3/3 אב 4	אריאל
29	אריאל	אריאל	3/3 אב 4	אריאל
30	אריאל	הרצליה	3 ב' 9	אריאל
31	אריאל	אריאל	3 ב' 8	אריאל אריאל
32	אריאל	אריאל	3 ב' 1	אריאל
33	אריאל	אריאל	3 ב' 2	אריאל
34	אריאל	אריאל	הרצליה 6	אריאל
35	אריאל	אריאל	הרצליה 3	אריאל
36	אריאל	אריאל	אריאל 1	אריאל
37	אריאל	אריאל	אריאל 4	אריאל
38	אריאל	אריאל	הרצליה 3	אריאל
39	אריאל	אריאל	אריאל 75	אריאל
40	אריאל	אריאל	הרצליה 6	אריאל
41	אריאל	אריאל	הרצליה 16	אריאל
42	אריאל	אריאל	הרצליה 6	אריאל
43	אריאל	אריאל	הרצליה 5	אריאל
44	אריאל	אריאל	הרצליה 27	אריאל
45	אריאל	אריאל	הרצליה 4	אריאל
46	אריאל	אריאל	הרצליה 2	אריאל
47	אריאל	אריאל	הרצליה	אריאל
48	אריאל	אריאל	הרצליה 8	אריאל
49	אריאל	אריאל	הרצליה 13	אריאל

25

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
50	גב	גולד	הפוליס 32	גולד
51	ברק	כנעני	ספר 16	כנעני
52	שמש	רבי	התחנה 2	שמש
53	אברהם	רבי	השבת 7	אברהם
54	ירקב	רבי	השבת 7	ירקב
55	גור	גור	8	גור
56	וולף	שולץ	אליאס 30	וולף
57	לימון	פרידמאן	ספר 24	לימון
58	הלפר	ממיר	נימון 4	הלפר
59	משה	ממיר	נימון 4	משה
60	רובין	לייב	התחנה 6 התחנה	רובין
61	באן	גייס	התחנה 6 התחנה	באן
62	רובין	גייס	התחנה 6 התחנה	רובין
63	לי	גייס	התחנה 6 התחנה	לי
64	שמעון	אמיל	התחנה 2	שמעון
65	דוד	שפי	שבת 11	דוד
66	אלכס	מזוס	התחנה 1	אלכס
67	אברהם	אברהם	11	אברהם
68	שמעון	בויב	אליאס 15	שמעון
69	דביר	שולץ	14	דביר
70	שולץ	ווייס	ספר 1	שולץ
71	קין	באב	ספר 2	קין
72	עזריאל	אונגאר	התחנה 4	עזריאל
73	זלמן	ברוק	התחנה 4	זלמן
74	אריאל	אברהם	התחנה 16	אריאל
75	שולץ	אליאס	התחנה 16	שולץ

(26)

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
269	אריב	אולטש'ל	ארמון אב נ.א.	אולטש'ל אריב
270	אויסן	אולטש'ל	- - -	
271	יאלב	כהן	הרצוף 4	
272	סרו	חייט	גולה 26	
273	אזרי	קופלוב	שכונת היקוסיק	
274	ליס	אונצקוואל	שכונת היקוסיק	
275	הייבן	הייבן	סטיו 22	
280	חולמי	נע	סטיו 22	
281	גרו	ואסנטי	גינה 26	אבא אסנטי
282	צ'ור	אסנטי	גינה 26	3 אסנטי
283	צ'הבה	פלקס	הלטר 5	
284	צ'וקון	פלקס	הלטר 5	3/10
285	צ'וריה	בן-צ'ור	יקום 9	
286	ג'נט	סלמניס	נפרטיקס 8	טומאס
287	ש'לום	סלמניס	הפרכטיקס 8	
288	אריב/אריב	אריב	היציג 34/8	אריב
289	אריב	אריב	היציג 34/8	
290	אריב	אריב	היציג 18	
291	צ'ובה	אריב	היציג 11	
292	אריב	קוליק	צ'וק 27	
293	אריב	אריב	היציג 32	
294	יקובי	ברק	היציג 8	

29

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
25	ציינה	טיגל	האוליב 30	טיגל
26				
27	חיה	פזר	אמיליה 10	חיה
28	יצחק	אלקנה	שבת הרומים	יצחק
29	אורנה	לב	אמיליה 17	צביא
30	טייבה	קניסלי	החכמים 1	טייבה
31	זויליאם	ציוה	החכמים	עוה
32				
33	דילנה	קרימן	אמיליה 13	דילנה
34	הריוה	בארנס	שבת הרומים 13	הריוה
35	זעיר	קניסלי	אמיליה 13	זעיר
36	אירם	אזרי	הפנים 12	אירם
37	ליטל	הרים	שבת הרומים 13	ליטל
38	גלי	למברג		גלי
39	אמיליה	למברג	הפנים 4	אמיליה
40	אורי	ספיא	הפנים 7	אורי
41	נועה	אמיליה	הפנים 2	נועה
42	אליה	קרימן	הפנים 48	אליה
43	דילנה	קרימן	הפנים 2	דילנה
44	דילנה	אמיליה	הפנים 1	דילנה
45	יצחק	קרימן	אמיליה 10	יצחק
46	נועה	קרימן	אמיליה 1	נועה
47	אמיליה	קרימן	" "	אמיליה
48	זאקוידה	לב	הפנים 24	זאקוידה
49	מרים	לב	הפנים 4	מרים
50	אליזבת	קרימן	הפנים 2	אליזבת
51	אמיליה	למברג	הפנים 34	אמיליה

← 26

26

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
1	באכר	בנעלי	באכר - באכר	באכר
2	אופיטל	בכר	באכר - באכר	באכר
3	שלמה	בדוא	הטיוחה 22	שלמה
4	ישור	בדוא	הטיוחה 22	ישור
5	יערה	גלילי	השאלה 2	יערה
6	חגית	דל	א/נמאן 94	חגית
7	ספיר	דאנמן	סבאן - הקצק 3	ספיר
8	ארי	דפני	בנימין 7	ארי
9	יהודה	דפני	בנימין 7	יהודה
10	יהודה	דל	בנימין 33	יהודה
11	הודאנה	דל	האלחנאי 33	הודאנה
12	רות	דינמן	בנימין 9	רות
13	יוליה	דור	בנימין 11	יוליה
14	עזרי	דור	בנימין 11	עזרי
15	דפני	דפני	בנימין 7	דפני
16	אסתר	דפני	בנימין 11	אסתר
17	דפני	דפני	בנימין 11	דפני
18	דפני	דפני	בנימין 11	דפני
19	דפני	דפני	בנימין 11	דפני
20	דפני	דפני	בנימין 11	דפני
21	דפני	דפני	בנימין 11	דפני
22	דפני	דפני	בנימין 11	דפני
23	דפני	דפני	בנימין 11	דפני
24	דפני	דפני	בנימין 11	דפני
25	דפני	דפני	בנימין 11	דפני
26	דפני	דפני	בנימין 11	דפני
27	דפני	דפני	בנימין 11	דפני
28	דפני	דפני	בנימין 11	דפני
29	דפני	דפני	בנימין 11	דפני

29

החתימה
יוליה

2

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
207	אלקני	לשמי	3/12	
208	תילה	לשמי	3/12	
209	קרית	פנ	מרת 3	
210	חלף	סציק	3/10/10	
211	חלף	בארס	אלמני 12	
212	זיסלי	אויצקי	בארס 6	
213	קנון	אילן	הלוסיס 12	
214	אטט	אולן	התכנ 1	
215	כרית	איוק	תמל 3	
216	לפרי	בארס	אירל 3	
217	אמען	האר	אמרוס 3	
218	מני	לפרי	נוני 1	
219	רפוב	לפרי	נוני 1	
220	סל	רוצט	החנ 10	
221	לרי	רוצט	החנ 10	
222	יוצט	רוצט	החנ 10	
223	סני	ישלס	החנ 10	
224	חלף	קרין	3/12/10	
225	ולדל	קרין	3/12/10	
226	זיל	אויצקי	קציעה 2	
227	אילי	אמ'צוק	קציעה 2	
228	אילי	אמ'צוק	קציעה 2	
229	סעיל	אמ'צוק	קציעה 2	
230	יעל	אקלא	החנ 11	
231	למור	אקלא	בוקס 11	
232	רוצ	בט	אציל 22	
233	חלף	לפרי	אויצקי 19	

27)

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
234	זוהר	שורק	הח' צ' 3	יא
235	ליאת	שורק	הח' צ' 3	ליאת שורק
236	מ' צ' 1	ב' ש' 1	ג' 4	א
237	ח' 1	א' 23	צ' 23	א
238	ב' ק' 1	א' 23	ק' 23	א
239	ו' 1	א' 23	ק' 23	א
240	3	א' 1	ד' 25	א
241	א' 1	ב' 1	ו' 1	א
242	ד' 1	א' 1	ד' 28	ד' 28
243	ח' 1	צ' 1	א' 9	ח' 1
244	א' 1	ב' 1	א' 38	א
245	צ' 1	ב' 1	א' 4	א
246	א' 1	א' 1	ב' 2	א
247	י' 1	א' 1	ב' 2	א
248	ש' 1	ב' 1	א' 3/3	ש' 1
249	א' 1	א' 1	א' 3/3	ש' 1
250	א' 1	א' 1	א' 4	ש' 1
251	א' 1	א' 1	א' 1	א' 1
251	א' 1	א' 1	א' 4	א
252	נ' 1	א' 1	ב' 1	ש' 1
253	א' 1	א' 1	א' 32	א
254	א' 1	א' 1	א' 32	א
255	א' 1	א' 1	א' 1	א
256	א' 1	א' 1	א' 1	א
257	א' 1	א' 1	א' 1	א
258	א' 1	א' 1	א' 4	א' 1

(25)

(10)

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
259	סלוי	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
260	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
261	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
262	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
263	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
264	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
265	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
266	יבולט	לבוש	הבולטום 17 ל"א	יבולט
267	ל	לבוש	הבולטום 17 ל"א	יבולט
268	13	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
269	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
270	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
271	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
272	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
273	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
274	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
275	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
276	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
277	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
278	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
279	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
280	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
281	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
282	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
283	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו
284	259	היננה וואו	אלף 5	סלוי היננה וואו

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
13	מיט	ל רחוב	צור 21 ט	
14	אלרז	ל רחוב	צור 21 ט	
15	תרצה	קרקאר	אלמל 25 טא	
16	מיט	גרא	אלמל 25 טא	
17	וסמון	גרא	אלמל 25 טא	
18	סנעם	קרק	ממין 26 טא	
19	מיון	קרק	ממין 26 טא	
20	ונדי	יעמל	אלמל 21 טא	
21	כחי	לגרא	" " "	
22	אורח	סמל	30 הכניסה 4	
23	גיל	סמל	30 הכניסה 74	
24	אוליק	פאר גיל	אלמל 9	
25	מיון	פאר גיל	אלמל 9	
26	גל	מיון פונק	צחור 18	
27	נלי	מיון פונק	צחור 18	
28	נעה	ממל	קרק 22	
29	אפיר	סקוב	איגמ 48	
30	סולון	סקוב	איגמ 48	
31	איבה	לוי	30 הכניסה 20	
32	אסיר	פמל	עמל 3	
33	יוט	מסק	המל 6	
34	יחמ	מסק	המל 6	
35	פ	פמל	סמ 4	
36	מיט	סמל	מל 9 טא	
37	לרץ	מל/2	מל 9 טא	
	פ	פ	פ	פ

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
38	הר-נח	הר-נח	מחנה שחוף 4	[Signature]
39	חמיה	הר-נח	מחנה שחוף 4	[Signature]
40	[Name]	[Name]	[Address]	[Signature]
41	[Name]	[Name]	[Address]	[Signature]
40	שוויה	אביגן	יהודים 1	[Signature]
41	אילן	ז'ו	גן הירק 24	[Signature]
42	קציה	ז'ו	גן הירק 24	[Signature]
43	עליזה	אסא	תלביד 3	[Signature]
44	מאיר	מרס	לוחים 30	[Signature]
45	קן	צימרון	ארזים 1	[Signature]
46	יואב	ר.ט	אילן 1	[Signature]
	[Name]	[Name]		
47	מיכל	נחמן	השוכה 5	[Signature]
48	איתן	קמיל	השוכה 5	[Signature]
49	פיליפ אקסל	ז'ו	השוכה 15	[Signature]
50	אניטה	ז'ו	השוכה 15	[Signature]
51	קני	ז'ו	השוכה 15	[Signature]
52	קמיל	ז'ו	לארץ 12	[Signature]
53	אילנה	ז'ו	לארץ 12	[Signature]
54	ירב	מסרה	השוכה 19	[Signature]
55	אסא	מסרה	השוכה 19	[Signature]
56	ז'ו	אילנה	סביב 7	[Signature]
57	קמיל	אילנה	סביב 7	[Signature]
58	פיל	בז'ו	אילנה 23	[Signature]
59	חיה	בז'ו	אילנה 23	[Signature]
60	ירב	אילנה	סביב 13	[Signature]

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
70	א/א	גלובל	אמאג (1)	
71	נ/נ	גלובל	אמאג 11	
72	ט/ט	גלובל	אמאג 11	
73	עמנואל	עפר	אמאג 20	
74	נעם	עפר	אמאג 20	
75	דניאל	עפר	אמאג 10	
76	יונה	עפר	אמאג 10	
77	ג.	אנויה-לבין	גת 4	
78	יונה	הלבין	גת 4	
79	יוס	סייבר	קציעה 9	
71	מיכל	סייבר	קציעה 9	
72	אלון	סייבר	קציעה 9	
73	יונה	סייבר	קציעה 9	
74	אלי	אוק	גת 20	
75	יאיר	אוק	גת 20	
76	זנה	צדק	הקדושים 9	
77	איה	עסל	אמאג 3	
78	דורן	נשר	אמאג 3	
79	אמ	סייבר	חדויות 1	
80	אמיר	ען	ברקת 24	
81	רמי	אגין	יהלום 1	
82	יונה	עפר	עוסוס 30	
83	אור	ען	עזרת מאוניה	
84	עומר	ען	ברקת 24	
85	סני	אגין	יהלום 1	
86	צבי	ען	ברקת 24	
87	נחום	ענ	אמאג 3	

מס' סידורי	שם פרטי	שם משפחה	כתובת מגורים	חתימה
88	רנה	צ'קוואן	אזנון 12	
89	תמו	נע	צ'קו 5	
90	מנסי	כ'פיר	אלמור 5	
91	אלי	י'ה	שטרמן 2	
92	איה	י'ה	שטרמן 2	
93	ש'לי	ס'ס	אלמור 4	
94	אלמור	פ'ס	אלמור 4	
95	אריה	ק'סר	ס'ס 3	
96	נרצ	ק'סר	ס'ס 3	
97	אלמור	ש'לי	ק'סר 15	
98	אהי	ש'טיין	ש'ס 15	
99	ד'סי	א'רס	ש'ס 3	
100	אלון	ב'ס	י'ה'ל 7	
101	א'רית	ב'ס	י'ה'ל	
102	מ'ג'ל	צ'ב	ש'ס-א' 1	
103	א'לי	ק'י-ה'ר	ש'ס 25	
104	ש'ינן	ג'אנ	ש'ס 25	
105	ע'ר	ה'ר-י'ן	ש'ס 27	
106	א'רה	ה'ר-י'ן	ש'ס 27	
107	ד'ר	ש'ס 2	ש'ס 11	
108	נ'נס	ש'ס 4	ש'ס 11	
109	ק'ני' ח'ס'א	ח'ס'א	ח'מ'ר צ'ב 2	
110	ש'ס	ח'ס'א	ח'מ'ר צ'ב 4	
111	א'למור	א'למור	א'למור 11	
112	ד'נס	ו'ל'ק'ל	א'למור 11	
113	צ'קו	א'למור	" "	